

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

TODIMO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.

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

Laudo 571 2017 – Referência 14/12/2017





São Paulo, 14 de Dezembro de 2017.

À
TODIMO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA
A/C.: Sr. Roberto Beraldi
Tel.: +55 65 2128-5002
E-mail: roberto.beraldi@grupotodimo.com.br

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezado Roberto,

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

Este trabalho foi conduzido por profissionais da Engebanc Real Estate 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,

William da Silva Gil, MRICS
RICS *Registered Valuer*
Gerente - Avaliação & Consultoria
Engebanc Real Estate

Paulo Fernando Dória Frasca
CREA n° 60076113
Responsável Técnico
Engebanc Real Estate



RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO	14 de Dezembro de 2017.	
DATA DA VISTORIA	10 de Outubro de 2017.	
OBJETO	Complexo de característica industrial composto por galpão.	
FINALIDADE	Determinar o Valor Justo para Venda.	
METODOLOGIA(S)	Valor Justo para Venda: Método da Capitalização da Renda por 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 RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e do IVSC – International Valuation Standards Council. Além disso, o presente laudo leva em consideração os aspectos da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.	
LOCALIZAÇÃO	Rodovia Palmiro Paes de Barros. 290 – Vista Alegre – Cuiabá/MT.	
ÁREAS	- Terreno: 52.187,33 m² - Construções: 25.125,76 m²	
DOCUMENTAÇÃO	- 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. - Planta de Implantação Geral e Quadro de Áreas.	
PLANEJAMENTO URBANO	- Zona - Potencial Construtivo (PC): - Potencial Construtivo Excedente: - Coefficiente de ocupação (CO): - Gabarito de altura: - Coefficiente de Permeabilidade: - Usos permitidos:	Zona Urbana de Uso Múltiplo (ZUM) 1,00; 1,00 50% N/A 25% Residencial e Não residencial



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 recessão, com projeções de melhora do PIB industrial apenas a partir de 2018.
- A Região Centro-Oeste concentra apenas 1,24% do estoque de galpões logísticos do País, com aproximadamente 168,3 mil m² construídos. Aliado a pouca representatividade, a disponibilidade na região atingiu patamares altos com 27,70%, o que não é considerado saudável para este ramo de negócio.
- O município de Cuiabá não se apresenta como polo de empreendimentos industriais, não existindo elementos em oferta similares ao avaliando.

AValiação

- **Valor Justo para Venda¹:**
- **R\$29.930.000,00 (VINTE E NOVE MILHÕES NOVECENTOS E TRINTA MIL REAIS).**

¹ Valor de Mercado para Venda calculado utilizando-se o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, tendo como base o Valor de Locação **estabelecido em contrato ainda não assinado pelas partes envolvidas**. Consideramos como “premissa especial” que tal contrato está em processo de assinatura das partes e suas bases são válidas. Caso o contrato venha a sofrer quaisquer alterações, o valor aqui exposto deverá ser revisado.



ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO	1
ÍNDICE	3
OBJETO	4
FINALIDADE	4
DATAS	4
TERMOS DA CONTRATAÇÃO	4
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
TERRENO	6
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	6
LOCALIZAÇÃO	13
DESCRIÇÃO DO ENTORNO	14
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	15
ACESSO E TRANSPORTES	15
PLANEJAMENTO URBANO	16
ZONEAMENTO	16
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	16
TITULAÇÃO	16
DISPÊNDIOS	17
CONTRATOS DE LOCAÇÃO	17
MERCADO	18
CENÁRIO MACROECONÔMICO	18
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO	19
SEGMENTO INDUSTRIAL	20
MERCADO CUIABÁ	20
DIAGNÓSTICO	21
AVALIAÇÃO	22
METODOLOGIA	22
VALOR JUSTO PARA VENDA	22
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	26
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	27
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	28
ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	29



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.

Fachada do Imóvel



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

FINALIDADE

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

- Solicitante: Todimo Materiais para Construção LTDA.

DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 10 de Outubro de 2017 e essa avaliação tem como base a data de referência de 14 de Dezembro de 2017.

TERMOS DA CONTRATAÇÃO

Para fundamentação e suporte desse estudo, a Engebanc Real Estate 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.

Cabe salientarmos que o laudo segue os aspectos 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.

É importante mencionar 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 Engebanc Real Estate. 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 Engebanc Real Estate 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.

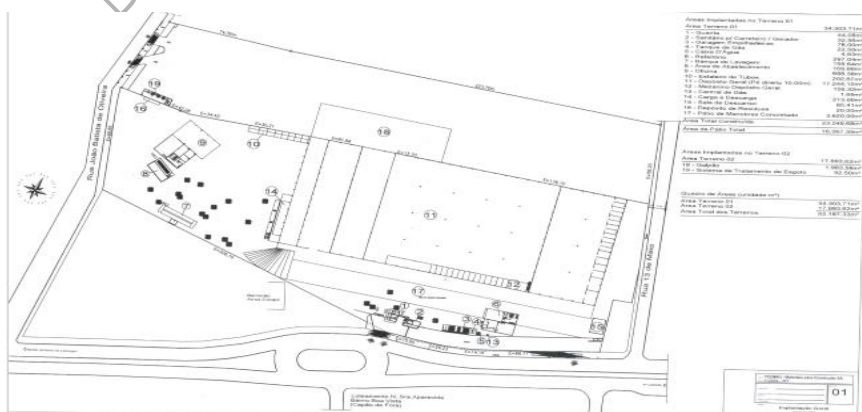
O imóvel em estudo é um complexo de característica industrial, composto por um galpão, com as seguintes características básicas:

- 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.

CONSTRUCÇÕES 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:



LAUDO DE AVALIAÇÃO ELABORADO PARA **TODIMO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.**



Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 7 anos
- Estado de Conservação: Regular
- Pé-direito livre: 10 metros na área de galpão
- Capacidade do Piso: concreto estrutural Fck 30 MPa.
- 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
- Gerenciamento predial: não possui
- Estacionamento: Localizado na área externa do galpão, em pátio concretado.

ACABAMENTOS INTERNOS:

Compartimento	Piso	Paredes	Teto
Galpão (Depósito Geral)	Concreto	Alvenaria / 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:

Ambiente	Área Construída (m ²)
Guarita	44,08
Sanitário para Carreteiro e Gerador	32,56
Garagem de Empilhadeiras	78,00
Tanque de Gás para Empilhadeiras	22,50
Caixa D'água	4,63
Refeitório	297,04
Rampa de Lavagem	159,64
Área de Abastecimento	169,66
Oficina	698,38
Estaleiro de Tubos	202,67
Depósito Geral	17.244,10
Mezanino do Depósito Geral	156,32
Central de Gás	1,69
Carga e Descarga	213,00
Sala de Descanso	85,41



Depósito de Resíduos	20,00
Pátio de Manobras Concretado	3.620,00
Galpão - Terreno 2	1.983,58
Sistema de Tratamento de Esgoto - Terreno 2	92,50
Total Construído	25.125,76

FOTOGRAFIAS:



Guarita



Galpão - Depósito Geral



Pátio de Manobras



Galpão - Depósito Geral



Galpão - Depósito Geral



Galpão - Depósito Geral



Galpão - Depósito Geral



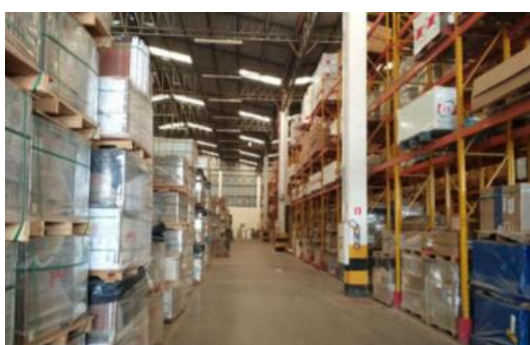
Galpão - Depósito Geral



Galpão – Depósito Geral



Galpão – Depósito Geral



Galpão – Depósito Geral



Galpão – Depósito Geral



Galpão – Depósito Geral



Galpão – Depósito Geral



Galpão – Depósito Geral (Vista L.D.)



Fundos



Oficina



Oficina



Oficina Depósito



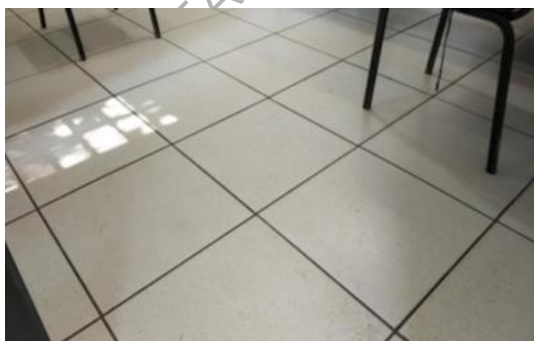
Setor de Transportes - Administração



Setor de Transportes - Administração



Setor de Transportes - Administração (Detalhe)



Setor de Transportes - Administração (Detalhe)



Setor de Transportes - Banheiro



Sala de Descanso



Banheiros P.N.E/ Masc./ Fem.



Banheiro P.N.E



Banheiro Masculino



Identificação - Refeitório



Refeitório



Cozinha



Reservatório de Gás e Garagem para Empilhadeiras



Depósito de Resíduos



Central de Abastecimento



Rampa de Lavagem



Acesso ao Depósito Geral



Galpão – Depósito Geral (Vista L.D)



Vista Geral – Matrícula 77.013



Vista Geral – Matrícula 77.013



Vista Geral – Matrícula 77.013



Vista Geral - Matrícula 77.013



Acesso pela Rodovia Palmiro Paes de Barros

LOCALIZAÇÃO

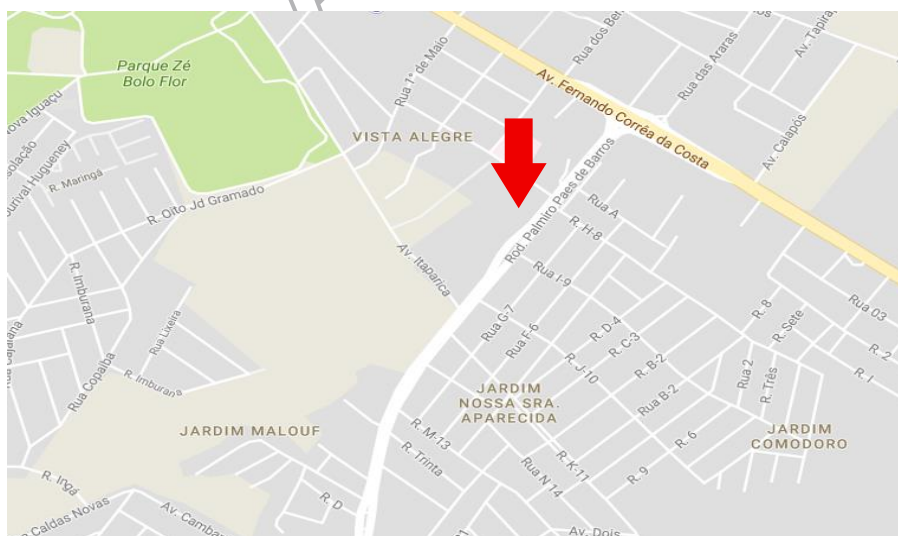
O imóvel em estudo está situado na Rodovia Palmiro Paes de Barros, nº 290, bairro Vista Alegre, Cuiabá/MT. Possui frente também para as Ruas 13 de Maio e João Batista de Oliveira.

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.

Localização do imóvel em estudo



Fonte: Google Maps, editado por Engebanc Real Estate



Imagem aérea do imóvel em estudo



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

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.

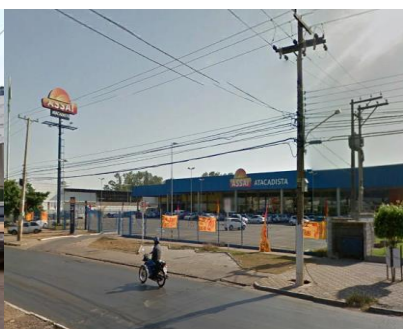


Indústria Local

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



Policlínica do Coxipó



Varejo Local



Restaurante Local



INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de praticamente todos os melhoramentos básicos, como redes de água, 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



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.

Fonte: Google, editado por Engebanc Real Estate

O Aeroporto Internacional de Cuiabá - Marechal Rondon localiza-se a cerca de 12 quilômetros da propriedade, operando com vôos 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 Engebanc Real Estate

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

Uso Residencial e Não Residencial:

- Potencial Construtivo (PC) – 1,00
- Potencial Construtivo Excedente – 1,00
- 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 certidão datada de 24 de Julho de 2017, consta como proprietário a Horizonte Participações LTDA.

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



DISPÊNDIOS

A propriedade está registrada sob o nº de contribuinte 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

Recebemos cópia da minuta do “Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico”, **sem assinatura das partes**:

Cabe salientar que o Valor Justo para Venda calculado, utilizando-se o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, considera o Valor de Locação estabelecido neste contrato.

Consideramos como “premissa especial” que tal contrato está em processo de assinatura das partes e suas bases são válidas.

Caso o contrato venha a sofrer quaisquer alterações, o valor atribuído à propriedade (exposto adiante no laudo) deverá ser revisado.

As principais condições do Contrato estão abaixo descritas:

Contrato de Locação (Minuta – Ainda não assinado pelas partes)	
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: 26/12/2017; Final do Contrato: 25/12/2027;
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.



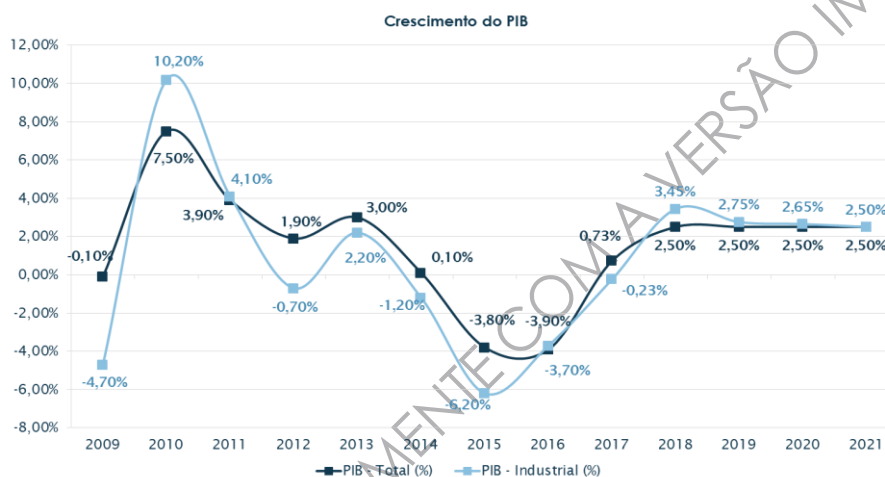
MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O ano de 2016 demonstrou uma contínua deterioração dos principais indicadores da economia, como vem ocorrendo desde 2014, situação que apontou para uma contração significativa do PIB ao final do ano.

De acordo com o Sistema de Expectativas do Bacen, a projeção para o ano de 2017 é de um crescimento significativo do PIB total ao compararmos com o ano de 2016, enquanto que o PIB-Industrial apresenta perspectiva de crescimento apenas para o ano de 2018.

O gráfico abaixo apresenta mais detalhe deste cenário.



Fonte: Bacen, editado por Engebanc Real Estate

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

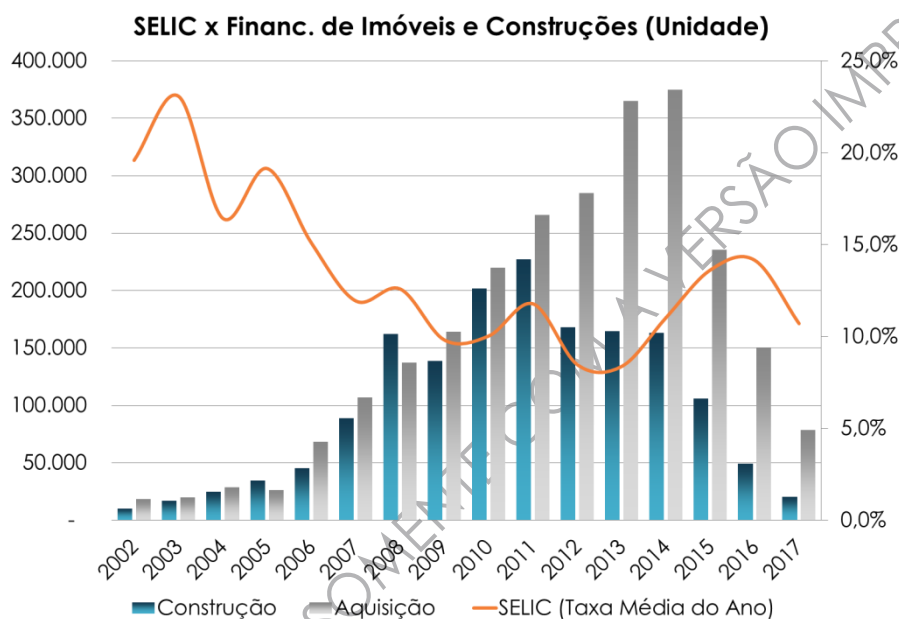
- Projeção de inflação estimada para 2017 em 3,08%, e expectativa para 2018 de um patamar de 4,02%;
- Queda do nível de desemprego, que atingiu 12,40% no terceiro trimestre encerrado em setembro de 2017, segundo o IBGE;
- Redução da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) em 0,75 p.p., para o patamar de 7,50% ao ano (reunião Copom 25/10/17);
- 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; e
- 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

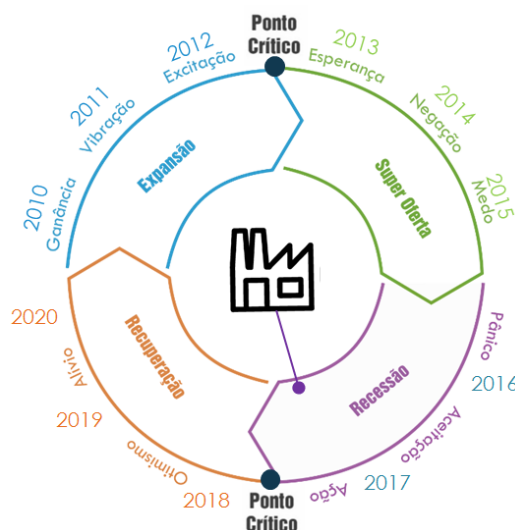
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com o crescimento da crise político-econômica, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego, além é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade 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 pode verificar, tendo crescido ao patamar de 14,25% a.a.:



Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se retraído, principalmente quando comparado aos momentos prósperos observados até o final de 2013. Alguns parâmetros, tais como o arrefecimento nos preços pedidos, a desaceleração na velocidade de vendas e o aumento da elasticidade entre os preços pedidos e os valores efetivamente transacionados são fortes 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 abaixo, constatamos que neste momento, tanto o mercado imobiliário em geral como o segmento industrial, se encontram no estágio de recessão. Contudo, o momento é de ação, para traçar estratégias e colocá-las em prática para obter sucesso na fase subsequente, de recuperação.

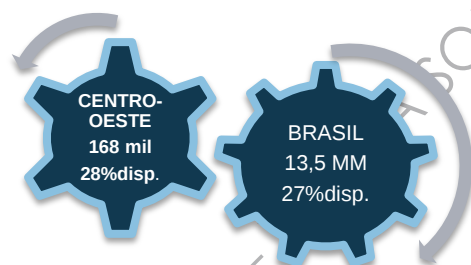


A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

SEGMENTO INDUSTRIAL

O segmento industrial pode ser dividido basicamente em dois grupos: Condomínios industriais/logísticos, e Galpões isolados. No município de Cuiabá são encontrados apenas galpões isolados.

O estoque de condomínios industriais/logísticos, atualmente, é de 13,5 milhões de m² construídos no Brasil. Destes, cerca de 168,3 mil m² se encontram na Região Centro-Oeste do país, sendo que não existe atualmente estoque deste tipo de produto no Estado do Mato Grosso.



Fonte: Engebanc Real Estate

Apesar da entrega de novo estoque em 2016 ter sido 4% menor do que em 2015, a taxa de disponibilidade apresentou crescimento em pontos percentuais, chegando próximo dos 25% no País em 2016 e dos 27% em 2017. Paralelamente, a taxa de disponibilidade da Região Centro-Oeste atingiu níveis próximos dos 28% no 3^a Trimestre deste ano.

MERCADO CUIABÁ

O mercado industrial no município de Cuiabá é composto apenas por galpões isolados, como informado anteriormente, não havendo condomínios logísticos classe A.

Trata-se de um mercado raso e pouco representativo, fato que foi verificado durante a pesquisa de mercado, já que não foram encontrados imóveis similares ao avaliando em oferta para locação no município. Galpões similares ao avaliando são encontrados, em sua maioria, em outros estados da região.



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 uma região industrial pouco desenvolvida, 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.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um nível médio-baixo de atratividade, com liquidez reduzida para comercialização.

ANÁLISE SWOT:

Pontos Fortes (Strength) ▪ Fácil acesso às principais vias e rodovias do município. ▪ Contrato Atípico forte e de boa duração com a Todimo Materiais para Construção LTDA.	Pontos Fracos (Weakness) ▪ Município e estado com pouca vocação para o segmento industrial.
Oportunidades (Opportunities) ▪ Entorno com possibilidade de maior desenvolvimento futuro para uso industrial, devido à proximidade com as rodovias.	Ameaças (Threats) ▪ Cenário econômico desfavorável refletindo negativamente no mercado imobiliário.



AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente 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 da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, o qual será melhor detalhado abaixo:

VALOR JUSTO PARA 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 Justo 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 e com o tipo de ativo.

Para o fluxo, consideramos o valor estabelecido no contrato de locação da propriedade por sua área construída, conforme mostrado abaixo:

- Valor Unitário de Locação = Valor de Locação de Contrato / Área Construída
- Valor Unitário de Locação = R\$ 270.000,00 / 25.125,76 m²
- **Valor Unitário de Locação = R\$ 10,75 / m² construído**

Informamos abaixo as PREMISSAS utilizadas no fluxo:



RECEITAS PROJETADAS:

Contrato em Vigor	Contrato Atípico até 25/12/2027: R\$10,75/m², atualizado conforme IPCA.
-------------------	---

DESPESAS PROJETADAS:

Prazo de Absorção	N/A
Carência:	N/A
Condomínio na vacância	N/A
IPTU na vacância	N/A
Comissão de locação	N/A

INVESTIMENTOS:

Fundo de Reposição do Ativo	1,50 % sobre o Resultado Operacional Líquido até o 5º ano e 2,00% sobre o Resultado Operacional Líquido a partir do 6º ano.
-----------------------------	---

TAXAS FINANCEIRAS:

Taxa de Desconto	11,00 % ao ano
Taxa de Capitalização	10,00 % ao ano
Terminal:	
Inflação:	Não considerada

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

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IM



FLUXO ANUAL -

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
	nov-17	nov-18	nov-19	nov-20	nov-21	nov-22	nov-23	nov-24	nov-25	nov-26
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\$ 3.240.000
Comissão de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Inadimplência	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
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\$ 3.240.000
DESPESAS OPERACIONAIS										
Carência	-R\$ 270.000	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\$ 270.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	R\$ 2.970.000	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\$ 3.240.000
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\$ 44.550	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 64.800	-R\$ 64.800	-R\$ 64.800	-R\$ 64.800	-R\$ 64.800
Total de Investimentos	-R\$ 44.550	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 64.800	-R\$ 64.800	-R\$ 64.800	-R\$ 64.800	-R\$ 64.800
PERPETUIDADE	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 32.400.000
FLUXO DE CAIXA	R\$ 2.925.450	R\$ 3.191.400	R\$ 3.191.400	R\$ 3.191.400	R\$ 3.191.400	R\$ 3.175.200	R\$ 3.175.200	R\$ 3.175.200	R\$ 3.175.200	R\$ 35.575.200
VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL	R\$ 29.930.546									
VALOR DE MERCADO	R\$ 29.930.000									
Valor Unitário (R\$/m ² construído)	R\$ 1.191									



O Valor de Mercado para Venda do imóvel é equivalente ao Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa descontado à taxa de 11,00% a.a. Com isso, para a data de 14 de Dezembro de 2017, temos:

RESULTADOS OBTIDOS	TODIMA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.
Valor Presente Líquido (VPL)	R\$ 29.930.546,00
Valor de Mercado para Venda	R\$ 29.930.000,00

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA



ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Em 14 de Dezembro de 2017, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

VALOR JUSTO PARA VENDA²

- **Venda:** R\$ 29.930.000,00 (Vinte e nove milhões novecentos e trinta 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.

ENGEBANC REAL ESTATE | CREA Nº 2055667

William da Silva Gil, MRICS
RICS *Registered Valuer*
Gerente – Avaliação & Consultoria
Engebanc Real Estate

Paulo Fernando Dória Frascá
CREA nº 60076113
Responsável Técnico
Engebanc Real Estate

² Valor de Mercado para Venda calculado utilizando-se o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, tendo como base o Valor de Locação **estabelecido em contrato ainda não assinado pelas partes envolvidas**. Consideramos como “premissa especial” que tal contrato está em processo de assinatura das partes e suas bases são válidas. Caso o contrato venha a sofrer quaisquer alterações, o valor aqui exposto deverá ser revisado.



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 da Capitalização da Renda:

- Grau de Fundamentação: Grau I;



ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

MATRÍCULAS 70.049 E 77.013

5º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
IMOBILIÁRIA DA COMARCA DE CUIABÁ
Av. Juarez Póvoas, 1810, Casa Branca - Fones: (065) 3046-7700 - Fax: (065) 3321-8121 - Cuiabá - MT

MARIA HELENA RONDON LUZ JOÃO GOMES RONDON MILENA RONDON LUZ TARACHUK
Tabelião Substituto Tabelião Substituto Tabelião Substituto

CERTIDÃO
ONIS

CERTIFICO a pedido verbal de pessoa interessada que revendo neste Serviço Registral, os livros de transcrições das transmissões, verifico constar no Livro 02, Matrícula nº R.3/70.049 feito a 06/08/2008, Av.4 feito a 22/12/2008 e Av.6 feito a 10/07/2012, o Registro de uma área de terra total de 34.303,41 m², entre a Rua 13 de maio e a Avenida Palmiro Paes de Barros, Bairro Coxipó da Ponte – Cuiabá-MT, onde encontra-se edificada uma Construção Comercial, sob o nº 290, com área total construída de 23.049,68 m² e edificada uma Construção Civil Comercial, contendo 3 peças, com área total construída de 3.620,00 m². Propriedade de: HORIZONTE PARTICIPAÇÕES LTDA, adquirido da pessoa jurídica de direito privado TODIMO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA, conforme Instrumento Particular de Contrato Social, datado de 31/12/2007, devidamente assinada na JUCEMAT nº 51201056749, Cuiabá-MT, 27/03/2008 e averbado de ampliação da construção comercial, conforme Av.17/70.049 feita a 26/06/2017, neste RGI.

CERTIFICO outrossim que, a margem da matrícula 70.049 possui os seguintes ônus: R.2 feito a 14/02/2008 – registrada a Cédula Crédito Comercial nº 40.00128-8, expedido pelo Banco do Brasil S/A, agência de Cuiabá-MT, aos 16/01/2008; R.5 feito a 21/09/2010 – registrada a Cédula Crédito Comercial nº 420.500.819, expedido pelo Banco do Brasil S/A, agência de Cuiabá-MT, aos 17/08/2010; R.7 feito a 22/11/2012 – registrada a Cédula de Crédito Bancário nº 420.501.041, em favor do Banco do Brasil S/A, agência Empresarial de Mato Grosso-MT, aos 04/10/2012; R.8 feito a 18/12/2012 – registrada a Cédula de Crédito Bancário nº 420.501.062, em favor do Banco do Brasil S/A, agência Empresarial de Mato Grosso-MT, em 05/12/2012; R.9 feito a 09/05/2013 – registro da Cédula de Crédito Bancário nº 420.501.081, em favor do Banco do Brasil S/A, agência Empresarial de Mato Grosso, em 04/02/2013; R.10 feito a 21/06/2013 – registro da Cédula de Crédito Bancário nº 420.501.106, em favor do Banco do Brasil S/A, agência Empresarial de Mato Grosso-MT, aos 21/05/2013; R.11 de 26/02/2014 – registro da cédula de crédito bancário nº 420.501.202 em favor do Banco do Brasil S/A; R.13 de 27/11/2014 –

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ
PROCURADORIA GERAL
PROCURADORIA FISCAL

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

NÚMERO DA CERTIDÃO	276356	PROCESSO	2017	EXERCÍCIO	GERAL
CONTRIBUINTE	INSCRIÇÃO MUNICIPAL IMOBILIÁRIO - 0122041080001				

180720170843744000014700101772355000042517276356

NOME
HORIZONTE PARTICIPAÇÕES LTDA

CPF-CNPJ
09.457.448/0001-47

REGISTRAR. ESTADUAL

ENDEREÇO
Rua PALMIRIO PAES DE BARROS, 290 - LOTE "A" TODIMO

BAIRRO
VISTA ALEGRE

FINALIDADE
Comercio

/ 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.

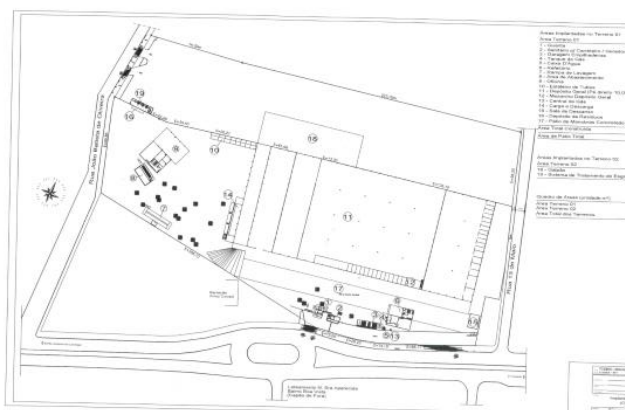
PARA CONSTAR EU, RAFAEL JOSÉ DE ALMEIDA BATISTA PASSO A SEGUINTE CERTIDÃO

Cuiabá/MT, quarta-feira, 19 de julho de 2017

Cesar Fabiano Martins de Campos
Procurador Fiscal do Município

Certidão válida em Cuiabá/MT, 17 de Outubro de 2017.
A Autenticidade da Certidão poderá ser confirmada em: <http://www.suas.cuiaba.mt.gov.br/portal/>

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO E QUADRO DE ÁREAS





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 aluguéis 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 Engebanc Real Estate. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a Engebanc Real Estate 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 Engebanc Real Estate 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 Engebanc Real Estate 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 Engebanc Real Estate 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 Engebanc Real Estate 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 Engebanc Real Estate 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.