

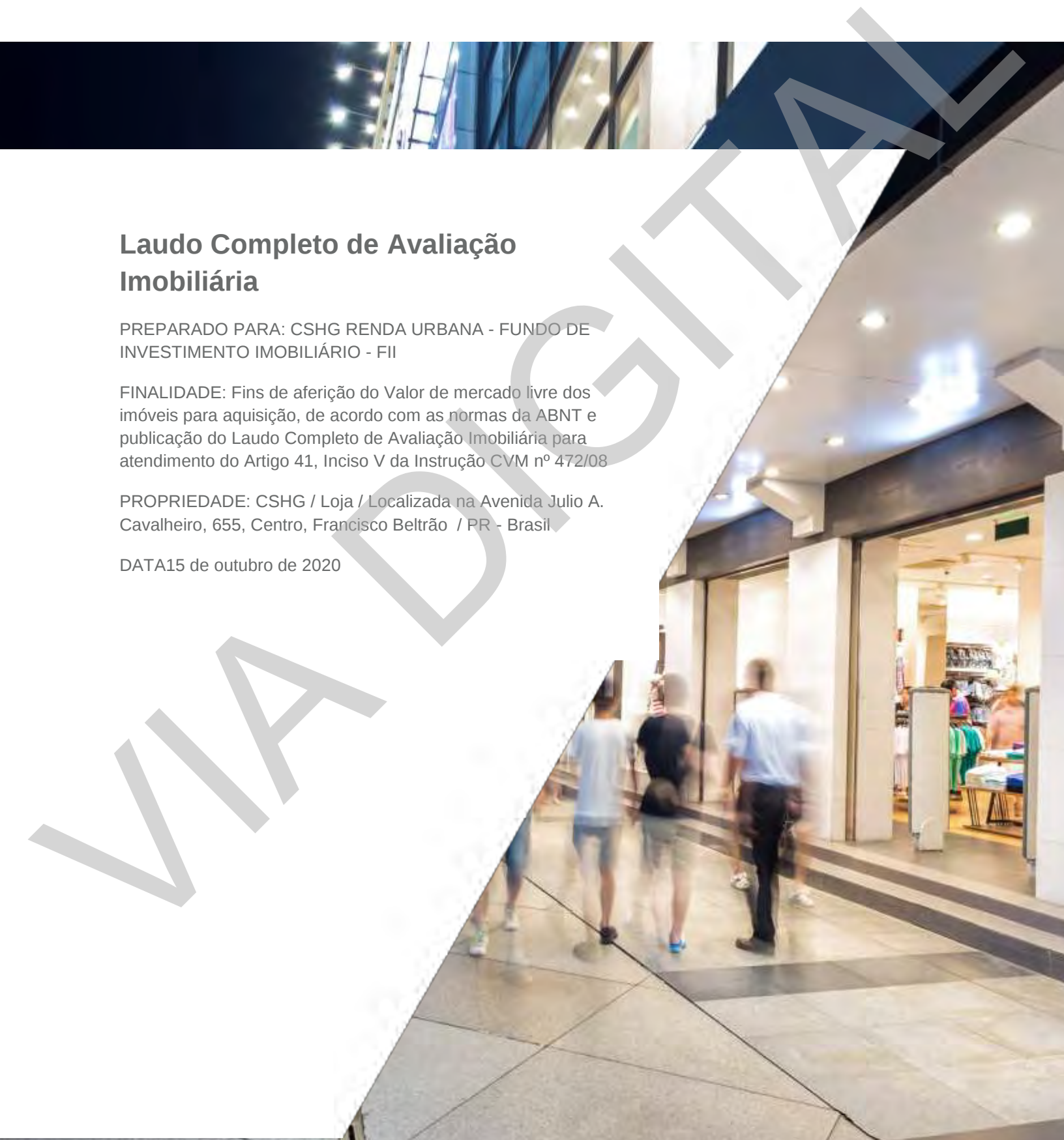
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do Valor de mercado livre dos
imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e
publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para
atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08

PROPRIEDADE: CSHG / Loja / Localizada na Avenida Julio A.
Cavalheiro, 655, Centro, Francisco Beltrão / PR - Brasil

DATA 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .

At. Sr. Guilherme Testa

Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000

São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (CSHG), localizado na Avenida Julio A. Cavalheiro, 655, Centro, Francisco Beltrão / PR - Brasil

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado livre para locação e o valor de mercado livre para venda dos imóvel em referência, para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 47 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (CSHG), localizado na Avenida Julio A. Cavalheiro, 655, Centro, Francisco Beltrão / PR - Brasil.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE
VALORES S.A.
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

CSHG – Francisco Beltrão

Área de terreno: 895,06,00 m²

Área construída: 1.336,35 m²

TIPO DE VALOR

VALOR TOTAL

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

Valor de mercado livre para
locação

**R\$ 32.500,00 (Trinta e Dois Mil e Quinhentos Reais)
Mensais**

24,32

Valor de mercado livre para
compra/venda (DCF – Contrato)

**R\$ 5.639.140,00 (Cinco Milhões, Seiscentos e Trinta e
Nove Mil e Cento e Quarenta Reais)**

4.219,81

DocuSigned by:

M/

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:37:12 PST

ICP-Brasil

92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE
VALORES S.A.
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Larissa Lucena

345E7318269244E...

Larissa Lucena
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA 13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 13/12/2020 | 13:37:04 PST



92C3514D1473408AB0748FF9B525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	4
QUADRO DE ÁREAS	7
ZONEAMENTO.....	8
MERCADO	9
CENÁRIO ECONÔMICO	9
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO).....	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado à seguir:

- CSHG, localizado na Avenida Julio A. Cavalcante, 655, Centro, Francisco Beltrão / PR - 85601-000 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação e o valor de mercado livre para venda do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 10 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

DOCUMENTOS - CSHG

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Registro de Imóveis - Primeiro Ofício a matrícula nº.: 3962, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 3962: Imóvel situado a Avenida Julio Assis Cavalheiro, quadra 115, lote 12-A - Francisco Beltrão, com área total de terreno de 895,06 m² e área construída de 1.019,81 m², proprietário: Altsa Propriedades S.A., 10 de julho de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 01.07.000.00155.00012A.000, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A Casas Pernambucanas
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Avenida Julio Assis Cavalheiro, 655 - Centro
Área de Terreno:	895,06 m ²
Área Total Edificada:	1314,28 m ²
Valor Venal Total:	R\$ 1.245.149,95
Valor do IPTU:	R\$ 8.349,41

OUTROS

Quadro de áreas

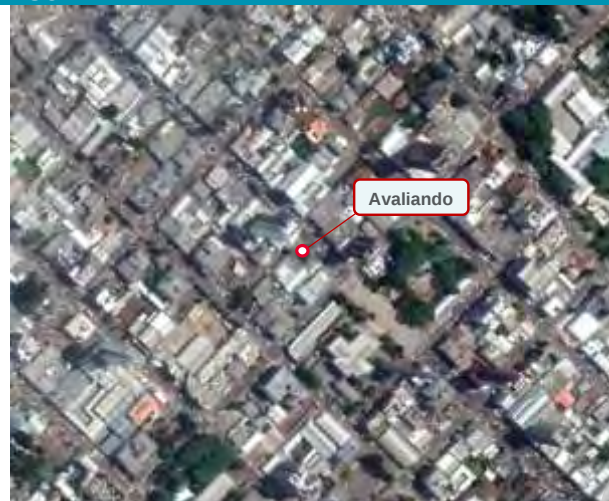
POSIÇÃO ATUAL

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- CSHG - Avenida Julio A. Cavalheiro, 655, Centro, Francisco Beltrão / PR - 85601-000 Brasil

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 400 m da Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão;
- 450 m do Hospital São Francisco;
- 800 m da Rodoviária Municipal de Francisco Beltrão;
- 1,4 km da Universidade Estadual do Oeste do Paraná (Unioeste);
- 1,9 km do Parque Alvorada; e
- 3,5 km do Aeroporto Dr. Paulo Abdala - Francisco Beltrão.

Terreno - **CSHG – FRANCISCO BELTRÃO**

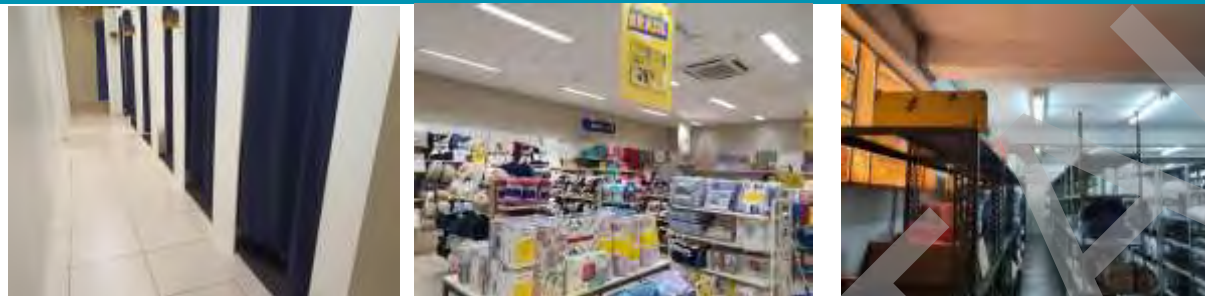
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 895,06 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 20,00 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Av. Julio A. Cavalheiro - 20,00 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Francisco Beltrão) é classificado como Loja, Monousuário.

FRANCISCO BELTRÃO – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção	Não informado		
Ano da Última Reforma	Não informado		
Estado de Conservação	Regular (c)		
Idade Aparente	20 anos		
Vida Útil Estimada	60 anos		
Vida Remanescente:	40 anos		
Área Construída Total:	1.336,35 m ²	Conforme:	Projeto

OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS

CARACTERÍSTICAS

Composição	Loja	Área de venda, área de atendimento ao cliente, caixas, provadores, sala da gerência, no break, sala de apoio, estoque, área técnica, vestiários e sanitários dos clientes e refeitório	
Estrutura	Concreto armado		
Andares	Laje de concreto		
Fachada	Bloco de concreto com massa e pintura, vidro e alucobond		
Acesso de Pedestres	Vidro		
Esquadrias	Alumínio		
Vidros	Esquadria com vidro		
Cobertura	Tipo de telhado:	Telhado em águas	
	Superfície do telhado:	Telha metálica	
Circulação Vertical	Escada fixa		
Ar Condicionado	Tipo: Central HVAC		
	Localização do sistema de refrigeração: Andar da casa de máquinas		
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende à todas as áreas		
Iluminação	Calhas com lâmpadas fluorescentes e spots com lâmpadas alógenas		
Segurança Contra Incêndio	Extintores, mangueira de incêndio, alarme sonoro e placas de sinalização		
Segurança Patrimonial	CFTV		

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico, granito,
Paredes	Bloco de concreto com massa e pintura, azulejo,
Forros	Gesso

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Francisco Beltrão	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	461,99	0,50	231,00
	Térreo / Loja (m²)	874,36	1,00	874,36
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Vagas Descobertas / Recuo (m²)	0,00	0,50	0,00
	Terreno Excedente (m²)	20,70	0,10	2,07
		1.336,35		1.107,43

Área de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,15 sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG	895,06	0,00	895,06	895,06

Zoneamento

CSHG – FRANCISCO BELTRÃO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Francisco Beltrão é determinada pela Lei Municipal nº 4.612, de 31 de outubro de 2018.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Central Um (ZC 1).

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Francisco Beltrão
Lei atual:	Lei Municipal nº 4.612, de 31 de outubro de 2018
Uso atual do imóvel:	Comércio
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Zona Central Um (ZC 1)
Uso proposto:	A Zona Central Um (ZC 1) destina-se ao exercício do comércio e/ou à prestação de serviços, e tem a finalidade de atender aos usos e atividades característicos dos centros urbanos.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	360,00 m² / 450,00 m² - esquinas
Altura Máxima Permitida:	Livre
Coefficiente de Aproveitamento básico:	12,00 vezes a área do terreno
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	18,00 vezes a área do terreno
Outorga Onerosa:	18,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	85 % / 95 % - subsolos / garagens 85 % / 95 % - até 2 pavimentos - 85 % - até 4 pavimentos 65 % - acima de 4 pavimentos
Recuo mínimo:	
Frente:	1,50 m
Fundos:	1,50 m (acima de 4 pavimentos e/ou edifícios menores sem aberturas laterais)
Lateral:	1,50 m (acima de 4 pavimentos e/ou edifícios menores sem aberturas laterais)

Mercado

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel avaliando está muito bem localizado no centro da cidade, região com alto fluxo de pedestres e automóveis.
- O avaliando possui boa visibilidade e fácil acesso, através do transporte público e privado.

Pontos Fracos e Ameaças

- No centro da cidade existem outros imóveis que possuem a mesma finalidade, padrão e público alvo, criando uma concorrência, apresentando assim um ponto fraco ou ameaça

Cenário Econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

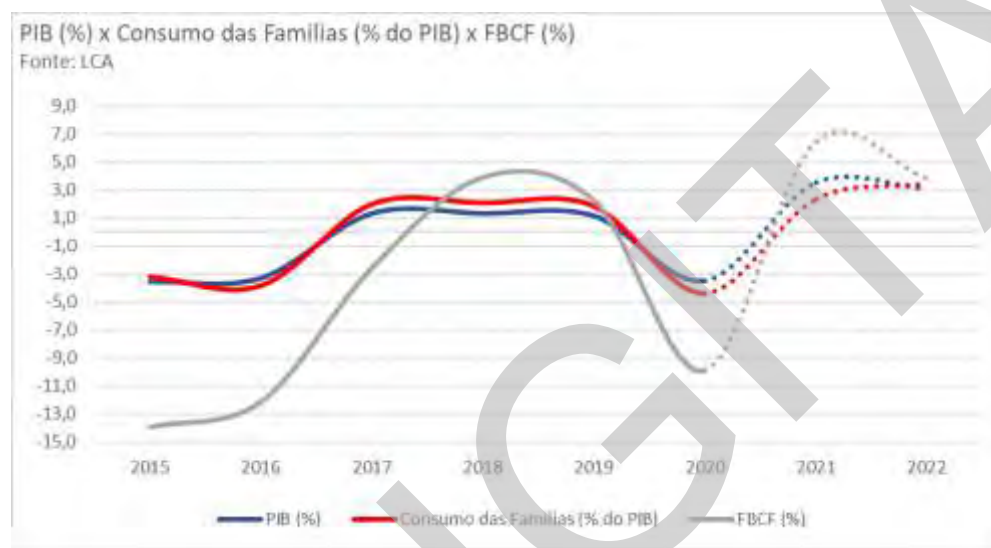
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante teste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

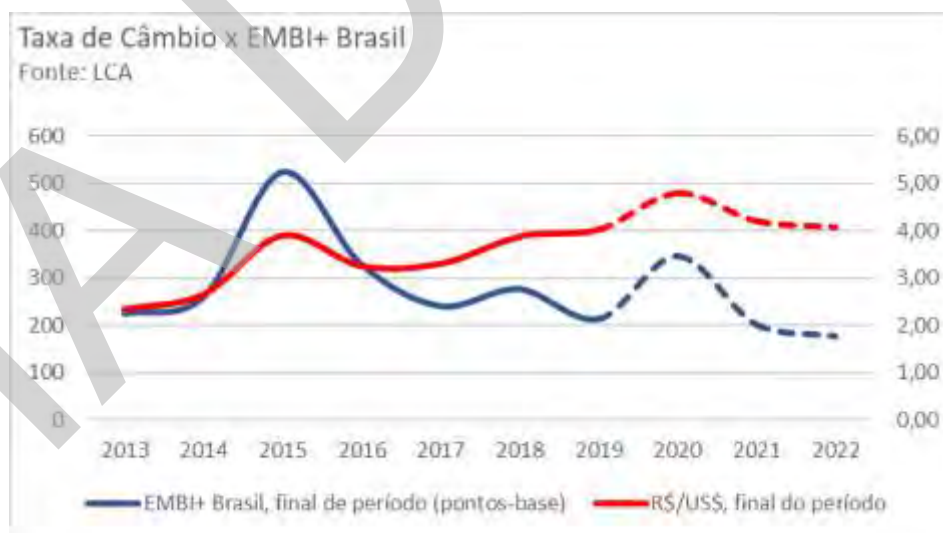
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

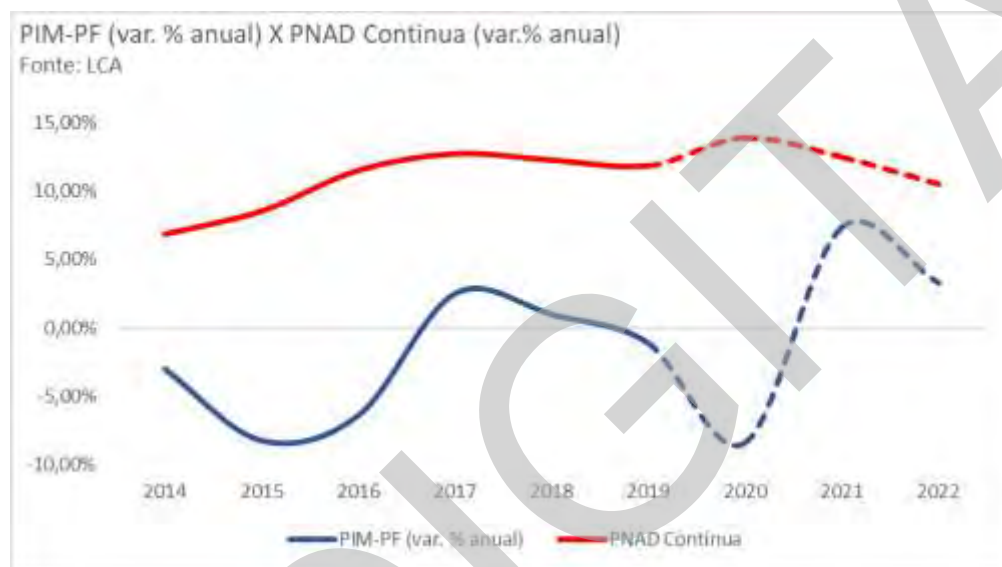
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var. %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var. %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Avaliação

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” e “Método de Capitalização da Renda” através do “Fluxo de Caixa Descontado”

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

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSÓLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (m²)	TERRENO / LOJA (m²)	TERRENO EXCEDENTE (m²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/m² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A Francisco Beltrão - Avenida Júlio A. Cavalcante 655, Centro - Francisco Beltrão / PR	896,06	1.336,35 Construída	461,86	874,36	20,10	1.107,43	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS											
1 Rua, São Paulo: 1021, Centro, Francisco Beltrão / PR Brasil	100,00	317,00 Construída	0,00	317,00	83,00	325,30	6.250,00	19,21	Casani Imobiliária	Sra. Elina	(46) 3524-2523
2 Rua, Antonina, s/n, Centro, Francisco Beltrão / PR Brasil	370,34	370,54 Construída	0,00	370,54	0,00	370,54	11.500,00	31,04	Beto Imóveis Beltrão	Sr. André	(46) 3523-0013 / (46) 8825-8336
3 Rua, Curitiba: 1890, Centro, Francisco Beltrão / PR Brasil	129,32	129,32 Construída	0,00	129,32	0,00	129,32	5.500,00	42,53	Imobiliária Idealiza	Sra. Vanessa	(46) 98004-5556
4 Avenida, Júlio Assis Cavalcante, 99, Centro, Francisco Beltrão / PR Brasil	372,00	545,60 Construída	372,00	372,00	0,00	409,20	16.000,00	39,10	Tomazon Imóveis	Sra. Tatiana	(46) 99115-9039
5 Rua, Rua Tenente Camargo, 1191, Centro, Francisco Beltrão / PR Brasil	1.000,00	2.400,00 Construída	1.400,00	1.000,00	0,00	1.700,00	36.000,00	20,59	Casani Imobiliária	Sra. Bruna	(46) 3524-2523

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	0,86 Menor	1,60 Inferior	1,28 Inferior	1,21 Inferior	1,95	33,77	33,77
2	0,90	0,87 Menor	1,00 Similar	0,81 Superior	1,21 Inferior	0,90	25,10	25,10
3	0,90	0,76 Menor	1,00 Similar	0,81 Superior	1,21 Inferior	0,79	30,24	30,24
4	0,90	0,88 Menor	1,07 Inferior	0,96 Superior	1,00 Similar	0,91	32,15	32,15
5	0,90	1,06 Maior	1,14 Inferior	0,96 Superior	1,21 Inferior	1,38	25,50	25,50
Média							29,35	29,35

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Francisco Beltrão

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 29,35

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	38,16
Limite inferior (30%)	20,55
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	29,35

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	32,03
Limite Inferior	26,67
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	18%
Desvio Padrão	3,91
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,13
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	29,35
Valor de Mercado para Locação (R\$)	32.506,50

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 19,21 /m² a R\$ 42,53 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 129,32 m² a 1.700,00 m² de área equivalente. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	Francisco Beltrão
Valor Unitário (R\$/m ²)	29,35
Área Equivalente (m ²)	1.107,43
Valor de Mercado para Locação (R\$)	32.500,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	24,32
Área Construída (m ²)	1.336,35
Valor de Mercado para Locação (R\$)	32.500,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Contrato)

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Francisco Beltrão e na região do Centro.

DCF – CONTRATO

CSHG

Nome da loja:	Francisco Beltrão
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do fluxo	31/10/2030
Período em análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2030
Área construída	1.336,35 m ²

Aluguel mensal

R\$ 37.993,76 ou R\$ 28,43/m ² no 1º mês
R\$ 35.311,85 ou R\$ 26,42/m ² no 13º mês
R\$ 32.182,95 ou R\$ 24,08/m ² no 25º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 32.506,50 ao mês ou R\$ 24,32/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	R\$ 695,78	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 5.639.140,00	Cinco Milhões, Seiscentos e Trinta e Nove Mil e Cento e Quarenta Reais

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de lojas na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao custo de oportunidade da empresa e é composto por capital próprio e capital de terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669).

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2023	01/10/2024	01/10/2025	01/10/2026	01/10/2027	01/10/2028	01/10/2029	01/10/2030	01/10/2031
Receitas	464.274,54	432.091,59	394.544,81	394.544,81	394.544,81	394.544,81	394.544,81	394.544,81	394.544,81	394.544,81	398.427,40
Aluguel Mínimo	455.925,13	423.742,18	386.195,40	386.195,40	386.195,40	386.195,40	386.195,40	386.195,40	386.195,40	386.195,40	390.077,99
IPTU	8.349,41	8.349,41	8.349,41	8.349,41	8.349,41	8.349,41	8.349,41	8.349,41	8.349,41	8.349,41	
Despesas Operacionais	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41
IPTU	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41	-8.349,41
Resultado Operacional Líquido	455.925,13	423.742,18	386.195,40	386.195,40	386.195,40	386.195,40	386.195,40	386.195,40	386.195,40	386.195,40	390.077,99
Despesas Não Operacional	-4.642,75	-4.320,92	-3.945,45	-3.945,45	-3.945,45	-3.945,45	-3.945,45	-3.945,45	-3.945,45	-3.945,45	
FRA	-4.642,75	-4.320,92	-3.945,45	-3.945,45	-3.945,45	-3.945,45	-3.945,45	-3.945,45	-3.945,45	-3.945,45	
Fluxo de Caixa	451.282,38	419.421,26	382.249,96	382.249,96	382.249,96	382.249,96	382.249,96	382.249,96	382.249,96	382.249,96	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.634.459,91	
Fluxo de Caixa Total	451.282,38	419.421,26	382.249,96	382.249,96	382.249,96	382.249,96	382.249,96	382.249,96	382.249,96	6.016.709,86	
Fluxo de Caixa a VP	434.581,47	376.596,23	320.018,93	298.385,95	278.215,34	259.408,24	241.872,48	225.522,13	210.277,04	2.994.265,94	
Valor do Empreendimento	5.639.140,00										

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	895,06
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	6.300,29
Área Construída(m ²)	1.336,35
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	4.219,81
VPL Final (R\$)	5.639.140,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 12 de novembro de 2020, em:

CSHG – FRANCISCO BELTRÃO

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 32.500,00 (Trinta e Dois Mil e Quinhentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 24,32

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 5.639.140,00 (Cinco Milhões, Seiscentos e Trinta e Nove Mil e Cento e Quarenta Reais)

Valor Unitário R\$/m² 4.219,81

DS
PS

DS
U

DocuSigned by:
M/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:37:23 PST
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			18,27%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU III

Especificação da avaliação – Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU I” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos factuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do Laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado à desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Larissa Lucena

345E7318269244E...

Larissa Lucena
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:37:17 PST



92C5814D1473408AB0748FF9B525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Arcellno Leal Santos - Oficial
REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeiro Ofício

MATRÍCULA

=3.962=

FOIHA

=1=

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA N.º 3.962 - Prot 7.319 -
Data:- 31 de Agosto de 1.978.-

IMÓVEL- CONSTA do Lote Urbano sob nº 12-A (doze-A) da Quadra nº 155 (cento e cinquenta e cinco) do Patrimônio de Francisco Beltrão, da 1ª Secção - 2ª Parte - Colônia Missões, situado - nesta cidade e Comarca de FRANCISCO BELTRÃO, da 1ª Circunscrição, ESTADO DO PARANÁ, contendo a área superficial de OITOCENTOS E NOVENTA E CINCO METROS E SEIS DECIMETROS QUADRADOS (895,06 m2.), oriundo da subdivisão do lote urbano nº 12; sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Ao NORDESTE, por linha seca, medindo 20,00 metros, confronta com a Avenida Julio Assis Cavalheiro.- Ao SUDESTE, por linha seca, medindo 44,76 metros, confronta com o lote nº 14 da m/quadra.- Ao SUDOESTE, por linha seca, medindo 20,00 m. confronta com os lotes nºs. 16 e 11 da mesma quadra.- Ao NOROESTE, por linha seca, medindo 44,73 metros, confronta com o lote nº 12 da mesma quadra (área remanescente).- Registro originário sob nº R-1 - M-3.921 do Livro nº 2 deste Ofício, feito em data de 18 de agosto de 1.978.- O referido é verdade e dou fe.- (Distribuição nº 8298).-

Proprietários:- DALVINO TADEU DE NARDIN e sua mulher Da. GENI TEREZINHA DE NARDIN, brasileiros, casados, ele contador, portador da C.I. nº 2.395-PR., ela do lar, portadora da C.I. nº 466.550-PR., residentes e domiciliados nesta cidade, portadores em conjunto do CPF nº 125.462.089/34.- O referido é verdade e dou fe.-

R - 1 - M-3.962 - Prot 7.319 - 31/AGOSTO/1978.- Transferência Integral.- Por Escritura Publica de compra e venda, de 30 de Agosto de 1.978, lavrada nas Notas do SEGUNDO Tabelionato desta cidade e Comarca, no Livro nº 40-A, às fls. 115 a 117, o imóvel urbano constante desta Matrícula, foi adquirido pela firma **"ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - CASAS PERNANBUCANAS"** - sociedade mercantil brasileira, com sede na cidade de São Paulo-SP., à rua da Consolação nº 2411, inscrita no CGC/MF sob nº 61.099.834/0001-90, neste ato representada por seu procurador senhor Antonio Cordeiro, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, portador da C.I. nº

(b continua no verso)

COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Primeiro Ofício
Arcelino Leal Santos - Oficial
MATRÍCULA
=3.962=
FOLHA
=1=
VERSO
(continuação do anverso)

nº 1.416.467-PR e do CPF nº 086.867.269/68; por compra feita do casal DALVINO TADEU DE NARDIN e sua mulher Da. GENI TEREZINHA DE NARDIN, brasileiros, casados, ele contador, ela do lar residentes e domiciliados nesta cidade, portadores em conjunto do CPF nº 125.462.089/34, ele portador da C.I. nº 2.395-PR., ela da C.I. nº 466.550-PR.; pelo preço de CR\$ 1.500.000,00 - (Um milhão e quinhentos mil cruzeiros); não havendo condições.- Pura e simples.- O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 31 de agosto de 1978.- Oficial:

R - 2 - M-3.962 - Prot 11307 - 30/JANEIRO/1980.- Averbação de Construção.- Procede-se esta Averbação nos termos do requerimento formulado pela firma proprietária "Arthur Lundgren Tecidos S/A - Casas Pernambucanas", em data de 20/11/1979, acompanhado do Projeto Técnico; Memorial Descritivo; Certidão de Habite-se, fornecido pela Prefeitura Municipal desta cidade; Alvará de Construção; Habite-se da Saúde Pública; e do Certificado de Quitação (C.Q.) do IAPAS, sob nº 355409 - Série "C", expedido pela Ag. de Pato Branco-PR., em data de 02/01/1980; - para constar que sobre o lote urbano objeto desta Matrícula, foi construído um **PRÉDIO COMERCIAL**, em Alvenaria e estrutura de concreto, com a área total construída de 689,81 m2. (seiscentos e oitenta e nove metros e oitenta e um decímetros quadrados); possuindo o andar térreo a área de 550,46 m2. e o andar superior a área de 139,35 m2.- Tudo de conformidade com o Projeto Técnico e Memorial Descritivo arquivados neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 30 de Janeiro de 1.980.-

Custas:- AV-0\$ 740,00).-

AV - 3 - M-3.962 - Prot 27833 -05/JUNHO/1.987.- Averbação de Construção de ampliação.- Procede-se esta Averbação nos termos do requerimento formulado pela proprietária Arthur Lundgren Tecidos S/A - Casas Pernambucanas - datado de 21/04/87, com base nos documentos no final relacionados, para constar que sobre o terreno objeto desta Matrícula, foi construída - uma construção, referente a ampliação da construção já exist-

(continua na fls. 2)

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Arcelino Leal Santos - Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeiro Ofício

MATRÍCULA

= 3.962 =

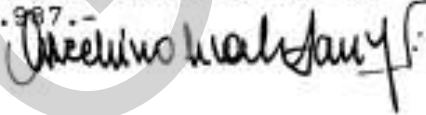
FOLHA

=2=

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

(continuação da fls. 1 verso)

da construção já existente, descrita na AV-2 desta Matrícula, apresentando uma estrutura de alvenaria com reboco, piso de tacos, forro de madeira aplainada e cobertura de telhas de cimento amianto, com a área de 330,00 m2. (trezentos e trinta metros quadrados); cuja obra foi concluída em 12/11/1986.- Os documentos apresentados foram os seguintes:- a)- Planta técnica; b)- Certidão Cadastral fornecida pela Prefeitura Municipal; c)- certidão de Habite-se nº 179/86, fornecida pela Prefeitura Municipal; d)- Alvará de construção nº 433/86; e)- Habite-se da Saúde pública; f)- Certidão Negativa de Débito (CND) do IAPAS, sob nº 212851 - Série "A", expedida em data de 16/12/1.986, pela Ag. desta cidade.- Cujos documentos ficam arquivados neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 05 de junho de 1.987.-



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Certifico que fica encerrada a presente
ficha de MATRÍCULA, por estar fora dos
padrões adotados por ocasião da
informetização desta Serventia da Justiça
O referido é verdade e dou fé.

Francisco Beltrão,

10 p7 1200

Continua no verso

MATRICULA
3.962

FOLHA
2v1
VERSO

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Primeiro Ofício
Arcellno Leal Santos - Oficial

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Certifico que fica encerrada a presente
ficha de MATRICULA, por estar fora dos
padrões adotados por ocasião da
informatização desta Serventia da Justiça.
O referido é verdade e dou fé.
Francisco Beltrão, 10/01/2020

Continua as fls 03

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Eliandy Prigol Kanoff - Of. Designada Port. 41/2019

MATRÍCULA

3.962

FOLHA

3

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeiro Ofício

Av. Porto Alegre, 245 - Fco. Beltrão/PR - CEP: 85601-480

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ

(continuação da fls. 2 verso)

R-4-M-3.962 - Prot 109.264 - 10/JULHO/2020.- Transferência Integral.- INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL - Através do Requerimento formulado pelo proprietário **ALTSA PROPRIEDADES S/A**, qualificada abaixo, expedido pela cidade de São Paulo-SP, em data de 18 de Junho de 2.020, com base no Art. 85 do Decreto Federal nº 1.800/1996, de Integralização de Capital Social, a Outorgante-Integralizante: **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS**, sociedade mercantil brasileira, com sede na cidade de São Paulo-SP, a Rua da Consolação nº 2411, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.099.834/0001-90; **TRANSFERIU**, através de Integralização de Capital, o imóvel desta Matrícula, para o Capital Social da Outorgada-Integralizada **ALTSA PROPRIEDADES S/A**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob nº 35.521.057/0001-10, NIRE:35300544641, estabelecida no Município de São Paulo-SP, na Rua Consolação, nº 2403, 5º andar; pelo valor de R\$3.738.000,00 (Três milhões, setecentos e trinta e oito mil reais); Para fins de tributação do ITBI o imóvel foi avaliado em R\$5.000.000,00, não havendo condições. Pura e simples, correspondente a Integralização feita pela Integralizante supra, no capital social da Integralizada, tudo de acordo com o Contrato Social datado de 12 de Dezembro de 2.019, devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 41209215449 em data de 02/12/2019 (Protocolo nº 196608945) de 31/10/2019. Apresentados os seguintes documentos: Recolhido o Imposto de Transmissão (ITBI) no valor de R\$ 100.038,31 emitida pela Prefeitura Município de Francisco Beltrão/PR; Certidão negativa de Débito - CND nº 13718/2020, ambas fornecidas pela Prefeitura Municipal desta cidade; Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos tributos Federais e à dívida ativa da União nº 2D17.A2B2.8DCC.B35C, emitida em 18/10/2019, com validade até 15/04/2020; Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com Efeito de negativa sob nº 10124510/2020, emitida em 29/04/2020, com validade até 25/10/2020, pela Justiça do Trabalho; Certidão Simplificada em nome da integralizada, fornecida pela Junta Comercial do Paraná, em data de 19/12/2019. Certidão de Feitos Ajuizados dispensada pelas partes conforme citado no requerimento. A Integralizada tem conhecimento da situação fiscal estadual da Integralizante, e declara que dispensa a apresentação da referida Certidão. FUNREJUS sob nº14000000005875812-2, recolhido no valor de R\$ 5.891,58, quitado em 10/07/2020.- DOI informada por este Ofício.- (CUSTAS:- 4.312,00 VRC/R\$832,22 + R\$1,35 Arquivamento + R\$1,93 Prenotação + R\$20,80 ISSQN + R\$41,61 FADEP). O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 15 de julho de 2020.-

Eliandy Prigol Kanoff
Of. Desig. Port. 41/2019

[illegible]

		Município de Francisco Beltrão - 77.816.510/0001-66
Exercício 2019 - Parcela 1/6		
Valor Municipal	Valor do Imposto	Valor do IPTU
Valor do IPTU	Valor do IPTU	Valor do IPTU
Valor da guia R\$		
1	Valor a cobrar	
2	Juros	
3	Multa	
4	Total (1+2+3)	
Multa 0,75% ao dia até 30/09/2019, 10% ao dia após 30/09/2019 Conselho Municipal de Impostos de 1994/19		

Município de Francisco Beltrão - 77.816.510/0001-66	
Valor Municipal	Valor do Imposto
Valor do IPTU	Valor do IPTU
Valor da guia R\$	
1	Valor a cobrar
2	Juros
3	Multa
4	Total (1+2+3)
Multa 0,75% ao dia até 30/09/2019, 10% ao dia após 30/09/2019 Conselho Municipal de Impostos de 1994/19	

		Município de Francisco Beltrão - 77.816.510/0001-66
Exercício 2019 - Parcela 2/6		
Valor Municipal	Valor do Imposto	Valor do IPTU
Valor do IPTU	Valor do IPTU	Valor do IPTU
Valor da guia R\$		
1	Valor a cobrar	
2	Juros	
3	Multa	
4	Total (1+2+3)	
Multa 0,75% ao dia até 30/09/2019, 10% ao dia após 30/09/2019 Conselho Municipal de Impostos de 1994/19		

Município de Francisco Beltrão - 77.816.510/0001-66	
Valor Municipal	Valor do Imposto
Valor do IPTU	Valor do IPTU
Valor da guia R\$	
1	Valor a cobrar
2	Juros
3	Multa
4	Total (1+2+3)
Multa 0,75% ao dia até 30/09/2019, 10% ao dia após 30/09/2019 Conselho Municipal de Impostos de 1994/19	

		Município de Francisco Beltrão - 77.816.510/0001-66
Exercício 2019 - Parcela 3/6		
Valor Municipal	Valor do Imposto	Valor do IPTU
Valor do IPTU	Valor do IPTU	Valor do IPTU
Valor da guia R\$		
1	Valor a cobrar	
2	Juros	
3	Multa	
4	Total (1+2+3)	
Multa 0,75% ao dia até 30/09/2019, 10% ao dia após 30/09/2019 Conselho Municipal de Impostos de 1994/19		

Município de Francisco Beltrão - 77.816.510/0001-66	
Valor Municipal	Valor do Imposto
Valor do IPTU	Valor do IPTU
Valor da guia R\$	
1	Valor a cobrar
2	Juros
3	Multa
4	Total (1+2+3)
Multa 0,75% ao dia até 30/09/2019, 10% ao dia após 30/09/2019 Conselho Municipal de Impostos de 1994/19	

		Município de Francisco Beltrão - 77.816.510/0001-66
Exercício 2019 - Parcela 4/6		
Valor Municipal	Valor do Imposto	Valor do IPTU
Valor do IPTU	Valor do IPTU	Valor do IPTU
Valor da guia R\$		
1	Valor a cobrar	
2	Juros	
3	Multa	
4	Total (1+2+3)	
Multa 0,75% ao dia até 30/09/2019, 10% ao dia após 30/09/2019 Conselho Municipal de Impostos de 1994/19		

Município de Francisco Beltrão - 77.816.510/0001-66	
Valor Municipal	Valor do Imposto
Valor do IPTU	Valor do IPTU
Valor da guia R\$	
1	Valor a cobrar
2	Juros
3	Multa
4	Total (1+2+3)
Multa 0,75% ao dia até 30/09/2019, 10% ao dia após 30/09/2019 Conselho Municipal de Impostos de 1994/19	

		Município de Francisco Beltrão - 77.816.510/0001-66 Exercício 2018 - Parcela 018	
Nome Municipal: [] Informação adicional: [] Valor em reais: []		Valor em reais: []	
Valor em reais: []		Valor em reais: []	
1	Valor a receber		
2	Juros		
3	Multa		
4	Total (1+2+3)		
Nota: O 1º e 2º parcelas são de 10% e 10% do total. Correção Monetária: percentual de 200% ao ano. PARCELAS: 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 100.			

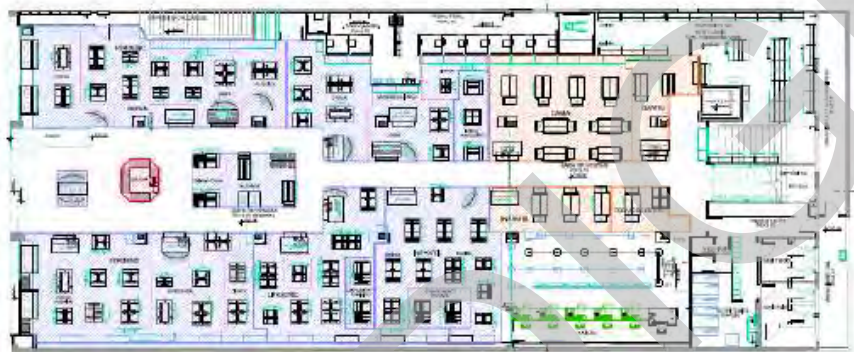
Município de Francisco Beltrão - 77.816.510/0001-66				
Nome Municipal	Informação adicional	Valor em reais	Valor em reais	Parcela
77.816.510/0001-66	77.816.510/0001-66	77.816.510/0001-66	77.816.510/0001-66	018
Valor em reais: []			Valor em reais: []	
1	Valor a receber			
2	Juros			
3	Multa			
4	Total (1+2+3)			
Nota: O 1º e 2º parcelas são de 10% e 10% do total. Correção Monetária: percentual de 200% ao ano.				
018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 100.				

		Município de Francisco Beltrão - 77.816.510/0001-66 Exercício 2018 - Parcela 018	
Nome Municipal: [] Informação adicional: [] Valor em reais: []		Valor em reais: []	
Valor em reais: []		Valor em reais: []	
1	Valor a receber		
2	Juros		
3	Multa		
4	Total (1+2+3)		
Nota: O 1º e 2º parcelas são de 10% e 10% do total. Correção Monetária: percentual de 200% ao ano. PARCELAS: 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 100.			

Município de Francisco Beltrão - 77.816.510/0001-66				
Nome Municipal	Informação adicional	Valor em reais	Valor em reais	Parcela
77.816.510/0001-66	77.816.510/0001-66	77.816.510/0001-66	77.816.510/0001-66	018
Valor em reais: []			Valor em reais: []	
1	Valor a receber			
2	Juros			
3	Multa			
4	Total (1+2+3)			
Nota: O 1º e 2º parcelas são de 10% e 10% do total. Correção Monetária: percentual de 200% ao ano.				
018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 100.				

742 - FRANCISCO BELTRÃO – TÉRREO E PAVIMENTO SUPERIOR

PERNAMBUCANAS



ÁREA DA IMÓVEL: 1.336,35M²

TÉRREO: 874,36M²
1º PAVTO: 461,99M²

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado livre de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado livre: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado livre “as is”: Valor de mercado livre proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado livre da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

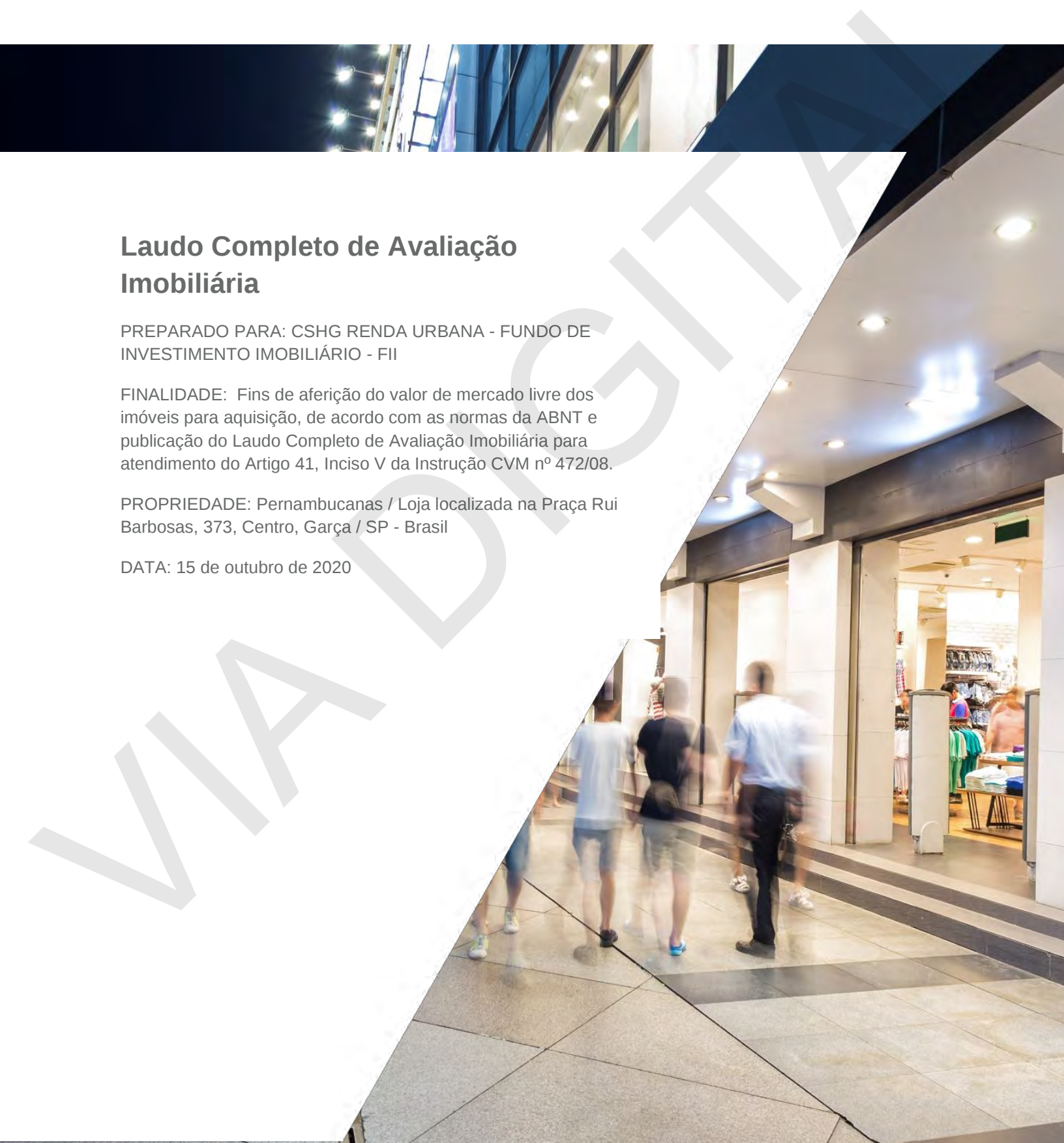
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do valor de mercado livre dos
imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e
publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para
atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: Pernambucanas / Loja localizada na Praça Rui
Barbosas, 373, Centro, Garça / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .

At. Sr. Guilherme Testa

Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000

São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Pernambucas), localizado na Praça Rui Barbosas, 373, Centro, Garça / SP - Brasil

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato) do imóvel em referência, para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 39 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Da propriedade em estudo: trata-se de do Imóvel Comercial Pernambucas, localizado na Praça Rui Barbosas, 373, Centro, Garça / SP - Brasil.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

Pernambucas

ÁREA CONSTRUÍDA - 373,75 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 6.000,00 (Seis Mil Reais mensais)	R\$ 16,16
Valor de mercado livre para venda	R\$ 1.752.000,00 (Um Milhão Setecentos e Cinquenta e Dois Mil Reais)	R\$ 4.688,29

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

DS
AL

DS
RB

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Rodolfo Brito
ABB98ED022EC471...

Rodolfo Brito
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Alan Constantino
559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES	4
QUADRO DE ÁREAS	6
ZONEAMENTO.....	7
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado a seguir:

- Pernambucanas, localizada na Praça Rui Barbosas, 373, Centro, Garça / SP - 17400-000 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato) do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 19 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

DOCUMENTOS - PERNAMBUCANAS

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos - Comarca de Garça - SP a matrícula nº.: 26069, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 26069: Imóvel situado a nºs 222/26 da Rua Carlos Ferrari com a praça Ruy Barbosa, nº 373, com área total de terreno de 435,00 m² e área construída indeterminada, proprietário: ALTSA Propriedades S.A., 12/05/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 2029600, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S.A.
-----------------------	------------------------------

Prefeitura:	Garça/SP
-------------	----------

Ano Base do Documento:	2019
------------------------	------

Logradouro:	Praça Ruy Barbosa
-------------	-------------------

Área de Terreno:	435,00 m ²
------------------	-----------------------

Área Total Edificada:	435,00 m ²
-----------------------	-----------------------

Valor Venal Total:	R\$ 415.052,49
--------------------	----------------

Valor do IPTU:	R\$ 1.830,82
----------------	--------------

OUTROS

Planta

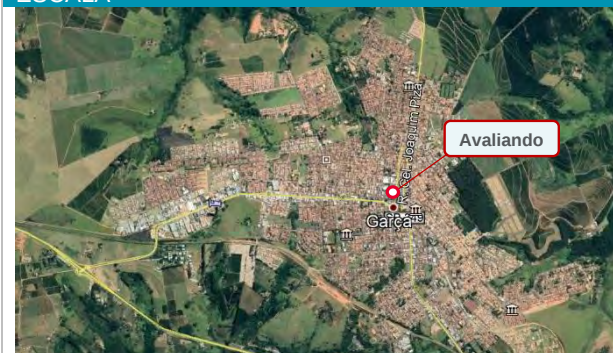
POSIÇÃO ATUAL

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Análise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Pernambucas - Praça Rui Barbosas, 373, Centro, Garça / SP - 17400-000 Brasil

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Em frente a Paróquia de São Pedro
- 180 metros da Praça Pedro Toledo
- 240 metros da Prefeitura Municipal de Garça
- 330 metros do Grêmio Teatral Leopoldo Fróes
- 525 metros da Feira Livre de Garça

Terreno - Pernambucas

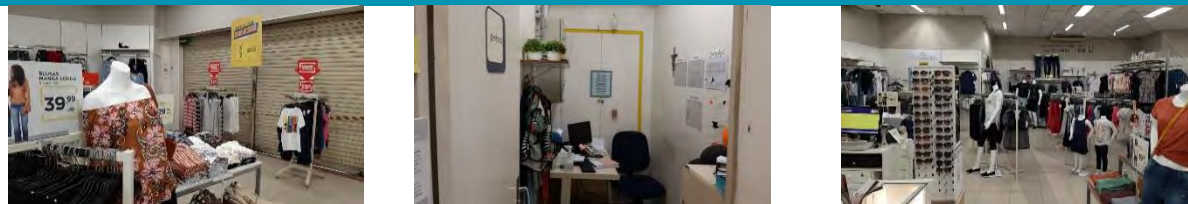
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 373,75 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 41,75 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Rua Carlos Ferrari - 20,00 m
 - Praça Ruy Barbosa - 21,75 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Garça) é classificado como Loja e Monousuário.

GARÇA – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular
Idade Aparente	20 anos
Vida Útil Estimada	80 anos
Vida Remanescente:	60 anos
Área Construída Total:	373,75 m ² Conforme: Projeto

OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
Composição	Térreo Área de vendas, administrativo e estoque.
Estrutura	Concreto Armado
Andares	Concreto Armado
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura - Vidro
Acesso de Pedestres	Vidro
Esquadrias	Alumínio
Vidros	Temperado
Cobertura	Tipo de telhado: Telhado em águas Superfície do telhado: Telha fibrocimento
Ar-Condicionado	Tipo: Split
Iluminação	Fluorescente e Incandescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmica e alvenaria
Paredes	Alvenaria, massa com pintura e cerâmica
Forros	Alvenaria, modular e massa com pintura

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
Pernambucanas - Garça	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
	Térreo / Loja (m²)	373,75	1,00	373,75

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Pernambucanas	373,75	0,00	373,75	373,75

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Garça/SP é determinada pela Lei complementar nº 22/2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Macrozona Urbana - Zona Urbana Consolidada.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Garça/SP
Lei atual:	Lei complementar nº 22/2016
Zoneamento:	Macrozona Urbana - Zona Urbana Consolidada

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Coeficiente de Aproveitamento básico:	Depende análise do projeto	Correto
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	Depende análise do projeto	Correto
Outorga Onerosa:	Depende análise do projeto	Correto
Taxa de Ocupação:	Depende análise do projeto	Correto

Mercado

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

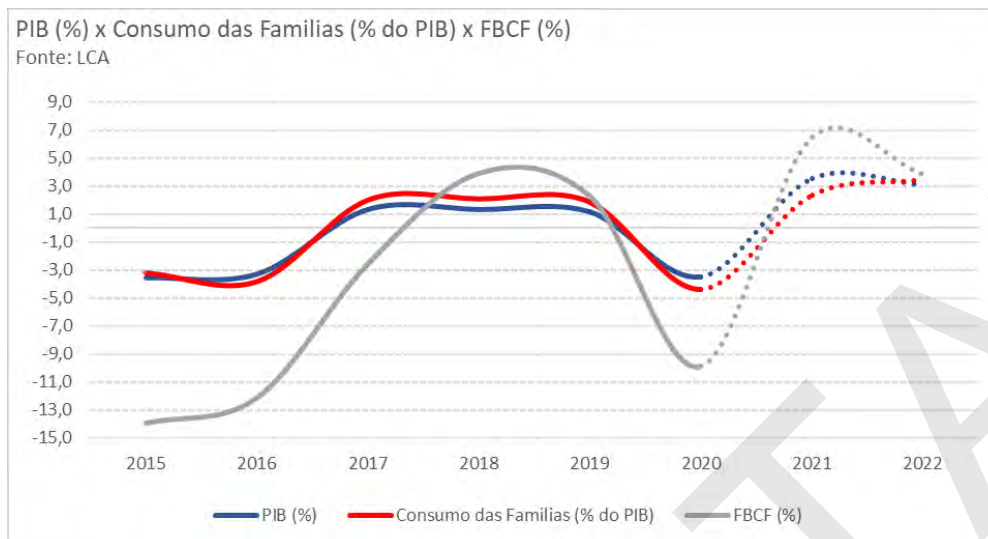
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

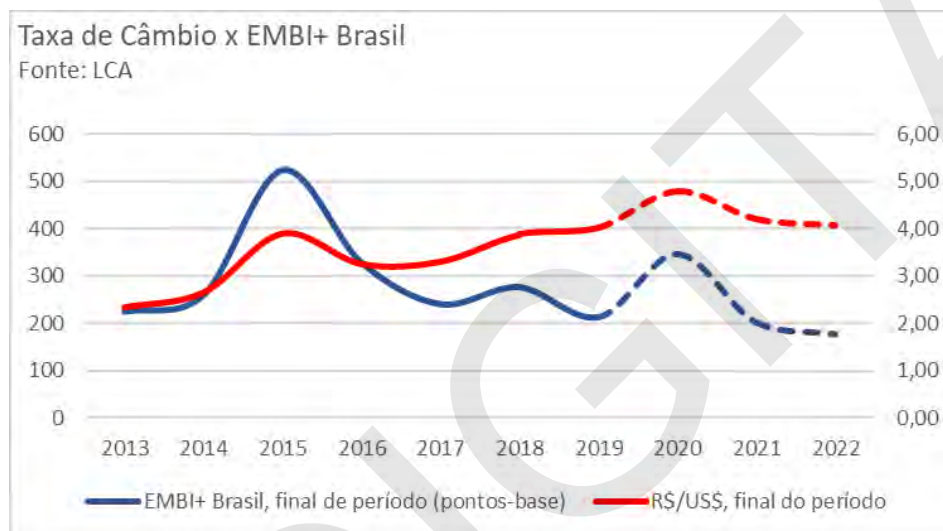
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

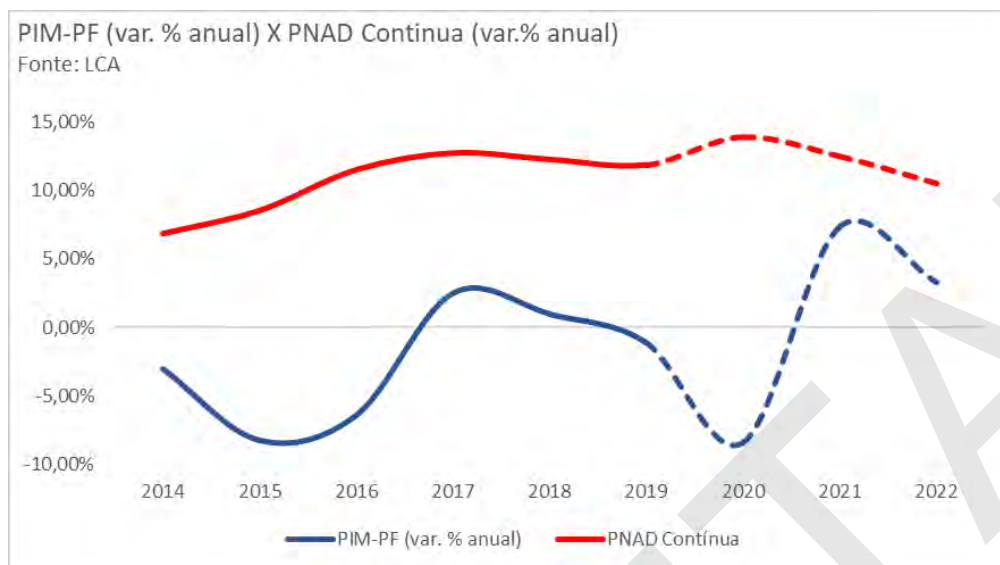
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- Localização no centro urbano
- Posicionamento em esquina favorece a visibilidade
- Localização defronte a uma praça central é um diferencial

Pontos Fracos e Ameaças

- Localização pode ter grandes atrativos para ocupantes com operações concorrentes

Avaliação

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Renda Através do Fluxo de Caixa Descontado.

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

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para imóveis comerciais na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	TÉRREO / LOJA (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO(R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO
A	Garça - Praça Rui Barbosas 373, Centro - Garça SP	Loja	373,75	373,75 Construída	373,75	0,00	373,75	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Rua, Barão do Rio Branco, 409, Centro, Garça / SP	Loja	90,00	90,00 Construída	90,00	0,00	90,00	1.500,00	16,67	Realize	Thais	(14) 3471-3465	Oferta	set-20
2	Rua, Julio Prestes, 135, Williams, Garça / SP	Loja	100,00	60,00 Construída	60,00	40,00	64,00	1.300,00	20,31	Realize	Thais	(14) 3471-3465	Oferta	set-20
3	Rua, Cel. Joaquim Pisa, s/n, Garça / SP	Loja	70,00	70,00 Construída	70,00	0,00	70,00	1.500,00	21,43	Realize	Thais	(14) 3471-3465	Transação	set-20
4	Rua, Carlos Ferrari, 48, Garça / SP	Loja	90,00	90,00 Construída	90,00	0,00	90,00	2.000,00	22,22	Realize	Thais	(14) 3471-3465	Oferta	set-20
5	Rua, Cel. Joaquim Pisa, 498, Garça / SP	Loja	50,00	50,00 Construída	50,00	0,00	50,00	750,00	15,00	Residência	Beatriz	(14) 3471-0795	Oferta	set-20
6	Rua, Barão do Rio Branco, 308, Garça / SP	Loja	50,00	50,00 Construída	50,00	0,00	50,00	1.000,00	20,00	Residência	Beatriz	(14) 3471-0795	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	0,84 Menor	1,07 Inferior	0,96 Superior	1,09 Inferior	0,95	14,29	14,29
2	0,90	0,80 Menor	1,03 Inferior	0,89 Superior	1,16 Inferior	0,88	16,14	16,14
3	1,00	0,81 Menor	1,07 Inferior	1,00 Similar	1,03 Inferior	0,91	19,40	19,40
4	0,90	0,84 Menor	1,10 Inferior	0,98 Superior	1,03 Inferior	0,94	18,90	18,90
5	0,90	0,78 Menor	1,07 Inferior	1,00 Similar	1,16 Inferior	1,00	13,51	13,51
6	0,90	0,78 Menor	1,07 Inferior	0,88 Superior	1,09 Inferior	0,82	14,69	14,69
Média							16,16	16,16

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Garça

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 16,16

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	21,00
Limite inferior (30%)	11,31
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	16,16

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	17,65
Limite Inferior	14,66
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	18%
Desvio Padrão	2,48
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,15
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	16,16
Valor de Mercado para Locação (R\$)	6.038,23

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 15,00 /m² a R\$ 22,22 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 50,00 m² a 90,00 m² de área. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	Garça
Valor Unitário (R\$/m ²)	16,16
Área Equivalente (m ²)	373,75
Valor de Mercado para Locação (R\$)	6.038,23
Valor de Mercado para Locação (R\$)	6.000,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	16,16
Área Construída (m ²)	373,75
Valor de Mercado para Locação (R\$)	6.038,23
Valor de Mercado para Locação (R\$)	6.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do Valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Garça e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
PERNAMBUCANAS

Nome da loja:	Garça
Luc	Pernambucas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	01/11/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2030
Área Construída	373,75 m ²

Aluguel mensal

R\$ 16.333,86 ou R\$ 43,70/m ² no 1º mês
R\$ 15.180,88 ou R\$ 40,62/m ² no 21º mês
R\$ 13.835,74 ou R\$ 37,02/m ² no 33º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0,00%	
% pis cofins	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,50%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	152,57	Ao mês.
Valor condomínio	-	Ao mês.
Comissão sobre locação	Não	1 Aluguel no 1º mês de renovatória.
Outras despesas	-	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 1.752.250,00	Um Milhão Setecentos e Cinquenta e Dois Mil Duzentos e Cinquenta Reais

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

	outubro-21	outubro-22	outubro-23	outubro-24	outubro-25	outubro-26	outubro-27	outubro-28	outubro-29	outubro-30	outubro-31
Receitas	197.837,16	193.225,24	178.620,85	167.859,72	167.859,72	167.859,72	167.859,72	167.859,72	167.859,72	167.859,72	74.289,59
Aluguel Mínimo	196.006,34	191.394,42	176.790,03	166.028,90	166.028,90	166.028,90	166.028,90	166.028,90	166.028,90	166.028,90	72.458,77
Aluguel Percentual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	1.830,82	1.830,82	1.830,82	1.830,82	1.830,82	1.830,82	1.830,82	1.830,82	1.830,82	1.830,82	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82
FPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PIS/COFINS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82	-1.830,82
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	196.006,34	191.394,42	176.790,03	166.028,90	166.028,90	166.028,90	166.028,90	166.028,90	166.028,90	166.028,90	72.458,77
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	-2.967,56	-2.898,38	-2.679,31	-2.517,90	-2.517,90	-2.517,90	-2.517,90	-2.517,90	-2.517,90	-2.517,90	
Comissão Sobre Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRA	-2.967,56	-2.898,38	-2.679,31	-2.517,90	-2.517,90	-2.517,90	-2.517,90	-2.517,90	-2.517,90	-2.517,90	
CAPEX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fluxo de Caixa	193.038,78	188.496,04	174.110,72	163.511,00	163.511,00	163.511,00	163.511,00	163.511,00	163.511,00	163.511,00	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.046.626,68	
Fluxo de Caixa Total	193.038,78	188.496,04	174.110,72	163.511,00	163.511,00	163.511,00	163.511,00	163.511,00	163.511,00	1.210.137,68	

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	373,75
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	4.688,29
Área Construída(m ²)	373,75
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	4.688,29
VPL Final (R\$)	1.752.250,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

Pernambucanas

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 6.000,00 (Seis Mil Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 16,16

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 1.752.000,00 (Um Milhão Setecentos e Cinquenta e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² R\$ 4.688,29

DS
AC

DS
RB

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			9

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			18,49%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Especificação da avaliação – Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado - Valor de venda

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
PARA IDENTIFICAR O VALOR

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do Laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Rodolfo Brito

ABB98ED022EC471...

Rodolfo Brito
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

IPITU

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS URBANOS - 2019
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: SETOR: QUADRA: 44 LOTE: 5p UNIDADE: 1
CONTRIBUINTE: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS FERNAMBUCANAS CFE/CNPJ: 61099834000190

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA:
 Logre: PCA RUY BARBOSA, Nº 00373 CEP: 17400000
 Bairro: FERRAROPOLIS Complemento:
 Cidade: GARÇA UF: SP

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL, REFERENTE A 8161 TROBATO:
 Logre: PCA RUY BARBOSA, Nº 373
 Bairro: FERRAROPOLIS Complemento: - CEP: 17400000
 Cidade: GARÇA UF: SP

Cadastrado: 0002029600		Zona: 1ª Zona	Emissão: 18/01/2019	Receita	Valor
ÁREAS		VALORES VENAIS		Unidade Predial	1.482,27
Terreno	Edificada	Terreno	Edificada	Taxa Cons. Patrimonial	4,59
435,00	435,00	0,00	415.052,49	TOTAL	1.486,86

1- COTA ÚNICA DO SUPORTE E TERCIO CANCELADA COM DESCONTO DE 10%, RECORRENDO ESTE MANTENDO-SE A DESLIGAR. OUS: NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO E COTA COM 10% DE DESCONTO. SERVE PARA PAGAMENTO INTEGRAL DO IMPOSTO E TAXAS CALCULADO SOBRE O MONTANTE A PARTIR DA 1ª PARCELA. RECEBER ESTA COTA SE COMPROVADO O PAGAMENTO E 1ª PARCELA. NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.
12- DEMAS PARCELAS, EM CASO DE ATRASO CORRER: MULTA DE 2% ATÉ 30 DIAS, MULTA DE 1% AOS 30 DIAS, MAIS JUROS DE 2% AO MÊS.
13- NÃO RECEBER APÓS 18/12/2019.
14- LOCAL DE PAGAMENTO: CASA FISCAL, BANCO DO BRASIL, BRASILEIRO, SANTANDER, SICREDI - "CARTÃO CASHIER DE PAGAR" - UTILIZÁ-LOS - CORRESPONDENTES BANCÁRIOS.

PREFETURA MUNICIPAL DE GARÇA - IPTU 2019 Cód de Bairo: 2-458303-1-10 Parcela: 10 Vencimento: 18/12/2019 Cadastro: 0002029600

Parcela: 10
Vencimento: 18/12/2019
 Valor da Parcela: 183,19 Total Pago: 183,19

PREFETURA MUNICIPAL DE GARÇA - IPTU 2019 Cód de Bairo: 2-458303-1-9 Parcela: 9 Vencimento: 15/11/2019 Cadastro: 0002029600

Parcela: 9
Vencimento: 15/11/2019
 Valor da Parcela: 183,07 Total Pago: 183,07

PREFETURA MUNICIPAL DE GARÇA - IPTU 2019 Cód de Bairo: 2-458303-1-8 Parcela: 8 Vencimento: 15/10/2019 Cadastro: 0002029600

Parcela: 8
Vencimento: 15/10/2019
 Valor da Parcela: 183,07 Total Pago: 183,07

PREFETURA MUNICIPAL DE GARÇA - IPTU 2019 Cód de Bairo: 2-458303-1-7 Parcela: 7 Vencimento: 10/09/2019 Cadastro: 0002029600

Parcela: 7
Vencimento: 10/09/2019
 Valor da Parcela: 183,07 Total Pago: 183,07

PREFETURA MUNICIPAL DE GARÇA - IPTU 2019 Cód de Bairo: 2-458303-1-6 Parcela: 6 Vencimento: 15/08/2019 Cadastro: 0002029600

Parcela: 6
Vencimento: 15/08/2019
 Valor da Parcela: 183,07 Total Pago: 183,07

PREFETURA MUNICIPAL DE GARÇA - IPTU 2019 Cód de Bairo: 2-458303-1-5 Parcela: 5 Vencimento: 15/07/2019 Cadastro: 0002029600

Parcela: 5
Vencimento: 15/07/2019
 Valor da Parcela: 183,07 Total Pago: 183,07

PREFETURA MUNICIPAL DE GARÇA - IPTU 2019 Cód de Bairo: 2-458303-1-4 Parcela: 4 Vencimento: 17/06/2019 Cadastro: 0002029600

Parcela: 4
Vencimento: 17/06/2019
 Valor da Parcela: 183,07 Total Pago: 183,07

PREFETURA MUNICIPAL DE GARÇA - IPTU 2019 Cód de Bairo: 2-458303-1-3 Parcela: 3 Vencimento: 15/05/2019 Cadastro: 0002029600

Parcela: 3
Vencimento: 15/05/2019
 Valor da Parcela: 183,07 Total Pago: 183,07

PREFETURA MUNICIPAL DE GARÇA - IPTU 2019 Cód de Bairo: 2-458303-1-2 Parcela: 2 Vencimento: 19/04/2019 Cadastro: 0002029600

Parcela: 2
Vencimento: 19/04/2019
 Valor da Parcela: 183,07 Total Pago: 183,07

PREFETURA MUNICIPAL DE GARÇA - IPTU 2019 Cód de Bairo: 2-458303-1-1 Parcela: 1 Vencimento: 19/03/2019 Cadastro: 0002029600

Parcela: 1
Vencimento: 19/03/2019
 Valor da Parcela: 183,07 Total Pago: 183,07

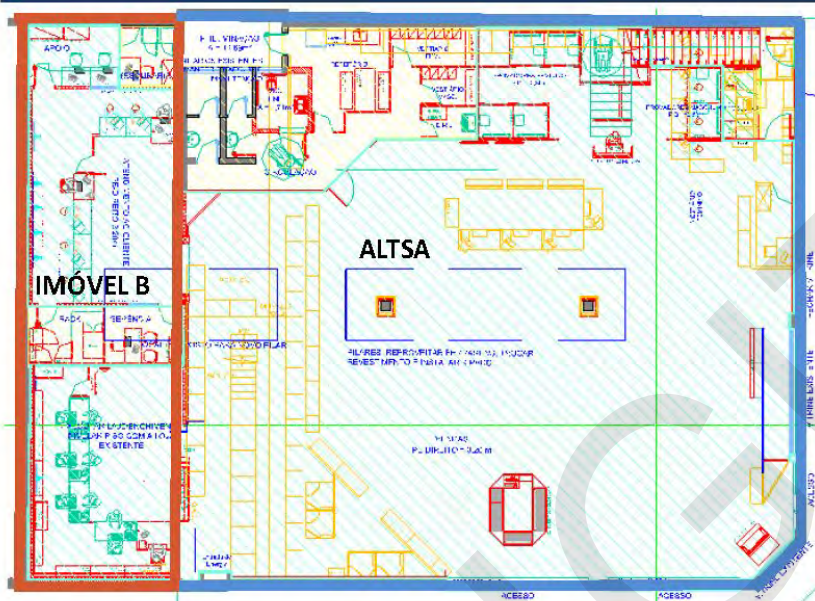
OPÇÃO 2 COTA COM 10% DE DESCONTO
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO OBRIGANDO O PAGAMENTO DA 1ª PARCELA
Vencimento: 15/04/2019
 Valor da Parcela: 1.482,97 Total Pago: 1.482,97

OPÇÃO 1 ÚNICA 15% DE DESCONTO
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO
Vencimento: 18/03/2019
 Valor da Parcela: 1.556,20 Total Pago: 1.556,20

LAYOUT

456 – GARÇA - TÉRREO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 480,75M²

TÉRREO: 373,75M²

IMÓVEL B: 107M²

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado livre de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado livre: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado livre “as is”: Valor de mercado livre proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado livre da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do valor de mercado livre dos
imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e
publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para
atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: 54.Goioerê / Loja / localizada na Avenida
Moisés Lupion, 610, Centro, Goioerê / PR - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.

At. Sr. Guilherme Testa

Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

Itaim Bibi - 04542-000

São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (54.Goioerê), Localizado na Avenida Moisés Lupion, 610, Centro, Goioerê / PR - Brasil.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato), do imóvel em referência, para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 39 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (54.Goioerê), localizado na Avenida Moisés Lupion, 610, Centro, Goioerê / PR - Brasil.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

54.GOIOERÊ

ÁREA CONSTRUÍDA - 892,62 m² (conforme quadro de áreas fornecido pelo cliente)
ÁREA DE TERRENO - 1.050,00 m² (conforme IPTU fornecido pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 21.100,00 (Vinte e Um Mil e Cem Reais) Mensais	R\$ 23,64
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 3.292.000,00 (Três Milhões, Duzentos e Noventa e Dois Mil Reais)	R\$ 3.688,02

DocuSigned by:
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 09:15:31 PST
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B5258F06

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Mailyn Cuello

A307A9752F634E0...

Mailyn Cuello
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 09:15:25 PST



92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	4
QUADRO DE ÁREAS	7
ZONEAMENTO.....	8
MERCADO	9
CENÁRIO ECONÔMICO	9
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	12
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	14
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO).....	21
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	26
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	27
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	29
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	32
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado à seguir:

- 54.Goioerê, localizado na Avenida Moisés Lupion, 610, Centro, Goioerê / PR - Brasil.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (dcf - contrato), do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08. .

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 21 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

DOCUMENTOS - 54.GOIOERÊ

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Registro de Imóveis, Comarca de Goioerê - PR, sob matrículas nº.: 31.796 e 31.797, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 31.796: Lote de terreno nº 12, quadra 19, da planta geral da cidade de Goioerê - PR (Avenida Moisés Lupion), com área total de terreno de 350,00 m² e área construída não informada, proprietário: Altsa Propriedades S/A, 02/07/2020.

Matrícula nº. 31.797: Lote de terreno nº 11, quadra 19, da planta geral da cidade de Goioerê - PR (Avenida Moisés Lupion), com área total de terreno de 350,00 m² e área construída de 181,65 m², proprietário: Altsa Propriedades S/A, 02/07/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foram-nos fornecidas cópias do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, sob Inscrições Imobiliárias nº.s 01.01.067.0290.001 e 01.01.067.0300.001, com as seguintes descrições:

Nº Inscrição Imobiliária:	01.01.067.0290.001
----------------------------------	---------------------------

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
-----------------------	-----------------------------

Prefeitura:	Goioerê
-------------	---------

Ano Base do Documento:	2019
------------------------	------

Logradouro:	Avenida Moises Lupion, 610 - Centro
-------------	-------------------------------------

Área de Terreno:	700,00 m²
------------------	-----------

Área Total Edificada:	694,00 m²
-----------------------	-----------

Valor do IPTU:	R\$ 3.629,97
----------------	--------------

Nº Inscrição Imobiliária:	01.01.067.0300.001
----------------------------------	---------------------------

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
-----------------------	-----------------------------

Prefeitura:	Goioerê
-------------	---------

Ano Base do Documento:	2019
------------------------	------

Logradouro:	Avenida Moises Lupion, 628 - Centro
-------------	-------------------------------------

Área de Terreno:	350,00 m²
------------------	-----------

Área Total Edificada:	112,13 m²
-----------------------	-----------

Valor do IPTU:	R\$ 1.122,73
----------------	--------------

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Não fornecido pelo cliente.

OUTROS

Transcrição das Transmissões

Certidão Negativa

Planta

COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Conforme solicitado pelo cliente, nesta avaliação utilizamos a área de terreno conforme IPTUs e a área construída conforme quadro de áreas fornecido pelo cliente.

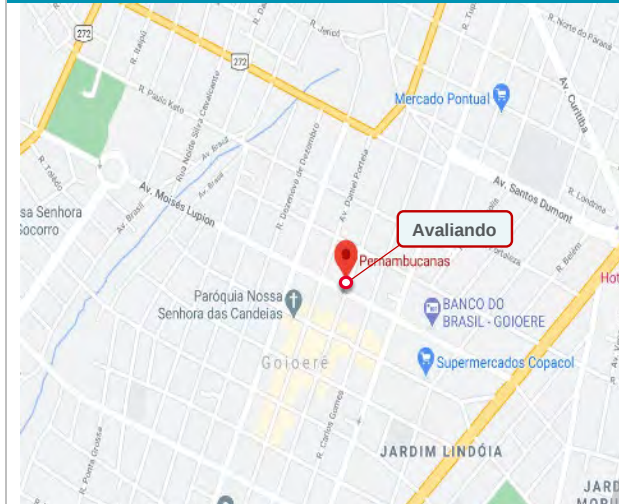
POSIÇÃO ATUAL

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



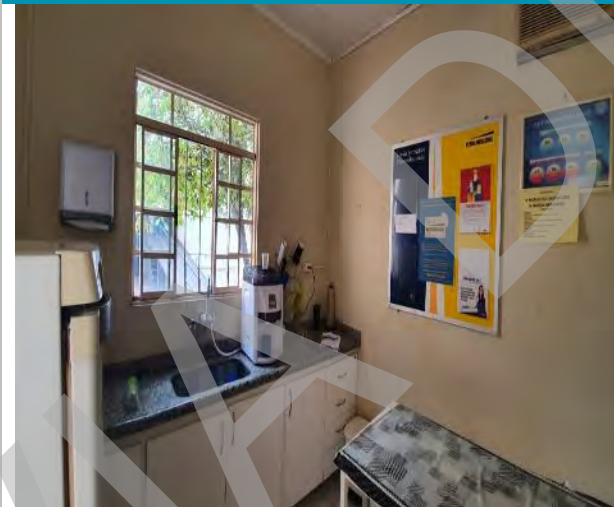
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- 54.Goioerê - Avenida Moisés Lupion, 610, Centro, Goioerê / PR - Brasil.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 180 m do Hospital Santa Maria;
- 800 m da Rodoviária Municipal;
- 900 m da Prefeitura Municipal de Goioerê;
- 1,0 km do Colégio Estadual Polivalente de Goioerê;
- 1,0 km do INSS; e
- 3,0 km do Parque Ecológico de Goioerê.

Terreno - 54.Goioerê

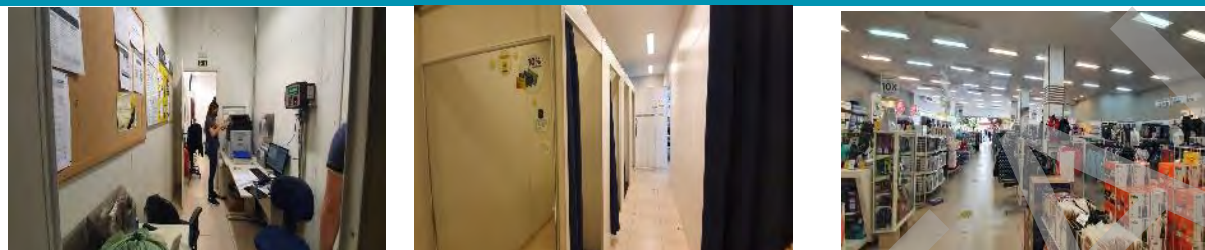
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 1.050,00 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Testada: A propriedade em estudo possui 55,00 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Av. Moises Lupion - 20,00 m;
 - Rua José Bonifácio - 35,00 m;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (54.Pernambucas) é classificado como Loja, Monousuário.

54.PERNAMBUCANAS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção	Não fornecido pelo cliente	
Ano da Última Reforma	Não fornecido pelo cliente	
Estado de Conservação	Regular - c	
Idade Aparente	20 anos	
Vida Útil Estimada	80 anos	
Vida Remanescente:	60 anos	
Vagas de Garagem	Não fornecido pelo cliente	
Área Construída Total:	892,62 m²	Conforme: Quadro de áreas

OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS

CARACTERÍSTICAS

Composição	Térreo		Área de vendas, provadores, caixas, estoque, gerência, área técnica, sanitários, área de serviço e refeitório
Estrutura	Concreto Armado		
Andares	Concreto Armado		
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura, Tijolo e Alucobond		
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal		
Esquadrias	Alumínio		
Vidros	Esquadria com vidro		
Cobertura	Tipo de telhado:		Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:		Impermeabilizada
Circulação Vertical	Não possui		
Ar Condicionado	Tipo: Split		
	Localização do sistema de refrigeração: térreo		
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende à todas as áreas		
Iluminação	Fluorescente e Incandescente		
Segurança Contra Incêndio	Extintores, hidrantes, alarme de emergência e sinalização		
Segurança Patrimonial	Privada e CFTV		

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmica, porcelanato e concreto
Paredes	Alvenaria com massa e pintura, tijolos, drywall e azulejo
Forros	Isopor, laje aparente e telha

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
54.Goioerê - Pernambucas	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	0,00	0,50	0,00
	Térreo / Loja (m²)	892,62	1,00	892,62
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Vagas Descobertas / Recuo (m²)	0,00	0,50	0,00
	Terreno Excedente (m²)	157,38	0,10	15,74
		892,62		908,36

Zoneamento

54.Goioerê

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Goioerê é determinada pela LUOS versão 12/08/2019.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZCS1.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Goioerê
Lei atual:	LUOS versão 12/08/2019
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZCS1
Uso proposto:	ZCS1: caracteriza-se por zona destinada predominantemente a atividades comerciais e de serviços, varejista e atacadista, de baixo e médio risco, típico de zonas centrais de cidades. Destina-se também a abrigar uso residencial de baixa, média e alta densidade populacional, podendo ser ocupada por edificações verticais de até 25 (vinte e cinco) pavimentos de altura.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Pedido de alteração do zoneamento aplicável?	Não
Variação do zoneamento aplicável?	Não

RESTRICÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	250,00 m ²
Coefficiente de Aproveitamento básico:	4,00 vezes a área do terreno
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	6,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	70,00%
Recuo mínimo:	
	Frente: 10,00 m

Mercado

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- Goioerê é um município brasileiro localizado no noroeste do estado do Paraná. Sua economia está baseada no comércio e na agricultura.
- O imóvel avaliado encontra-se em uma das principais vias da região, com grande movimentação de veículos, trazendo assim visibilidade ao mesmo.

Pontos Fracos e Ameaças

- Próximo ao avaliando há outros imóveis do mesmo segmento, podendo ser considerado uma ameaça ao negócio implantado atualmente.

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

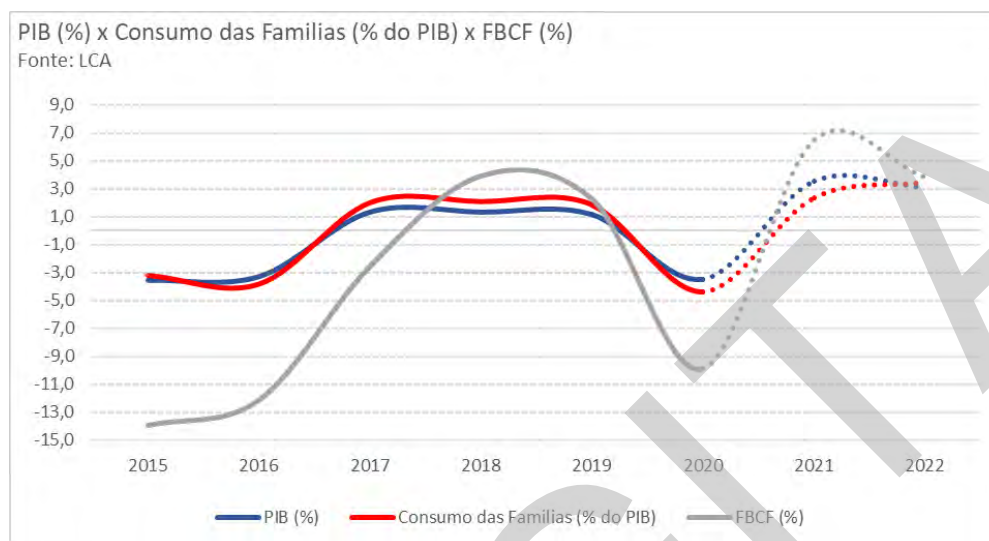
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

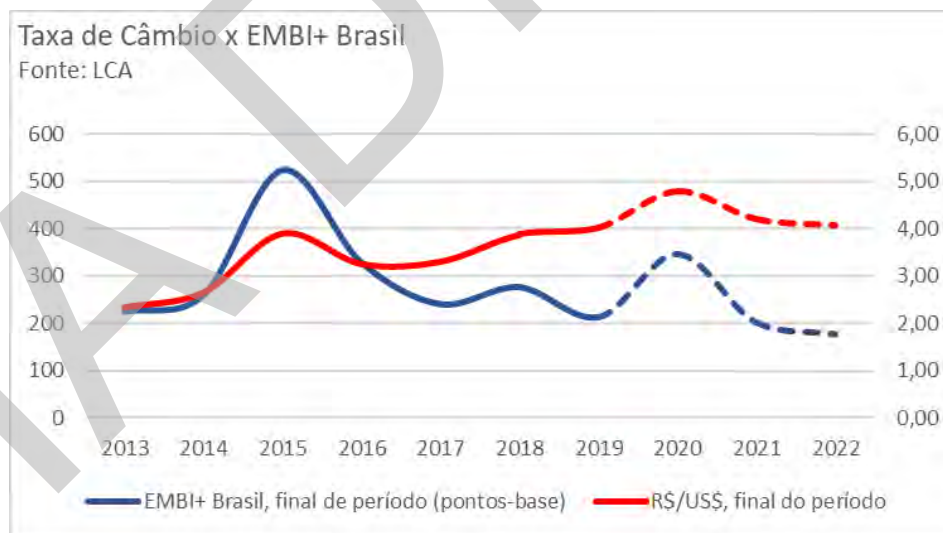
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

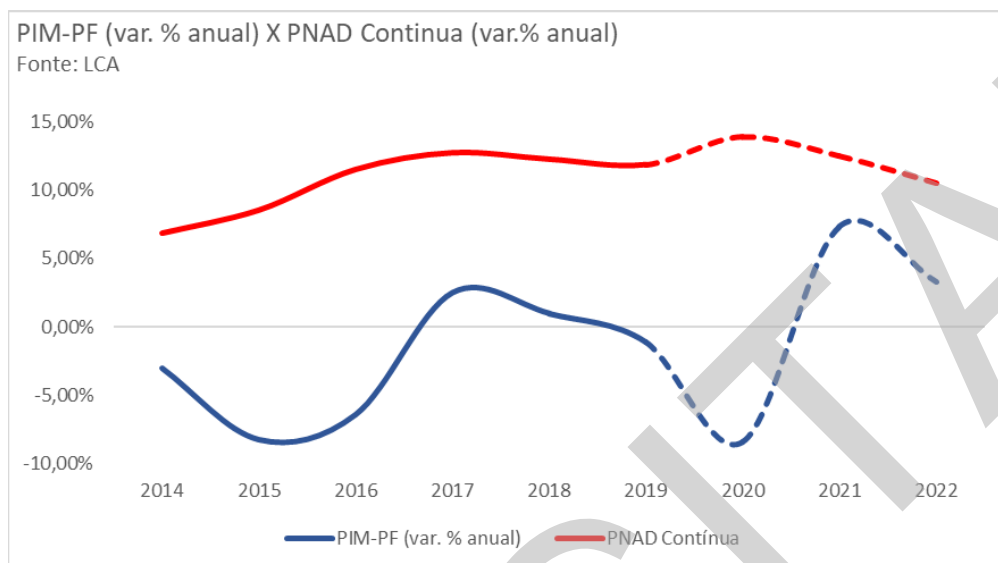
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Avaliação

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.

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

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECHE

a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO(R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO
A	54.Pernambucas - Avenida Moisés Lupion 610, Centro - Goioerê PR	1.050,00	892,62 Construída	0,00	892,62	0,00	157,38	908,36	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Avenida, Moisés Lupion, 555, Centro, Goioerê / PR Brasil	85,00	85,00 Construída	0,00	85,00	0,00	0,00	85,00	2.500,00	29,41	Imobiliária Habitar	Kris	(44) 3522-1100	Oferta
2	Avenida, Moisés Lupion, 680, Centro, Goioerê / PR Brasil	1.000,00	1.000,00 Construída	0,00	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00	18.000,00	18,00	Imobiliária Habitar	Kris	(44) 3522-1100	Oferta
3	Avenida, Daniel Portela, 480, Centro, Goioerê / PR Brasil	350,00	700,00 Construída	350,00	350,00	0,00	0,00	525,00	9.000,00	17,14	Imobiliária Habitar	Kris	(44) 3522-1100	Oferta
4	Avenida, Dezenove de Agosto, 405, Centro, Goioerê / PR Brasil	140,00	140,00 Construída	0,00	140,00	0,00	0,00	140,00	3.500,00	25,00	Atlântica Imobiliária	Nelson	(44) 3522-1477	Oferta
5	Rua, Carlos Gomes, 534, Centro, Goioerê / PR Brasil	100,00	100,00 Construída	0,00	100,00	0,00	0,00	100,00	1.300,00	13,00	Imobiliária Habitar	Kris	(44) 3522-1100	Transação

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO (foc)	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00		-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	0,74 Menor	1,23 Inferior	0,75	1,14 Inferior	1,00 Similar	1,12	29,62	29,62
2	0,90	1,02 Maior	1,14 Inferior	0,79	1,08 Inferior	1,00 Similar	1,25	20,28	20,28
3	0,90	0,93 Menor	1,14 Inferior	0,74	1,16 Inferior	1,00 Similar	1,23	19,04	19,04
4	0,90	0,79 Menor	1,23 Inferior	0,69	1,25 Inferior	1,00 Similar	1,27	28,59	28,59
5	1,00	0,76 Menor	1,23 Inferior	0,69	1,25 Inferior	1,20 Inferior	1,44	18,69	18,69
Média								23,25	23,25

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - 54.Pernambucas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 23,25

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%) 30,22

Limite inferior (30%) 16,27

Intervalo Proposto 30,00%

Número de Elementos 5

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 23,25

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior 26,94

Limite Inferior 19,55

Intervalo de confiança 80%

Significância do intervalo de confiança 20%

Amplitude do Intervalo de Confiança 32%

Desvio Padrão 5,39

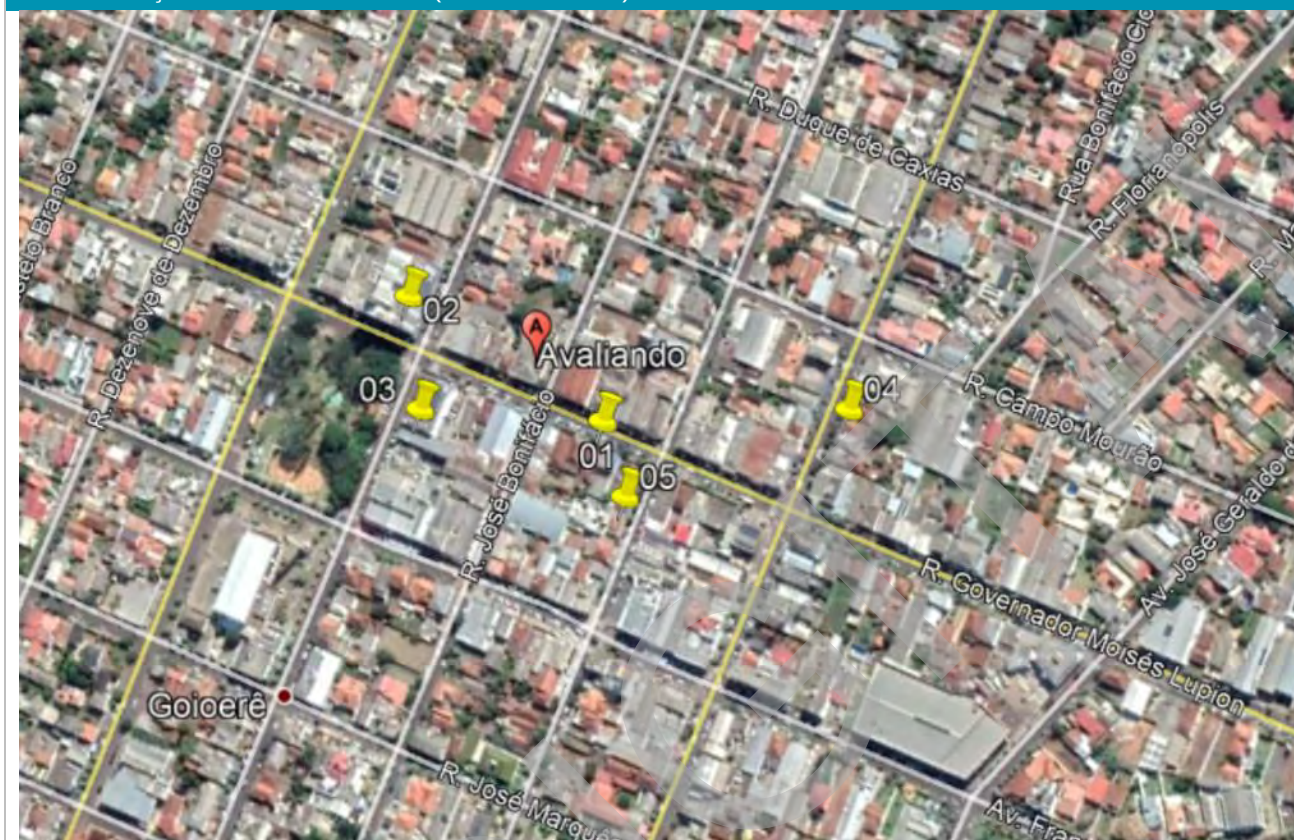
Distri. "t" Student 1,53

Número de Elementos Após Saneamento 5

Coeficiente (Desvio/Mas) 0,23

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 23,25
Valor de Mercado para Locação (R\$) 21.114,85

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 13,00 /m² a R\$ 29,41 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 85,00 m² a 1.000,00 m² de área equivalente. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	54.Pernambucanas
Valor Unitário (R\$/m ²)	23,25
Área Equivalente (m ²)	908,36
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.100,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	23,65
Área Construída (m ²)	892,62
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.100,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Contrato)

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Goioerê e na região do Centro.

DCF - CONTRATO

54.GOIOERÊ

Nome da loja:	54.Pernambucanas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	31/10/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2030
Área Construída	892,62 m²

Aluguel mensal – Contrato

R\$ 19.718,54 ou R\$ 22,09/m² no 1º mês
R\$ 18.326,64 ou R\$ 20,53/m² no 13º mês
R\$ 16.702,76 ou R\$ 18,71/m² no 25º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 21.114,85 ao mês ou R\$ 23,65/m² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	R\$ 396,06	Ao mês.
Valor de Mercado livre	R\$ 3.292.000,00	Três Milhões Duzentos e Noventa e Dois Mil Reais

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de lojas na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao custo de oportunidade da empresa e é composto por capital próprio e capital de terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669).

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2023	01/10/2024	01/10/2025	01/10/2026	01/10/2027	01/10/2028	01/10/2029	01/10/2030	01/10/2031
Receitas	241.375,16	224.672,40	205.185,84	205.185,84	205.185,84	205.185,84	205.185,84	205.185,84	205.185,84	205.185,84	258.130,86
Aluguel Mínimo	236.622,46	219.919,70	200.433,14	200.433,14	200.433,14	200.433,14	200.433,14	200.433,14	200.433,14	200.433,14	253.378,16
IPTU	4.752,70	4.752,70	4.752,70	4.752,70	4.752,70	4.752,70	4.752,70	4.752,70	4.752,70	4.752,70	
Despesas Operacionais	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70
IPTU	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70	-4.752,70
Resultado Operacional Líquido	236.622,46	219.919,70	200.433,14	200.433,14	200.433,14	200.433,14	200.433,14	200.433,14	200.433,14	200.433,14	253.378,16
Despesas Não Operacional	-2.413,75	-2.246,72	-2.051,86	-2.051,86	-2.051,86	-2.051,86	-2.051,86	-2.051,86	-2.051,86	-2.051,86	
FRA	-2.413,75	-2.246,72	-2.051,86	-2.051,86	-2.051,86	-2.051,86	-2.051,86	-2.051,86	-2.051,86	-2.051,86	
Fluxo de Caixa	234.208,71	217.672,97	198.381,28	198.381,28	198.381,28	198.381,28	198.381,28	198.381,28	198.381,28	198.381,28	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.659.906,81	
Fluxo de Caixa Total	234.208,71	217.672,97	198.381,28	198.381,28	198.381,28	198.381,28	198.381,28	198.381,28	198.381,28	3.858.288,09	
Fluxo de Caixa a VP	225.541,19	195.447,46	166.084,43	154.857,28	144.389,07	134.628,50	125.527,74	117.042,18	109.130,24	1.919.347,72	
Valor do Empreendimento	3.292.000,00										

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	1.050,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	3.135,24
Área Construída(m ²)	892,62
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	3.688,02
VPL Final (R\$)	3.292.000,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

54.Goioerê

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 21.100,00 (Vinte e Um Mil e Cem Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 23,64

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 3.292.000,00 (Três Milhões, Duzentos e Noventa e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.688,02

DS
PS

DS
MC

DocuSigned by:
M/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 09:15:44 PST
ICP
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			31,81%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Especificação da avaliação – Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU I” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do Laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado à desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Mailyn Cuello

A307A9752F634E0...

Mailyn Cuello
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 09:15:38 PST
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - GOIOERÊ - PR

A presente fotocópia é Reprodução Fiel
do documento transcrito neste Ofício sob o
n.º 6.878, Livro 3-D, P.º UNICA,

Goioerê, 10 de MAIO de 2002

Celso Gamborgi Branco - Oficial
Sócio Ribete Branco - Emp. Juramentada



6.878

3-D Transcrição das Transmissões
transcrição do teor seguinte:-

DATA DO REGISTRO:- 3-2-70

CIRCUNSCRIÇÃO:- Goioerê-

SITUAÇÃO DO IMÓVEL:- Cidade Goioerê.-

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES

Lote de terreno sob nº 12 da quadra nº 19, da Planta Ge-
ral da cidade de Goioerê, fazendo o referido terreno frente -
frente para a Avenida Moisés Lupion, onde mede 10,00 metros -
por 35,00 metros de frente aos fundos em ambos os lados, con-
frontando de um lado com o lote nº 11 e de outro lado com o -
lote nº 13, tendo aos fundos igual medida que de frente, en-
de confronta-se com o lote nº 10, todos da mesma quadra nº 19,
com área de 350,00 metros quadrados.-Transcrição Anterior nº
5.911, deste Ofício.-

ADQUIRENTE:- ARTHUR LINDBERG FREITAS S/A., sociedade mercan-
til brasileira, com sede na Capital de São Paulo, fiza-
lar de estabelecimento comercial "CASAS FURNAMERICANAS"
representada por seu procurador, Antonio Mesquita de -
Araújo, brasileiro, casado, gerente da filial das "Ca-
sas Furnamercanas" de Goioerê.-

ADQUIRENTE:- CIRILO RIBEIRO e sua mulher, ALBA CARDOSO -
RIBEIRO, brasileiros, casados, éla do comércio, e ela
de lar, residentes e domiciliados nesta cidade de Goio-
erê, éla portadora do título de eleitor nº 7030 da 86ª -
seção de Goioerê, da 92ª Zona - Pr.-

TÍTULO:- Compra e venda.-

DATA DO TÍTULO:- Escritura lavrada pelo Tabelião desta cidade,
em 02 de Fevereiro de 1970.-

VALOR:- R\$45.000,00.-

CONDIÇÕES:- Não tem.-

T.I.N. 0073067 de 02-2-70 - R\$450,00 - Exterior de Rendas -
desta cidade.-

878

REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CAMPO MOURÃO — ESTADO DO PARANÁ

SADY PARIGOT DE SOUZA

OFICIAL

TALÃO N.º -147-

Página -56-

Transcrição

CERTIFICO, que as fls. = e sob N. -13.856- do

Livro -3 G- de Transcrição das Transmissões foi efetuada
transcrição do teor seguinte:

DATA DO REGISTRO: 24/8/960

CIRCUNSCRIÇÃO: Campo Mourão

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Patrimônio Goio-Erê

Carateristicos e confrontações

Lóte de terras nº 11 da quadra nº 19, com a área de 350 metros quadrados, de forma retangular, situado no Patrimônio Goio-Erê, desta Comarca, medindo 10 ms. de frente para a Avenida Moysés Lupion por 35 ms. da frente aos fundos, fazendo divisa de um lado com o lote nº 12 ou seja do lado direito, e do lado esquerdo com a Rua Piza de Toledo Piza; nos fundos com o lote nº 10.- Desmembra-se de maior porção, objeto das transcrições nºs. 2.592 e 2.593 do Livro 3-A, deste Ofício.

ADQUIRENTE: Arthur Lundgren Tecidos S/A., firma com sede na Capital de São Paulo, representada por José de Souza Araújo.

TRANSMITENTE: Sociedade Goio-Erê Limitada, com sede em Goio-Erê, representada por Mário José Corrêa Ribeiro.

TÍTULO: Compra e Venda.

DATA DO TÍTULO: Escritura lavrada pelo Tabelião de Goio-Erê, desta Comarca, em 2 de Agosto de 1.960.

VALOR: Cr\$500.000,00

CONDIÇÕES: Não tem.

T.I. nº338332 de 2-8-60.-Cr\$58.503,10 inclusive o imposto pró-Fund. Casa Popular.- Exatoria de Goio-Erê.(a) Nel Cunha.- Exator.-

(Obs.) Compareceram como intervenientes cedentes Abdul Rahman Kassem Kassem e sua mulher Da. Maria Mafalda Kassem.-

A presente fotocópia é reprodução
do documento transcrito neste Cartório.

Campo Mourão, 24 de 12 de 1960

Bel. João Carlos Kloster - Oficial
Irene Daria Szepak - Empr. Juramentada

O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
CERTIDÃO, ATUALMENTE PERTENCE
A OUTRA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.

A PRESENTE CERTIDÃO ENVOLVE
ELEMENTOS DE AVERBAÇÃO À
MARGEM DESTA TRANSCRIÇÃO.

O referido é verdade e dou fé

Campo Mourão, 24 de Agosto de 1960.

O Oficial



REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CAMPO MOURÃO — ESTADO DO PARANÁ

SADY PARIGOT DE SOUZA

J.K.

OFICIAL

TALÃO N.º -38-

Página -63-

Transcrição

CERTIFICO, que as fls. = e sob N. -13.956- do

livro -3 G- de Transcrição das Transmissões foi efetuada a averbação do teor seguinte:

Data da Averbação: 19/2/63

Adquirente: Arthur Lundgren Tecidos S.A., firma com sede na Capital de São Paulo, representada por José de Souza Araújo.-

Transmitente: Sociedade Goio-Erê Limitada, com sede em Goio-Erê, representada por Mário José Corrêa Ribeiro.-

Valor: Cr\$500.000,00

Data e Título: Escritura de Compra e Venda lavrada pelo Tabelião de Goio-Erê, desta Comarca, em 2 de Agosto de 1.960.-

Averbação

Por certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Goio-Erê, desta Comarca, em 26 de Setembro de 1.962, - acham-se construídas sobre o lote de terras nº 11 da quadra nº 19 com a área de 350 metros quadrados, situado no Patrimônio Goio-Erê, desta Comarca, objeto da transcrição efetuada neste Ofício sob o número acima, as seguintes benfeitorias: Um prédio, constituído por um salão próprio para comércio, construído de táboas e coberto de telhas, medindo 9,50 ms. de frente para a Avenida Moisés Lupion, por 13 ms. de fundos, com frente para a Rua Piza de Toledo Piza, no seu alinhamento, ou sejam 123,50m² de área construída; um prédio para residência, construído de táboas e coberto de telhas, com 46,15m² de área construída, constituído por dois quartos, sala, cozinha e banheiro, edificado nos fundos do terreno, fazendo frente para a Rua Piza de Toledo Piza, para dentro do alinhamento, e um prédio para escritório, construído de táboas e coberto de telhas, com 12m², edificado entre aqueles prédios, fazendo frente para os fundos do prédio descrito em primeiro lugar.-

A presente fotocópia é reprodução do documento transcrito neste Cartório.

Campo Mourão, 22 de 12 de 64.

Bel. João Carlos Kloster - Oficial
Irene Daria Szapak - Empr. Juramentado

O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
CERTIDÃO, ATUALMENTE PERTENCE
A OUTRA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.

O referido é verdade e dou fé

Campo Mourão, 19 de Fevereiro de 1963.

O Oficial Maior



MUNICÍPIO DE GOIOERÊ
ESTADO DO PARANÁ

IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - 2019

PROPRIETÁRIO ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A			CADASTRO DO IMÓVEL 1403		
COMPROMISSÁRIO			INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 01.01.067.0290.001		
ENDEREÇO DO IMÓVEL Avenida MOISES LUPION , 00610 LTS 11/12 CENTRO 87360-000			VENCIMENTO DAS PARCELAS		
LOTEAMENTO			1ª PARCELA	2ª PARCELA	
			10/04/2019	10/05/2019	
			3ª PARCELA	4ª PARCELA	
			10/06/2019	10/07/2019	
			5ª PARCELA	6ª PARCELA	
			12/08/2019	10/09/2019	
			ÚNICA 10/04/2019		
ÁREA DO TERRITORIAL	IMPOSTO PREDIAL	VALOR 1ª PARCELA			
700,00	1.010,57	605,07			
ÁREA UNIDADE	IMPOSTO TERRITORIAL	VALOR TOTAL			
694,00	1.521,58	3.629,97			
TESTADA	COLETA DE LIXO				
55,00	1.097,82				
DENGUE, VOCÊ TAMBÉM É RESPONSÁVEL					

2.222/02

MUNICÍPIO DE GOIOERÊ - PR

COMPROVANTE DE ENTREGA

IPTU	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANA	
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 01.01.067.0290.001	
CADASTRO DO IMÓVEL 1403	EXERCÍCIO 2019
DECLARO TER RECEBIDO O CARNÊ A QUE SE REFERE ESTE COMPROVANTE	
GOIOERÊ ____ / ____ / ____	
ASSINATURA	



MUNICÍPIO DE GOIOERÊ
ESTADO DO PARANÁ

IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - 2019

PROPRIETÁRIO ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A			CADASTRO DO IMÓVEL 1404		
COMPROMISSÁRIO			INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 01.01.067.0300.001		
ENDEREÇO DO IMÓVEL Avenida MOISES LUPION , 00628 CENTRO 87360-000			VENCIMENTO DAS PARCELAS		
LOTEAMENTO			1ª PARCELA	2ª PARCELA	
			10/04/2019	10/05/2019	
			3ª PARCELA	4ª PARCELA	
			10/06/2019	10/07/2019	
			5ª PARCELA	6ª PARCELA	
			12/08/2019	10/09/2019	
			ÚNICA 10/04/2019		
ÁREA DO TERRITORIAL	IMPOSTO PREDIAL	VALOR 1ª PARCELA			
350,00	141,65	187,18			
ÁREA UNIDADE	IMPOSTO TERRITORIAL	VALOR TOTAL			
112,13	622,46	1.122,73			
TESTADA	COLETA DE LIXO				
10,00	358,62				
DENGUE, VOCÊ TAMBÉM É RESPONSÁVEL					

2.221/02

MUNICÍPIO DE GOIOERÊ - PR

COMPROVANTE DE ENTREGA

IPTU	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANA	
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 01.01.067.0300.001	
CADASTRO DO IMÓVEL 1404	EXERCÍCIO 2019
DECLARO TER RECEBIDO O CARNÊ A QUE SE REFERE ESTE COMPROVANTE	
GOIOERÊ ____ / ____ / ____	
ASSINATURA	



Nº DO DOCUMENTO	
1403	
IPTU	
VENCIMENTO	PARCELA
10/04/2019	UNICA
AGÊNCIA / CÓDIGO DO BENEFICIÁRIO	
0847-8 / 39244-8	
NOSSO NÚMERO	
30800210002166329	
(=) VALOR DO DOCUMENTO	
3.085,47	
(-) DESCONTO / ABATIMENTO	
(-) OUTRAS DEDUÇÕES	
(+) MORA / MULTA	
(+) OUTROS ACRÉSCIMOS	
(=) VALOR COBRADO	
PAGADOR	
82216 - ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A	
CPF/CNPJ.: 61.099.834/0096-51	
BENEFICIÁRIO	
MUNICÍPIO DE GOIOERÊ - CNPJ: 78.198.975/0001-63	
AV. AMAZONAS, 280 - JARDIM LINDOIA - CEP: 87360-000 - GOIOERÊ - PR	
RECIBO DO PAGADOR	



[001-9]		00190.00009 03080.021003 02166.329173 1 78550000308547	
LOCAL DE PAGAMENTO			
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO.			
BENEFICIÁRIO MUNICÍPIO DE GOIOERÊ - CNPJ: 78.198.975/0001-63			
AV. AMAZONAS, 280 - JARDIM LINDOIA - CEP: 87360-000 - GOIOERÊ - PR			
DATA DO DOCUMENTO	Nº DO DOCUMENTO	ESPÉCIE DOC.	ACEITE
22/02/2019	1403	RC	N
USO DO BANCO	CARTEIRA	ESPÉCIE	QUANTIDADE DE MOEDA
	17/019	R\$	
INSTRUÇÕES (TEXTO DE RESPONSABILIDADE DO BENEFICIÁRIO)		VALOR DA MOEDA	
		X	
*** COBRANÇA COM REGISTRO ***			
Finalidade: IPTU - 2019			
PARCELA ÚNICA			
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO			
O PAGAMENTO DESTE NÃO QUITA DÉBITOS ANTERIORES.			
PAGADOR	82216 - ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A	CPF/CNPJ.: 61.099.834/0096-51	
	Avenida MOISES LUPION, 00610		
	CENTRO		
SACADOR / AVALISTA	87360-000 GOIOERÊ PR		



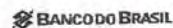
FICHA DE COMPENSAÇÃO

AUTENTICAR NO VERSO

2.222/03



Nº DO DOCUMENTO	
1404	
IPTU	
VENCIMENTO	PARCELA
10/04/2019	UNICA
AGÊNCIA / CÓDIGO DO BENEFICIÁRIO	
0847-8 / 39244-8	
NOSSO NÚMERO	
30800210002166336	
(=) VALOR DO DOCUMENTO	
954,32	
(-) DESCONTO / ABATIMENTO	
(-) OUTRAS DEDUÇÕES	
(+) MORA / MULTA	
(+) OUTROS ACRÉSCIMOS	
(=) VALOR COBRADO	
PAGADOR	
82216 - ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A	
CPF/CNPJ.: 61.099.834/0096-51	
BENEFICIÁRIO	
MUNICÍPIO DE GOIOERÊ - CNPJ: 78.198.975/0001-63	
AV. AMAZONAS, 280 - JARDIM LINDOIA - CEP: 87360-000 - GOIOERÊ - PR	



[001-9]		00190.00009 03080.021003 02166.336178 1 78550000095432	
LOCAL DE PAGAMENTO			
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO.			
BENEFICIÁRIO MUNICÍPIO DE GOIOERÊ - CNPJ: 78.198.975/0001-63			
AV. AMAZONAS, 280 - JARDIM LINDOIA - CEP: 87360-000 - GOIOERÊ - PR			
DATA DO DOCUMENTO	Nº DO DOCUMENTO	ESPÉCIE DOC.	ACEITE
22/02/2019	1404	RC	N
USO DO BANCO	CARTEIRA	ESPÉCIE	QUANTIDADE DE MOEDA
	17/019	R\$	
INSTRUÇÕES (TEXTO DE RESPONSABILIDADE DO BENEFICIÁRIO)		VALOR DA MOEDA	
		X	
*** COBRANÇA COM REGISTRO ***			
Finalidade: IPTU - 2019			
PARCELA ÚNICA			
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO			
O PAGAMENTO DESTE NÃO QUITA DÉBITOS ANTERIORES.			
PAGADOR	82216 - ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A	CPF/CNPJ.: 61.099.834/0096-51	
	Avenida MOISES LUPION, 00610		
	CENTRO		
SACADOR / AVALISTA	87360-000 GOIOERÊ PR		



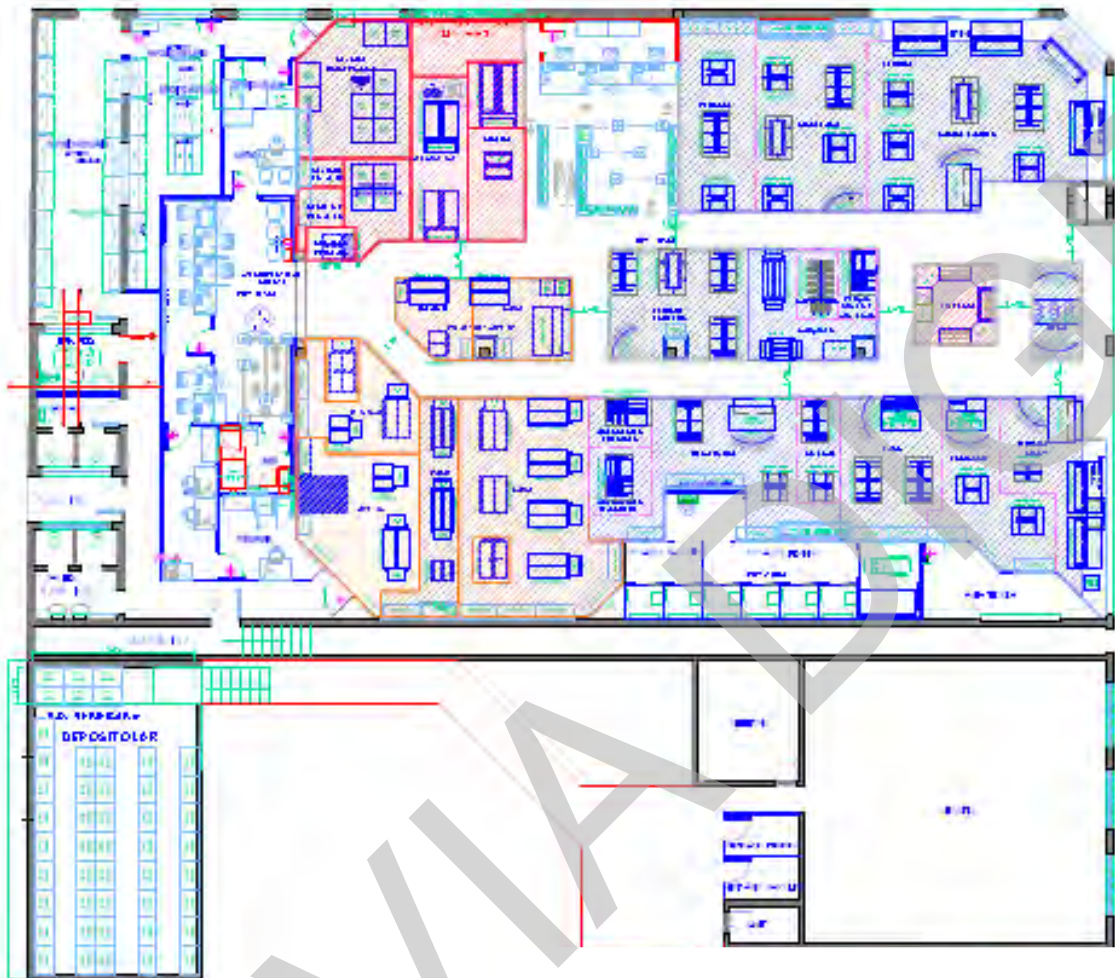
FICHA DE COMPENSAÇÃO

AUTENTICAR NO VERSO

2.221/03

878 – GOIOERÊ - TÉRREO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 892,62M²

REGISTRO DE IMÓVEIS — Comarca de Goio-Erê - Pr.

Registro Geral

Livro N.º 2

OFICIAL

Matrícula N.º 9.112.-

Identificação do Imóvel

Lote de terras nº. 13(treze) da quadra nº. 19(dezenove), da Planta Geral desta cidade, com frente para a Avenida Moisés Lupion, a qual mede-se 10,00 metros de frente por 35,00 metros da frente aos fundos ou sejam 350,00(trezentos e cinconeta) metros-quadrados, confrontando-se pela frente com a citada Avenida, de um lado, com o lote nº. 12 e de outro lado com o lote nº. 14 e pelos fundos com o lote nº. 10, todos da mesma quadra.- Transcrição Anterior nº.1.849, deste Ofício.-

PROPRIETARIO:- AHAMAD HUSSEIN SAFADI, de nacionalidade libanesa, casado, do comércio -residente nesta cidade.- Goioerê, 28 de março de 1983.-

AV-1-9.112.-CERTIFICO QUE, à requerimento de parte interessada, acompanhado da Certidão da Prefeitura Municipal desta cidade, com a firma devidamente reconhecida, os quais ficarão arquivados, foi-me solicitado proceder a averbação de uma construção, tipo salão comercial, coberta de telhas, com área de 81,00m2., edificada no lote objeto da presente matrícula, em 1965, construção esta em alvenaria.- Dou fé.- Goioerê, 28 de março de 1983.-

R-1-9.112.-Vendido à, FERNANDO CARMONA, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade, CI.RG.330.194-DF., CPF. 097.074.411-00, filho de Sebastião Carmona e Amélia Granado; e, ALDO CASAGRANDE, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado na cidade de Cianorte, neste Estado, CI.RG.864.274/Pr CPF.041.962.609-34., filho de Augusto Casagrande e Maria Castilho Mansano.- TRANSMITENTE:-AHAMAD HUSSEIN SAFADI, do comércio, CI.RG.para estrangeiros nº. 217.231-Pr., CPF. 224.123.799/04 e sua mulher, HADIÉ AHAMAD SAFADI, do lar, CI.RG.(estrangeiro)nº. 966.621-Pr., ambos libaneses, casados, residentes e domiciliados no Município de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, representados por seu procurador, Mahmoud Ahmad-Safade, libanês, casado, do comércio, residente e domiciliado no Município de Taboão da Serra-Estado de São Paulo, CI.RG. 382.954-Pr.- DATA E TÍTULO:- Compra e Venda - Escritura lavrada pelo Tabelião desta cidade, em 09 de março de 1983, no Livro nº.69-E, às fls. 510/511.- VALOR:-R\$2.000.000,00(dois milhões de cruzeiros).-CONDIÇÕES:- Não tem.- DOCUMENTOS ANEXOS:- T.I.N. 2909577-2 de 09-03-83.-R\$40.000,00-Exatária de Renditas desta cidade.- Que, pelo Tabelião referido, foi procedida a D.O.I., e enviada à S.R.F.- Goioerê, 28 de março de 1983.-

R-2-9.112.- Vendido à, ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A.- CASAS PERNAMBUCANAS, sociedade mercantil brasileira, com sede na Capital do Estado de São Paulo, à rua da Consolação nº.2411, de NIRC 35300033451, Inscrição Estadual nº. 100. 705. 469 e CGC(MF) nº. 61.099834/0001-90, representada por seu procurador, Alencar Pereira Fialho, brasileiro, casado, comerciante, CI.RG.1.095819-Pr., e CIC. 086.328.209-15, residente e domiciliado nesta cidade de Goioerê, onde é o gerente da filial de Casas Pernambucanas.- TRANSMITENTE:- FERNANDO CARMONA, do comércio, CI.RG.330.194-DF., filho de Sebastião Carmona e Amélia Granado e sua mulher, JACIRA CALDINI CARMONA,

CONTINUA NO VERSO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica é o INTEIRO TEOR do contido na Matrícula que nela se vê, tal qual consta do Livro nº 2, Registro Geral, deste Ofício. O referido é verdade dou fé.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Celso Gamborgi Branco
CPF 106033529-87
OFICIAL
Goioerê Paraná

Certifico que o Selo de Autenticidade de Atos foi afixado na última folha do documento entregue a parte.

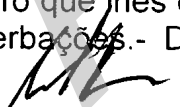
(Parte 01)

Goioerê, 02/07/2020 - 09:33



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 9.112.-

filha de Luiz Caldini e Norma De Vequi, comerciante, ambos brasileiros, casados, - CPF. 097.074.411-00, residentes e domiciliados nesta cidade de Goioerê, Pr., ALDO CASAGRANDE, do comércio, CI.RG.864.274-Pr., e CIO. 041.962.609-34, filho de Augusto Casagrande e Maria Castilho Mansano e sua mulher, LURDES CARMONA CASAGRANDE, filha de Sebastião Carmona e Amélia Granado, comerciária, CI.RG.1.954.405-Pr., e CIO.481.364.769-34, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados na cidade de Cianorte, Pr., representados por seu procurador, Fernando Carmona, acima qualificado.- **DATA E TÍTULO:-** Compra e Venda - Escritura lavrada pelo Tabelião desta cidade, em 30 de janeiro de 1984, no Livro nº.72/E, às fls. 022/023.- **VALOR:-** R\$23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil cruzeiros).- **CONDIÇÕES:-** Não tem.- **DOCUMENTOS ANEXOS:-** T.I.N. GR-4-ITBI- Guia nº. 043/84 - Agência de Goioerê, Pr., recolhido R\$470.000,00 em 30-01-84.- Que, pelo Tabelião referido, foi procedida a D.O.I., e enviada a S.R.F.- Goioerê, 20 de fevereiro de 1984.-

AV- 4- 9.112 - Para dar cumprimento ao estabelecido no art. 486, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná - Foro Extrajudicial - procedo, "ex officio", a presente averbação para constar que, deste ponto em diante, o número de ordem das averbações e registros procedidos nesta matrícula será lançado da seguinte forma: 1) a presente averbação leva como número de ordem o número seguinte ao correspondente ao total dos registros e averbações até aqui efetuados; 2) os demais atos que se seguirem a este, levarão como número de ordem o número que lhes couber na sequência dos atos registrados, não distinguindo registros e averbações.- Dou fé. Goioerê PR, 01 de julho de 2020.- (Celso Gamborgi Branco - Oficial).- 

R- 5- 9.112 - Protocolo nº. 179.701 - 02-06-2020.- **Transmitido a** ALTSA PROPRIEDADES S/A., com sede na capital do Estado de São Paulo, à Rua da Consolação, nº. 2.403, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 35.521.057/0001-10.- **TRANSMITENTE:-** ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS, com sede na capital do Estado de São Paulo, à Rua da Consolação, nº. 2.387/2.411, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 61.099.834/0001-90.- **DATA E TÍTULO:-** Requerimento da Altsa Propriedades S/A., datado de 29 de maio de 2020, juntamente com os documentos que o acompanham, que ficarão arquivados na pasta própria, na data do protocolo.- **VALOR:-** R\$ 1.940.000,00 - envolvendo os imóveis objetos das matrículas nºs. 9.112, 31.796 e 31.797.- **CONDIÇÕES:-** Bem transmitido em função da Conferência de Bens da Arthur Lundgren Tecidos S/A - Casas Pernambucanas na Altsa Propriedades S/A. E as demais constantes do título.- **DOCUMENTOS:-** ITBI - recolhido R\$ 38.800,00, no dia 20-05-2020, sobre a base de cálculo de R\$ 1.940.000,00 - envolvendo os imóveis objetos das matrículas nºs. 9.112, 31.796 e 31.797.- **Ações ajuizadas:** Justiça Estadual, Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Débitos Trabalhistas - não mencionadas neste registro - Lei nº. 7.433/85, com as alterações nela introduzidas pela Lei nº. 13.097, de 20-01-2015.- **Tributos:** Certidão Negativa de Débitos, nº. 405, do dia 30-04-2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Goioerê, PR.; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código: 2D17.A2B2.8DCC.B35C, do dia 18-10-2019, expedida pela S.R.F.; **CNIB** - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens: nº. d2a0.e5fb.c520.a6c7.4126.2732.95d1.90da.0e86.5d6f

CONTINUA NA MATRÍCULA N.º 9.112- Ficha 02.-

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica é o INTEIRO TEOR do contido na Matricula que nela se vê, tal qual consta do Livro nº 2, Registro Geral, deste Ofício. O referido é verdade dou fé.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Celso Gamborgi Branco
CPF 106033529-87
OFICIAL
Goioerê Paraná

Certifico que o Selo de Autenticidade de Atos foi afixado na última folha do documento entregue a parte.

(Parte 02)

Goioerê, 02/07/2020 - 09:33



REGISTRO DE IMÓVEIS - Comarca de Goioerê - Pr.

Registro Geral - Livro N.º 2

O OFICIAL

Matrícula N.º 9.112 - Ficha 02.-

Identificação do Imóvel

(negativa), do dia 02-06-2020.- Funrejus - recolhido R\$ 3.880,00, no dia 03-06-2020, através da guia nº. 14000000005765772-1 - envolvendo os imóveis objetos das matrículas nºs. 9.112, 31.796 e 31.797.- D.O.I. - emitida por este Serviço de Registro de Imóveis.- Custas: VRC - 4.312,00 - R\$ 832,22.- Dou fé. Goioerê, PR, 01 de julho de 2020.- (Celso Gamborgi Branco - Oficial).-

CONTINUA NO VERSO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica é o INTEIRO TEOR do contido na Matrícula que nela se vê, tal qual consta do Livro nº 2, Registro Geral, deste Ofício. O referido é verdade dou fé.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Celso Gamborgi Branco
CPF 106033529-87
OFICIAL
Goioerê Paraná

Certifico que o Selo de Autenticidade de Atos foi afixado na última folha do documento entregue a parte.

(Parte 03)
Goioerê, 02/07/2020 - 09:33

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº ccdEb . Dz95v . IvTc5 - Controle: 4FH8N . J8Zah
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.514-2 e o código de verificação do documento: NTQRX3
Consulta disponível por 30 dias

REGISTRO DE IMÓVEIS - Comarca de Goioerê - Pr.

Registro Geral - Livro N.º 2

O OFICIAL

Matrícula N.º 31.796

Identificação do Imóvel

Lote de terreno sob nº. 12, da quadra nº. 19, da planta geral da cidade de Goioerê, município e comarca de Goioerê, PR., com a área de 350,00 (trezentos e cinquenta) metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: com frente para a Avenida Moisés Lupion, onde mede 10,00 metros por 35,00 metros da frente aos fundos em ambos lados, confrontando de um lado com o lote nº. 11, e de outro lado com o lote nº. 13, tendo aos fundos igual medida que de frente, onde confronta-se com o lote nº. 10, todos da mesma quadra nº. 19.- **Transcrição anterior nº. 6.878, Livro 3-D, deste Ofício.-**

PROPRIETÁRIA:- ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A., sociedade mercantil brasileira, com sede na capital de São Paulo, titular do estabelecimento comercial "Casas Pernambucanas".- Dou fé. Goioerê PR, 01 de julho de 2020.- (Celso Gamborgi Branco – Oficial).-

AV- 1- 31.796 - Protocolo nº. 179.701 – 02-06-2020.- A requerimento da parte interessada com firma devidamente reconhecida, datado de 29-05-2020, **procedo a presente averbação para constar a Alteração da Razão Social da ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A, para ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A – CASAS PERNAMBUCANAS.**- Ficam arquivados na pasta própria, na data do protocolo, o requerimento ao início referido e os documentos que o acompanham.- Custas - VRC - 315,00 – R\$ 60,80.- Dou fé. Goioerê PR, 01 de julho de 2020.- (Celso Gamborgi Branco – Oficial).-

R- 2- 31.796 - Protocolo nº. 179.701 – 02-06-2020.- **Transmitido a ALTSA PROPRIEDADES S/A.,** com sede na capital do Estado de São Paulo, à Rua da Consolação, nº. 2.403, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 35.521.057/0001-10.- **TRANSMITENTE:- ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A – CASAS PERNAMBUCANAS,** com sede na capital do Estado de São Paulo, à Rua da Consolação, nº. 2.387/2.411, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 61.099.834/0001-90.- **DATA E TÍTULO:-** Requerimento da Altsa Propriedades S/A., datado de 29 de maio de 2020, juntamente com os documentos que o acompanham, que ficarão arquivados na pasta própria, na data do protocolo.- **VALOR:-** R\$ 1.940.000,00 – envolvendo os imóveis objetos das matrículas nºs. 9.112, 31.796 e 31.797.- **CONDIÇÕES:-** Bem transmitido em função da Conferência de Bens da Arthur Lundgren Tecidos S/A – Casas Pernambucanas na Altsa Propriedades S/A. E as demais constantes do título.- **DOCUMENTOS:-** ITBI – recolhido R\$ 38.800,00, no dia 20-05-2020, sobre a base de cálculo de R\$ 1.940.000,00 – envolvendo os imóveis objetos das matrículas nºs. 9.112, 31.796 e 31.797.- **Ações ajuizadas:** Justiça Estadual, Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Débitos Trabalhistas – não mencionadas neste registro – Lei nº. 7.433/85, com as alterações nela introduzidas pela Lei nº. 13.097, de 20-01-2015.- **Tributos:** Certidão Negativa de Débitos, nº. 404, do dia 30-04-2020, expedida pela

CONTINUA NO VERSO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica é o INTEIRO TEOR do contido na Matrícula que nela se vê, tal qual consta do Livro nº 2, Registro Geral, deste Ofício. O referido é verdade dou fé.

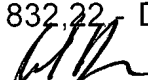
REGISTRO DE IMÓVEIS
Celso Gamborgi Branco
CPF 106033529-87
OFICIAL
Goioerê Paraná

Certifico que o Selo de Autenticidade de Atos foi afixado na última folha do documento entregue a parte.

(Parte 01)

Goioerê, 02/07/2020 - 09:34



Prefeitura Municipal de Goioerê, PR.; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código: 2D17.A2B2.8DCC.B35C, do dia 18-10-2019, expedida pela S.R.F.; CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens: nº. d2a0.e5fb.c520.a6c7.4126.2732. 95d1.90da.0e86.5d6f (negativa), do dia 02-06-2020.- Funrejus - recolhido R\$ 3.880,00, no dia 03-06-2020, através da guia nº. 14000000005765772-1 – envolvendo os imóveis objetos das matrículas nºs. 9.112, 31.796 e 31.797.- D.O.I. - emitida por este Serviço de Registro de Imóveis.- Custas: VRC - 4.312,00 - R\$ 832,22.- Dou fé. Goioerê, PR, 01 de julho de 2020.- (Celso Gamborgi Branco - Oficial).- 

CONTINUA NA FICHA Nº

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica é o INTEIRO TEOR do contido na Matricula que nela se vê, tal qual consta do Livro nº 2, Registro Geral, deste Ofício. O referido é verdade dou fé.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Celso Gamborgi Branco
CPF 106033529-87
OFICIAL
Goioerê Paraná

Certifico que o Selo de Autenticidade de Atos foi afixado na última folha do documento entregue a parte.

(Parte 02)

Goioerê, 02/07/2020 - 09:34

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº McdEb . Dz9Kc . Ivt8J - Controle: rfH9G . Y8aen
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



REGISTRO DE IMÓVEIS - Comarca de Goioerê - Pr.

Registro Geral - Livro N.º 2

O OFICIAL

Matrícula N.º 31.797

Identificação do Imóvel

Lote de terreno sob nº. 11, da quadra nº. 19, da planta geral da cidade de Goioerê, município e comarca de Goioerê, PR., com a área de 350,00 (trezentos e cinquenta) metros quadrados, de forma retangular, com as seguintes divisas e confrontações: medindo 10 metros de frente pra a Avenida Moysés Lupion por 35 metros da frente aos fundos, fazendo divisa de um lado com o lote nº. 12, ou seja lado direito, e do lado esquerdo com a Rua Piza de Toledo Piza; nos fundos com o lote nº. 10.- **Transcrição anterior nº. 13.856, Livro 3-G, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Mourão - PR.-**

PROPRIETÁRIA:- ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A., firma com sede na capital de São Paulo.- Dou fé. Goioerê PR, 01 de julho de 2020.- (Celso Gamborgi Branco – Oficial).-

AV- 1- 31.797 - Protocolo nº. 179.701 – 02-06-2020.- A presente matrícula foi aberta em virtude da transferência do registro do imóvel dela objeto – antes registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Mourão, PR., - para este registro imobiliário e baseia-se na certidão de inteiro teor da Transcrição das Transmissões, nº. 13.856, Livro 3-G, expedida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Mourão, PR.- O documento o início referido ficará arquivado na pasta própria, na data do protocolo.- Dou fé. Goioerê PR, 01 de julho de 2020.- (Celso Gamborgi Branco – Oficial).-

AV- 2- 31.797 – Na oportunidade da abertura da presente matrícula, sobre o imóvel dela objeto **já constava a existência das seguintes construções:** 1) um prédio, constituído por um salão próprio para comércio, construído de tábuas e coberto de telhas, com a área de 123,50 metros quadrados; 2) um prédio para residência, construído de tábuas e coberto de telhas, com a área de 46,15 metros quadrados; 3) um prédio para escritório, construído de tábuas e coberto de telhas, com a área de 12,00 metros quadrados.- Dou fé. Goioerê PR, 01 de julho de 2020.- (Celso Gamborgi Branco – Oficial).-

AV- 3- 31.797 - Protocolo nº. 179.701 – 02-06-2020.- A requerimento da parte interessada com firma devidamente reconhecida, datado de 29-05-2020, **procedo a presente averbação para constar a Alteração da Razão Social da ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A, para ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A – CASAS PERNAMBUCANAS.**- Ficam arquivados na pasta própria, na data do protocolo, o requerimento ao início referido e os documentos que o acompanham.- Custas - VRC - 315,00 – R\$ 60,80.- Dou fé. Goioerê PR, 01 de julho de 2020.- (Celso Gamborgi Branco – Oficial).-

CONTINUA NO VERSO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica é o INTEIRO TEOR do contido na Matrícula que nela se vê, tal qual consta do Livro nº 2, Registro Geral, deste Ofício. O referido é verdade dou fé.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Celso Gamborgi Branco
CPF 106033529-87
OFICIAL
Goioerê Paraná

Certifico que o Selo de Autenticidade de Atos foi afixado na última folha do documento entregue a parte.

(Parte 01)

Goioerê, 02/07/2020 - 09:35



R- 4- 31.797 - Protocolo nº. 179.701 - 02-06-2020.- **Transmitido a** ALTSA PROPRIEDADES S/A., com sede na capital do Estado de São Paulo, à Rua da Consolação, nº. 2.403, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 35.521.057/0001-10.- **TRANSMITENTE:-** ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS, com sede na capital do Estado de São Paulo, à Rua da Consolação, nº. 2.387/2.411, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 61.099.834/0001-90.- **DATA E TÍTULO:-** Requerimento da Altsa Propriedades S/A., datado de 29 de maio de 2020, juntamente com os documentos que o acompanham, que ficarão arquivados na pasta própria, na data do protocolo.- **VALOR:-** R\$ 1.940.000,00 - envolvendo os imóveis objetos das matrículas nºs. 9.112, 31.796 e 31.797.- **CONDIÇÕES:-** Bem transmitido em função da Conferência de Bens da Arthur Lundgren Tecidos S/A - Casas Pernambucanas na Altsa Propriedades S/A. E as demais constantes do título.- **DOCUMENTOS:-** ITBI - recolhido R\$ 38.800,00, no dia 20-05-2020, sobre a base de cálculo de R\$ 1.940.000,00 - envolvendo os imóveis objetos das matrículas nºs. 9.112, 31.796 e 31.797.- **Ações ajuizadas:** Justiça Estadual, Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Débitos Trabalhistas - não mencionadas neste registro - Lei nº. 7.433/85, com as alterações nela introduzidas pela Lei nº. 13.097, de 20-01-2015.- **Tributos:** Certidão Negativa de Débitos, nº. 404, do dia 30-04-2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Goioerê, PR.; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código: 2D17.A2B2.8DCC.B35C, do dia 18-10-2019, expedida pela S.R.F.; **CNIB** - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens: nº. d2a0.e5fb.c520.a6c7.4126.2732.95d1.90da.0e86.5d6f (negativa), do dia 02-06-2020.- **Funrejus** - recolhido R\$ 3.880,00, no dia 03-06-2020, através da guia nº. 14000000005765772-1 - envolvendo os imóveis objetos das matrículas nºs. 9.112, 31.796 e 31.797.- **D.O.J.** - emitida por este Serviço de Registro de Imóveis.- **Custas:** VRC - 4.312,00 - R\$ 832,22.- Dou fé. Goioerê, PR, 01 de julho de 2020.- (Celso Gamborgi Branco - Oficial).-

CONTINUA NA FICHA Nº

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica é o INTEIRO TEOR do contido na Matrícula que nela se vê, tal qual consta do Livro nº 2, Registro Geral, deste Ofício. O referido é verdade dou fé.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Celso Gamborgi Branco
CPF 106033529-87
OFICIAL
Goioerê Paraná

Certifico que o Selo de Autenticidade de Atos foi afixado na última folha do documento entregue a parte.

(Parte 02)

Goioerê, 02/07/2020 - 09:35

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº acdEb . Dz9C9 . Ivt8P - Controle: TmHqG . 8x3qW
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o Valor de mercado livre de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado livre: Entende-se como “Valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado livre “as is”: Valor de mercado livre proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo Valor de mercado livre da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

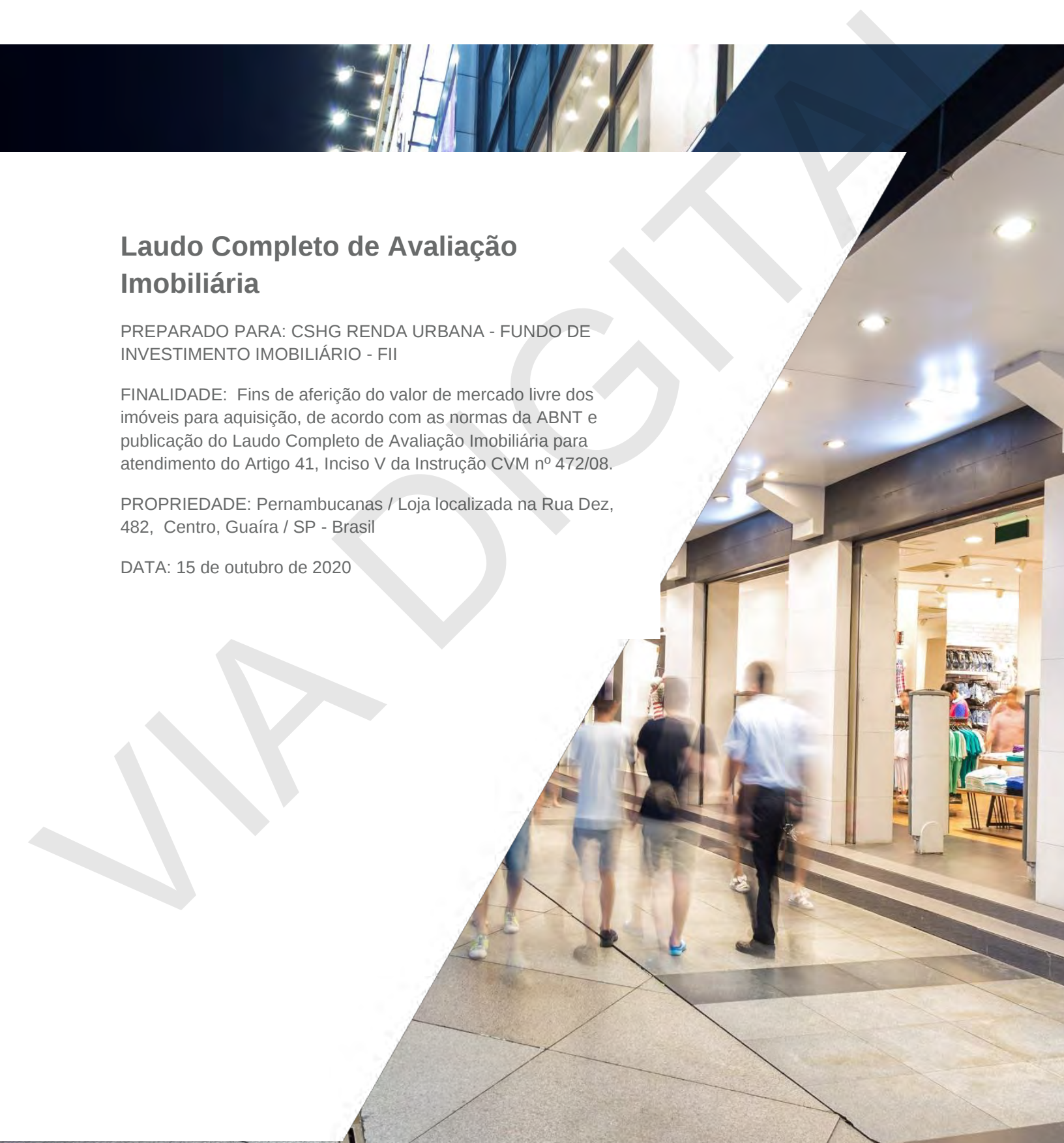
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do valor de mercado livre dos
imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e
publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para
atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: Pernambucanas / Loja localizada na Rua Dez,
482, Centro, Guaíra / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .
At. Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar, Itaim Bibi - 04542-000
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Pernambucas), localizado na Rua Dez, 482, Centro, Guaíra / SP - Brasil

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (dcf - contrato), do imóvel em referência, para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08. .

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 31 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Da propriedade em estudo: trata-se de do Imóvel Comercial Pernambucas, localizado na Rua Dez, 482, Centro, Guaíra / SP - Brasil.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar,

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

CSHG - Guaíra

ÁREA CONSTRUÍDA - 908,65 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 9.500,00 (Nove Mil e Quinhentos Reais mensais)	R\$ 10,50
Valor de mercado livre para venda	R\$ 2.841.000,00 (Dois Milhões Oitocentos e Quarenta e Um Mil Reais)	R\$ 3.127,07

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimers” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

DS
AS

DS
AC

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar,

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Abel Silva
0D70A2102CA24FC...

Abel Silva
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Alan Constantino
559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES	3
QUADRO DE ÁREAS	6
ZONEAMENTO.....	7
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel da contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado a seguir:

- Pernambucanas, localizada na Rua Dez, 482, Centro, Guaíra / SP - 14790-000 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (dcf - contrato) do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08. .

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 14 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

DOCUMENTOS - PERNAMBUCANAS

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Oficial de Registro e Anexos da Comarca de Guaíra - SP a matrícula nº.: 2880, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 2880: Imóvel situado a Rua 10, 486, com área total de terreno de 800,00 m², proprietário: Arthur Lundgren Tecidos S/A, 10/07/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 805505.47.0140.01.2, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Guaíra
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua 10, 486
Área de Terreno:	904,44 m²
Área Total Edificada:	905,34 m²
Valor Venal Total:	R\$ 589.049,99
Valor do IPTU:	R\$ 7.068,60

OUTROS

Planta arquitetônica

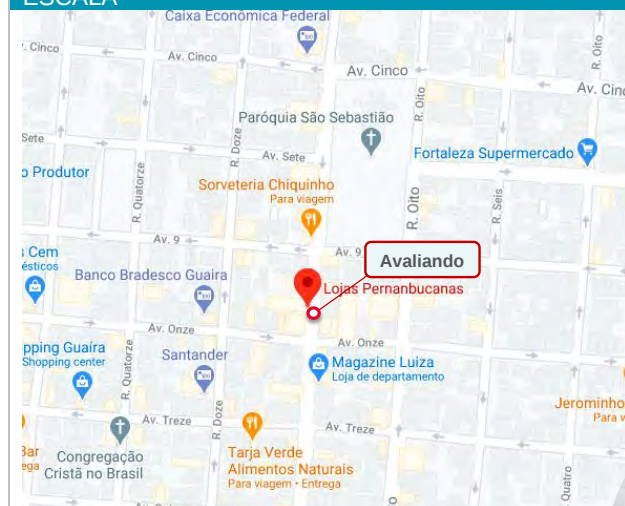
POSIÇÃO ATUAL

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Pernambuco - Rua Dez, 482, Centro, Guará / SP - 14790-000 Brasil

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

Cushman & Wakefield

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII | 3

- 700 m do Zoológico Municipal de Guaíra;
- 900 m da Prefeitura Municipal de Guaíra;
- 1,2 km do Grêmio Recreativo e Esportivo Colorado;
- 1,4 km da Santa Casa de Misericórdia de Guaíra;
- 1,8 km da Universidade Anhanguera - Polo Guaíra; e
- 45,2 km do Aeroporto de Barretos.

Terreno - Pernambucas

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 908,65 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular.
- Testada: A propriedade em estudo possui 20,00 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Rua 10 - 20,00 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Lojas Pernambucanas) é classificado como Loja, Monousuário

LOJAS PERNAMBUCANAS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular
Idade Aparente	15 anos
Vida Útil Estimada	80 anos
Vida Remanescente:	65 anos
Área Construída Total:	908,65 m ² Conforme: Projeto
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.	

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
Composição	Térreo Loja, depósitos, áreas técnicas.
Estrutura	Concreto Armado
Andares	Concreto Armado
Fachada	Vidro - Alvenaria com Massa e Pintura
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal
Esquadrias	Metálica
Vidros	Temperado
Cobertura	Tipo de telhado: Laje plana com impermeabilização Superfície do telhado: Impermeabilizada
Iluminação	Calhas com Lâmpadas Fluorescentes
Segurança Contra Incêndio	Extintores

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura
Forros	Removível

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
CSHG - Guaíra - Lojas Pernambucanas	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
	Térreo / Loja (m²)	908,65	1,00	908,65

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Guaíra	908,65	0,00	908,65	908,65

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Guaira é determinada pela Lei Complementar nº 2.572, de 29 de agosto de 2012.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro não identificado.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Guaira
Lei atual:	Lei Complementar nº 2.572, de 29 de agosto de 2012
Uso atual do imóvel:	Comercial

Mercado

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

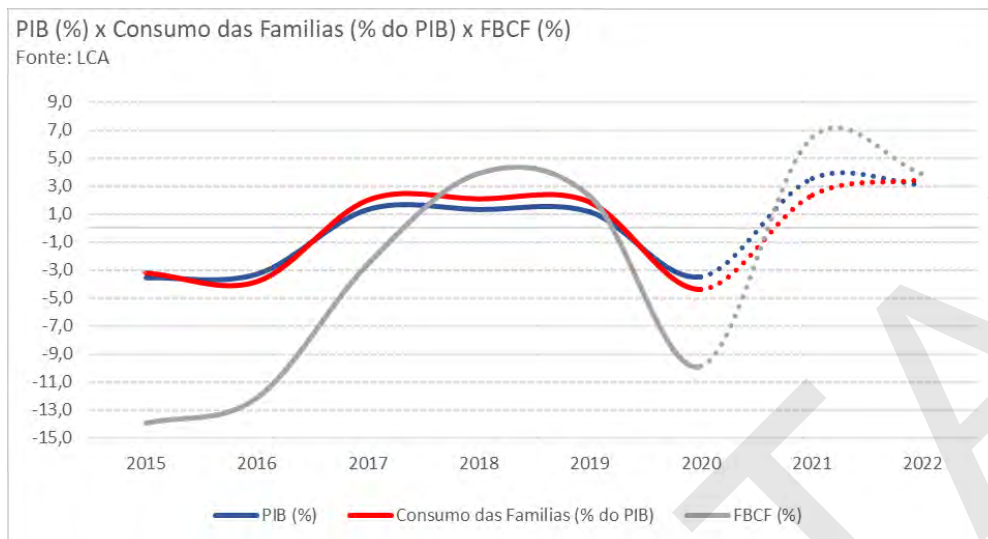
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

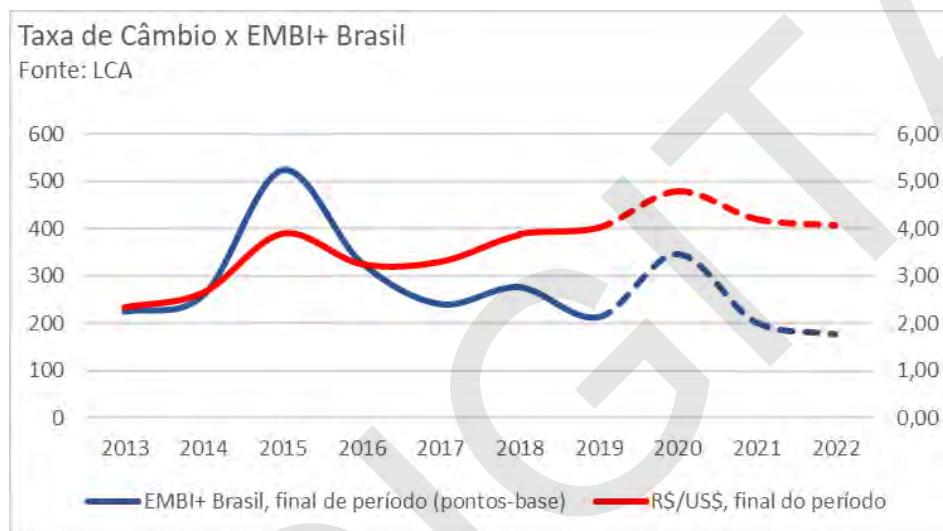
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

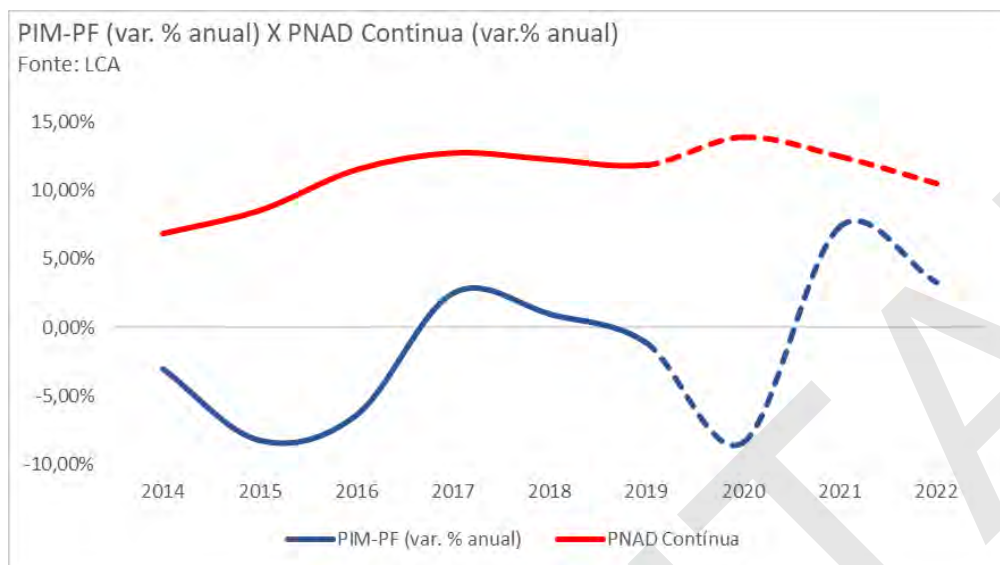
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel está localizado no centro da cidade, o que impulsiona o fluxo de pessoas no local.

Pontos Fracos e Ameaças

- Existem concorrentes de porte semelhante nas proximidades.

Avaliação

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo de Dados de Mercado e Método da Renda Através do Fluxo de Caixa Descontado.

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

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para imóveis comerciais na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TERREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	VAGAS DESCOBERTAS / RECUO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	Nº DE VAGAS	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO
A Lojas Pernambucanas - Rua Dez 482, Centro - Guaiara SP	Loja	908,65	908,65 Construída	0,00	908,65	0,00	0,00	0,00	908,65	(-)	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																	
1 Avenida, 5, s/n, Centro, Guaiara / SP Brasil	Galpão	6.400,00	8.100,00 Equivalente	1.000,00	6.400,00	700,00	0,00	0,00	7.425,00	0	30.000,00	4,04	Queops Imobiliária	Lúcia Michele	(017) 3321-2100	Oferta	set-20
2 Avenida, Vinte e Três, 1017, Centro, Barretos / SP Brasil	Loja	550,00	254,00 Equivalente	0,00	254,00	0,00	0,00	296,00	283,60	0	3.000,00	10,58	Queops Imobiliária	Lúcia Michele	(17) 3321-2100 (17) 98224-0432	Oferta	set-20
3 Avenida, Floriano Peixoto, s/n, Centro, Ipuã / SP Brasil	Casa	500,00	200,00 Equivalente	0,00	200,00	0,00	0,00	300,00	230,00	0	1.200,00	5,22	Queops Imobiliária	Lúcia Michele	(017) 3321-2100	Oferta	set-20
4 Rua, Trinta, 620, Centro, Barretos / SP Brasil	Loja	1.350,00	900,00 Equivalente	0,00	900,00	0,00	0,00	450,00	945,00	0	6.000,00	6,35	Imobiliária Figueira	Angela	(17) 3322-5417 (17) 98175-2512	Oferta	set-20
5 Rua, 4, 128, Centro, Guaiara / SP Brasil	Loja	200,00	170,00 Equivalente	0,00	170,00	0,00	0,00	30,00	173,00	0	3.200,00	18,50	Taylor Corretor	Taylor	(17) 98842-5759	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	1,30 Maior	1,33 Inferior	1,30 Inferior	1,22 Inferior	2,15	7,84	7,84
2	0,90	0,86 Menor	1,45 Inferior	1,07 Inferior	0,97 Superior	1,36	12,92	12,92
3	0,90	0,84 Menor	1,52 Inferior	1,20 Inferior	1,50 Inferior	2,07	9,72	9,72
4	0,90	1,01 Maior	1,39 Inferior	1,30 Inferior	0,97 Superior	1,67	9,55	9,55
5	0,90	0,81 Menor	0,94 Superior	0,97 Superior	1,03 Inferior	0,75	12,50	12,50
Média							10,50	10,50

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas Pernambucanas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 10,50

HOMOGENEIZAÇÃO

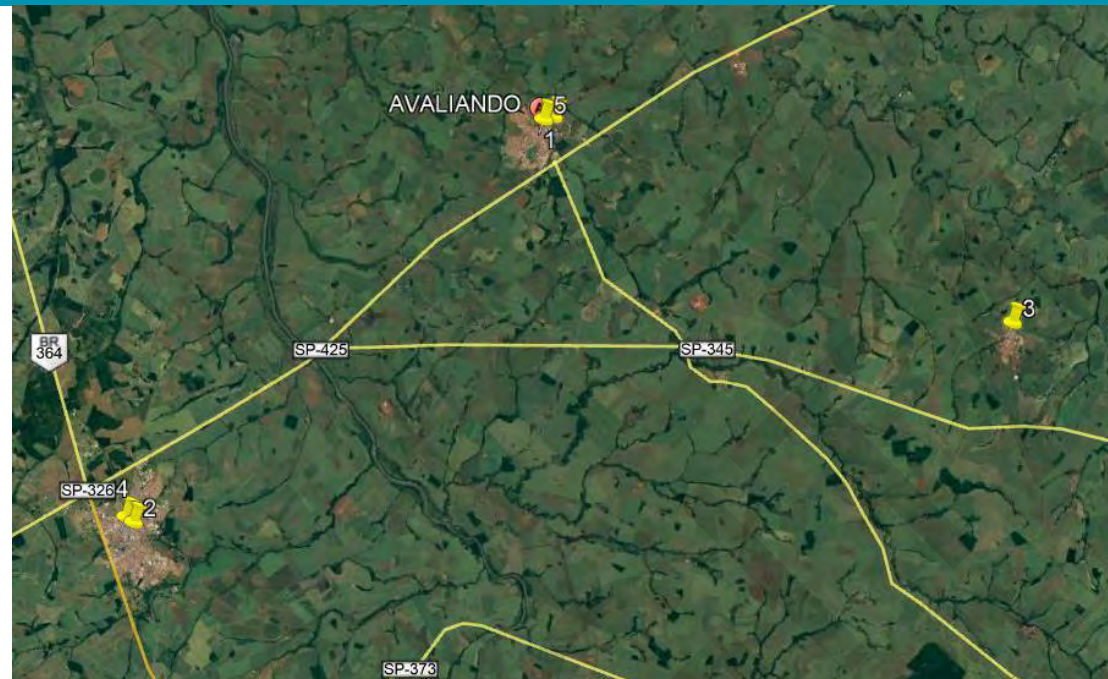
Limite superior(30%)	13,66
Limite inferior (30%)	7,35
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	10,50

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	11,98
Limite Inferior	9,03
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	28%
Desvio Padrão	2,15
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,20
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	10,50
Valor de Mercado para Locação (R\$)	9.545,29

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 4,04 /m² a R\$ 18,50 /m², de área construída. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 170,00 m² a 8.100,00 m² de área. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO

EDIFÍCIO	Lojas Pernambucanas
Valor Unitário (R\$/m ²)	10,50
Área Equivalente (m ²)	908,65
Valor de Mercado para Locação (R\$)	9.545,29
Valor de Mercado para Locação (R\$)	9.500,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	10,50
Área Construída (m ²)	908,65
Valor de Mercado para Locação (R\$)	9.545,29
Valor de Mercado para Locação (R\$)	9.500,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do Valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Guairá e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
CSHG - GUAÍRA

Nome da loja:	Lojas Pernambucanas
Luc	Pernambucanas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	01/11/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2030
Área Construída	909 m²

Aluguel mensal

R\$ 26.772,49 ou R\$ 29,46/m² no 1º mês
R\$ 24.882,67 ou R\$ 27,38/m² no 21º mês
R\$ 22.677,87 ou R\$ 24,96/m² no 33º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0,00%	
% pis cofins	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,50%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	540,25	Ao mês.
Valor condomínio	-	Ao mês.
Comissão sobre locação	Não	1 Aluguel no 1º mês de renovatória.
Outras despesas	-	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 2.841.410,00	Dois Milhões Oitocentos e Quarenta e Um Mil Quatrocentos e Dez Reais

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	42.278,00	42.644,00	43.009,00	43.374,00	43.739,00	44.105,00	44.470,00	44.835,00	45.200,00	45.566,00	45.931,00
Receitas	327.752,88	320.193,59	296.255,84	278.617,49	278.617,49	278.617,49	278.617,49	278.617,49	278.617,49	278.617,49	121.026,52
Aluguel Mínimo	321.269,87	313.710,58	289.772,83	272.134,48	272.134,48	272.134,48	272.134,48	272.134,48	272.134,48	272.134,48	114.543,51
Aluguel Percentual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	6.483,01	6.483,01	6.483,01	6.483,01	6.483,01	6.483,01	6.483,01	6.483,01	6.483,01	6.483,01	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01
FPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PIS/COFINS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01	-6.483,01
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	321.269,87	313.710,58	289.772,83	272.134,48	272.134,48	272.134,48	272.134,48	272.134,48	272.134,48	272.134,48	114.543,51
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	-4.916,29	-4.802,90	-4.443,84	-4.179,26	-4.179,26	-4.179,26	-4.179,26	-4.179,26	-4.179,26	-4.179,26	
Comissão Sobre Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRA	-4.916,29	-4.802,90	-4.443,84	-4.179,26	-4.179,26	-4.179,26	-4.179,26	-4.179,26	-4.179,26	-4.179,26	
CAPEX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fluxo de Caixa	316.353,58	308.907,68	285.328,99	267.955,22	267.955,22	267.955,22	267.955,22	267.955,22	267.955,22	267.955,22	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.654.517,39	
Fluxo de Caixa Total	316.353,58	308.907,68	285.328,99	267.955,22	267.955,22	267.955,22	267.955,22	267.955,22	267.955,22	1.922.472,61	

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	908,65
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	3.127,07
Área Construída(m ²)	908,65
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	3.127,07
VPL Final (R\$)	2.841.410,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CSHG - Guaíra

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 9.500,00 (Nove Mil e Quinhentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 10,50

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 2.841.000,00 (Dois Milhões Oitocentos e Quarenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.127,07

^{DS}
AS

^{DS}
al

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMATÓRIA			7

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			28,03%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Especificação da avaliação – Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado - Valor de venda

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos atuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do Laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Abel Silva

0D70A2102CA24FC...

Abel Silva
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL


**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE GUAÍRA - SP**

Avenida 15, nº 194 - Centro - CEP 14794-000 - TEL. (17) 3311-2361 FAX: (17) 3311-4332
CNPJ nº 09.017.783/0001-35
Assado Dagilberto Ricardo Souza Oficial
Cilene Ayala de Oliveira Oficial Substituto

Assado

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Valor - 2880 - Folhas - 1

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade de Guaira, à rua 10 entre as avenidas 9 e 11, medindo 20,00 metros de frente e fundos, por 40,00 metros - de cada lado e da frente aos fundos, equivalentes a 800,00 metros quadrados, representados pelo lote 7 da quadra 85 da planta desta cidade, confrontando em seu todo pela frente com a rua 10, de um lado com Salim Elias ou eventualia sucessores, do outro lado com Banco da Lavoura de Minas Gerais ou eventualia sucessores e nos fundos com Maria de Lourdes Cavenague e outros, contendo benfeitorias de um edifício de tijolos e telhas, próprio para cinema, dotado de todas as instalações e com maquinário necessário à projeção de filmes cinematográficos, pátio e outras de menor monta, número 376 da rua 10. **PROPRIETÁRIOS:** DIRCE CAVENAGUE MIELLE, de lar, casada no regime de comunhão de bens com CANDIDO MIELLE, comerciante, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade na rua 14 nº 04 CPF em comum 156 557 928 14; PEDRO CAVENAGUE, agricultor, casado no regime de comunhão de bens com BENEDITA SANTIARA CAVENAGUE, de lar, ambos brasileiros, residentes nesta cidade na av. 11 CPF em comum 156 073 486 49; JOÃO LUIZ CAVENAGUE, mecânico, casado no regime de comunhão de bens com SEBASTIANA DA SILVA CAVENAGUE, de lar, ambos brasileiros, residentes nesta cidade à rua 8, CPF em comum 164 743 338 04; CLAUDINA CAVENAGUE SANCHES, de lar, casada no regime de comunhão de bens com PRIMO SANCHES, aposentado, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade na av. 11, CPF 168 174 158 00; ANTONIO CAVENAGUE, proprietário, casado no regime de comunhão de bens com EVANGELINA DIHELLE CAVENAGUE, de lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade à rua 14 nº 04 CPF em comum 156 163 208 20; TEREZA CAVENAGUE PRESTES, brasileira, viúva, de lar, residente e domiciliada nesta cidade à rua 12, CPF nº 160 151 008 00; IONE CAVENAGUE MOREIRA, de lar, casada no regime de comunhão de bens com WALDEMAR MOREIRA, pintor de paredes, ambos brasileiros, residentes nesta cidade à av. 11 CPF 050 753 278 14; COSTE CAVENAGUE DO PRADO, de lar, casado no regime de comunhão de bens, com LUIZ DUTRA DO PRADO, comerciante, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade à rua 20 CPF nº 142 283 606 52; MARIA CAVENAGUE, brasileira, solteira, residente nesta cidade; JOSE ORLANDO CAVENAGUE, brasileiro, solteiro, mecânico, maior, residente nesta cidade; MARIA DE LOURDES CAVENAGUE, brasileira, solteira, maior, de lar, CIO 142 285 815 15 res. nesta cidade; e FARRISA DA MATHIEZ DE SÃO SEBASTIÃO DE GOAIRA (9/11 avos). **TÍTULOS AQUISITIVOS:** transcrições continuadas no verso

314 - Guairá

 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍRA - SP IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2019						
EXERCÍCIO 2019	QUADRA 85	LOTE 7	CODIGO RESUMO 000001829	CADASTRO BUECPRM 805505.47.0140.01.2	VALOR ANUAL A PAGAR 7.203,34	9.514 / 22.198 Nº DE PARCELAS 5
ÁREA TERRITORIAL 904,44		ZONA 00001-ZONA 01		VALOR M2 TERRITORIAL (30%) 36,74	FATORES DE CORREÇÃO 1,00	VALOR VENAL TERRITORIAL (30%) 33.224,87
ÁREA EDIFICADA 905,34		TIPO DE CONSTRUÇÃO 00006-COMERCIAL		VALOR M2 EDIFICADO (30%) 613,94	FATORES DE CORREÇÃO 1,00	VALOR VENAL EDIFICADO (30%) 555.825,12
ALÍQUOTA TERRITORIAL (%) 1,20		ALÍQUOTA PREDIAL (%) 1,20		LUGAR/QUADRA Rua 10		
VALOR ANUAL IMP. TERRITORIAL 398,70		VALOR ANUAL IMP. PREDIAL 6.669,90		VALOR ANUAL DO IMPOSTO 7.068,60	TOTAL DAS TAXAS 134,74	TAXA DE FISCALIZAÇÃO 20,00
DESCRIÇÃO DE TAXAS E SERVIÇOS PRESTADOS IMPOSTO PREDIAL URBANO 6.669,90 IMPOSTO TERRITORIAL URBANO 398,70 TAXA DE CONSERVAÇÃO 67,37 TAXA DE COLETA DE LIXO 67,37				ENDEREÇO DO IMÓVEL (DESTE IPTU) Rua 10 482 CENTRO 14790000 GUAÍRA-SP		

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA IPU 2019			
CONTRIBUINTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A			
NÚMERO DE CONTROLE 2-334709-1-0		PARCELA COTA ÚNICA	
VENCIMENTO 29/03/2019		VALOR R\$ 6.483,01	
CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
1. COTA ÚNICA JÁ COM 10% DE DESCONTO (sobre o CIP de terreno) 2. ATÉ O VENCIMENTO PODERÁ SER PAGO NA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, BANCO DO BRASIL, BANCO BRADESCO, BANCO SANTANDER, BANCO ITAU, LOTÉRICAS E CORRESPONDENTES BANCÁRIOS. 3. NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO			
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA			

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA IPU 2019			
CONTRIBUINTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A			
NÚMERO DE CONTROLE 2-334709-1-0		VALOR R\$ 6.483,01	
PARCELA COTA ÚNICA		CORREÇÃO	
VENCIMENTO 29/03/2019		MULTA	
1. COTA ÚNICA JÁ COM 10% DE DESCONTO (sobre o CIP de terreno)		JUROS	
2. ATÉ O VENCIMENTO PODERÁ SER PAGO NA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, BANCO DO BRASIL, BANCO BRADESCO, BANCO SANTANDER, BANCO ITAU, LOTÉRICAS E CORRESPONDENTES BANCÁRIOS.		TOTAL	
3. NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO			

8160000064-5 83011728201-2 90329010120-8 00334709000-7





ÁREA DO IMÓVEL
908,65M²

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado livre de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado livre: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado livre “as is”: Valor de mercado livre proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado livre da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do valor de mercado livre dos
imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e
publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para
atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: 48.Ibiporã / Loja / Localizada na Avenida
Paraná, 112, Centro, Ibiporã / PR - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.

At. Sr. Guilherme Testa

Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000

São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (48.Ibiporã), Localizado na Avenida Paraná, 112, Centro, Ibiporã / PR - Brasil.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado livre para locação mensal e valor de mercado livre para venda (dcf - contrato), do imóvel em referência, para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da abnt e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 39 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (48.Ibiporã), localizado na Avenida Paraná, 112, Centro, Ibiporã / PR - Brasil.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

48.IBIPORÃ

ÁREA CONSTRUÍDA - 988,49 m² (conforme informação fornecida pelo cliente)
ÁREA DE TERRENO - 784,32 m² (conforme matrículas fornecidas pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 19.200,00 (Dezenove Mil e Duzentos Reais) Mensais	R\$ 19,42
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 3.479.900,00 (Três Milhões, Quatrocentos e Setenta e Nove Mil e Novecentos Reais)	R\$ 3.520,42

DocuSigned by:
Mauricio Pedroso Itagyba
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 09:08:25 PST
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF98525BF06

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Mailyn Cuello

A307A9752F634E0...

Mailyn Cuello
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA 13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 09:08:17 PST



92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	4
QUADRO DE ÁREAS	7
ZONEAMENTO.....	8
MERCADO	9
CENÁRIO ECONÔMICO	9
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	12
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	14
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO).....	21
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	26
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	27
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	29
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	32
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado à seguir:

- 48 Ibiporã, localizado na Avenida Paraná, 112, Centro, Ibiporã / PR - Brasil.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação mensal e valor de mercado livre para venda (dcf - contrato), do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08. .

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 18 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

DOCUMENTOS - 48 IBIPORÃ

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Cartório de Registro de Imóveis, Ibiporã - Paraná, sob matrículas nº.s: 1.008 e 5.163, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 1.008: Imóvel situado na Avenida Paraná x Avenida Dom Pedro II, Ibiporã, com área total de terreno de 434,75 m² e área construída não informada, proprietário: Altsa Propriedades S.A, data de documento 25 de maio de 2020.

Matrícula nº. 5.163: Imóvel situado na Rua Dom Pedro II, Ibiporã, com área total de terreno de 349,57 m² e sem benfeitorias, proprietário: Altsa Propriedades S.A, data de documento 25 de maio de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Não fornecido pelo cliente.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Não fornecido pelo cliente.

COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Nesta avaliação usamos a área de terreno informada nas matrículas fornecidas pelo cliente e a área construída conforme informada pelo cliente.

POSIÇÃO ATUAL

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Mapa e fotos da propriedade em estudo



Fonte: Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- 48 Ibiporã - Avenida Paraná, 112, Centro, Ibiporã / PR - Brasil.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 350 m do Terminal Rodoviário de Ibiporã;
- 550 m do Centro Tecnológico do Trabalhador;
- 550 m da Prefeitura Municipal de Ibiporã;
- 650 m da Câmara Municipal de Ibiporã;
- 1,0 km do Colégio Estadual Olavo Bilac; e
- 2,5 km do Parque Estadual de Ibiporã.

Terreno - 48 Ibiporã

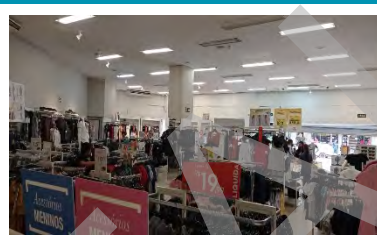
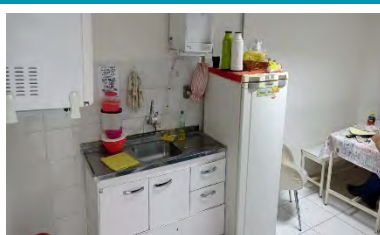
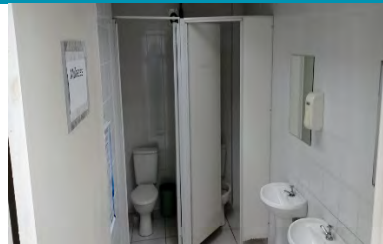
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 784,32 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Testada: A propriedade em estudo possui 42,60 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Avenida Paraná - 22,95 m; (conforme matrícula)
 - Avenida Dom Pedro II - 19,65 m; (conforme matrícula)
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (48 Pernambucanas) é classificado como Loja, Monousuário.

48 PERNAMBUCANAS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção	Não fornecido pelo cliente		
Ano da Última Reforma	Não fornecido pelo cliente		
Estado de Conservação	Regular - c		
Idade Aparente	25 anos		
Vida Útil Estimada	60 anos		
Vida Remanescente:	35 anos		
Vagas de Garagem	Não fornecido pelo cliente		
Área Construída Total:	988,49 m²	Conforme:	Informação fornecida pelo cliente
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.			

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Térreo	Área de vendas, caixas, provadores, estoque, atendimento ao cliente, sanitários, refeitório e material da limpeza
	Pavimentos Superiores	Estoque, área dos funcionários, apoio, gerência e área técnica
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Alucobond, Bloco de Concreto e Alvenaria com Massa e Pintura	
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje com calhas
	Superfície do telhado:	Telha metálica
Circulação Vertical	Escada fixa	
Ar Condicionado	Tipo: Split Localização do sistema de refrigeração: térreo	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende à todas as áreas	
Iluminação	Fluorescente e Incandescente	
Segurança Contra Incêndio	Existente	
Segurança Patrimonial	Privada	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico, cimento e intertravado
Paredes	Alvenaria com massa e pintura, tijolos, drywall e azulejo
Forros	Isopor, laje aparente e telha

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
48 Ibiporã - Pernambucas	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	204,17	0,50	102,09
	Térreo / Loja (m²)	784,32	1,00	784,32
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Vagas Descobertas / Recuo (m²)	0,00	0,50	0,00
	Terreno Excedente (m²)	0,00	0,10	0,00
		988,49		886,41

Zoneamento

48.Ibiporã

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Ibiporã é determinada pela Lei 2955/2018.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de EC - Eixo Comercial.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Ibiporã
Lei atual:	Lei 2955/2018
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	EC - Eixo Comercial
Uso proposto:	As Zonas Comerciais e de Serviços: destinam-se ao exercício das atividades de comércio e serviço, devendo predominar o uso, especializado ou não, da atividade comercial e de serviços, sem excluir o uso residencial.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Pedido de alteração do zoneamento aplicável?	Não
Variação do zoneamento aplicável?	Não

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	300,00 m ²
Altura Máxima Permitida:	12,00 pavimentos
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	4,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	85,00%
Recuo mínimo:	
	Frente: 4,00 m

Mercado

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- Iporã é um município da Região Metropolitana de Londrina, no estado do Paraná, no Brasil. Sua economia é diversificada.
- A região possui fácil acesso e boa infraestrutura.
- A Avenida Paraná, onde localiza-se o avaliando, possui alto fluxo de pessoas e veículos.

Pontos Fracos e Ameaças

- Próximo ao avaliando há outros imóveis do mesmo segmento, podendo ser considerado uma ameaça ao negócio implantado atualmente.

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

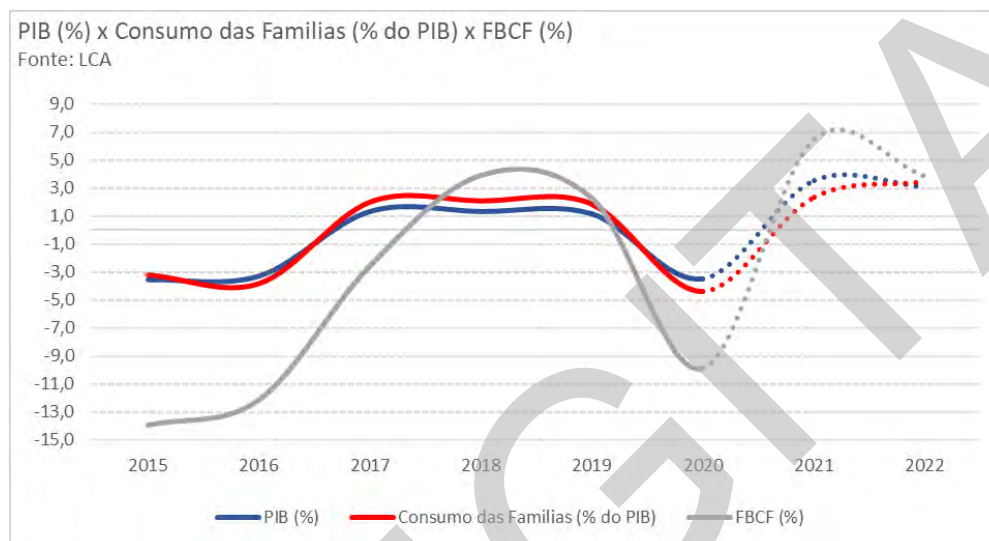
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

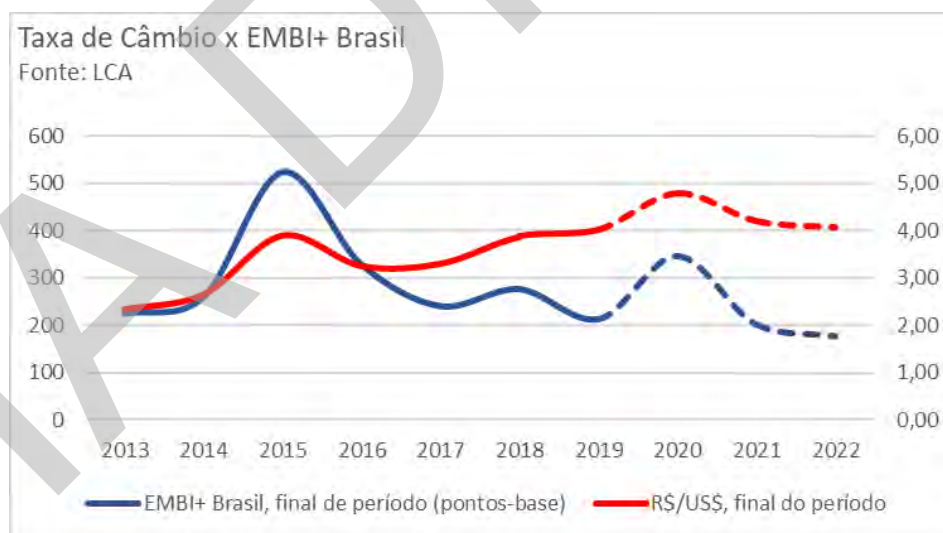
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

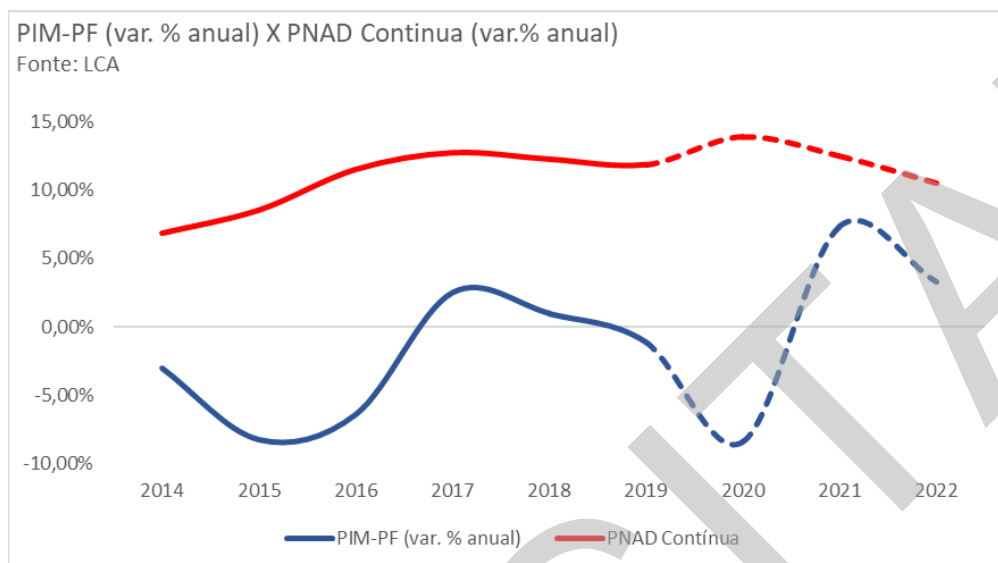
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Avaliação

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.

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

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECHE

a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO													
ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSÓLO / SUBLOJA / SOBRELLOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE À ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO
A 48.Pernambucanas - Avenida Paraná 112, Centro - Ibiaporã PR	784,32	988,49 Construída	204,17	784,32	0,00	0,00	886,41	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1 Avenida, Paraná, s/n, Vila Martins, Ibiaporã / PR Brasil	101,00	101,00 Construída	0,00	101,00	0,00	0,00	101,00	4.000,00	39,60	Arbo Imóveis	Vagner	(11) 99929-3012 / (11) 4003-3012	Oferta
2 Avenida, Prudentes de Morães, s/n, Eloy Brusch, Ibiaporã / PR Brasil	140,00	140,00 Construída	0,00	140,00	0,00	0,00	140,00	3.900,00	27,86	CENTURY 21 CLASS IMÓVEIS	Camila	(43) 3027-2121 / (43) 99994-6069	Oferta
3 Rua, Padre Vitoriano Valente, 674, Centro, Ibiaporã / PR Brasil	260,00	260,00 Construída	0,00	260,00	0,00	0,00	260,00	3.800,00	14,62	Arbo Imóveis	Vagner	(11) 99929-3012 / (11) 4003-3012	Oferta
4 Avenida, Paraná, 181, Centro, Londrina / PR Brasil	700,00	1.800,00 Construída	1.200,00	600,00	0,00	100,00	1.210,00	25.000,00	20,66	CATUAI IMOVEIS	Patricia	(43) 3342-5757 / (43) 99992-5757	Oferta
5 Avenida, Higienópolis, s/n, Centro, Londrina / PR Brasil	1.300,00	500,00 Construída	0,00	500,00	0,00	800,00	580,00	20.000,00	34,48	WALID KAUSS ADMINISTRACAO IMOBILIARIA	Marcia	(43) 3378-9000 / (43) 99945-9001	Oferta

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO (foc)	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00		-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	0,76 Menor	1,07 Inferior	0,85	0,88 Superior	1,00 Similar	0,71	25,47	25,47
2	0,90	0,79 Menor	1,15 Inferior	0,88	0,85 Superior	1,21 Inferior	1,02	25,46	25,46
3	0,90	0,86 Menor	1,15 Inferior	0,74	1,01 Inferior	1,21 Inferior	1,24	16,28	16,28
4	0,90	1,04 Maior	1,07 Inferior	0,91	0,83 Superior	0,94 Superior	0,88	16,40	16,40
5	0,90	0,95 Menor	1,00 Similar	0,88	0,85 Superior	1,00 Similar	0,80	24,88	24,88
Média								21,70	21,70

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - 48.Pernambucas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 21,70

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	28,21
Limite inferior (30%)	15,19
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 21,70

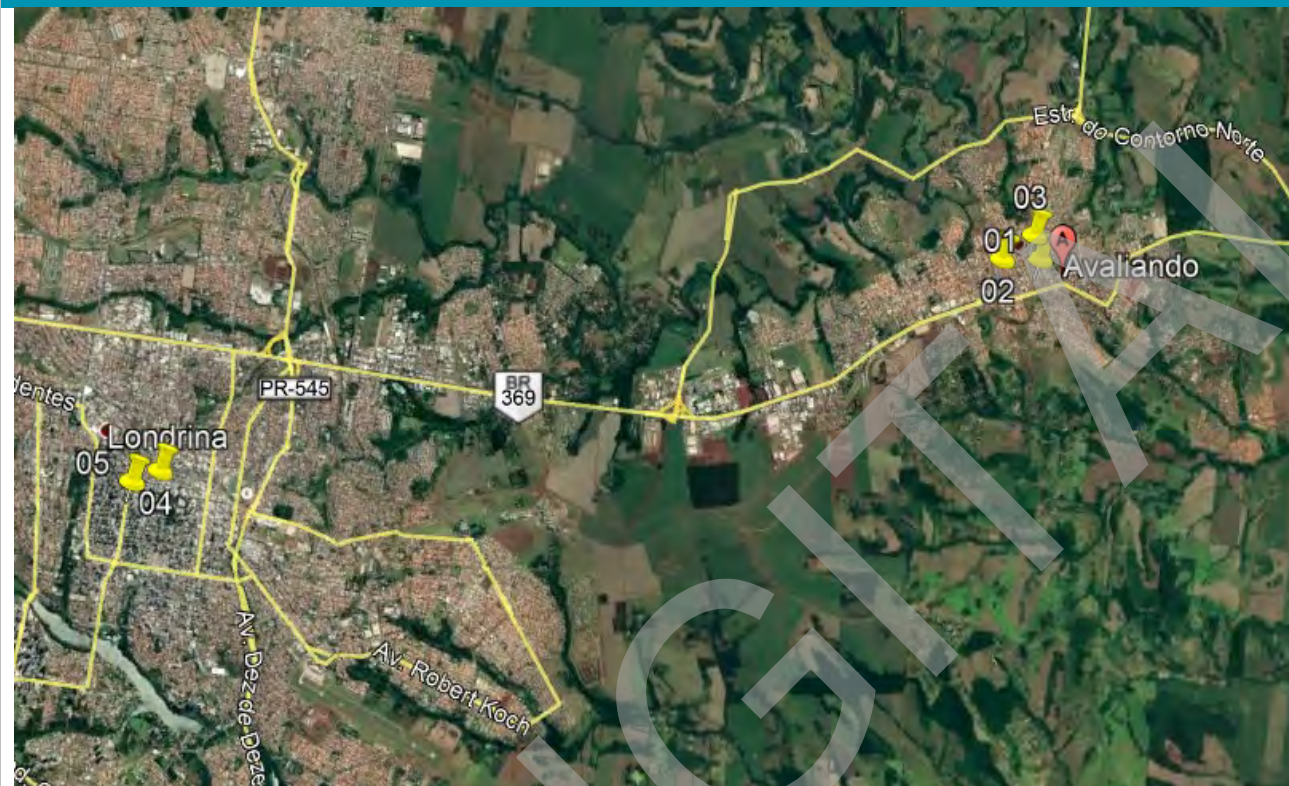
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	25,06
Limite Inferior	18,34
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	31%
Desvio Padrão	4,90
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,23

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 21,70
Valor de Mercado para Locação (R\$) 19.234,55

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 14,62 /m² a R\$ 39,60 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 101,00 m² a 1.210,00 m² de área equivalente. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	48.Pernambucanas
Valor Unitário (R\$/m ²)	21,70
Área Equivalente (m ²)	886,41
Valor de Mercado para Locação (R\$)	19.200,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	19,46
Área Construída (m ²)	988,49
Valor de Mercado para Locação (R\$)	19.200,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Contrato)

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Ibiporã e na região do Centro.

DCF - CONTRATO

48.IBIPORÃ

Nome da loja:	48.Pernambucanas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	31/10/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2030
Área Construída	988,49 m ²

Aluguel mensal – Contrato

R\$ 24.394,07 ou R\$ 24,68/m ² no 1º mês
R\$ 22.672,13 ou R\$ 22,94/m ² no 13º mês
R\$ 20.663,21 ou R\$ 20,90/m ² no 25º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 19.234,55 ao mês ou R\$ 19,46/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	R\$ 305,66	Ao mês.
Valor de Mercado livre	R\$ 3.479.900,00	Três Milhões Quatrocentos e Setenta e Nove Mil e Novecentos Reais

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de lojas na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao custo de oportunidade da empresa e é composto por capital próprio e capital de terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669).

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2023	01/10/2024	01/10/2025	01/10/2026	01/10/2027	01/10/2028	01/10/2029	01/10/2030	01/10/2031
Receitas	296.396,79	275.733,57	251.626,50	251.626,50	251.626,50	251.626,50	251.626,50	251.626,50	251.626,50	251.626,50	234.482,59
Aluguel Mínimo	292.728,82	272.065,60	247.958,53	247.958,53	247.958,53	247.958,53	247.958,53	247.958,53	247.958,53	247.958,53	230.814,62
IPTU	3.667,97	3.667,97	3.667,97	3.667,97	3.667,97	3.667,97	3.667,97	3.667,97	3.667,97	3.667,97	
Despesas Operacionais	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97
IPTU	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97	-3.667,97
Resultado Operacional Líquido	292.728,82	272.065,60	247.958,53	247.958,53	247.958,53	247.958,53	247.958,53	247.958,53	247.958,53	247.958,53	230.814,62
Despesas Não Operacional	-2.963,97	-2.757,34	-2.516,26	-2.516,26	-2.516,26	-2.516,26	-2.516,26	-2.516,26	-2.516,26	-2.516,26	
FRA	-2.963,97	-2.757,34	-2.516,26	-2.516,26	-2.516,26	-2.516,26	-2.516,26	-2.516,26	-2.516,26	-2.516,26	
Fluxo de Caixa	289.764,85	269.308,27	245.442,26	245.442,26	245.442,26	245.442,26	245.442,26	245.442,26	245.442,26	245.442,26	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.333.988,92	
Fluxo de Caixa Total	289.764,85	269.308,27	245.442,26	245.442,26	245.442,26	245.442,26	245.442,26	245.442,26	245.442,26	3.579.431,18	
Fluxo de Caixa a VP	279.041,32	241.810,53	205.483,79	191.593,28	178.641,75	166.565,73	155.306,05	144.807,50	135.018,65	1.781.627,72	
Valor do Empreendimento	3.479.900,00										

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	784,32
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	4.436,84
Área Construída(m ²)	988,49
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	3.520,42
VPL Final (R\$)	3.479.900,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

48.Ibiporã

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 19.200,00 (Dezenove Mil e Duzentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 19,42

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – CONTRATO

R\$ 3.479.900,00 (Três Milhões, Quatrocentos e Setenta e Nove Mil e Novecentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.520,42

DS
FS

DS
MC

DocuSigned by:
M/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 09:08:37 PST
ICP-
Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			30,96%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Especificação da avaliação – Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU I” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do Laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado à desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Marilyn Cuello

A307A9752F634E0...

Marilyn Cuello
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA.13036512896

CPF: 13036512896

Signing Time: 03/12/2020 | 09:08:30 PST



92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

República Federativa do Brasil

Cartório do Registro de Imóveis

Ibiporã — Paraná

Alceu Gonçalves Cordeiro — Oficial Vitalício

Daldemar Pires — Oficial Maior



Ficha N.º 1

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2-E

MATRÍCULA N.º 1.008

30/agosto/1.977

IMÓVEL:- Uma área de terras com 434,75 (quatrocentos e trinta e quatro virgula setenta e cinco) metros quadrados, composta das datas "A", "C", "B" e parte da "E" de 43,30m², subdivisão das datas de terras n.ºs. 1 e 2 da quadra n.º 4 da Planta desta cidade, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Mede 22,95 (vinte e dois virgula noventa e cinco) metros de frente para a Avenida Paraná e 19,65 (dezenove virgula sessenta e cinco) metros de frente para a Av. D. Pedro II, tendo na confluência destas duas avenidas um canto quebrado de 5,70 (cinco virgula setenta) metros, medindo do lado esquerdo de quem da Av. Paraná olha o imóvel 18,19 (dezoito virgula dezenove) metros, onde confronta com a data "C", de propriedade de Nida Willy Buzignani e s/m, Renê Ido Buzignani e remanescente da data "E", de propriedade dos dois últimos outorgantes vendedores; e, nos fundos 14,80 (quatorze virgula oitenta) metros, confrontando com o remanescente da citada data "E", ficando esclarecido que a medida dos fundos o e se olharmos para o imóvel da Av. Paraná, pois, se q olharmos da Av. D. Pedro II, a linha de fundos corresponderá ao lado direito da área de terras, sendo todas da mesma quadra e subdivisão, contendo sobre a referida área três salões comerciais, um com 5 portas, outro com 2 portas e finalmente outro com 2 portas. Registros anteriores (4.839 de Nagema Willi Barroso)-(4.820 de Nadir Willy)-(4.819 de Nadir Willy e Neifa Willy) e (4.839 de Nagema Willi Barroso em maior porção) todos deste Ofício.....

-Proprietários:- NEIFA WILLY, solteira, maior, do lar, T.E. n.º 7.865 da 80ª zona-Pr - CIC.190.288.149; NADIR WILLY, solteiro, maior, contador, Identidade RG 432.790-PR - CIC006.847.329-4; - NAGEMA WILLI BARROSO, casada, T.E. n.º 10.610 da 80ª zona-Pr -CIC. 006.699.209-59, brasileiros, residentes nesta cidade.....

R-1-1.008 -Prot.4.013 - 30/agosto/1.977 - **Transmitentes:** NEIFA WILLY, solteira, maior, do lar, T.E. n.º 7.865 da 80ª zona-Pr -CIC. 190.288.149; NADIR WILLY, solteiro, maior, contador, Identidade RG432.790-Pr - CIC.006.847.329-4; NAGEMA WILLI BARROSO, T.E. n.º 10.610 da 80ª zona-Pr e seu marido Jacinto Benedito Barroso, Identidade RG400.675-Pr - CIC.006.699.209-59, brasileiros, residentes nesta cidade - **Adquirente:** ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A -

(CONTINUAÇÃO)

CASAS PERNAMBUCANAS, sociedade mercantil brasileira, com sede na Capital de São Paulo à rua da Consolação nº 2.411 registrada na Junta Comercial de São Paulo - Estado de São Paulo sob nº 41.929 da inscrição Estadual nº 100.705.469 e CGC-MF nº 61.099.834/0001-90, no ato representada por seu procurador o gerente local das Casas Pernambucanas Jose Rodrigues Sobrinho, brasileiro, casado, do comercio, Identidade RGI.607.374-Pr e CIC. - 100.496.909-06, conforme mandato a respeito - **TITULO:-** Venda e Compra - Escritura publica lavrada as fls.22 do Livro 79-N do Tab. Barros local em data de 18 de agosto de 1.977 - **Valor:-** R\$800.000,00 (oitocentos mil cruzeiros) - na forma de pagamento descrita no titulo - **Obs:-** Pagou "sisa" na Agência de Rendas local em R\$8.000,00 c/talão nº, digo, em 19/agosto/1.977. Custas: R\$18,00 dou fé. **Alfeu** Oficial.-

(ALFEU GONCALVES CORDEIRO)

R. 02. Mat. 1.008. Prot. 84.188 de 11/05/2020. Data do Registro: 21/05/2020. **CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL.** Nos termos do art. 64, da Lei nº 8.934/94 e art. 98, §§ 2º e 3º da Lei nº 6.404/76, por Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 12/12/2019, registrado sob nº 122.212/20-4, em 04/03/2020, com Certidão Simplificada expedida em 28/04/2020, ambos da Junta Comercial do Estado de São Paulo, a proprietária **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. CASAS PERNAMBUCANAS**, já qualificada nesta matrícula, conforme autorização contida na Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 12/12/2019, registrada sob nº 1.541/20-1, em 06/01/2020, e Certidão Simplificada expedida em 28/04/2020, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, transmitiu o imóvel desta matrícula a **ALTSA PROPRIEDADES S.A.**, sociedade por ações, com sede na rua da Consolação nº 2.403, 5º andar, Consolação, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 35.521.057/0001-10, a título de conferência de bens para integralização de capital social pelo valor de R\$1.330.324,36 (um milhão trezentos e trinta mil trezentos e vinte e quatro reais e trinta e seis centavos). **OBS:** Guia de Recolhimento do ITBI DAM nº 7346129, expedida pela Prefeitura do Município de Ibioporã-PR, em 07/05/2020, pagou R\$48.000,00, em 08/05/2020, sobre o valor de R\$2.400.000,00, incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 5.163, desta Serventia. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 18/10/2019, com validade até 14/07/2020, considerando prorrogação de sua validade pela Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 555/2020, publicada no Diário Oficial da União em 24/03/2020, Edição 57, Seção 1, Página 33, abrangendo inclusive as contribuições sociais, código de controle nº 2D17.A2B2.8DCC.B35C. Consulta Negativa de Indisponibilidade das partes em 21/05/2020, codigos Hash: 6d42.d78b.9556.34d9.09ac.4f6e.49e4.3d68.c230.7968 e 0029.94ed.ef22.68e8. d17e.5819.276f.07eb.db16.0093. - **Inscrição - Municipal - atualizada:** 01.111.001.0004.ABEG.000. Documento arquivado digitalmente nesta Serventia. Título apresentado eletronicamente por meio do e-protocolo nº AC000399536. **Emitida a DOI.** **OBS:** Guia de recolhimento do Funrejus nº 39101192-1, emitida por esta Serventia Registral, paga no valor de R\$2.660,65 em 21/05/2020. Desta: 4.312,00 VRC ou R\$832,22. Dou fé. **Oficial do Registro.**

MARCELLO SIPOLO DAMASIO
Escritor Substituto

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FORO REGISTRAL DE IBIPORÃ, COMARCA DA REGIÃO
METROPOLITANA DE LONDRINA-PR

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor da matrícula nº 1.008, composta de 01 fls, nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Dou fé.
Ibioporã, 25 de maio de 2020

Marcos Euclésio Leal - Oficial

Emolumentos: R\$ 0,00 - VRCs; Buscas: R\$ 0,00 - VRCs; Selo: R\$ 4,67; Funrejus: R\$ 0,00; ISS: R\$ 0,00; FADEP:; Total: R\$ 4,67



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

República Federativa do Brasil

Cartório do Registro de Imóveis

Ibiporã - Paraná

Alceu Gonçalves Cordeiro - Oficial Vitalício

Waldemar Pires - Oficial Maior



Ficha N.º 1

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 -Z

MATRÍCULA N.º 5.163

09/JULHO/1.986

IMÓVEL:- " UMA ÁREA DE TERRAS COM 349,57 METROS QUADRADOS, DENOMINADA DATA "E", REMANESCENTE DA DATA "E", DA SUBDIVISÃO DAS DATAS N.ºs. 01 E 02 (UM E DOIS), DA QUADRA N.º04 (QUATRO), DA PLANTA DESTA CIDADE DE IBIPORÃ, SEM BENFEITORIAS, DENTRO DAS SEGUINTE DIVISAS E CONFRONTAÇÕES:" PARTINDO DE UM MARCO CRAVADO JUNTO AO ALINHAMENTO PREDIAL DA RUA D. PEDRO II, SEGUE CONFRONTANDO COM A REFERIDA RUA UMA DISTÂNCIA DE 13,70 METROS, ATÉ ENCONTRAR OUTRO MARCO; DESTE DEFLETE À ESQUERDA PERCORRENDO 8,30 E 13,80 METROS CONFRONTANDO COM A DATA (1 E 2) PARTE ATÉ NOVO MARCO, DESTE DEFLETE À ESQUERDA PERCORRENDO UMA DISTÂNCIA DE - 15,80 METROS CONFRONTANDO COM O LOTE 3, ATÉ ENCONTRAR OUTRO MARCO; DESTE DEFLETE NOVAMENTE À ESQUERDA PERCORRENDO UMA DISTÂNCIA DE 16,90 METROS ATÉ ENCONTRAR OUTRO MARCO; DESTE DEFLETE À ESQUERDA PERCORRENDO UMA DISTÂNCIA DE 6,99 METROS CONFRONTANDO COM UMA ÁREA DESTACADA DENOMINADA "A" ATÉ ENCONTRAR OUTRO MARCO; DESTE DEFLETE À DIREITA PERCORRENDO UMA DISTÂNCIA DE 14,80 METROS ATÉ ENCONTRAR O PONTO DE INÍCIO DESTA MEDIÇÃO, FECHANDO ASSIM O PERÍMETRO COM ÁREA DE 349,57m². REGISTRO ANTERIOR TRANSSCRIÇÃO N.º4.839 DÊSTE OFÍCIO, EM MAIOR PORÇÃO.-.-.-.-.-.

= PROPRIETÁRIA:- NAGEMA WILLI BARROSO, BRASILEIRA, DO LAR, CASADA, RG2.247.240-PR - CIC.006.699.209-59, RESIDENTE NESTA CIDADE.-

R-01-MAT.5.163 - PROT. 17.703 - 09/JULHO/1.986 - **TRANSMITENTES:-** NAGEMA WILLI BARROSO, DO LAR, RG2.247.240-PR E SEU MARIDO JACINTO BENEDITO BARROSO, INDUSTRIAL, RG400.675-PR - CIC.006.699.209-59, BRASILEIROS, CASADOS EM COMUNHÃO DE BENS, RESIDENTES - NESTA CIDADE.- **ADQUIRENTE:-** NADIR WILLI, RG432.979-PR - CIC.006.847.329-04, BRASILEIRO, CASADO EM COMUNHÃO DE BENS COM BARBARA ESTEFAN WILLI, ECONOMISTA, RESIDENTE EM CASCAVEL-PR, NO ÁTO REPRESENTADO POR SEU PROCURADOR: CARLOS AUGUSTO GUIMARÃES, BRASILEIRO, CASADO, PROFESSOR, TE.N.º8.677 DA 80ªZONA-PR - CIC.115.574.279-68, RESIDENTE NESTA CIDADE, NOS TERMOS DO MANDATO A -

RESPEITO DESCRITO NO TÍTULO.- TÍTULO:- VENDA E COMPRA - ESCRITURA PÚBLICA LAVRADA AS FLS.027 DO LIVRO Nº109-N DO TAB. BARROS LOCAL EM DATA DE 02 DE JULHO DE 1.986 - VALOR:- Cz\$27,00 (VINTE E SETE CRUZADOS), RECEBIDOS NO ANO DE 1.973 - Obs:- PAGOU ITBI EM Cz\$600,00 ATRAVÉS DA GR-4 BANESTADO LOCAL EM 30/06/986. CONSTA NO TÍTULO QUE OS OUTORGANTES NÃO ESTÃO SUJEITOS ÀS EXIGÊNCIAS DA PREVIDÊNCIA SOCIAL POR NÃO SEREM VINCULADOS À MESMA, NA FORMA DO DECRETO-LEI Nº1.958/82. CUSTAS: À SERVENTIA Cz\$..... 145,09 À CPC -Cz\$7,63 AO F.PENIT. Cz\$30,54. DOU FÉ *Waldemar Pires* OFICIAL MAIOR-SUBSTITUTO.-

:X:
R-02-MAT.5.163 -PROT.18.707/ -24/FEVEREIRO/1.987-TRANSMITENTES:-
NADIR WILLI, ADMINISTRADOR HOSPITALAR, RG432.979-PR E SUA MULHER BARBARA ESTEFAN WILLI, DO LAR, RG3.592.064-1-PR; CIC.006.847.329-04, BRASILEIROS, CASADOS EM COMUNHÃO DE BENS, RESIDENTES EM CASCAVEL-PR, SENDO ELA NO ÁTO REPRESENTADA POR ELE NOS TERMOS DO MANDATO DESCRITO NO TÍTULO.- ADQUIRENTE:- ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS -SOCIEDADE MERCANTIL BRASILEIRA, COM SÉDE NA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, À RUA - DA CONSOLAÇÃO, NºS.2387/2411, DE INSCRIÇÃO ESTADUAL Nº100.705.469, NIRC.35300033451 E CGC/MF. Nº61.099.834/0001-90, NESTE ÁTO REPRESENTADA POR SEU BASTANTE PROCURADOR: SÉRGIO MANFRIN DUARTE RG1.492.075-PR -CIC.041.501.479-49, RESIDENTE E DOMICILIADO NESTA CIDADE, ONDE É O GERENTE DE CASAS PERNAMBUCANAS, NOS TERMOS DO MANDATO LAVRADO AS FLS.107 DO L959 DO 24º TAB. DE SÃO PAULO-CAPITAL, DESCRITO NO TÍTULO.- TÍTULO:- VENDA E COMPRA - ESCRITURA PÚBLICA LAVRADA AS FLS.128 DO LIVRO Nº110-N DO TAB. BARROS LOCAL EM DATA DE 23 DE FEVEREIRO DE 1.987 - VALOR:- Cz\$..... 1.500.000,00 (HUM MILHÃO E QUINHENTOS MIL CRUZADOS) - Obs:- PAGOU ITBI EM Cz\$30.000,00 ATRAVÉS DA GR-4- BRADESCO EM 23/02/87.CONSTA NO TÍTULO QUE OS OUTORGANTES NÃO ESTÃO SUJEITOS ÀS EXIGÊNCIAS DA PREVIDÊNCIA SOCIAL, POR NÃO SEREM VINCULADAS À MESMA, NA CONFORMIDADE DO DECRETO-LEI Nº1.958/82, COM AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELO DECRETO-LEI Nº2.038/83. CUSTAS: 7.000 VRC MAIS A TAXA DO FUNDO PENITENCIÁRIO. DOU FÉ *CEC GONÇALVES CORDEIRO* OFICIAL.-

:X:

R. 03. Mat. 5.163. Prot. 84.188 de 11/05/2020. Data do Registro: 21/05/2020.
CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. Nos termos do art. 64, da Lei nº 8.934/94 e art. 98, §§ 2º e 3º da Lei nº 6.404/76, por Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 12/12/2.019, registrado sob nº 122.212/20-4,

ESTADO DO PARANÁ

Serviço Registral de Imóveis

FORO REGIONAL DE IBIPORÁ

Comarca da Região Metropolitana de Londrina-Pr

Matrícula

5.163

Livro

2-Z

REGISTRO GERAL

Ficha

2

em 04/03/2.020, com Certidão Simplificada expedida em 28/04/2.020, ambos da Junta Comercial do Estado de São Paulo, a proprietária **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. CASAS PERNAMBUCANAS**, já qualificada nesta matrícula, conforme autorização contida na Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 12/12/2.019, registrada sob nº 1.541/20-1, em 06/01/2.020, e Certidão Simplificada expedida em 28/04/2.020, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, transmitiu o imóvel desta matrícula a **ALTSA PROPRIEDADES S.A.**, sociedade por ações, com sede na rua da Consolação nº 2.403, 5º andar, Consolação, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 35.521.057/0001-10, a título de conferência de bens para integralização de capital social pelo valor de R\$1.069.675,64 (um milhão sessenta e nove mil seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos). **OBS:** Guia de Recolhimento do ITBI DAM nº 7346129, expedida pela Prefeitura do Município de Ibiporã-PR, em 07/05/2020, pagou R\$48.000,00, em 08/05/2020, sobre o valor de R\$2.400.000,00, incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 1.008, desta Serventia. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 18/10/2019, com validade até 14/07/2020, considerando prorrogação de sua validade pela Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 555/2020, publicada no Diário Oficial da União em 24/03/2020, Edição 57, Seção 1, Página 33, abrangendo inclusive as contribuições sociais, código de controle nº 2D17.A2B2.8DCC.B35C. Consulta Negativa de Indisponibilidade das partes em 21/05/2.020, códigos Hash: 6d42.d78b.9556.34d9.09ac.4f6e.49e4.3d68.c230.7968 e 0029.94ed.ef22.68e8.d17e.5819.276f.07eb.db16.0093. **Inscrição Municipal atualizada:** 01.111.001.0004.ABEG.000. Documento arquivado digitalmente nesta Serventia. Título apresentado eletronicamente por meio do e-protocolo nº AC000399536. **Emitida a DOI.** **OBS:** Guia de recolhimento do Funrejus nº 39101307-5, emitida por esta Serventia Registral, paga no valor de R\$2.139,35 em 21/05/2.020. Desta: 4.312,00 VRC ou R\$832,22. Dou fé.

Oficial do Registro.
HAROLDO SIPOLI DAMASIO
Escrevente Substituto

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

FORO REGISTRAL DE IBIPORÁ, COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA-PR

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor da matrícula nº 5.163, composta de 02 fls, nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Dou fé.

Ibiporã, 25 de maio de 2020

Marcos Euclésio Leal - Oficial

Emolumentos: R\$ 0,00 - VRCs; Buscas: R\$ 0,00 - VRCs; Selo: R\$ 4,67; Funrejus: R\$ 0,00; ISS: R\$ 0,00; FADEP:; Total: R\$ 4,67

FUNAR PEN



SELO DIGITAL
ascFR.Ux7oA.IvGar
hIHrh.UajC4
http://funarpen.com.br

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o Valor de mercado livre de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado livre: Entende-se como “Valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado livre “as is”: Valor de mercado livre proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo Valor de mercado livre da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

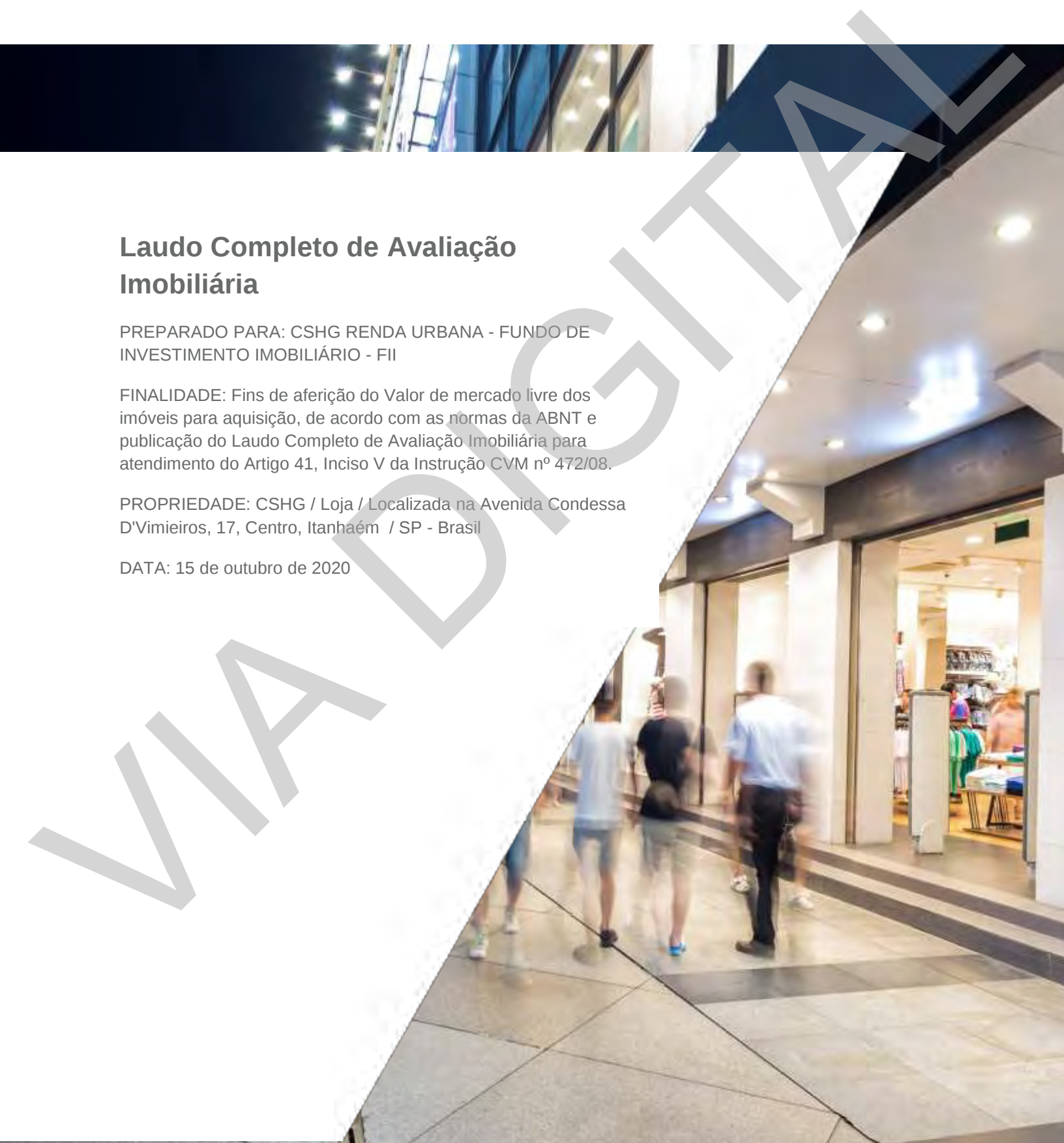
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do Valor de mercado livre dos
imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e
publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para
atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: CSHG / Loja / Localizada na Avenida Condessa
D'Vimieiros, 17, Centro, Itanhaém / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At. Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (CSHG), localizado na Avenida Condessa D'Vimieiros, 17, Centro, Itanhaém / SP - Brasil

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado livre para locação e o valor de mercado livre para venda do imóvel em referência, para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 45 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (CSHG), localizado na Avenida Condessa D'Vimieiros, 17, Centro, Itanhaém / SP - Brasil.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE
VALORES S.A.
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

CSHG – ITANHAÉM

Área de terreno: 761,50 m²

Área construída: 1.462,42 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 44.000,00 (Quarenta e Quatro Mil Reais) Mensais	30,09
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 4.393.450,00 (Quatro Milhões, Trezentos e Noventa e Três Mil e Quatrocentos e Cinquenta Reais)	3.004,23

DocuSigned by:
Maurício Pedrosa Itagyba
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:21:15 PST
ICP-Brasil
92C3814D1473408AB074BF9B525BF06

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE
VALORES S.A.
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Larissa Lucena

345E7318269244E...

Larissa Lucena
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA 13036512896

CPF: 13036512896

Signing Time: 03/12/2020 | 13:21:07 PST

ICP

Brasil

92C5814D1473408AB074BFF96525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	4
QUADRO DE ÁREAS	7
ZONEAMENTO.....	8
MERCADO	9
CENÁRIO ECONÔMICO	9
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO).....	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado à seguir:

- CSHG, localizado na Avenida Condessa D'Vimieiros, 17, Centro, Itanhaém / SP - 11740-000 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação e o valor de mercado livre para venda do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 17 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

DOCUMENTOS - CSHG

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Itanhaém a matrícula nº.: 184520, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 184520: Imóvel situado a Avenida Condessa de Vimeiros, 17, com área total de terreno de Não consta m² e área construída de 1.175,96 m², proprietário: Altsa Propriedades S/A, 08 de maio de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 000.039.000.0000.000300, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren S/A Casas Pernambucanas
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Itanhaém
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Avenida Condessa de Vimeiros, 17, Centro
Área de Terreno:	761,50 m²
Área Total Edificada:	1.175,96 m²
Valor Venal Total:	R\$ 1.357.247,66
Valor do IPTU:	R\$ 20.825,71

OUTROS

Quadro de áreas

POSIÇÃO ATUAL

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- CSHG - Avenida Condessa D'Vimieiros, 17, Centro, Itanhaém / SP - 11740-000 Brasil

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 80 m da Prefeitura de Itanhaém;
- 180 m da orla da praia;
- 400 m da feira de artesanato da cidade;
- 800 m do Hospital Regional Jorge Rossmann;
- 1,3 km do Parque Estadual Serra do Mar - Núcleo Curucutu; e
- 3,9 km da Rodoviária de Itanhaém.

Terreno - CSHG - ITANHAÉM

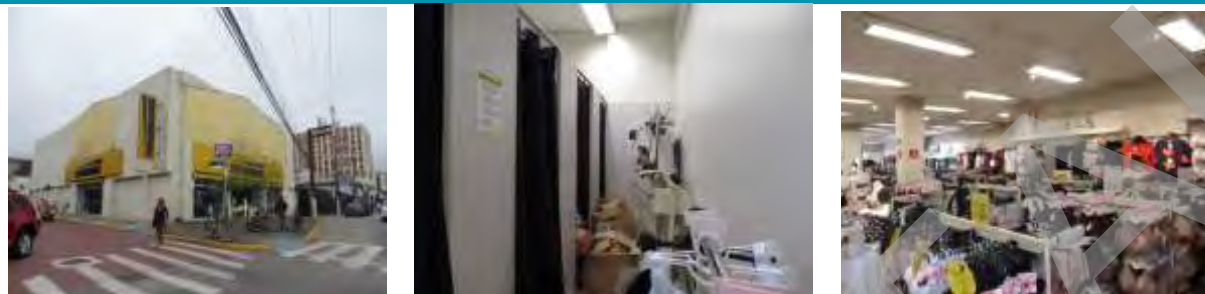
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 761,50 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 66,00 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Avenida Condessa D'Vimieiros - 20,00 m
 - Rua Cunha Moreira - 30,00 m
 - Travessa Santa Luzia - 16,00 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Itanhaém) é classificado como Loja, Monousuário.

ITANHAÉM – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção	Não informado		
Ano da Última Reforma	Não informado		
Estado de Conservação	Regular (c)		
Idade Aparente	20 anos		
Vida Útil Estimada	60 anos		
Vida Remanescente:	40 anos		
Área Construída Total:	1.462,42 m²	Conforme:	Projeto

OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS

CARACTERÍSTICAS

Composição	Térreo	Área de vendas, atendimento ao cliente, caixas, provadores, estoque e refeitório.
	Pavimentos Superiores	Área de vendas, atendimento ao cliente, caixas, provadores, sanitários e vestiários dos funcionários, estoque, área técnica, no break e crediário.
Estrutura	Concreto armado	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Alvenaria com massa e pintura, alucobond e vidro	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Tipo de telhado:	Telhado em águas
	Superfície do telhado:	Telha metálica
Circulação Vertical	Escada fixa e elevador	
Ar Condicionado	Tipo: Split	
	Localização do sistema de refrigeração:	Cobertura
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende à todas as áreas	
Iluminação	Calhas com lâmpadas fluorescentes	
Segurança Contra Incêndio	Extintores, mangueira de incêndio e placas de sinalização	

Segurança Patrimonial	CFTV
PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
Pisos	Cerâmico e concreto
Paredes	Bloco de concreto com massa e pintura, drywall e azulejo
Forros	Gesso e isopor

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Itanhaém	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	731,21	0,50	365,61
	Térreo / Loja (m²)	731,21	1,00	731,21
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Vagas Descobertas / Recuo (m²)	0,00	0,50	0,00
	Terreno Excedente (m²)	30,29	0,10	3,02
		1.462,42		1.099,84

Área de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,15 sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG	761,50	0,00	761,50	761,50

Zoneamento

CSHG - ITANHAÉM

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Itanhaém é determinada pela Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Z1.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Itanhaém
Lei atual:	Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977
Uso atual do imóvel:	Comércio
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Z1
Uso proposto:	Comercial e residencial
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Coefficiente de aproveitamento máximo:	1,0 vez a área do terreno
Taxa de ocupação:	50%

Mercado

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel avaliando está muito bem localizado no centro da cidade, região com alto fluxo de pedestres e automóveis.
- O avaliando possui boa visibilidade e fácil acesso, através do transporte público e privado.

Pontos Fracos e Ameaças

- No centro da cidade existem outros imóveis que possuem a mesma finalidade, padrão e público alvo, criando uma concorrência, apresentando assim um ponto fraco ou ameaça

Cenário Econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

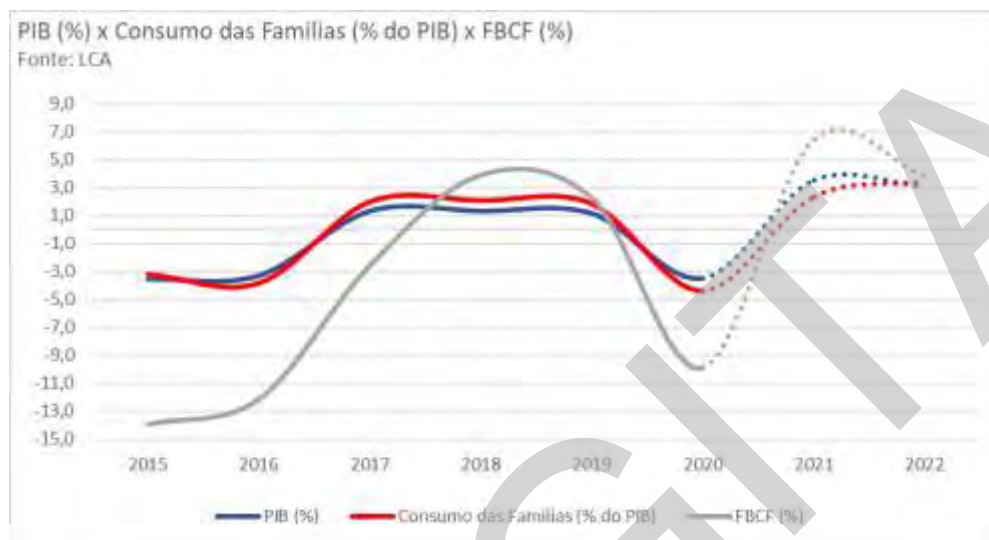
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

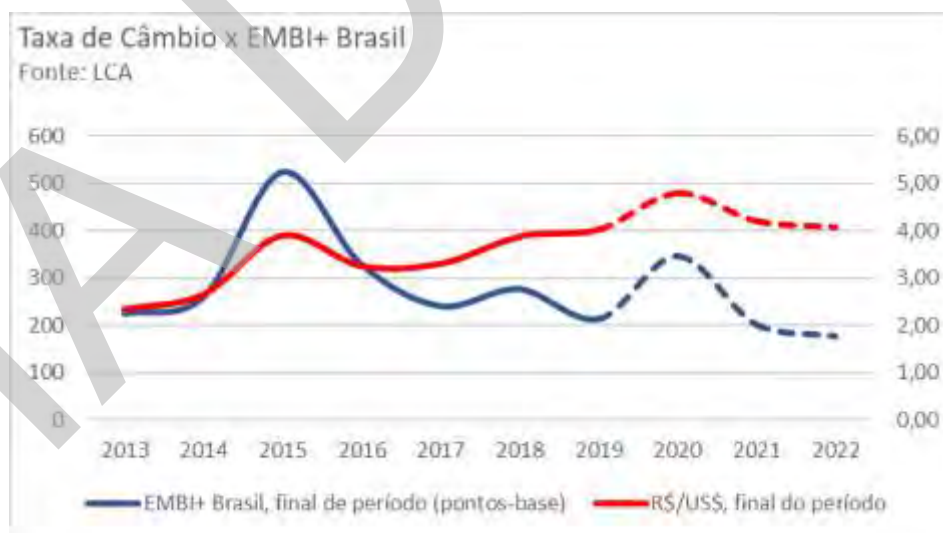
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

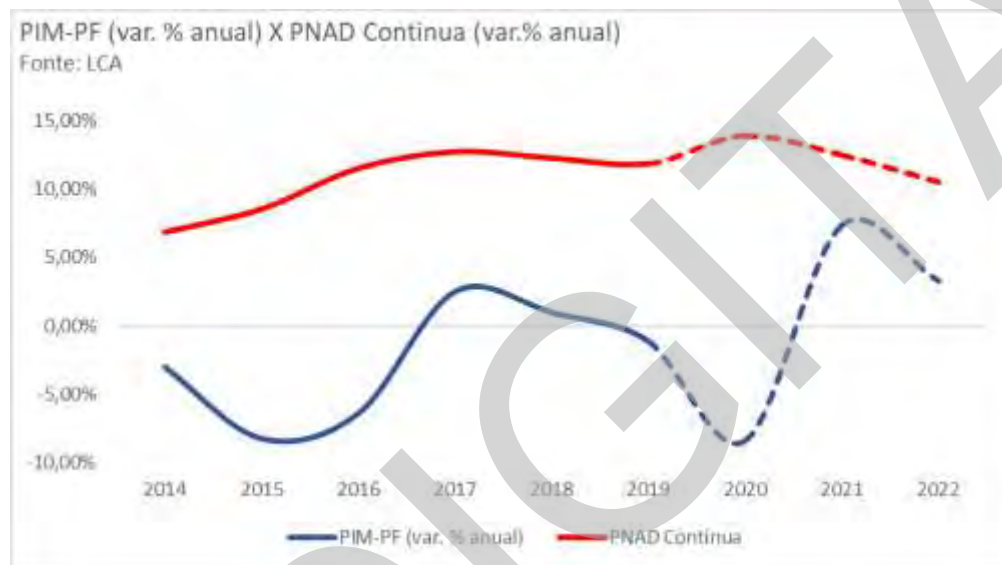
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var. %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var. %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Avaliação

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” e “Método de Capitalização da Renda” através do “Fluxo de Caixa Descontado”

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

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSÓLO / PAVIMENTO / SOBRELAMA / PAVIMENTOS SUPERIORES (m²)	TERRENO (LUGA (m²)	METABOLIZ (m²)	TERRENO EXCELENTE (m²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÇÃO (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$) DE ÁREA EQUIVALENTE	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A Barbares - Avenida Condessa D'Veneza 17, Centro - Barbares - SP	781,00	1.412,42 Construída	731,21	731,21	0,00	37,29	1.098,64					
COMPARATIVOS												
1 Avenida Condessa de Veneza, s/n, Centro, Barbares / SP Brasil	479,00	891,00 Construída	370,00	380,00	0,00	00,00	542,00	16.000,00	29,41	Carla Imóveis	Sr. Guilherme	(11) 3357-2020 / (11) 99710-3791
2 Avenida João Batista Lodi, 345, Centro, Barbares / SP Brasil	2.700,00	1.240,00 Construída	0,00	1.340,00	0,00	1.450,00	1.395,00	17.000,00	12,27	Imóveis A - Assolada	Sra. Priscila	(11) 3426-7721 / (11) 99752-5991
3 Avenida Tereza e um de Março, s/n, Belas Artes, Barbares / SP Brasil	203,00	310,00 Construída	0,00	204,00	110,00	00,00	298,00	10.000,00	34,68	Local Imobiliária	Sra. Chade	(11) 3425-8999 / (11) 3422-8929
4 Rua, Ceasas Boticas, s/n, Centro, Barbares / SP Brasil	100,00	100,00 Construída	0,00	100,00	0,00	0,00	100,00	6.000,00	60,00	Imóvel Imóveis	Sra. Gláucia	(11) 3427-1380 / (11) 98297-5144
5 Avenida Flor de Lótus, s/n, Centro, Barbares / SP Brasil	45,00	90,00 Construída	45,00	45,00	0,00	0,00	67,50	8.000,00	74,07	Justino Imóveis	Sr. Edmar	(11) 3422-1186 / (11) 99710-1186
6 Avenida João Batista, s/n, Centro, Barbares / SP Brasil	812,00	801,00 Construída	0,00	380,00	120,00	232,00	401,20	8.000,00	19,29	De Lucca Imóveis	Sr. Carlos	(11) 3755-1000
7 Rua, Alameda Juvate, 97, Belas Artes, Barbares / SP Brasil	303,00	174,19 Construída	0,00	174,00	0,00	136,00	186,60	10.000,00	53,63	Justino Imóveis	Sr. Edmar	(11) 3422-1186 / (11) 99710-1186

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	0,92 Menor	1,21 Inferior	0,82 Superior	1,21 Inferior	1,16	30,82	30,82
2	0,90	1,06 Maior	1,21 Inferior	1,08 Inferior	1,42 Inferior	1,77	19,50	
3	0,90	0,85 Menor	1,31 Inferior	1,12 Inferior	1,21 Inferior	1,49	46,51	46,51
4	0,90	0,79 Menor	1,31 Inferior	1,09 Inferior	1,06 Inferior	1,25	39,93	39,93
5	0,90	0,71 Menor	1,06 Inferior	0,81 Superior	1,21 Inferior	0,79	52,90	52,90
6	0,90	0,90 Menor	1,13 Inferior	0,98 Superior	1,70 Inferior	1,72	29,85	29,85
7	0,90	0,80 Menor	1,31 Inferior	1,08 Inferior	1,21 Inferior	1,40	67,47	
Média							41,00	40,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Itanhaém

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 40,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	53,30
Limite inferior (30%)	28,70
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	7

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 41,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

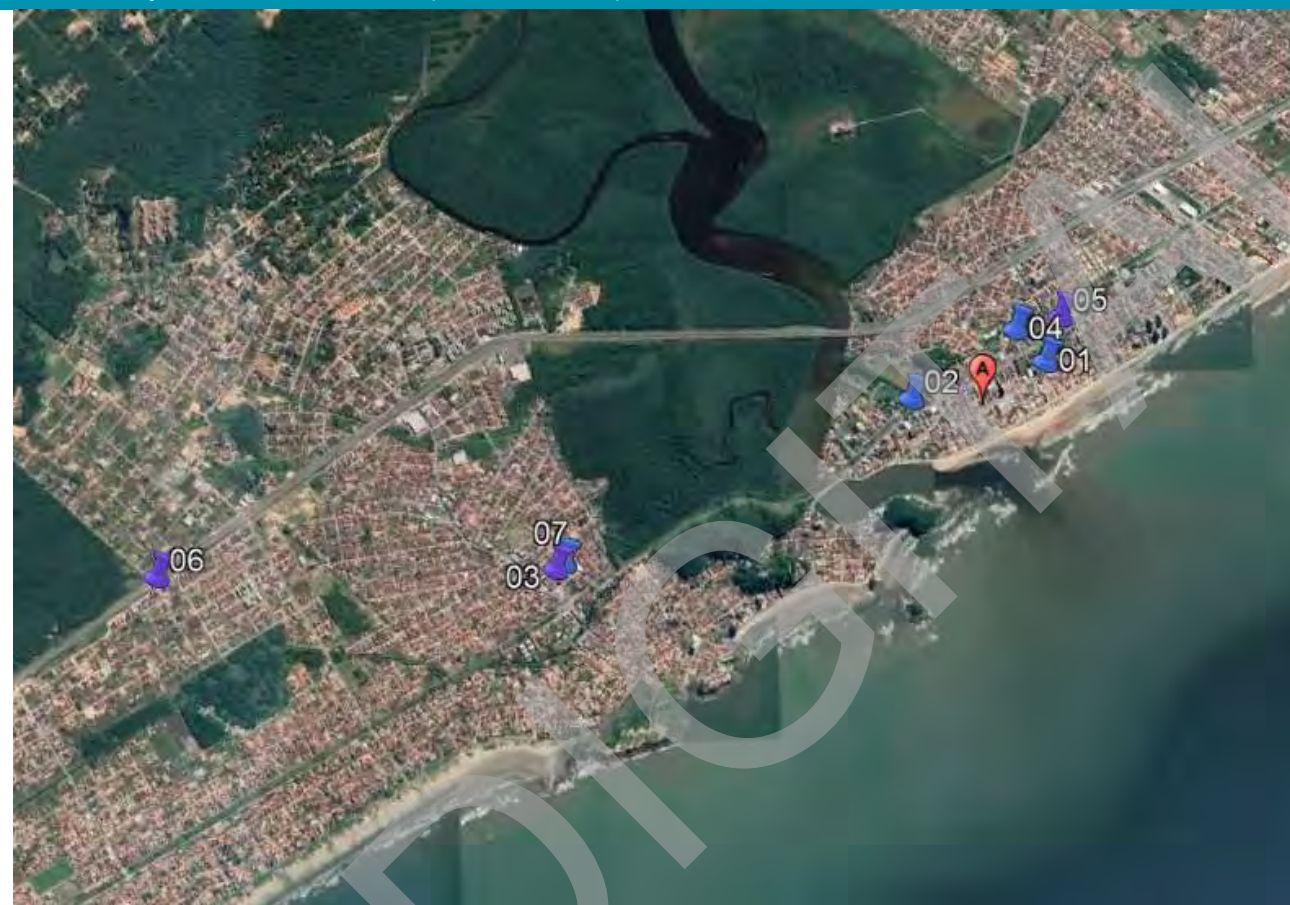
SANEAMENTO

Limite Superior	46,83
Limite Inferior	33,18
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	34%
Desvio Padrão	9,95
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,25

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 40,00

Valor de Mercado para Locação (R\$) 43.995,25

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 12,27 /m² a R\$ 74,07 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 67,50 m² a 1.386 m² de área equivalente. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	Itanhaém
Valor Unitário (R\$/m ²)	40,00
Área Equivalente (m ²)	1.099,84
Valor de Mercado para Locação (R\$)	44.000,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	30,08
Área Construída (m ²)	1.462,42
Valor de Mercado para Locação (R\$)	44.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Contrato)

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Itanhaém e na região do Centro.

DCF – CONTRATO

CSHG

Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	31/10/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 01/11/2036
Área Construída	1.462,42 m ²

Aluguel mensal

R\$ 28.713,85 ou R\$ 19,63/m ² no 1º mês
R\$ 26.686,99 ou R\$ 18,25/m ² no 13º mês
R\$ 24.322,32 ou R\$ 16,63/m ² no 25º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 43.995,25 ao mês ou R\$ 30,08/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,00%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,50%	
Valor do iptu	R\$ 1.735,48	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 4.393.450,00	Quatro Milhões, Trezentos e Noventa e Três Mil e Quatrocentos e Cinquenta Reais

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de lojas na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao custo de oportunidade da empresa e é composto por capital próprio e capital de terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669).

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,00% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2023	01/10/2024	01/10/2025	01/10/2026	01/10/2027	01/10/2028	01/10/2029	01/10/2030	01/10/2031
Receitas	365.391,92	341.069,60	312.693,56	312.693,56	312.693,56	312.693,56	312.693,56	312.693,56	312.693,56	312.693,56	312.693,56
Aluguel Mínimo	344.566,21	320.243,89	291.867,85	291.867,85	291.867,85	291.867,85	291.867,85	291.867,85	291.867,85	291.867,85	291.867,85
IPTU	20.825,71	20.825,71	20.825,71	20.825,71	20.825,71	20.825,71	20.825,71	20.825,71	20.825,71	20.825,71	20.825,71
Despesas Operacionais	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71
IPTU	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71	-20.825,71
Resultado Operacional Líquido	344.566,21	320.243,89	291.867,85	291.867,85	291.867,85	291.867,85	291.867,85	291.867,85	291.867,85	291.867,85	291.867,85
Despesas Não Operacional	-3.653,92	-3.410,70	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94
FRA	-3.653,92	-3.410,70	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94	-3.126,94
Fluxo de Caixa	340.912,29	316.833,19	288.740,91	288.740,91	288.740,91	288.740,91	288.740,91	288.740,91	288.740,91	288.740,91	288.740,91
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.378.017,72	
Fluxo de Caixa Total	340.912,29	316.833,19	288.740,91	288.740,91	288.740,91	288.740,91	288.740,91	288.740,91	288.740,91	4.666.758,64	
Fluxo de Caixa a VP	328.706,81	285.504,49	243.168,22	227.260,02	212.392,54	198.497,70	185.511,87	173.375,58	162.033,25	2.376.995,16	
Valor do Empreendimento	4.393.450,00										

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	761,50
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	5.769,47
Área Construída(m ²)	1.462,42
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	3.004,23
VPL Final (R\$)	4.393.450,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 12 de novembro de 2020, em:

CSHG - ITANHAÉM

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 44.000,00 (Quarenta e Quatro Mil Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 30,09

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 4.393.450,00 (Quatro Milhões, Trezentos e Noventa e Três Mil e Quatrocentos e Cinquenta Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.004,23

DS
FS

DS
U

DocuSigned by:
M/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:21:26 PST
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			34,12%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Especificação da avaliação – Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU I” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos factuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do Laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado à desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Larissa Lucena

345E7318269244E...

Larissa Lucena
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed by MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896

CPF: 13036512896

Signing Time: 03/12/2020 | 13:21:21 PST



92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

MATRÍCULA Nº. 184.320 **DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL.** FOLHA Nº. 1.

CADASTRO Nº. 000.300

LOTE. QUADRA **Avenida Condessa de Vimieiras** Nº. 17

IMÓVEL: O prédio e terreno, situados à Avenida Condessa de Vimieiras, esquina da Rua Eudis Moreira, sendo o nº 17, antigo 1, pelo lado da Avenida, no município de São Paulo, medindo 21,60m de frente para a referida Avenida, 34,10m de um lado, 11,70m de outro lado e 17,60m nos fundos, dividido de um lado com Anita Olimé e nos fundos com a Travessa Santa Luzia.

PROPRIETÁRIOS: JOAQUIM MACEDO BITTENCOURT NETO, Desembargador substituto do Tribunal de Justiça de São Paulo e sua mulher MARIA LUIZA NORONHA BITTENCOURT, estudantes, domiciliados em São Paulo, à Rua F, nº 71 - Graça Julia - Santo Amaro; CECILIA DE MOURA BITTENCOURT E AZEVEDO, brasileira, viúva, funcionária pública estadual, domiciliada em São Paulo, à Rua Maestro Carlini, nº 1211, ELÍDIO REALI JÚNIOR, jornalista e sua mulher AMÉLIA BITTENCOURT REALI, estudantes, brasileiros, domiciliados em Paris-França; SYLVIO LUIZ DE PAULA SOUZA, administrador de empresa e sua mulher MARIA ALICE BITTENCOURT DE PAULA SOUZA, do lar, brasileiros, domiciliados em São Paulo, à Rua Gandavo, nº 167 - Vila Mariana; PAULO MARCONDES ROCHA, engenheiro e sua mulher TERESA CRISTINA BITTENCOURT MARCONDES ROCHA, do lar, brasileiros, domiciliados em São Paulo, à Rua das Franciscas, nº 112 - Bela Vista; e FERNANDO FERRARI PORCHAT DE ASSIS, empresário e sua mulher MARIA ELISA BITTENCOURT PORCHAT DE ASSIS, estudantes, brasileiros, domiciliados em São Paulo, à Rua Afonso de Freitas, nº 350, aptº 82 - Parque TÍTULO AQUISITIVO Transcrito sob nº 32.354 (30-12-1974), neste Registro.

Itaúbaem, 09 de setembro de 1996.

O Escrevente Autorizado

At.1 - Itaúbaem, 09 de setembro de 1996.

Procedeu-se a esta averbação nos termos do Formal de Partilha anexado no R.2, para ficar constando o falecimento de TERESA CRISTINA BITTENCOURT MARCONDES ROCHA, ocorrido em 16 de agosto de 1975, conforme prova com a xerox da Certidão de Óbito nº 80.593, expedida em 19 de agosto de 1975, pelo 17º Cartório do Registro Civil - Bela Vista - São Paulo-SP Aut. E.J.P.C. Exc. Conf. M.D. e Ref. J.M.

O Escrevente Autorizado

R.2 - Itaúbaem, 09 de setembro de 1996.

Nos termos do Formal de Partilha anexado aos autos de Inventário (Proc. nº 50.970) dos bens deixados por falecimento de TERESA CRISTINA BITTENCOURT MARCONDES ROCHA (CIC. 963.234.238), expedido em 22 de março de 1977, pelo Juiz de Direito da 1ª Vara e Cartório do 1º Ofício da Família e Sucessões da Comarca de São Paulo-SP, 1/6 parte ideal do imóvel avaliada em Cr\$ 440.740,00, coube em pagamento aos herdeiros-filhos ROBERTO BITTENCOURT MARCONDES ROCHA e CAROLINA BITTENCOURT MARCONDES ROCHA, brasileiros, menores, domiciliados em São Paulo-SP, na proporção de metade ideal no valor de Cr\$ 220.370,00 a cada um. Aut. E.J.P.C. Exc. Conf. W.S.

O Escrevente Autorizado

R.3 - Itaúbaem, 09 de setembro de 1996.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra com Pacto Comissário, de 22 de agosto de 1996, das notas do 2º Cartório de Probidade-SP, livro 189, fls. 74, os proprietários JOAQUIM MACEDO BITTENCOURT NETO, advogado e sua mulher MARIA LUIZA NORONHA BITTENCOURT, advogada, brasileiros, casados no regime da comunidade de bens, antes da Lei 6.515/77, portadores dos RG. nºs 1.719.939-SP e 1.532.065-SP, e inscritos no CIC sob nºs 596.597.128-01 e 770.383.120-01, respectivamente, domiciliados em São Paulo-SP, à Avenida Iruya, nº 367, 1º andar - Indaiatuba; CECILIA DE MOURA BITTENCOURT E AZEVEDO, brasileira, viúva, funcionária pública estadual aposentada, RG. 2.018.578-SP, CIC. 041.418.118-67, domiciliada em São Paulo-SP, à Rua Maestro Carlini, nº 1.211, aptº 03; ELÍDIO REALI JÚNIOR, jornalista e sua mulher AMÉLIA BITTENCOURT REALI, do lar, brasileiros, casados no regime da comunidade de bens, antes da Lei 6.515/77, portadores dos RG. nºs 2.332.930-SP e 2.511.032-SP, respectivamente e inscritos no CIC.

- CONTINUA NA VERSÃO -

0000 35
19.

em comum sob nº 011.093.596-53, domiciliados à Rua Ramalho, nº 52 - Paris-França. **SILVIO LUIZ DE PAULA SOUZA**, administrador de empresas e sua mulher **MARIA ALICE BITTENCOURT DE PAULA SOUZA**, de lei, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/79, portadores dos RG. nºs 2.385.708-SP e 3.039.719-4-SP, e inscritos no CFC sob nºs 057.133.608-72 e 045.732.258-04, respectivamente, domiciliados em São Paulo-SP, à Avenida Albert Einstein, nº 1.147 - Jardim Leonor; **FERNANDO FERRARI PORCHAT DE ASSIS**, empresário e sua mulher **MARIA ELISA BITTENCOURT PORCHAT DE ASSIS**, de lei, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/79, portadores dos RG. nºs 2.674.781-SP e 3.417.758-SP, e inscritos no CFC sob nºs 036.208.668-00 e 073.502.968-90, respectivamente, domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Américo Alves Pereira Filho, nº 565, aptº. 242 - Real Parque; **ROBERTO BITTENCOURT MARCONDES ROCHA**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG. 23.762.454-0-SP; CFC 147.567.878-94, domiciliado em São Paulo-SP, à Rua Prof. Eduardo Moutinho, nº 97 - Jardim Leonor; e **CAROLINA BITTENCOURT MARCONDES ROCHA**, brasileira, solteira, maior, estudante, RG. 23.762.455-2-SP; CFC 159.614.578-50, domiciliada em São Paulo-SP, à Rua Prof. Eduardo Moutinho, nº 97 - Jardim Leonor, venderam o imóvel a **ARTHUR LUNDGRÉN TÊCIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS**, sociedade mercantil brasileira, com sede em São Paulo-SP, à Rua da Consolação, nºs 2.347/2.411, inscrita no CGC sob nº 61.099.834/0001-40, pelo preço de R\$ 142.500,00. Condição: A presente venda é feita com a cláusula de pacto comissório, sendo que do preço da venda vigora, foram pagos a quantia de R\$ 53.125,00, como sinal e princípio de pagamento da qual dão quitação, e o restante do preço, ou seja, R\$ 159.375,00, deverá ser pago em 03 (três) prestações mensais e consecutivas no valor de R\$ 53.125,00, cada uma, pagamentos estes que serão realizados em local por eles designado, vencendo-se a 1ª prestação em 22 de novembro de 1996 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sucessivamente. Fica convencionado o pacto comissório, nos termos do artigo 1.163, do Código Civil Brasileiro, de tal forma que o não pagamento de qualquer prestação, no prazo de 15 dias após a notificação de Decreto-Lei nº 745, de 07/08/69, acarretará a rescisão do contrato de pleno direito, perdendo a comprador, em favor dos vendedores, todas as quantias que houver pago, inclusive as bonificações e juros, obrigando-se a restituir o imóvel, independentemente de qualquer indenização ou ressarcimento. Aut. E.F.P. 184 Conf. M.D. e Ref. 1 M.

O Escrivão Autorizado

Av.4 - Itanhaém, 18 de dezembro de 1996.
Procedeu-se a esta averbação nos termos do Requerimento da proprietária, datado de 02 de dezembro de 1996, para ficar constando a quitação do preço total da venda constante do R.3, no valor de R\$ 159.375,00, nos termos do Instrumento Particular de Quitação, datado de 22 de novembro de 1996. Esc. Conf. W.C.

O Escrivão Autorizado

R.5 - Itanhaém, 23 de julho de 1997.
Nos termos do r. Ofício nº 157/97SAFICRN, extraído dos autos da Execução Fiscal que a **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** move contra **ARTHUR LUNDGRÉN TÊCIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS** (Proc. nº 81/97) expedido em 13 de junho de 1997, pelo Juiz de Direito da Comarca de Registro-SP, devidamente acompanhado do Termo de Nomeação do Fisco à Penhora, lavrado em 12 de junho de 1997, pelo Oficial de Fisco designado, preceito de registro da penhora sobre o imóvel que foi avaliado em R\$ 350.000,00. Of. Conf. E.J.

O Escrivão Autorizado

Av.6 - Itanhaém, 14 de Setembro de 2002
Procedeu-se a esta averbação nos termos do requerimento de sequestro do proprietário, datado de 27 de maio de 1994, para ficar constando que o prédio residencial, existente no imóvel, foi demolida, conforme projeto em anexo à Alvará de Licença nº. 740/1994, expedido em 03 de dezembro de 1994, pela Prefeitura Municipal de Itanhaém. (A Certidão Negativa de Ônibus - CNO, expedida pelo Ministério do Gabinete com a Previdência Social, foi apresentada e registrada).

O Escrivão Autorizado

Av.7 - Itanhaém, 14 de fevereiro de 2002
Procedeu-se a esta averbação nos termos do requerimento de sequestro na Av.6, para ficar constando que no imóvel foi construído um prédio comercial anexado, com 2.175,56m², com frente para a Avenida Lunderosa de Vinícius, onde recebeu o nº. 17 (CR8P), esquina, com o

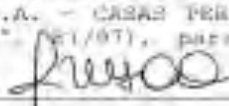
- continua na folha nº 02 -

Matrícula Nº 184.520	Folha Nº 02
--------------------------------	-----------------------

Rua Cunha Moreira, conforme previsto com o nível de habitabilidade nº. 141/97, expedido em 15 de maio de 1997, pela Prefeitura Municipal de Itanhaém. (A Certidão Negativa de Débito - CND, com relação à construção, comprovando a inexistência de débito com a Previdência Social, foi apresentada e arquivada neste Registro e a Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa do IRES bem como a Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administradas pela Secretaria da Receita Federal, com Efeitos de Negativa, com relação a requerente, foram apresentadas e arquivadas neste Registro).

O Escrevente Autorizado: 

AV.8 - Itanhaém, 24 de janeiro de 2011.
 Proceder-se a esta averbação nos termos do r. Ofício nº. 0017/2011-SPF/wm, expedido em 03 de janeiro de 2011, pelo Juiz Substituto do Serviço Apoio das Fazendas da Comarca de Registro-SP, por autos da Ação de Execução Fiscal em que a FARMACIA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - CASAS PERNAMBUCANAS (Proc. nº. 195.01.1997.003218-4 - Ordem nº. 01/97), para ficar constando o cancelamento do R.5 (penhora).

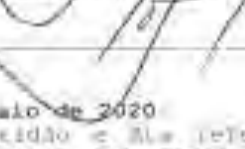
O Escrevente Autorizado: 

AV.9 - 184520 - Itanhaém, 08 de maio de 2020.
 Proceder-se a esta averbação nos termos do Requerimento da Proprietária, datado em 10 de abril de 2020, Certidão de Inteiro Teor, emitida em 21/01/2020, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo e Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 12 de dezembro de 2019, para ficar constando que a imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Itanhaém sob nº. 000.039.000.0000.000300 (745), conforme previsto na Certidão de Valor Venal nº. 75418/2019, expedida em 14 de maio de 2020, pela referida municipalidade (Protocolo nº. 483.114 20/04/2020).

O Escrevente Autorizado: 

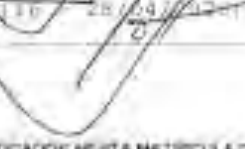
123913311000000011780120Y.

AV.10 - 184520 - Itanhaém, 08 de maio de 2020.
 Proceder-se a esta averbação nos termos do Requerimento, Certidão e Ata referidas na AV.9, para ficar constando que a proprietária ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CASAS PERNAMBUCANAS é registrada no NIRE sob nº. 35300033481, na JUCESP, conforme previsto na Certidão de Inteiro Teor, expedida em 04 de janeiro de 2020, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (Protocolo nº. 483.114 20/04/2020).

O Escrevente Autorizado: 

120913334000000011780120Y.

R.11 - 184520 - Itanhaém, 08 de maio de 2020
 Nos termos do Requerimento, Certidão e Ata referidas na AV.9, a proprietária ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CASAS PERNAMBUCANAS, já qualificada, transmitiu o imóvel em título de conferência da bens para interdição de capital social, à empresa ALTA PROPRIEDADES S/A, inscrita no CNPJ sob nº. 07.551.027/0001-10, NIRE nº. 3530054641, com sede na Rua da Consolação, 1401, 5º andar, Consolação, na cidade de São Paulo-SP, para valor de R\$ 1.875.000,00, (Protocolo nº. 483.114 20/04/2020).

O Escrevente Autorizado: 

120913334000000011780120Y.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
 ** VIDE COTA NO VERSO **

Matrícula N° 184520	Ficha N° 02
Certifico que a presente certidão (Processo nº 483116) é reprodução autêntica da matrícula nº 184520, extraída nos termos do Art. 10, § 1º, da Lei 6.016 de 31 de dezembro de 1973 e contém integralmente todas as alterações e atos (tais, inclusive alterações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, no período de 20 de setembro de 1962 até 08 de maio de 2020), excetuando-se os casos referentes aos imóveis situados nos municípios e Comarcas de Curitiba e Maragá, que tiveram suas Comarcas instaladas em 27 de março de 2005 e 16 de novembro de 2008, respectivamente. Certifico mais e finalmente que as certidões de imóveis localizados nessas comarcas instaladas deverão ser atualizadas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes (Dout. Ely DAISSY DANTAS ESCREVENTE) por meio eletrônico e assinado digitalmente. Nada mais. Dá fé. São Paulo, 12/09/2020 03:00:000011780220C.	
(Assinatura: 08 de maio de 2020). Documento eletrônico assinado digitalmente.	
Consulte a autenticidade em: sigetec.org.br	
483116 Processo nº 483116	

Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Itanhaém

p. 1/1

CERTIDÃO DE ATOS PRATICADOS

Ebert Jacinto Pedro Cervantes, Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Itanhaém, CERTIFICA que é presente título nº1 protocolado em 26/04/2020, sob número 483116, microfilmado e registrado em 08/05/2020 e que foram praticados os seguintes atos:

Descrição do ato	Seq.Registro	Descrição do livro	Valor
AVERSAÇÃO (ALT. DE CADASTRO MUNICIPAL) Seq.sigla: 1200153010000000111801201 NRE	12154500	1,1,2-Registro Geral (matricula)	R\$20,13
Seq.sigla: 1200153010000000111803201 INTEGRAÇÃO DE CAPITAL Seq.sigla: 1200153010000000111806002	12154500	1,1,2-Registro Geral (matricula)	R\$0,00
	12154500	1,1,2-Registro Geral (matricula)	R\$7.008,07
Cotizações adicionais		Quantidade	Valor
CERTIDÃO (RRE) - Seq.sigla: 1200153010000000111802001	1		R\$50,00

Outorgado: ALTA PROPRIEDADES SA

Natureza do título:

Itanhaém, 08 de maio de 2020

DAISY DANTAS - ESCRIVENTE

Registro(s)	R\$7.008,07		
Aversação(ões)	R\$20,13		
Adiantamento de (matricula(s)) a requerimento	R\$0,00	Emolumentos	R\$4.201,08
Certidões, Atribuições, Notificações e Intimações	R\$55,65	Estado	R\$1.194,23
Custas Finais	R\$0,00	IPERP	R\$817,38
Valor devido pelos atos	R\$7.008,07	SINOREG	R\$225,15
Taxas de adicionais	R\$0,00	Tribunal de Justiça	R\$288,38
Depósito prévio	R\$7.008,07	Ministério Público	R\$201,60
Saldo	R\$0,00	Município	R\$168,08

RECIBO

Itanhaém, SP, data ____/____/____
Certifico que recebi a 1ª via deste recibo
Assinatura: _____
End: _____

SELO DIGITAL


Protocolação nº 483116

Avenida Pedro de Toledo, 135, Centro, Itanhaém - SP



3.609/04

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAEM ESTÂNCIA BALNEÁRIA DEPARTAMENTO DA RECEITA - C.O.O. MUN. 389 IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E E TAXA DE RECOLHIMENTO DE LIXO		ABREVIATURA: 000.039.000.0000.000300 CADASTRO: 745 EXERCÍCIO: 2019 PARCELA: 12	
PROPRIETÁRIO: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS (CONDOMÍNIO)		LOCAL DO IMÓVEL: AVENIDA CONDESSA DE VIMIEIROS, 17 QUA 5/N PC 745/99 CASAS PERNAMBUCANAS CENTRO / ITANHAEM - SP 11740-000	
ENDEREÇO DE ENTREGA: AVENIDA CONDESSA DE VIMIEIROS 17 CENTRO / ITANHAEM - SP 11740-000			
ÁREA DO TERREIRO	PREÇO IDEAL	VALOR VENC. DO TERREIRO EM R\$	VALOR LANCAMENTO ADIC. LER R\$ IFU 13.572,48 ITU 0,00 TX. COLETA DE LIXO 8.349,36 COSIP - CIP 0,00 TOTAL 21.921,84
VALOR MP DO TERREIRO EM R\$	FATOR PROP. 115.884	VALOR VENC. DA CONTRUÇÃO EM R\$	
TESTAER	0,8390	753.434,26	
ÁREA CONSTRUIDA	TPO DE EDIFICAÇÃO	VALOR VENC. DA ÁREA COMPLEMENTAR EM R\$	
1.175,96	Comercio		
ÁREA COMPLEMENTAR	ADUÇÃO	REVENIO	
	04		
VALOR MP CONTRUÇÃO EM R\$	FATOR DESCONT.	VALOR VENC. TRIBUTÁVEL EM R\$	
1.112,32	0,7200	1.357.247,66	


**PREFEITURA MUNIC.
DE ITANHAEM**
RECEBIMENTO
10/01/2019
Parcela
ÚNICA
CÓDIGO DE BARRA
39519713
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71
VALOR
20.825,71

LOCAL DE PAGAMENTO: PAGAVEL SOMENTE NAS AGÊNCIAS DA: CAIXA ACIONADORA FEDERAL, CASAS LOTÉRICAS, BANCO DO BRASIL		RECEBIMENTO
BANCO SANTANDER (AUTO ATENDIMENTO), BANCO ITAU (AUTO ATENDIMENTO) E BANCO BRADESCO (AUTO ATENDIMENTO)		10/01/2019
ENDEREÇO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAEM - ESTÂNCIA BALNEÁRIA CNPJ: 46.578.498/0001-75		PARCELA
AVENIDA WASHINGTON LUIZ, 75, CENTRO, CEP: 11740-000 ITANHAEM - SP		ÚNICA
DATA DO DOCUMENTO	NUM DO DOCUMENTO	CÓDIGO DE BARRA
11/12/2018	39519713	39519713
DATA DO PAGAMENTO	DATA DE VENCIMENTO	VALOR
11/12/2018	11/12/2018	20.825,71
INSTRUÇÕES (LEIA COM ATENÇÃO AS INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO)		VALOR
COTA ÚNICA EM REAIS JÁ COM 5% DE DESCONTO		20.825,71
NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO		
IMPOSTO 13.572,48 TAXAS 8.349,36 Total sem Desc 21.921,84 Desconto 1.096,13 Total com Desc 20.825,71		
PAGADOR: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS CPF/CNPJ: 61.099.834/0613-00		3.609/06
AVENIDA CONDESSA DE VIMIEIROS 17 CENTRO 11740-000 ITANHAEM - SP 000.039.000.0000.000300 745		

81630000208-5 25712066201-6 90110000000-8 00039519713-0



FICHA DE ARRECAÇÃO

AUTENTICAÇÃO

358 – ITANHAÉM – TÉRREO E 1º PAVTO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 1462,41M²

TÉRREO: 731,21M²
1º PAVTO: 731,21M²

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado livre de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado livre: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado livre “as is”: Valor de mercado livre proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado livre da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).