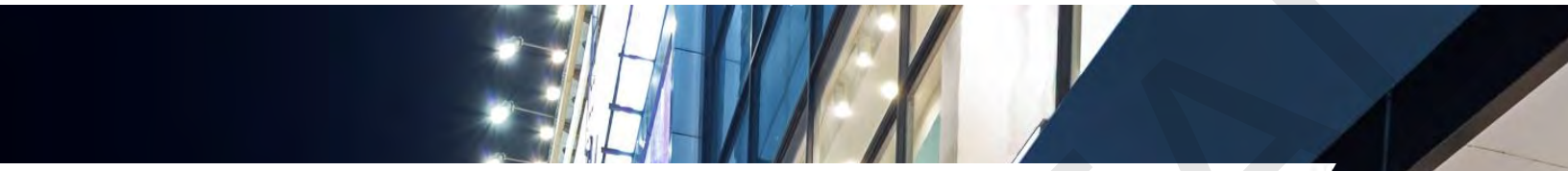
DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

CUSHMAN & WAKEFIELD



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 Avenida Doutor José Anibal Soares de Oliveira, 280, Centro, Ituverava / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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

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 (Pernambucanas), localizado na Avenida Doutor José Anibal Soares de Oliveira, 280, Centro, Ituverava / 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 40 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 Pernambucanas, localizado na Avenida Doutor José Anibal Soares de Oliveira, 280, Centro, Ituverava / SP - Brasil.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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 - Ituverava

ÁREA CONSTRUÍDA - 1098,62 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado livre para locação	**R$ 21.600,00 (Vinte e Um Mil e Seiscentos Reais mensais)**	R$ 19,71
Valor de mercado livre para venda	**R$ 7.551.000,00 (Sete Milhões Quinhentos e Cinqüenta e Um Mil Reais)**	R$ 6.872,95

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 AL

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 27
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 30
ANEXOS ..... A

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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 Avenida Doutor José Anibal Soares de Oliveira, 280, Centro, Ituverava / SP - 14500-000 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: 17 de setembro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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 - Comarca de Ituverava - SP a matrícula nº.: 17073, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 17073: Imóvel situado a Rua Dr. Getúlio Vargas, 305, proprietário: Arthur Lundgren Tecidos S/A, 02/06/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 2-046-0030-00, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Ituverava
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	José Anibal Soares de Oliveira, 30
Área de Terreno:	362,00 m²
Valor Venal Total:	R$ 33.184,54
Valor do IPTU:	R$ 2.676,78

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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



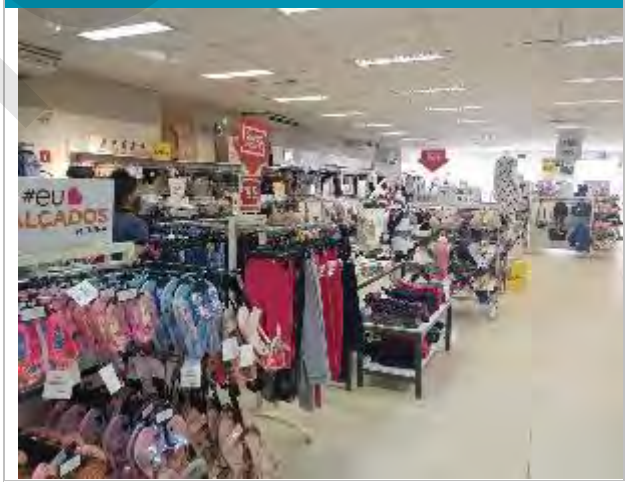
Fonte: Cushman & Wakefield

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:

- Pernambucanas - Avenida Doutor José Anibal Soares de Oliveira, 280, Centro, Ituverava / SP - 14500-000 Brasil

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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

- 240 m do Ituverava Tenis Clube;
- 600 m da Cruzeiro do Sul EAD - Polo Ituverava;
- 1,0 km do Cemitério Municipal;
- 1,1 km do Hospital e Maternidade de Ituverava;
- 1,6 km da Prefeitura Municipal de Ituverava; e
- 4,5 km do Aeroporto Municipal de Ituverava.

Terreno - Pernambucanas

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

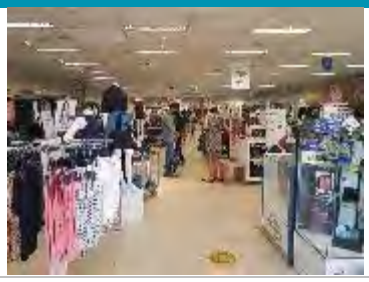
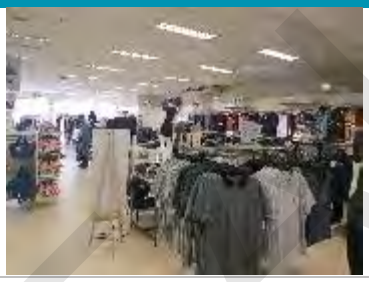
- Área bruta de terreno: 2.066,04 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular.
- Testada: A propriedade em estudo possui 15,90 m de testada, para a via listada abaixo:
  - Avenida Dr. Soares de Oliveira - 15,90 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

Construções e benfeitorias

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

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:	1.098,62 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	Loja, depósito e escritório
Estrutura	Concreto Armado	
Fachada	Vidro - Alvenaria com Massa e Pintura	
Acesso de Pedestres	Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Temperado	
Cobertura	Tipo de telhado:	Telhado em águas - Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Ar Condicionado	Tipo: Central HVAC Localização do sistema de refrigeração: térreo	
Iluminação	Calhas com Lâmpadas Fluorescentes	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	
PRINCIPAIS ACABAMENTOS		
Pisos	Cerâmico	
Paredes	Pintura	
Forros	Removível	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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 - Ituverava - Lojas Pernambucanas	Térreo / Loja (m²)	1.098,62	1,00	1.098,62
	Terreno Excedente (m²)	967,42	0,10	96,74

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)
CSHG - Ituverava	2.066,04	0,00	2.066,04	2.066,04

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Ituverava é determinada pela Lei 1.367, de 04 de dezembro de 1969.

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

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Ituverava
Lei atual:	Lei 1.367, de 04 de dezembro de 1969
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Não identificado

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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 trem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

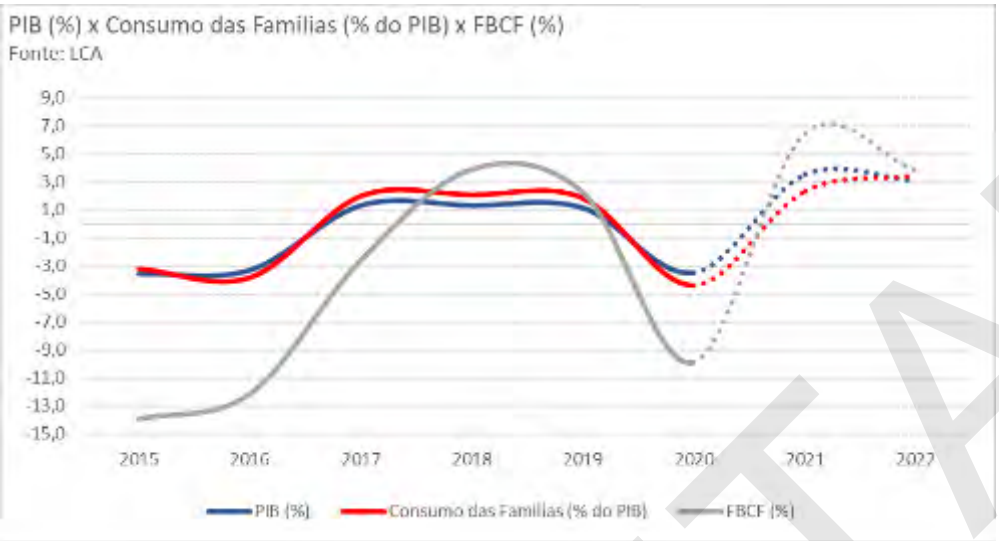
O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

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%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2



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.

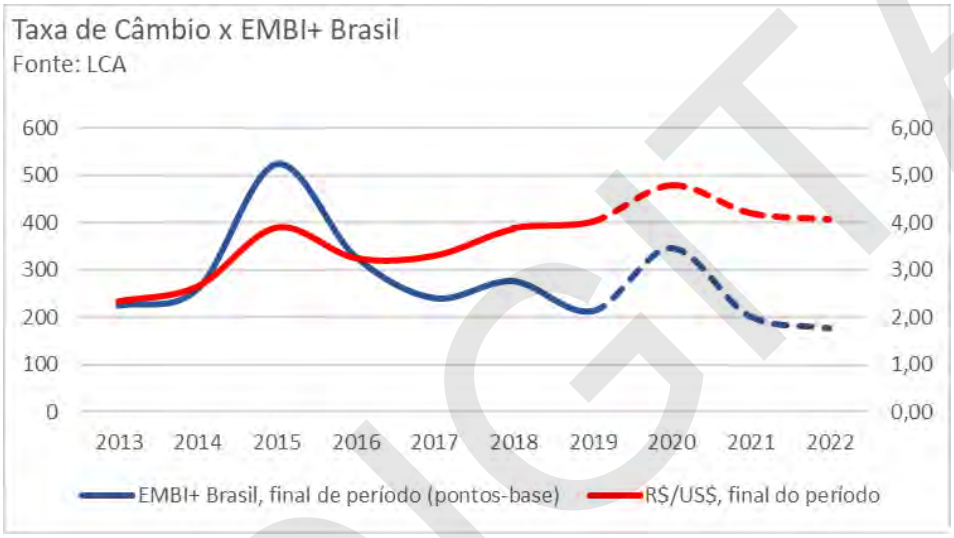


VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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-pais (EMBI+).



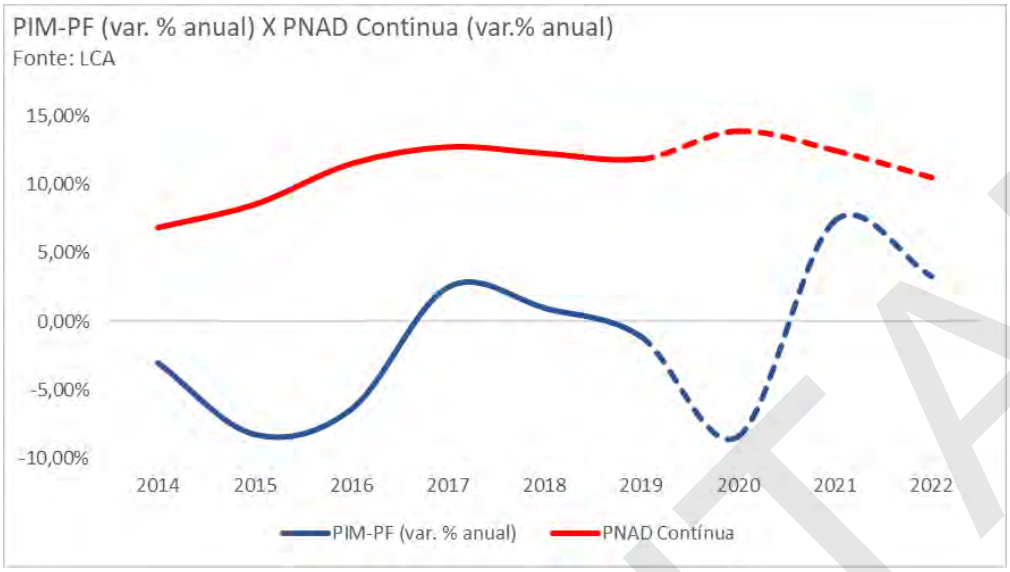
Mercado de trabalho e Atividade Industrial

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2



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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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 á 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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)	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	Lojas Pernambucanas - Avenida Doutor José Anibal Soares de Oliveira 280, Centro - Ituverava SP	Loja	2.066,04	1.098,62 Construída	0,00	1.098,62	967,42	1.195,36	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1	Avenida, Doutor Soares de Oliveira, 3, Centro, Ituverava / SP Brasil	Loja	100,00	100,00 Equivalente	0,00	100,00	0,00	100,00	3.500,00	35,00	Guilherme Chaibub Imóveis	Laís	(16) 3839-1962 (16) 3839-4800	Oferta	set-20
2	Rua, Ademar de Barros, 309, Jardim Flórida, Ituverava / SP Brasil	Loja	200,00	130,00 Equivalente	0,00	130,00	70,00	137,00	3.000,00	21,90	Cássia Contart Imóveis	Cássia	(16) 9-9966-2955 (16) 9-9966-0612	Oferta	set-20
3	Praça, Dez de Março, 53, Jardim Independência, Ituverava / SP Brasil	Loja	120,00	120,00 Equivalente	0,00	120,00	0,00	120,00	2.000,00	16,67	Ednésio Imóveis	Ana Julia	(16) 3839-0102 (16) 9.9998-2849	Oferta	set-20
4	Avenida, Doutor Soares de Oliveira, 188, Centro, Ituverava / SP Brasil	Loja	150,00	140,00 Equivalente	0,00	140,00	10,00	141,00	2.000,00	14,18	Ednésio Imóveis	Ana Julia	(16) 3839-0102 (16) 9.9998-2849	Oferta	set-20
5	Rua, Fabiano Alves de Freitas, s/n, Jardim Independência, Ituverava / SP Brasil	Loja	200,00	150,00 Equivalente	0,00	150,00	50,00	155,00	1.800,00	11,61	Márcia Corretora de Imóveis	Márcia Regina	(16) 99133-6994 (16) 99995-0608	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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	0,73 Menor	1,14 Inferior	0,92 Superior	0,94 Superior	0,74	23,32	23,32
2	0,90	0,76 Menor	1,14 Inferior	0,97 Superior	1,21 Inferior	1,09	21,39	21,39
3	0,90	0,75 Menor	1,33 Inferior	1,11 Inferior	0,97 Superior	1,16	17,43	17,43
4	0,90	0,77 Menor	1,28 Inferior	0,97 Superior	1,00 Similar	1,01	12,91	12,91
5	0,90	0,77 Menor	1,33 Inferior	1,07 Inferior	1,31 Inferior	1,48	15,50	15,50
						Média	**18,11**	**18,11**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas Pernambucanas

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 18,11

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	23,54
Limite inferior (30%)	12,68
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	18,11

SANEAMENTO	
Limite Superior	21,03
Limite Inferior	15,20
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	32%
Desvio Padrão	4,25
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,23
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**18,11**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**21.648,60**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIA DE

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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$ 11,61 /m² a R$ 35,00 /m², de área construída. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 100,00 m² a 150,00 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	Lojas Pernambucanas
Valor Unitário (R$/m²)	18,11
Área Equivalente (m²)	1.195,36
Valor de Mercado para Locação (R$)	**21.648,60**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**21.600,00**
Valor Unitário (R$/m²)	19,71
Área Construída (m²)	1.098,62
Valor de Mercado para Locação (R$)	**21.648,60**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**21.600,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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 Ituverava e na região do Centro.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

CENÁRIO - DCF (Contrato)			
CSHG - ITUVERAVA			
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 31/10/2032		
Área Construída	1.099 m²		
Aluguel mensal			
R$ 50.759,99 ou R$ 46,20/m² no 1º mês			
R$ 47.176,93 ou R$ 42,94/m² no 21º mês			
R$ 42.996,70 ou R$ 39,14/m² no 33º mês			
TAXAS E DISPÊNDIOS			
Aluguel percentual	0,00%		
% pis cofins	0,00%	Ao ano.	
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.	
% of sale price	2,50%		
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.	
Taxa de captalização - a.a.	6,75%		
Valor do iptu	689,94	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$ 7.550.760,00	Sete Milhões Quinhentos e Cinqüenta Mil Setecentos e Sessenta Reais	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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	**617.399,14**	**603.066,90**	**557.681,50**	**524.239,63**	**524.239,63**	**524.239,63**	**524.239,63**	**524.239,63**	**524.239,63**	**524.239,63**	**524.239,63**
Aluguel Mínimo	609.119,88	594.787,64	549.402,24	515.960,37	515.960,37	515.960,37	515.960,37	515.960,37	515.960,37	515.960,37	515.960,37
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	8.279,26	8.279,26	8.279,26	8.279,26	8.279,26	8.279,26	8.279,26	8.279,26	8.279,26	8.279,26	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	**-8.279,26**	**-8.279,26**	**-8.279,26**	**-8.279,26**	**-8.279,26**	**-8.279,26**	**-8.279,26**	**-8.279,26**	**-8.279,26**	**-8.279,26**	**-8.279,26**
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	-8.279,26	-8.279,26	-8.279,26	-8.279,26	-8.279,26	-8.279,26	-8.279,26	-8.279,26	-8.279,26	-8.279,26	-8.279,26
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	**609.119,88**	**594.787,64**	**549.402,24**	**515.960,37**	**515.960,37**	**515.960,37**	**515.960,37**	**515.960,37**	**515.960,37**	**515.960,37**	**515.960,37**
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	**-6.173,99**	**-6.030,67**	**-5.576,82**	**-5.242,40**	**-5.242,40**	**-5.242,40**	**-5.242,40**	**-5.242,40**	**-5.242,40**	**-5.242,40**	
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	-6.173,99	-6.030,67	-5.576,82	-5.242,40	-5.242,40	-5.242,40	-5.242,40	-5.242,40	-5.242,40	-5.242,40	
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	**602.945,89**	**588.756,98**	**543.825,43**	**510.717,97**	**510.717,97**	**510.717,97**	**510.717,97**	**510.717,97**	**510.717,97**	**510.717,97**	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.452.760,84	
Fluxo de Caixa Total	**602.945,89**	**588.756,98**	**543.825,43**	**510.717,97**	**510.717,97**	**510.717,97**	**510.717,97**	**510.717,97**	**510.717,97**	**7.963.478,81**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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 (m²)	2.066,04
VPL unitário de Área de Terreno (R$/m²)	3.654,70
Área Construída(m²)	1.098,62
VPL unitário de Área Construída (R$/m²)	6.872,95
VPL Final (R$)	**7.550.760,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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 - Ituverava

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R$ 21.600,00 (Vinte e Um Mil e Seiscentos Reais mensais)

Valor Unitário R$/m ² 19,71

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R$ 7.551.000,00 (Sete Milhões Quinhentos e Cinqüenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 6.872,95

DS AS

DS AC

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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			32,19%
	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

- 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;

VERSÃO PRELIMINAR

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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:
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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Matrícula 17.073 | Ficha 1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITUVERAVA - SP.
Oficial Delegado: Bel. Sylvio Franco Monteiro

ITUVERAVA, 20 de julho de 2.000 –

IMÓVEL: *UM PRÉDIO PRÓPRIO PARA COMÉRCIO E RESIDÊNCIA*, situado nesta cidade, com frente para a ***AVENIDA DR. SOARES DE OLIVEIRA***, subordinado aos números *"280"* e *"272"*, contendo ao lado do prédio residencial nº 272, um barracão com tanque para lavar roupas, dois cômodos para comércio sob nºs 282 e 284, contendo ainda, ***UMA CASA DE MORADIA***, sem número, e, ***UM PRÉDIO RESIDENCIAL***, com frente para a ***RUA DR. GETULIO VARGAS***, número *305*, construídos de tijolos e coberto de telhas com todos seus cômodos e dependências e instalações e seu respectivo terreno compreendido dentro das seguintes medidas e confrontações: "Tem principio no alinhamento da Avenida Dr. Soares de Oliveira, na confrontação com propriedades de Trajano Francisco Borges e Baldoino Freitas Barbosa, até uma distância de setenta e oito metros e quarenta centímetros (78,40m.), daí à esquerda, confrontando com propriedade de Joaquim de Menezes, até uma distância de doze metros e vinte e cinco centímetros (12,25m.); daí à direita com a mesma confrontação segue até uma distância de vinte e cinco metros (25,00m.), ponto este onde atinge o alinhamento da Rua Dr. Getúlio Vargas, daí à esquerda seguindo pelo alinhamento da referida rua segue até uma distância de um metro e oitenta centímetros (1,80m.), daí, vira à esquerda confrontando com propriedade de Abdalla Jorge até uma distância de vinte e cinco metros (25,00m.); daí à direita com a mesma confrontação segue até uma distância de nove metros e setenta e cinco centímetros (9,75m.); daí a esquerda confrontando com propriedade de Ceni e Ruth Sinhorini até uma distância de vinte e três metros (23,00m.), daí à direita com a mesma confrontação segue até uma distância de cinquenta centímetros (0,50m.), daí à esquerda confrontando com propriedade de Assad Chahub até uma distância de trinta metros e quarenta centímetros (30,40m.), daí, vira à esquerda confrontando com propriedade de Romeu Vieira Vardasca até uma distancia de sete metros e noventa e cinco centímetros (7,95m.), daí, à direita com a mesma confrontação segue até uma distância de vinte e cinco metros (25,00m.), onde atinge o alinhamento da Avenida Dr. Soares de Oliveira; daí, a esquerda seguindo pelo alinhamento da referida Avenida numa distância de quinze metros e noventa centímetros (15,90m.), até o ponto onde se originou a presente".-

PROPRIETÁRIA: *ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A – CASAS PERNAMBUCANAS*, sociedade mercantil brasileira, inscrita CNPJ/MF nº 61.099.834/0001-90, com sede na Capital, deste Estado.-

TÍTULOS AQUISITIVOS: Registro nº's "1", na Matrícula nº 16.163, Registro nº "3", na Matrícula nº 2.157, Registro nº "3", na Matrícula nº 3.531, Livro "2", todos de 18 de março de 1.998.-

PRENOTAÇÃO: *nº 71.070, de 30 de junho de 2.000.-*

NELSON TECRO ELEUTÉRIO
SUBSTITUTO

R.1-17.073.- Ituverava, 29 de maio de 2.020.- ***Prenotação nº 130.072, de 29 de abril de 2.020 – Microfilme nº 2.254.- SELO DIGITAL: 1196103210000000017K4420ML.-*** Conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia datada de 12 de dezembro de 2019, registrada e arquivada na JUCESP sob nº 1.541/20-1 em 06 de janeiro de 2020, digitalizados, a proprietária ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CASAS PERNAMBUCANAS (CNPJ/MF nº 61.099.834/0001-90 - NIRE nº 35300035451), com sede à Rua da Consolação, nº 2387/2403/2421, em São Paulo – SP, ***transmitiu*** para integralização de capital social, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de ***R$4.994.000,00 (quatro milhões, novecentos e noventa e quatro mil reais)***, à ***ALTS 4 PROPRIEDADES S.A.***, CNPJ/MF nº *35.521.057/0001-10* - NIRE nº 35300544691, com sede a Rua da Consolação, nº 2403, 5º andar, Bairro Consolação, em São Paulo - SP.- Valor fiscal do

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

1.118/04

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUVERAVA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

IPTU EXERCÍCIO DE 2019

14500-000 - RUA JOÃO JOSÉ DE PAULA, 776 CIDADE UNIVERSITÁRIA - ITUVERAVA - SP - Fone (16) 3830-7000

Inscrição 2-046-0030-00 Id Fisco 00002101
Proprietário ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A
Compromissário
Possuidor
Local do Imóvel 14500-000 - JOSE ANIBAL SOARES DE OLIVEIRA, 30
Loteamento
Quadra Lotes
Endereço de entrega AV. DR. JOSE ANIBAL SOARES DE OLIVEIRA, 290 CENTRO
14500-000 ITUVERAVA - SP

UNICA	11/02/2019	6	11/07/2019	EVENTOS		VALOR	
1	11/02/2019	7	12/08/2019	IMP. TERRITORIAL URBANO		2.065,48	
2	11/03/2019	8	11/09/2019	TX. DE COLETA DE LIXO		100,30	
3	11/04/2019	9	11/10/2019				
4	13/05/2019	10	11/11/2019				
5	11/06/2019						

Valor Venal Terreno	33.184,54	Valor Venal Prédio	0,00	Valor Venal Imóvel	33.184,54	Total Lançado	2.676,78
Área do Terreno	352,00 m2	Área da Construção	0,00 m2	Data do Lançamento	02/01/2019	Taxa Expediente	2,67
Vlr. m² Terreno	91,67	Vlr. m² Construção	0,00	Tipo de Imposto	TERRITORIAL	Única	2.165,75
Testada Principal	13,60	Classificação		Alíquota	7,78	Parcela	270,94
						Qtd. parc	10

1.118/05

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUVERAVA

2-046-0030-00	05132644	28/01/2019
ESPÉCIE: REAL	PARCELA: UNICA	VENCIMENTO: 11/02/2019

INSTRUÇÕES:
PARCELA ÚNICA JÁ CALCULADA COM 20% DE DESCONTO.
TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO (INCLUSA): R$ 108,30

*** NÃO CONCEDER DESCONTO ***

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

VALOR DO DOCUMENTO: 2.165,75
MULTA:
JUROS:
VALOR COBRADO: 2.165,75

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUVERAVA

LOCAL DE PAGAMENTO: Bancos conveniados Caixa Federal e seus correspondentes e Banco do Brasil e seus correspondentes — PARCELA: UNICA

NOME DO CONTRIBUINTE: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A	EMISSÃO: 28/01/2019	ESPÉCIE: REAL	VENCIMENTO: 11/02/2019
EXERCÍCIO: 2019	NÚMERO DO DOCUMENTO: 2-046-0030-00	CÓDIGO DE BAIXA: 05132644	VALOR DO DOCUMENTO: 2.165,75

PARCELA UNICA JA CALCULADA COM 20% DE DESCONTO.
TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO (INCLUSA): R$ 108,30

*** NÃO CONCEDER DESCONTO ***

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

MULTA:
JUROS:
VALOR COBRADO: 2.165,75

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

81640000021-1 | 65752180201-8 | 90211009000-5 | 51326440000-5

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2



AREA DO IMÓVEL
1.098,62m²

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 59215BE9-29E8-4252-8C3F-20E5990A8DA2

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).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

CUSHMAN & WAKEFIELD



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 Brasil, 1400, Centro, Ivaiporã / PR - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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

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 Brasil, 1400, Centro, Ivaiporã / 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 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 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 Brasil, 1400, Centro, Ivaiporã / 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:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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

DS FS

CSHG – IVAIPORÃ

Área de terreno: 694,27 m²
Área construída: 1.316,78 m²

DS U

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado livre para locação	**R$ 29.000,00 (Vinte e Nove Mil Reais) Mensais**	22,02
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	**R$ 3.527.530,00 (Três Milhões, Quinhentos e Vinte e Sete Mil e Quinhentos e Trinta Reais)**	2.678,91

DocuSigned by:
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:55:59 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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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 | 13:55:52 PST
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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 Brasil, 1400, Centro, Ivaiporã / PR - 86870-000 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: 15 de setembro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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 Geral de Imóveis e Anexos de Ivaiporã - Paraná a matrícula nº.: 3.133/1, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 3.133/1: Imóvel situado a Avenida Brasil com Avenida Paraná, com área total de terreno de 694,27 m² e área construída não informada, proprietário: Altsa Propriedades S.A., 20 de julho de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 0100100000440001, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A Casas Pernambucanas
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Ivaiporã
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Arthur Lundgren Tecidos S/A Casas Pernambucanas
Área de Terreno:	694,27 m²
Área Total Edificada:	1.378,10 m²
Valor Venal Total:	R$ 847.618,36
Valor do IPTU:	R$ 7.628,56

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



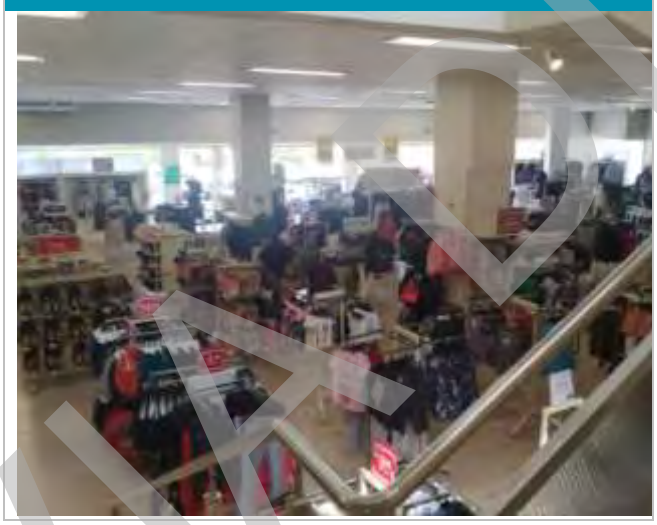
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



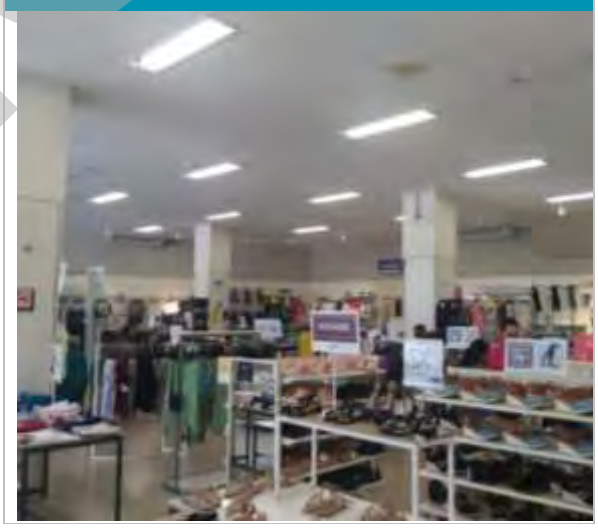
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- CSHG - Avenida Brasil, 1400, Centro, Ivaiporã / PR - 86870-000 Brasil

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

- 350 m do Instituto de Saúde Bom Jesus;
- 750 m da Prefeitura Municipal de Ivaiporã;
- 750 m da Rodoviária de Ivaiporã;
- 800 m do Hospital e Maternidade Ivaiporã;
- 1,4 km do FATEC - Faculdade de Tecnologia do Vale do Ivaí; e
- 1,5 km do Parque Ambiental Jardim Botânico.

Terreno - CSHG - IVAIPORÃ

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

- Área bruta de terreno: 694,27 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 68,00 m de testada, para as vias listadas abaixo:
  - Avenida Brasil - 33,00 m
  - Avenida Paraná - 35,00 m
- 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 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.

VIA DIGITAL

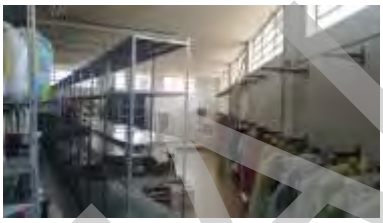
DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

Construções e benfeitorias

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

IVAIPORÃ – 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:	1.316,78 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	Loja	Área de vendas, atendimento ao cliente, caixas, provadores, estoque, vestiários e sanitários dos funcionarios, tesouraria, sala de treinamento, almoxarifado e no break.
Estrutura	Concreto armado	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Bloco de concreto com massa e pintura, vidro e alucobond	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Metálica	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escada fixa	
Ar Condicionado	Tipo: Split 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	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico e concreto
Paredes	Bloco de concreto com massa e pintura, divisórias de PVC e azulejo
Forros	PVC e laje com massa e pintura

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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 - Ivaiporã	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	658,39	0,50	329,20
	Térreo / Loja (m²)	658,39	1,00	658,39
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Vagas Descobertas / Recuo (m²)	0,00	0,50	0,00
	Terreno Excedente (m²)	35,88	0,10	3,58
		1.316,78		**991,17**

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	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG	694,27	0,00	694,27	694,27

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

Zoneamento

CSHG - IVAIPORÃ

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Ivaiporã é determinada pela Lei n° 1519, de 26 de maio de 2008.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Comercial e Serviços 1 (ZCS 1).

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Ivaiporã
Lei atual:	Lei n° 1519, de 26 de maio de 2008
Uso atual do imóvel:	Comércio
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Zona Comercial e Serviços 1 (ZCS 1)
Uso proposto:	As Zonas Comerciais e de Serviços – ZCS - destinam-se ao uso predominantemente comercial e prestador de serviço
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Residencial Unifamiliar e Multifamiliar; Comércio e Serviço Vicinal; Comércio e Serviço Geral
Usos proíbidos	Todos os demais

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		
ITEM		RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:		360,00 m²
Altura Máxima Permitida:		12,00 pavimentos
Coeficiente de Aproveitamento básico:		4,00 vezes a área do terreno
Coeficiente de Aproveitamento máximo:		5,00 vezes a área do terreno
Outorga Onerosa:		5,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:		80% (térreo) e 60% (demais pavimentos)
Recuo mínimo:		
	Frente:	4,00
	Fundos:	Em edificações de até 2 pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas para as divisas laterais e fundos do terreno, são dispensados os recuos laterais e fundos obrigatórios. Caso contrário o recuo é de 1,50 m
	Lateral:	Em edificações de até 2 pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas para as divisas laterais e fundos do terreno, são dispensados os recuos laterais e fundos obrigatórios. Caso contrário o recuo é de 1,50 m

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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 coronavirus 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 coronavirus 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 trem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

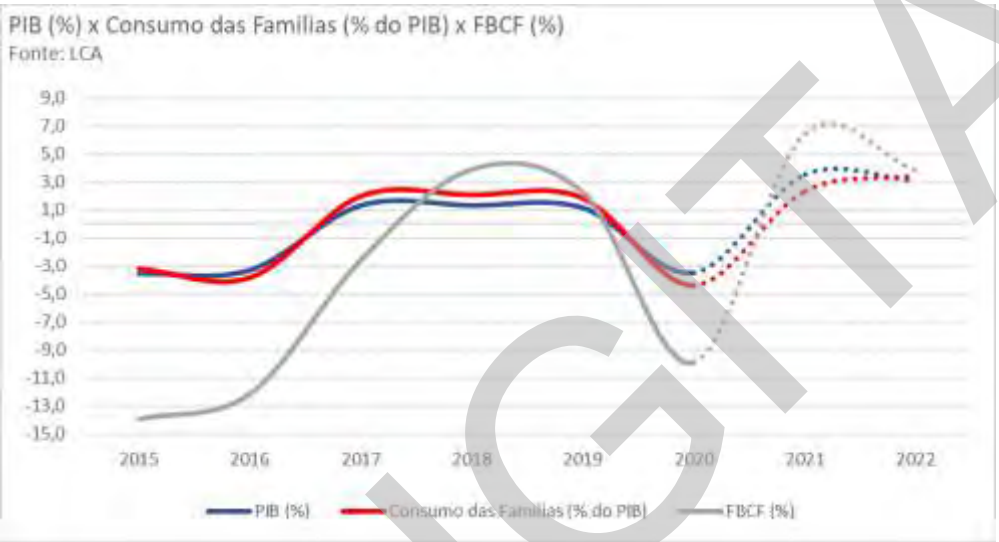
O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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 coronavirus 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 coronavirus 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.

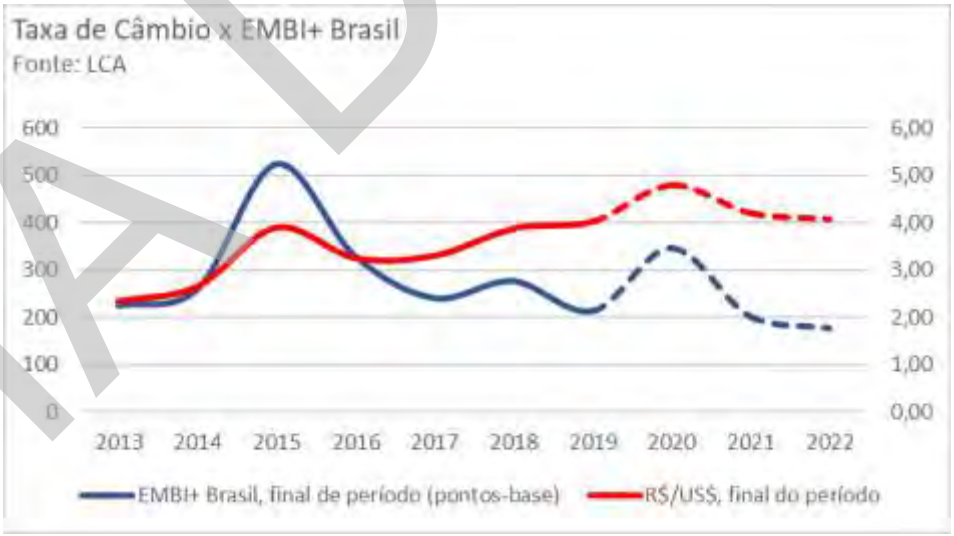
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804



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-pais (EMBI+).



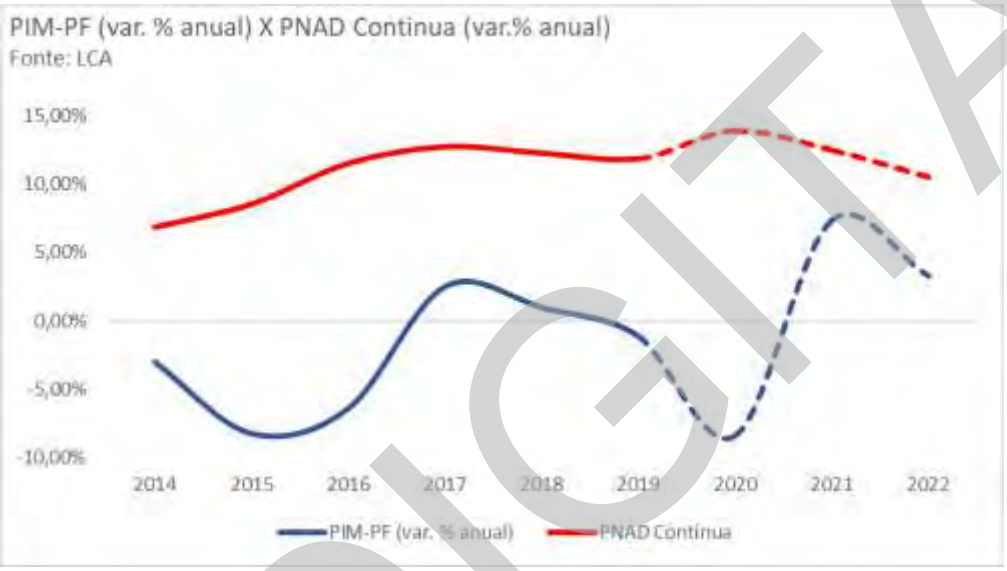
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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 coronavirus.



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

MA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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 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 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 á 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO												
	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SOBRELOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	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
A	Ivaiporã - Avenida Brasil 1400, Centro Ivaiporã PR	694,27	1.316,78 Construída	658,39	658,39	35,88	891,17					
COMPARATIVOS												
1	Rua Joaquim Bonifácio, 410, Centro Ivaiporã / PR Brasil	75,00	75,00 Construída	0,00	75,00	0,00	75,00	2.500,00	33,33	Elaima Zanetti Imobiliária	Sra. Rosana	(43) 3472-0638 / (43) 99973-0638
2	Avenida, Brasil, 1470, Centro, Ivaiporã / PR Brasil	500,00	150,00 Construída	0,00	150,00	350,00	185,00	2.300,00	12,43	Classinet Imobiliária	Sr. Leone	(43) 3472-3306 / (43) 9 9962-1013
3	Avenida, Brasil, 1450, Centro, Ivaiporã / PR Brasil	70,00	70,00 Construída	0,00	70,00	0,00	70,00	2.005,00	28,64	Classinet Imobiliária	Sr. Leone	(43) 3472-3306 / (43) 9 9962-1013
4	Avenida, Souza Naves, 970, Centro, Ivaiporã / PR Brasil	65,00	65,00 Construída	0,00	65,00	0,00	65,00	2.300,00	35,39	Classinet Imobiliária	Sr. Leone	(43) 3472-3306 / (43) 9 9962-1013
5	Rua, Ribeirão Preto, 70, Centro, Ivaiporã / PR Brasil	60,00	60,00 Construída	0,00	60,00	0,00	60,00	1.100,00	18,33	Elaima Zanetti Imobiliária	Sra. Rosana	(43) 3472-0638 / (43) 99973-0638

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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	0,72 Menor	1,13 Inferior	0,89 Superior	1,46 Inferior	1,21	36,19	36,19
2	0,90	0,81 Menor	1,42 Inferior	1,25 Inferior	1,36 Inferior	1,83	20,51	20,51
3	0,90	0,72 Menor	1,21 Inferior	1,25 Inferior	1,19 Inferior	1,37	35,26	35,26
4	0,90	0,71 Menor	1,21 Inferior	1,03 Inferior	1,00 Similar	0,95	30,29	30,29
5	0,90	0,70 Menor	1,31 Inferior	1,08 Inferior	1,36 Inferior	1,45	23,99	23,99
						Média	**29,25**	**29,25**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Ivaiporã

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 29,25

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	38,02
Limite inferior (30%)	20,47
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	29,25

SANEAMENTO	
Limite Superior	33,97
Limite Inferior	24,53
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	32%
Desvio Padrão	6,88
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,24
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**29,25**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**28.991,16**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIAS

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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$ 12,43 /m² a R$ 35,38 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 60,00 m² a 185,00 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	Ivaiporã
Valor Unitário (R$/m²)	29,25
Área Equivalente (m²)	991,17
Valor de Mercado para Locação (R$)	**29.000,00**
Valor Unitário (R$/m²)	22,02
Área Construída (m²)	1.316,78
Valor de Mercado para Locação (R$)	**29.000,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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 Ivaiporã e na região do Centro.

DCF – CONTRATO		
CSHG		
Nome da loja:	Ivaiporã	
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 31/10/2034	
Área Construída	1.316,78 m²	
Aluguel mensal		
R$ 23.885,86 ou R$ 18,14/m² no 1º mês		
R$ 22.199,80 ou R$ 16,86/m² no 13º mês		
R$ 20.232,73 ou R$ 15,37/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$ 28.991,16 ao mês ou R$ 22,02/m² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de captalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	R$ 635,71	Ao mês.
Valor de mercado	R$ 3.527.530,00	Três Milhões, Quinhentos e Vinte e Sete Mil e Quinhentos e Trinta Reais

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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	**294.258,86**	**274.026,13**	**250.421,28**	**250.421,28**	**250.421,28**	**250.421,28**	**250.421,28**	**250.421,28**	**250.421,28**	**250.421,28**	**250.421,28**
Aluguel Mínimo	286.630,30	266.397,57	242.792,72	242.792,72	242.792,72	242.792,72	242.792,72	242.792,72	242.792,72	242.792,72	242.792,72
IPTU	7.628,56	7.628,56	7.628,56	7.628,56	7.628,56	7.628,56	7.628,56	7.628,56	7.628,56	7.628,56	
Despesas Operacionais	**-7.628,56**	**-7.628,56**	**-7.628,56**	**-7.628,56**	**-7.628,56**	**-7.628,56**	**-7.628,56**	**-7.628,56**	**-7.628,56**	**-7.628,56**	**-7.628,56**
IPTU	-7.628,56	-7.628,56	-7.628,56	-7.628,56	-7.628,56	-7.628,56	-7.628,56	-7.628,56	-7.628,56	-7.628,56	-7.628,56
Resultado Operacional Líquido	**286.630,30**	**266.397,57**	**242.792,72**	**242.792,72**	**242.792,72**	**242.792,72**	**242.792,72**	**242.792,72**	**242.792,72**	**242.792,72**	**242.792,72**
Despesas Não Operacional	**-2.942,59**	**-2.740,26**	**-2.504,21**	**-2.504,21**	**-2.504,21**	**-2.504,21**	**-2.504,21**	**-2.504,21**	**-2.504,21**	**-2.504,21**	
FRA	-2.942,59	-2.740,26	-2.504,21	-2.504,21	-2.504,21	-2.504,21	-2.504,21	-2.504,21	-2.504,21	-2.504,21	
Fluxo de Caixa	**283.687,71**	**263.657,31**	**240.288,51**	**240.288,51**	**240.288,51**	**240.288,51**	**240.288,51**	**240.288,51**	**240.288,51**	**240.288,51**	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.507.006,00	
Fluxo de Caixa Total	**283.687,71**	**263.657,31**	**240.288,51**	**240.288,51**	**240.288,51**	**240.288,51**	**240.288,51**	**240.288,51**	**240.288,51**	**3.747.294,51**	
Fluxo de Caixa a VP	**273.189,09**	**236.736,56**	**201.169,08**	**187.570,24**	**174.890,66**	**163.068,22**	**152.044,96**	**141.766,86**	**132.183,55**	**1.864.908,56**	
Valor do Empreendimento	**3.527.530,00**										

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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 (m²)	694,27
VPL unitário de Área de Terreno (R$/m²)	5.080,92
Área Construída(m²)	1.316,78
VPL unitário de Área Construída (R$/m²)	2.678,91
VPL Final (R$)	**3.527.530,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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 - IVAIPORÃ

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R$ 29.000,00 (Vinte e Nove Mil Reais) Mensais

Valor Unitário R$/m ² 22,02

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R$ 3.527.530,00 (Três Milhões, Quinhentos e Vinte e Sete Mil e Quinhentos e Trinta Reais)

Valor Unitário R$/m ² 2.678,91

DS FS

DS

DocuSigned by:
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:56:10 PST
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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			32,27%
	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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, independendo, 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**

VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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 | 13:56:05 PST
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
2/3: 4ºRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS
IVAIPORÃ PARANÁ

MATRÍCULA 883.133/1
DATA: 25 de outubro de 1.976.
IMÓVEL: Datas nºs. 3 e 4 (três e quatro) da quadra nº52 (trinta e dois) com a área total de 594,27m² (seiscentos e noventa e quatro metros e vinte e sete centímetros quadrados) situada no quadro urbano desta cidade, Município e comarca, confronta-se:- "NA FACE NORDESTE: Divide com a data nº5 com 26,25 metros; NA FACE SUDESTE: Divide com a Avenida Brasil com 35,06 metros; NA FACE SUDOESTE: Divide com a Avenida Paraná com 31,25 metros; - NA FACE NOROESTE, Divide com a data nº14 com 19,40 metros." -/ digo, com a data nº14 com 19,40 metros.
PROPRIETÁRIO: JOÃO MORAES casado e sua mulher dona ZULMIRA MENICO MORAES, professora, JOÃO LINO MORELLI, agricultor, e sua mulher dona UMBELINA MENICO MORELLI, professora, residentes e - domiciliados no distrito de Lidianópolis, desta comarca; CARLOS DEMBRASKI, pintor e sua mulher dona ILZIRA MENICO DEMBRASKI, funcionária; ERNESTO MENICIO e sua mulher dona EDITH MENICO MENICIO, casados, comerciantes, brasileiros, residentes nesta cidade, representados por seus procurador o sr. NIVALDO MUNES GALVÃO, conforme procuração lavrada as fls. 185 do livro 4-- daquele tabelionato.
T. A. 12.391 deste Ofício.

R.1 Nº 3.133/1 Prot. 8.639 de 25/10/1.976.
DATA: 25 de outubro de 1.976.
CREDOR-REQUERENTE: JOSÉ CONSTANTINO DA SILVA.
DEVEDOR-REQUERIDO: EDITH MENICO MENICIO.
TÍTULO: Mandado Judicial de Registro de Penhora, expedido nos - autos nº1.341/76 de Exec. de Tit. Extrajudicial, expedido em data de 19 de outubro de 1.976, assinado pelo dr. SOLON ARÃO DE ORICHO PEREIRA, Juiz Adjunto desta comarca. VALOR: Cr$.16.000,-00 (dezesseis mil cruzeiros). CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES - DO IMÓVEL PENHORADO: Os mesmos acima descritos e confrontados.- CONDIÇÕES: Puro e Simples. Dou Fé. Em 25 de outubro de 1.976. - Func. Jur. -/Ismael/-

R.2 M-3.133 Prot. 8.640 de 25/10/1.976.
DATA: 25 de outubro de 1.976.
CREDOR- REQUERENTE: DINO MATSUDI.
DEVEDOR- REQUERIDO: EDITH MENICO MENICIO.
TÍTULO: Mandado de Registro de Penhora. FORMA - DATA E SERVEN-/
TUÁRIO: Mandado Judicial de Registro de Penhora, expedido nos - autos nº1.342/76 de Exec. de Tit. Extrajudicial, expedido em - data de 19 de outubro de 1.976, assinado pelo dr. SOLON ARÃO DE ORICHO PEREIRA, Juiz Adjunto desta comarca. VALOR DA AÇÃO: - Cr$.32.000,00 (cinquenta dois mil cruzeiros). CONDIÇÕES: Puro e Simples. Dou Fé. Em 25 de outubro de 1.976. [illegible] Juramentada.
e/continuação/-

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IVAIPORÃ

[illegible] CERTIFICO, nos termos do § 1º art. 19 Lei 6.015 de 31/12/73, alterada pela Lei 6.216 de 30/06/75, que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 3133 fotocopiada em sua íntegra e extraída nesta CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR.
O REGISTRADOR É RESPONSÁVEL PELO CONTEÚDO DA CERTIDÃO

Nos termos do artigo 1º, IV, do Decreto 93.240/86, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de emissão

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº .Xthej . Dz98d . IvpHC - Consulte zeHLs . JE3N4
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

Documento Assinado Digitalmente
MARCO ANTONIO PEDRAZZI VALENTINE
CPF: 002[illegible] - SERVENTIA

MODELO

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

-/continuação/-

R.2 M-3.133 Prot. 10.331 de 05/01/1.977.
DATA: 05 de janeiro de 1.977.
CREDOR-REQUERENTE: JOSÉ CONSTANTINO DA SILVA.
DEVEDOR-REQUERIDO: EDITH MERICO MENEZIO e outro.
TÍTULO: Mandado Judicial de Registro de Penhora expedido nos autos nº1.543/76 de Ex. Tit. Extrajudicial, expedido em data de 19 de outubro de 1.976, pelo dr. ROSANE AB diço, e repito em data - de 08 de novembro de 1.976, assinado pelo dr. ROSANE ABÃO DE CAIS TO PEREIRA, Juiz Adjunto desta comarca. VALOR DA AÇÃO: Cr$. .... 146.000,00 (cento e quarenta e seis mil cruzeiros). CARACTERÍSTI COS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL PENHORADO: A parte ideal da ora executada de data ou melhor dos imóveis objeto da presente. Dou fé.- Em 05 de janeiro de 1.977. F. Jur.***

AV-1-R-1-M- 1.133- PROT- nº- 32.106- de 13/06/1.979-
DATA-: 13 de Junho de 1.979. - Certifico que foi efetuado hoje a averbação de um Mandado de cancelamento de registro de penhora- expedidos nos autos nº. 1543/76- de Ex.Tít. Extrajudicial passado- nesta cidade em data de 07 de Junho de 1.979.- assinado por Dulce- M.B.E.Ceconi-Juiz de Direito desta comarca, o qual requer que - seja averbado a margem da referida matrícula o cancelamento do re- gistro de penhora que onera o imóvel referente ao R-1-M-3.133(acima). Ficando desta forma cancelado o mesmo. Dou Fé, em data de 13 de Junho de 1.979.- 7 JUNTA /11/-

AV-1-R-2-M- 1.133- PROT- nº- 32.107- de 13/06/1.979
DATA-: 13 de Junho de 1.979.- Certifico que foi efetuado hoje a averbação de um Mandado de Cancelamento de Registro de Penhora, passado nesta cidade em data de 07 de Junho de 1.979, assinado por Dulce M. B.E.Ceconi-Juiz de Direito desta comarca, mandado este expedi/- do nos autos 1543/76 de Ex.Tít. Extrajudicial, o qual requer o can celamento de R-2-(acima), Dou Fé, em data de 13 de Junho de 1.979.- 7 JUNTA

AV-1-R-3-M- 3.133 PROT- nº- 32.108- de 13/06/1.979-
DATA-: 13 de Junho de 1.979.-: Certifico que foi efetuado hoje a-: averbação de um Mandado de Cancelamento de Registro de Penhora expedidos nos autos 1543/76- de Ex.Tít. Extrajudicial, passado nesta cidade em data de 07 de Junho de 1.979. assinado por Dulce M.B.E.Ceconi- Juiz de Direito desta comarca, o qual requer o cancelamento - a margem da referida matrícula-ligo e qual requer que seja averbado a margem da referida matrícula o cancelamento do registro de penho- ra, que onera o imóvel acima, referente ao R-3-M-3.133- Ficando- desta forma cancelado o mesmo, ficando assim o imóvel livre dos ônus que sobre o mesmo pesava. Dou Fé, em 13 de Junho de 1.979.-

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IVAIPORÃ

CERTIFICO, nos termos do § 1º art. 19 Lei nº 6.015 de 31/12/73, e Provimento 32/83 da Lei 6.216 de 30/06/75, que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 3133. Autenticada com a sua ordem e sentido nesta CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº Xthej . Dz9Sd . IvpHC - Controle: zeHLx . JE3K4
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

WATERMARK

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

MATRÍCULA 885.133/2 de 25/08/79

R.1 M-3.133/2 Prot. 33.820 de 10/08/79
DATA: 10 de agosto de 1.979.
TRANSMITENTE: O ESPOLIO DE ERNESTO MERIZIO, homologado por sentença prolatada em data de 02 de agosto de 1.979, pela dra. DULCE MARIA SANTA EUFEMIA CECCONI, Juiz de Direito desta comarca, cuja sentença já transitou em julgado.
ADQUIRENTE: VIUVA-MEEIRA: EDITH MERICO MERIZIO, brasileira, do lar, residente e domiciliada em Jardim Alegre Pr. MARIDO: CELSO MARIA MERIZIO MUNHOZ, e seu marido sr. JOSÉ ROBERTO MUNHOZ, brasileiros, casados, ele do comércio, ela do lar, residentes e domiciliados em Faxinal; EDEMAR MERIZIO, brasileiro, solteiro, maior do comércio, residente e domiciliado nesta cidade; ELIZEU MERIZIO, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado em Apucarana-Pr.; ELIDIO MERIZIO, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado em Apucarana Pr.
TITULO: Formal de Partilha. FORMA - DATA E OBSERVANCIA: Formal de Partilha expedido em data de 03 de agosto de 1.979, subscrito pelo sr. SAID FERREIRA MESSIAS escrivão do cível e comércio desta comarca, e assinado pelo dr. Juiz, pela dra. DULCE MARIA SANTA EUFEMIA CECCONI, Juiz de Direito desta comarca. VALOR: Cr$ 925.000,00 (setecentos e vinte e cinco mil cruzeiros). CONDIÇÕES: DOAÇÃO COM USUFRUTO EM FAVOR DA VIUVA MEEIRA. OBJETO: a parte ideal pertencente ao Espolio a qual corresponde a 1/4 (um quarto) do imovel acima, da qual caberá 1/2 (a metade) para a viúva-meeira, e 1/8 aos herdeiros. ISBA. -/ Pagou o imposto "causa-mortis" conforme talão nº18629868-6, na quantia de Cr$..diga, e talão nº18629791-1 na quantia de Cr$.7.250,00 recebida em data de 18 de julho de 1.979, e 31/07/79. Dou fé. Em 10 de agosto de 1.979. Funr. Jur. -/Ismael-

R.2 M-3.133/1 Prot. 33.959 de 10/08/79
DATA: 10 de agosto de 1.979.
TRANSMITENTES: A)- JOÃO TOSKAN, do comercio, portador da cédula de Identidade RG.19.546-Pr., e CPF. nº091.893.769-34, e sua mulher dona ZULMIRA MERICO TOSKAN, do lar, portadora da C. de Identidade RG.1.074.353 Pr., brasileiros,casados, residentes em Jardim Alegre nesta comarca; JOAQUINHO MERILLI e sua mulher dona UMBELINA MERICO MERILLI diga, UMBELINA MERICO MERILLI, brasileiros, casados: do comércio, residentes em Jardim Alegre, portadores da C. de Identidade - RG.1.563.460 e 1012048 Pr., e CPF. nº042.457.509-44; CELIO DEBRAG EI e sua mulher dona ALZIRA MERICO DEBRAGI, brasileiros, casados, do comércio, residentes nesta cidade, portadores da cédula de Identidade RG. nºs. 1947.334 e 1.563.666 Pr., e CPF.nº013.316.429/04; - EDITH MERICO MERILIO, brasileira, viúva, do lar, residente em Jardim Alegre, portadora da cédula de Identidade RG.1.563.484 Pr. e - CPF. nº277.907.279-34; LYDIA MARIA MERIZIO MUNHOZ, certidão de casamento nº405, livro 02 fls. 105 expedida pelo ofício de Arapuã, - Pr.; e casada sr. JOSÉ ROBERTO MUNHOZ, Identidade RG.1.277.150-Pr., e residentes sr. -/continua/-

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IVAIPORÃ

CERTIFICO, nos termos do § 1º art. 19 Lei nº 6.015 de 31/12/73, atendendo a Lei 6.015 de 31/12/73, que o presente documento é cópia fiel da Matrícula nº 3131. Autenticação dos selos emitidos e controle online CERTIFICADO DE INTEIRO TEOR.

Nos termos do artigo 17, IV, do Decreto 93.240/86, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de emissão.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº xthej . Dz96d . IvpHC -Controle: 2eHLx . JE3K4
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

WATERMARK

=/continuação/=

expedida nesta Estado; brasileiros, casados, ele do comércio, ele - do lar, residentes Paraíso deste Estado, este ato co- tão representado diz, está representado por seu procurador o dr. - JOÃO ALBERTO GEBRAER, brasileiro, solteiro, advogado, CPF.nº111.032 219/49, conforme procuração lavrada as fls. 102 do livro 42-T- do - tabelionato de Paraíso Pr.; CLÍDIO MERIGIO, brasileiro, solteiro, - maior, comprador, portador da cédula de Identidade RG.1.195.290-SC., - e CPF. nº073.179.229/53, residente e domiciliado em Apucarana Pr.,- ELIGEO MERIGIO, brasileiro, solteiro, maior, motorista, residente - e domiciliado em Londrina Pr., portador da cédula de identidade RG. nº3-R-957.593-SP., CPF. nº164.621579/68, neste ato, ambos representados por seus procurador, o sra. ELIZA HENRIQUE MERIGIO, já qualifi- cada, conforme procurações lavradas as fls. 112 do livro 72 do 2º - tabelionato de Jardim Alegre Pr., e fls. 060 do - livro 249 do 1º tabelionato de Londrina Pr.; EDGAR MERIGIO, brasi- leiro, solteiro, maior, portador da Identidade RG.692.798-Pr., resi dente e domiciliado em Londrina, representado por seu procurador - dr. JOÃO ALBERTO GEBRAER, brasileiro, solteiro, maior, advogado, - residente em Jardim Alegre, CPF. nº111.032.219-49, cujas procura- / ções ficam arquivadas no tabelionato de Jardim Alegre, deste saber-/ ca.

OUTORGANTE- ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A., "CASAS PERNAMBUCANAS", - Sociedade mercantil brasileira, com sede na Capital de São Paulo, - à rua Conselheiro nº2411, registrada na junta comercial do Estado de São Paulo, sob nº41.929, de Inscrição Estadual nº109.705.469- e C - CGC/MF. sob nº61.099.834/0001-80, neste ato representada por seu - procurador, o gerente local da Casa Pernambucana desta cidade, Sr.- WILTON SERVIDONI, brasileiro, casado, comerciário, portador da cé- dulaer de Identidade RG.1.467.196 Pr., CPF. nº108.014.729/20, resi-/ dente e domiciliado nesta cidade, conforme procuração lavrada as - fls. 171 deLivro 011, do 2º tabelionato de São Paulo-Capital.

TÍTULO: Compra e Venda. FORMA - DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura Pú-/ blica lavrada em data de 14 de agosto de 1.979, nas notas do tabe-/ lião de Jardim Alegre, dona CLEUSE TERESINHA CAMARGO DE LIMA, as -/ fls. 108 do livro 64-E-. VALOR: Cr$.2.900.000,00 (dois milhões e no vecentos mil cruzeiros). FORMA DE PAGAMENTO: A quantia supra será paga dentro do prazo e condições a saber: A)- Ao sr. JOÃO GEBRAER e sua mulher, a - quantia de Cr$. 40.000,00, em moeda corrente; Cr$. 322.500,00 (tre- zentos e vinte e dois mil e quinhentos cruzeiros), representado pe- lo cheque nº955.954, nominal aos beneficiários, saldo em 10/08/- 1.979, do Banco Itaú S/A., agencia local; e Cr$. 360.500,00 (trezen tos e sessenta e dois mil e quinhentos cruzeiros) pelo oferecimento "pro-soluto" de uma nota Promissoria de igual valor, vencível em - 15 de abril de 1.980, perfazendo assim o total de Cr$. 725.000,00 - (setecentos e vinte e cinco mil cruzeiros); B)- Ao sr. JOAQUIM - MORELLI e sua mulher, a quantia de Cr$. 40.000,00 (quarenta mil cru zeiros) em moeda corrente, Cr$. 322.500,00 (trezentos e vinte e - dois mil e quinhentos cruzeiros), através do cheque nº955.952 nomi- nal aos beneficiários emitido em 10/10/79, dias, 30/08/79, sacado ao Banco Itaú S/A., desta cidade, Cr$. 362.500,00 (trezentos e ses- senta e dois mil e quinhentos cruzeiros), pelo oferecimento pro-so- luto de uma nota promissória de igual valor, emitida pelo Comprado-

=/continua/=

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IVAIPORÃ

Dr. Marco Antônio Fernandes Vignoli
Oficial

CERTIFICO, nos termos do § 1º art. 19 Lei nº 6.015 de 31/12/73, acrescido pela Lei nº 6.216 de 30/06/75, que o presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 3131. fotocopiada nesta data e contendo neste CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ
Ivaiporã - PR, 27

Nos termos do artigo 19, IV, do Decreto nº 93.240/86, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de emissão.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº xthej . Dc98d . IvpHC - Controle: zeHLa . JE3K4
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

*/Continuação/-

...Fls.Liv.A63.13[illegible] em 15/10/96

continuando...

repetindo: emitida pelo outorgado comprador, nominal aos benefi-/ciários, vencível em 15/04/1.980, perfazendo assim o total de -/ Cr$. 725.000,00 (setecentos e vinte e cinco mil cruzeiros); C)- Ao sr. [illegible] e sua mulher dona [illegible], a importância de Cr$. 40.000,00 (quarenta mil cruzeiros) em moeda corrente, Cr$. 322.500,00 (trezentos e vinte e dois mil e quinhentos cruzeiros), através do cheque nº955.931 contra o Banco Itaú S/A., - local, emitido em 10/08/79; Cr$. 362.500,00 (trezentos e sessenta e dois mil e quinhentos cruzeiros) pelo oferecimento pro-soluto de uma Nota Promissória, de igual valor, emitida pelo outorgado com-/prador, nominal aos beneficiários, vencível em 15 de abril de - 1.980, perfazendo assim o total de Cr$. 725.000,00 (setecentos e - vinte e cinco mil cruzeiros); D)- Para o sr. EDITH LIRIO MERIZIO Cr$. 20.000,00 (vinte mil cruzeiros), em moeda corrente, Cr$. ... 161.250,00 (cento e sessenta e hum mil e duzentos e cinqüenta cruzeiros), através cheque nº955.936, nominal e beneficiário, emiti da em 10/08/1.979, contra Banco Itaú S/A., agencia local, Cr$. 181.250,00 (cento e oitenta e hum mil e duzentos e cinqüenta cru-/zeiros), pelo oferecimento pro-soluto de uma N. Promissória de - igual valor, emitida pela outorgada compradora nominal aos benefi-ciários, vencível em 15/abril/1.980, totalizando Cr$.362.500,00 - (trezentos e sessenta e doiscil e quinhentos cruzeiros); E)- Para o srs. EMILIA MARIA MERIZIO BONNOS e seu marido, Cr$. 5.000,00 -/ (cinco mil cruzeiros) em moeda corrente, Cr$. 40.312,50 (quarenta-mil, trezentos e doze cruzeiros e cinqüenta centavos) pelo cheque-nº955939 a favor dito, endossado a favor de EDITH MERIZIO LERIZIO,- emitido em 10 de agosto de 1.979, contra o Banco Itaú S/A., local, Cr$. 45.312,50 (quarenta e cinco mil, trezentos e doze cruzeiros - e cinqüenta centavos) pelo oferecimento pro-soluto de uma Nota Pro missória de igual valor emitida pela outorgada compradora, nominal aos beneficiários, vencível em 15/04/1.980, totalizando Cr$. .... 90.625,00 (noventa mil, seiscentos e vinte e cinco cruzeiros); F)- Ao sr. MARIO MERIZIO - Cr$. 5.000,00 (cinco mil cruzeiros) em moe da corrente; Cr$. 40.312,50 (quarenta mil, trezentos e doze cruzei ros e cinqüenta centavos), através do cheque nº955.938, endossado a favor de EDITH MERICO MERIZIO, emitido no dia 10/08/79, contra - o Banco Itaú S/A., local, pagável nesta praça, Cr$. 45.312,50 (qua renta e cinco mil, trezentos e doze cruzeiros e cinqüenta centavos pelo oferecimento pro-soluto de uma nota promissória ao mesmo va-/lor emitida pela outorgada compradora nominal aos beneficiários, - vencível em 15/04/1.980, totalizando Cr$.90.625,00 (noventa mil e seiscentos e vinte e cinco cruzeiros); G)- AO SR. EDIDIO MERIZIO,- Cr$. 5.000,00 (cinco mil cruzeiros) em moeda corrente; Cr$. ..... 40.312,50 (quarenta mil, trezentos e doze cruzeiros e cinqüenta - centavos) através do cheque nº955935 endossado a favor de EDITH ME RICO MERIZIO, emitido em 10/08/79, contra o Banco Itaú local, Cr$. */continua/-

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IVAIPORÃ

[illegible]

CERTIFICO que através do R.1 [illegible] da Lei nº 6.015 de 31/12/73, alterada pela Lei 6.216 de 30/06/75, que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 3134 fotocopiada da sua íntegra e autenticada com CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

[illegible]

Nos termos do artigo 1º, IV, do Decreto 93.240/1986, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de emissão.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº Xthej . Dz98d . IvpHC - Controle: zeHLx . JE3N4
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

WATERMARK

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804



R-09-MAT. 3.133 - PROT. 222.176 de 10/07/2.020 /
INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL /
Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 12/12/2.019, registrada sob nº 001.841/20-1, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em data de 06/01/2.020, e Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12/12/2.019, registrada sob nº 122.212/20-4, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em data de 04/03/2.020, devidamente assinadas pelas partes Contratantes, onde **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. CASAS PERNAMBUCANAS**, Sociedade por Ações, CNPJ/MF nº **61.099.834/0001-90**, com sede à Rua da Consolação, nº 2.411, 8º andar, São Paulo, SP, neste ato representada por seu Diretor **Toshio Kawakami**, brasileiro, casado, economista, C.I.RG nº **3.319.441-SSP/SP**, CPF/MF nº **032.751.848-20**, com endereço comercial à Rua da Consolação, nº 2.411, 6º andar, São Paulo, SP, e por seu Secretário **Martin Mitteldorf**, brasileiro, casado, engenheiro, C.I.RG nº **9.617.816-8-SSP/SP**, CPF/MF nº **089.849.378-19**, com endereço comercial à Rua da Consolação, nº 2.411, 6º andar, São Paulo, SP, transferem à Outorgada **ALTSA PROPRIEDADES S.A.**, Sociedade por Ações, CNPJ/MF nº **35.521.057/0001-10**, com sede à Rua da Consolação, nº 2.403, 9º andar, Consolação, São Paulo, SP, neste ato representada por seu Presidente **Sergio Antonio Borriello**, brasileiro, casado, contador, C.I.RG nº **13.334.273-X-SSP/SP**, CPF/MF nº **053.302.808-69**, com endereço comercial à Rua da Consolação, nº 2.411, 6º andar, São Paulo, SP; e por sua Secretária **Silvia Lopes Vilas Boas Magalhães**, brasileira, casada, engenheira mecatrônica, C.I.RG nº **6.615.771-SSP/MG**, CPF/MF nº **988.167.756-34**, com endereço comercial à Rua da Consolação, nº 2.411, 6º Continua fls. nº 4

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IVAIPORÃ

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº xthej . Dz9ed . IvpHC -Controle: zeHLx . JE3K4
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

WATERMARK

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Matrícula 3.133 — Folha 4

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Ivaiporã - Estado do Paraná
ÚNICA CIRCUNSCRIÇÃO

de _____ de 20____

Oficial: Marco Antônio Pedrazzi Valentini

antar, São Paulo, SP. Para integralização do capital social subscrito, dão ao presente imóvel o valor de R$ 2.350.000,00 (dois milhões e trezentos e cinquenta mil reais). **CONDIÇÕES:** As constantes no corpo das Alas. Apresentou Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal de Ivaiporã, PR, sob nº 4203/2.020. Cadastro nº 440. **ITBI** sob nº 269/2.020, com a base de cálculo de R$ 6.067.000,00, recolhido em data de 08/07/2.020, no valor de R$ 201.675,00. Apresentou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em data de 16/10/2.019, válida até 14/07/2.020, 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, **FUNREJUS** sob nº 5863369-8, recolhido em data de 14/07/2020, no valor de R$ 5.891,58. Considerando o Provimento nº 94, de 28 de março de 2.020, Provimento nº 96, de 27 de abril de 2.020, Provimento nº 99, de 15 de maio de 2020, Portaria nº 79, de 22 de maio de 2020, Provimento nº 101, de 27 de Maio de 2.020, os mesmos prorrogados pelo Provimento nº 105 de 12 de Junho de 2.020, todos do Conselho Nacional de Justiça, os prazos de qualificação e de prática dos atos registrais serão contados em dobro a partir do dia 29/03/2020. Isento da Distribuição. Emitida **DOI**. Documentos arquivados nesta Ofício sob nº 07/2.020. **EMOLS** R$ 832,21 - **VRC** 4.312,00 - **PRENOTAÇÃO** R$ 1,93 - **ARQUIVAMENTO** R$ 1,38. Dou fé. Em data de 20 JUL 2020

Marco Antônio Pedrazzi Valentini — Oficial FCAD.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IVAIPORÃ

Dr. Marco Antônio Pedrazzi Valentini
OFICIAL

CERTIFICO, nos termos do § 1º art. 19 Lei nº 6.015 de 31/12/73, alterada pela Lei nº 6.216 de 30/06/75, que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 3133. Reproduzida em sua integra e extraída nesta CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR.
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ
20/07/2020 - 10:37

Nos termos do artigo 17, IV, do Decreto 93.240/1986, a presente certidão é válida por 15 (trinta) dias a partir da data de emissão.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº Xthej . Dz98d . IvpHC - Controle: zeHL> . JE3kA
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

890 - Ivaiporã

PREFEITURA MUNICIPAL DE IVAIPORÃ
Estado do Paraná
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2019

ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMB
CPF/CNPJ:81098834011630
KENNEDY, 1400
CENTRO
IVAIPORA PR 86870000
KENNEDY, 1400
CENTRO
Qd.: 32 Lt.: 3/4

Lançamentos	Vencimentos
IP 6.476,18	Única 15/04/2019
TOTAL 6.476,18	Única 25/04/2019
	1 15/04/2019
	2 15/05/2019
	3 17/06/2019
	4 15/07/2019
	5 15/08/2019
	6 16/09/2019

634,27	1.378,10	35,10	847.618,38

PAGAMENTO A VISTA COM 10% DE DESCONTO ATÉ 15/04/2019 OU 5% ATÉ 25/04/2019

PREFEITURA MUNICIPAL DE IVAIPORÃ
Estado do Paraná
IPTU 2019

440 01-001-0000-0440-001
32 3/4
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASA
CPF/CNPJ:81098834011630
KENNEDY, 1400
CENTRO
IVAIPORA PR 86870000
Recebi a presente notificação de cobrança de IPTU para 2019
Data: / /
Assinatura Responsável pelo Recebimento
317

MUNICIPIO DE IVAIPORÃ - PR
CNPJ: 75.741.330/0001-37
IPTU - 2019
15/04/2019
Única
34175
7.626,56
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS
Cadastro: 440
Código Baixa: 34175

Pagável Somente na Caixa Econômica Federal, Casas Lotéricas e rede credenciada
MUNICIPIO DE IVAIPORÃ - PR - CNPJ: 75.741.330/0001-37
18/02/2019 34175 CARNÊ N 18/02/2019
SR R$ 7.626,56
15/04/2019
Única
7.626,56
Cota Única para pagamento a vista
já com 10% de desconto
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO
IPTU - 2019
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS
KENNEDY 1400
CENTRO
Cadastro: 440 Quadra: 32 Lote: 3/4
Inscrição Imobiliária: 01-001-0000-0440-001 Código Baixa: 34175
317
81620000076-7 28562164201-3 90415119000-9 00000213284-3

MUNICIPIO DE IVAIPORÃ - PR
CNPJ: 75.741.330/0001-37
IPTU - 2019
15/04/2019
1 / 6
34175
1.412,69
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS
Cadastro: 440
Código Baixa: 34175

Pagável Somente na Caixa Econômica Federal, Casas Lotéricas e rede credenciada
MUNICIPIO DE IVAIPORÃ - PR - CNPJ: 75.741.330/0001-37
18/02/2019 34175 CARNÊ N 18/02/2019
SR R$ 1.412,69
15/04/2019
1 / 6
1.412,69
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO
IPTU - 2019
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS
KENNEDY 1400
CENTRO
Cadastro: 440 Quadra: 32 Lote: 3/4
Inscrição Imobiliária: 01-001-0000-0440-001 Código Baixa: 34175
317
81630000014-7 12692164201-6 90415119000-9 00000213287-6

WA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

890 - IVAIPORÃ

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL:1316,78M²

TERREO:658,39M²
1º PAVTO:658,39M²

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: EC7C8AF6-9B58-4D68-9C5D-EF84FF515804

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).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

CUSHMAN & WAKEFIELD



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 Rua Barão de Jundiaí, 736, Centro, Jundiaí / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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

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 Rua Barão de Jundiaí, 736, Centro, Jundiaí / 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 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 42 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 Rua Barão de Jundiaí, 736, Centro, Jundiaí / 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 12 de novembro de 2020, em:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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

DS FS

CSHG – Jundiaí
Área de terreno: 774,00 m²
Área construída: 1.505,08 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado livre para locação	**R$ 42.800,00 (Quarenta e Dois Mil e Oitocentos Reais) Mensais**	28,44
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	**R$ 10.551.130,00 (Dez Milhões, Quinhentos e Cinquenta e Um Mil e Cento e Trinta Reais)**	7.010,34

DS

DocuSigned by:
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:18:20 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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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 | 13:18:13 PST
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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 Rua Barão de Jundiaí, 736, Centro, Jundiaí / SP - 13200-001 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: 11 de setembro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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 1º Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Jundiaí a matrícula nº.: 169679, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 169679: Imóvel situado a Rua Barão de Jundiaí, 736, 740 e 744, com área total de terreno de 733,60 m² e área construída não consta, proprietário: Altsa Propriedades S.A., 10 de julho de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº.01.049.0063, com as seguintes descrições:

Nome do Proprietário:	Escolastica o Telles
Prefeitura:	Prefeitura do Município de Jundiaí
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Barão de Jundiaí, 736, Centro
Área de Terreno:	774,00 m²
Área Total Edificada:	1.336,00 m²
Valor Venal Total:	R$ 990.917,48
Valor do IPTU:	R$ 19.032,08

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



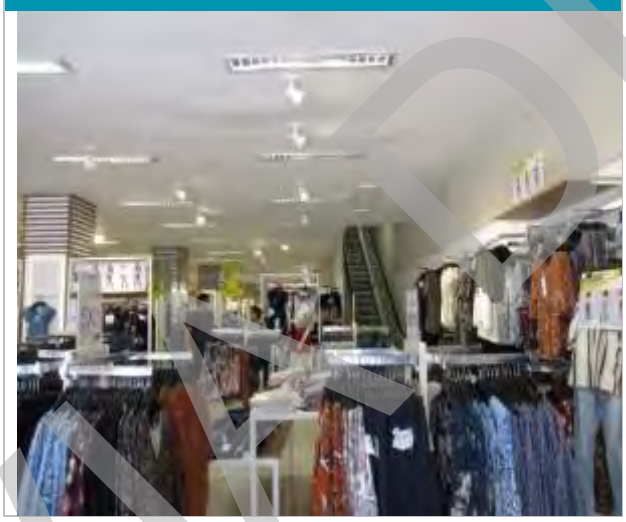
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

VIDGIL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- CSHG - Rua Barão de Jundiaí, 736, Centro, Jundiaí / SP - 13200-001 Brasil

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

- Ao lado do Museu Histórico e Cultural de Jundiaí;
- Em frente à Catedral Nossa Senhora do Desterro;
- 550 m do Teatro Polytheama;
- 700 m do Pronto Socorro Hospital Paulo Sacramento;
- 1,1 km da FATEC - Jundiaí; e
- 7,3 km do Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro (SBJD).

Terreno - CSHG - JUNDIAÍ

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

- Área bruta de terreno: 774 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 15,00 m de testada, para a via listada abaixo:
  - Rua Barão de Jundiaí - 15,00 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 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.

VIA DIGITAL

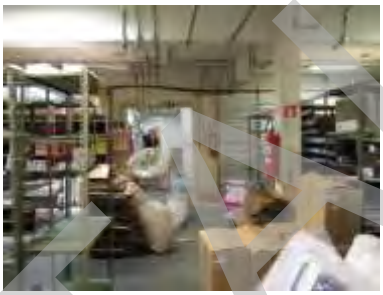
DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Jundiaí) é classificado como Loja, Monousuário

JUNDIAÍ – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO





Ano de Construção	Não informado	
Ano da Última Reforma	Não informado	
Estado de Conservação	Regular (c)	
Idade Aparente	35 anos	
Vida Útil Estimada	70 anos	
Vida Remanescente:	35 anos	
Área Construída Total:	1.505,08 m²	Conforme: Quadro de áreas

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

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Térreo	Área de venda, atendimento ao cliente, caixas, provadores, estoque e sanitários dos clientes.
	Pavimentos Superiores	Área de venda, atendimento ao cliente, caixas, área técnica, sanitários dos clientes e no break.
	Subsolo	Estoque, refeitório, sanitários e vestiário dos funcionários e sala de treinamento
Estrutura	Concreto armado	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Alvenaria 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 fibrocimento e telha cerâmica (barro)
Circulação Vertical	Escada rolante	
Ar Condicionado	Tipo: Split Localização do sistema de refrigeração: Cobertura	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende à todas as áreas	
Iluminação	Spots com lâmpadas alógenas e calhas com lâmpadas fluorescentes	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

Segurança Contra Incêndio	Extintores, mangueiras de incêndio e placas de sinalização
Segurança Patrimonial	CFTV
PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
Pisos	Carâmico e concreto
Paredes	Alvenaria com passa e pintura, divisórias de pvc e azulejos
Forros	Gesso e laje aparente

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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 - Jundiaí	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	815,82	0,50	407,91
	Térreo / Loja (m²)	689,26	1,00	689,26
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Vagas Descobertas / Recuo (m²)	0,00	0,50	0,00
	Terreno Excedente (m²)	84,74	0,10	8,47
		1.505,08		**1.105,64**

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	774,00	0,00	774,00	774,00

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

Zoneamento

CSHG - Jundiaí

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Jundiaí é determinada pela Lei n.º 9.321, de 11 de novembro de 2019.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Reabilitação Central (ZRC).

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Jundiaí
Lei atual:	Lei n.º 9.321, de 11 de novembro de 2019
Uso atual do imóvel:	Comércio
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Zona de Reabilitação Central (ZRC)
Uso proposto:	A Zona de Reabilitação Central, situada no centro e de ocupação mais antiga do Município, caracteriza-se pela alta taxa de urbanização, significativa saturação viária elevada concentração de empregos, serviços e equipamentos e pelo caráter de centralidade do município, com a concentração de áreas e edificações que integram o patrimônio histórico e cultural.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		
ITEM		RESTRIÇÃO
Altura máxima permitida:		5 pavimentos – 17,50m
Coeficiente de aproveitamento básico:		1,00 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo:		4,00 vezes a área do terreno
Outorga onerosa:		4,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação:		80,00 %
Recuo mínimo:		
	Frente:	Não necessário
	Fundos:	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 12m) H/6 (h> 12m)
	Lateral:	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 12m) um lado H/6 (h> 12m) soma dos recuos laterais

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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 coronavirus 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 coronavirus 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 trem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

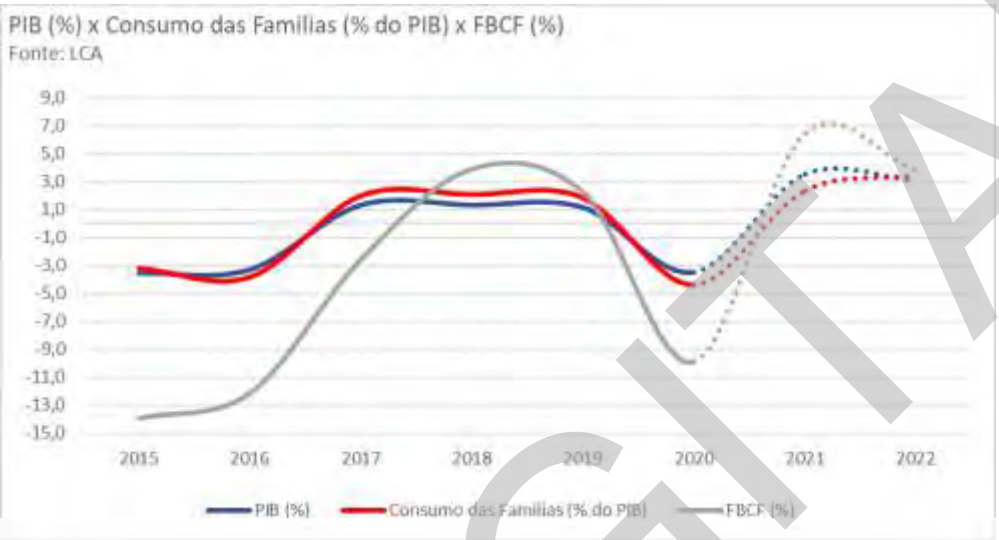
O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

Os impactos causados pelo coronavirus 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 coronavirus 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.

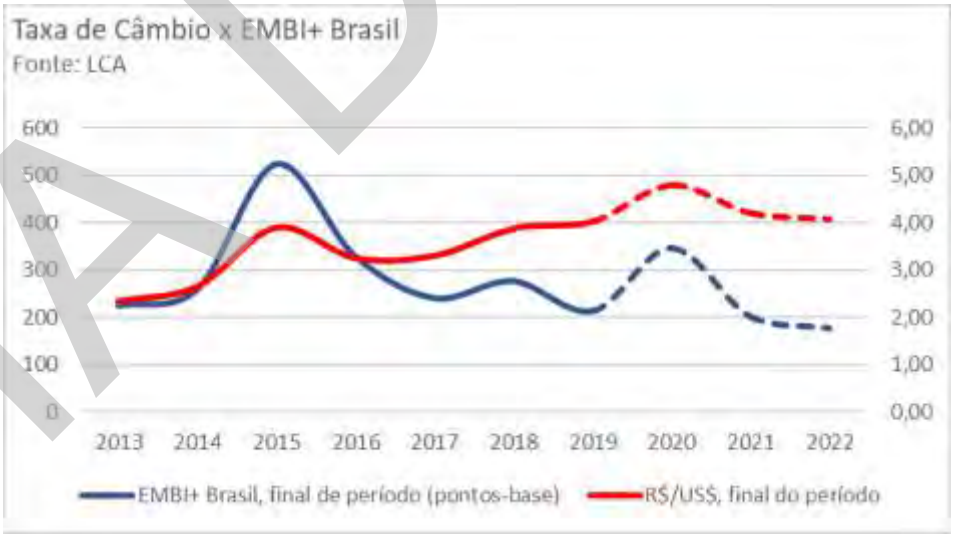
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2



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-pais (EMBI+).



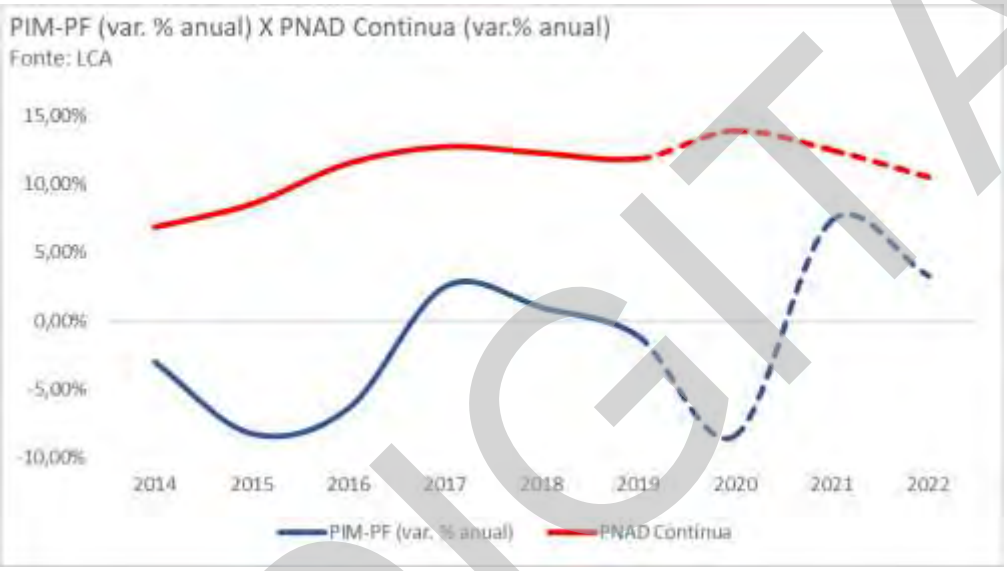
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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 coronavirus.



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.

MA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO												
	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SOBRELOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO/M² DE ÁREA EQUIVALENTE	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Jundiaí - Rua Barão de Jundiaí 736, Centro - Jundiaí SP	774,00	1.505,08 Construída	616,82	889,26	84,74	1.186,84					
COMPARATIVOS												
1	Rua, do Rosário, 81, Centro, Jundiaí / SP Brasil	587,00	1.174,00 Construída	587,00	587,00	0,00	880,50	16.000,00	18,17	Barreto & Principato	Sr. Marco Antonio	(11) 4523-3737
2	Rua, Prudente de Moraes, 540, Centro, Jundiaí / SP Brasil	1.025,00	1.009,00 Construída	150,00	450,00	575,00	762,50	29.000,00	37,00	Lopes Correia	Sra. Thamires	(11) 3964-4900 / (11) 93229-0054
3	Avenida, Dona Mercedes Lacerda de Vergueiro, 70, Jardim Ana Maria, Jundiaí / SP Brasil	500,00	975,00 Construída	168,00	407,00	93,00	700,20	35.000,00	49,98	Vivenda Brasil	Sra. Dayse	(11) 99153-9163
4	Rua, do Rosário, 505, Centro, Jundiaí / SP Brasil	835,00	2.152,00 Construída	1.357,00	835,00	0,00	1.513,50	98.000,00	64,75	Kachan Imóveis	Sr. Pedro	(11) 2616-9996 / (11) 99666-3000
5	Rua, Rangel Pestana, s/n, Centro, Jundiaí / SP Brasil	1.000,00	1.563,00 Construída	913,00	650,00	350,00	1.141,50	65.000,00	56,94	Destak Imóveis	Sr. Renato	(11) 4522-5512
6	Rua, França, Jk, Centro, Jundiaí / SP Brasil	681,00	1.142,00 Construída	732,00	410,00	271,00	903,10	25.000,00	27,13	Imobiliária Souza	Sr. Guilherme	(11) 4526-1599 / (11) 99876-8490
7	Rua, Rangel Pestana, 715, Centro, Jundiaí / SP Brasil	650,00	1.497,00 Construída	907,00	590,00	150,00	972,50	32.000,00	32,90	Leão	Sra. Vilma	(11) 4503-2088 / (11) 97480-2360
8	Rua, Rangel Pestana, 175, Centro, Jundiaí / SP Brasil	1.100,00	1.124,00 Construída	509,00	615,00	485,00	815,60	48.000,00	58,29	W Souto Imóveis	Sr. Wagner	(11) 4523-0980 / (11) 93464-0080

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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	0,94 Menor	1,14 Inferior	1,00 Similar	1,29 Inferior	1,37	22,46	
2	0,90	0,92 Menor	1,07 Inferior	0,82 Superior	1,29 Inferior	1,09	36,40	36,40
3	0,90	0,94 Menor	1,00 Similar	0,79 Superior	1,20 Inferior	0,93	41,92	41,92
4	0,90	1,04 Maior	0,94 Superior	0,71 Superior	1,20 Inferior	0,89	51,82	
5	0,90	1,01 Maior	0,94 Superior	0,80 Superior	1,13 Inferior	0,88	44,86	44,86
6	0,90	0,92 Menor	1,14 Inferior	0,87 Superior	1,38 Inferior	1,32	36,98	36,98
7	0,90	0,97 Menor	1,14 Inferior	0,71 Superior	1,13 Inferior	0,95	28,05	28,05
8	0,90	0,95 Menor	1,07 Inferior	0,79 Superior	1,13 Inferior	0,93	43,94	43,94
						Média	**38,30**	**38,69**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Jundiaí

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 38,69

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	49,79
Limite inferior (30%)	26,81
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	8
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	38,30

SANEAMENTO	
Limite Superior	42,48
Limite Inferior	34,91
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
Desvio Padrão	6,29
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,16
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**38,69**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**42.780,01**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIA DE

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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$ 18,17 /m² a R$ 64,75 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 700,30 m² a 1.513,50 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	Jundiaí
Valor Unitário (R$/m²)	38,69
Área Equivalente (m²)	1.105,64
Valor de Mercado para Locação (R$)	**42.800,00**
Valor Unitário (R$/m²)	28,42
Área Construída (m²)	1.505,08
Valor de Mercado para Locação (R$)	**42.800,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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 Jundiaí e na região do Centro.

DCF – CONTRATO		
CSHG		
Nome da loja:	Jundiaí	
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 31/10/2036	
Área Construída	1.505,08 m²	
Aluguel mensal		
R$ 66.433,18 ou R$ 44,14/m² no 1º mês		
R$ 61.743,78 ou R$ 41,02/m² no 13º mês		
R$ 56.272,81 ou R$ 37,39/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$ 42.780,01 ao mês ou R$ 28,42/m² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	6,75%	Ao ano.
Taxa de captalização - a.a.	6,25%	
Valor do iptu	R$ 1.586,01	Ao mês.
Valor de mercado	R$ 10.551.130,00	Dez Milhões Quinhentos e Cinqüenta e Um Mil Cento e Trinta Reais

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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 6,75% ao ano.

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,25% 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

	Ano 1 01/10/2021	Ano 2 01/10/2022	Ano 3 01/10/2023	Ano 4 01/10/2024	Ano 5 01/10/2025	Ano 6 01/10/2026	Ano 7 01/10/2027	Ano 8 01/10/2028	Ano 9 01/10/2029	Ano 10 01/10/2030	Ano 11 01/10/2031
Receitas	**816.230,22**	**759.957,41**	**694.305,80**	**694.305,80**	**694.305,80**	**694.305,80**	**694.305,80**	**694.305,80**	**694.305,80**	**694.305,80**	**694.305,80**
Aluguel Mínimo	797.198,14	740.925,33	675.273,72	675.273,72	675.273,72	675.273,72	675.273,72	675.273,72	675.273,72	675.273,72	675.273,72
IPTU	19.032,08	19.032,08	19.032,08	19.032,08	19.032,08	19.032,08	19.032,08	19.032,08	19.032,08	19.032,08	
Despesas Operacionais	**-19.032,08**	**-19.032,08**	**-19.032,08**	**-19.032,08**	**-19.032,08**	**-19.032,08**	**-19.032,08**	**-19.032,08**	**-19.032,08**	**-19.032,08**	**-19.032,08**
IPTU	-19.032,08	-19.032,08	-19.032,08	-19.032,08	-19.032,08	-19.032,08	-19.032,08	-19.032,08	-19.032,08	-19.032,08	-19.032,08
Resultado Operacional Líquido	**797.198,14**	**740.925,33**	**675.273,72**	**675.273,72**	**675.273,72**	**675.273,72**	**675.273,72**	**675.273,72**	**675.273,72**	**675.273,72**	**675.273,72**
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	**-8.162,30**	**-7.599,57**	**-6.943,06**	**-6.943,06**	**-6.943,06**	**-6.943,06**	**-6.943,06**	**-6.943,06**	**-6.943,06**	**-6.943,06**	
FRA	-8.162,30	-7.599,57	-6.943,06	-6.943,06	-6.943,06	-6.943,06	-6.943,06	-6.943,06	-6.943,06	-6.943,06	
Fluxo de Caixa	**789.035,84**	**733.325,76**	**668.330,66**	**668.330,66**	**668.330,66**	**668.330,66**	**668.330,66**	**668.330,66**	**668.330,66**	**668.330,66**	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.534.270,02	
Fluxo de Caixa Total	**789.035,84**	**733.325,76**	**668.330,66**	**668.330,66**	**668.330,66**	**668.330,66**	**668.330,66**	**668.330,66**	**668.330,66**	**11.202.600,68**	
Fluxo de Caixa a VP	**761.741,23**	**663.192,78**	**566.195,42**	**530.393,83**	**496.856,05**	**465.438,92**	**436.008,36**	**408.438,74**	**382.612,41**	**5.840.249,69**	

Valor do Empreendimento	**10.551.130,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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 (m²)	774,00
VPL unitário de Área de Terreno (R$/m²)	13.631,95
Área Construída(m²)	1.505,08
VPL unitário de Área Construída (R$/m²)	7.010,34
VPL Final (R$)	**10.551.130,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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 - JUNDIAÍ

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R$ 42.800,00 (Quarenta e Dois Mil e Oitocentos Reais) Mensais

Valor Unitário R$/m ² 28,44

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R$ 10.551.130,00 (Dez Milhões, Quinhentos e Cinquenta e Um Mil e Cento e Trinta Reais)

Valor Unitário R$/m ² 7.010,34

DS FS

DS U

DocuSigned by:
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:18:31 PST
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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			19,64%
	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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, independendo, 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**

VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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 | 13:18:26 PST
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-2
LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL de REGISTRO de IMÓVEIS e DOCUMENTOS de JUNDIAÍ

Matrícula	Ficha
169.679	01

Jundiaí 09 de julho de 2020

IMÓVEL - **UM TERRENO**, situado nesta cidade e comarca, com a área de 733,60 metros quadrados, medindo treze metros e vinte e sete centímetros (13,27m), de frente para a Rua Barão de Jundiaí, limitado pelo lado esquerdo, por uma linha quebrada, cujos segmentos retos medem, respectivamente, quinze metros e sessenta e oito centímetros (15,68m), setenta centímetros (0,70cm), trinta e um metros e quarenta centímetros (31,40m), e um metro e noventa e seis centímetros (1,96m), confrontando desse lado com Francisca Salembrina de Queiroz Telles, como também pelos fundos, por um muro de taipa, em dezesseis metros e trinta e nove centímetros (16,39m), confrontando pelo lado direito, uma linha reta de quarenta e oito metros e cinquenta centímetros (48,50m), com Luiz Oliveira Arruda e Ana Martins Pereira, **contendo um prédio de construção antiga sob os números setecentos e trinta e seis (736), setecentos e quarenta (740) e setecentos e quarenta e quatro (744), da Rua Barão de Jundiaí.**

CONTRIBUINTE - 01.049.0009

PROPRIETÁRIA - **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - SOCIEDADE MERCANTIL BRASILEIRA**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado.

REGISTRO ANTERIOR - Transcrição nº 90.951, fls. 138 do Livro 3-CI, feita em 14 de janeiro de 1972.

A Substituta do Oficial,
Érika Teresa Pereira Brolo

Av.1 - Em 09 de julho de 2020.
Pela Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada na Cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos doze (12) de dezembro de dois mil e dezenove (2019), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 001.541/20-1, em seis (06) de janeiro de dois mil e vinte (2020). Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, emitido via Internet aos vinte e oito (28) de abril de dois mil e vinte (2020), fornecido pela Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, Prenotados nesta Serventia sob nº 432.128, em doze (12) de junho de dois mil e vinte (2020), consta que o nome correto da proprietária é na realidade **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. – CASAS PERNAMBUCANAS, com sede na Rua da Consolação, nº 2.387/2.411, 8º andar, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, CEP nº 01.301-909, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 35300033451.** Título qualificado e digitado por Guilherme Xavier Novakoski. O Escrevente Autorizado, (GUILHERME XAVIER NOVAKOSKI).

R.2 - Em 09 de julho de 2020
Pela Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada na Cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos doze (12) de dezembro de dois mil e dezenove (2019), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 001.541/20-1, em seis (06) de janeiro de dois mil e vinte (2020), e Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada na cidade Cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos doze (12) de dezembro de dois mil e dezenove (2019), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 122.212/20-4, em quatro (04) de março de dois mil e vinte (2020), Prenotadas nesta Serventia sob nº 432.128, em doze (12) de junho de dois mil e vinte (2020), a proprietária ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - CASAS PERNAMBUCANAS, com sede na Rua da Consolação, nº 2.387/2.411, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 35300033451, transmitiu a título de **CONFERÊNCIA DE BENS**, o imóvel objeto da presente matrícula, à **ALTSA PROPRIEDADES S.A.**, com sede na Rua da Consolação, nº 2.403, 5º andar, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, CEP nº 01301-909, inscrita no CNPJ sob o nº 36.521.057/0001-10, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 3530054464-1, atribuindo-se o valor de seis milhões e quinhentos e trinta e seis mil reais (R$ 6.536.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e vinte (2020), de um milhão, vinte e quatro mil, trezentos e oito reais e noventa e cinco centavos (R$ 1.024.308,95), sendo o valor tributável constante da guia de ITBI apresentada de seis milhões, setecentos e cinquenta e seis mil, duzentos e sessenta e três reais e vinte centavos (R$ 6.756.263,20). Título qualificado e digitado por Guilherme Xavier Novakoski. O Escrevente

continua no verso

VERSÃO

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

169.679 | 01

Autorizado [illegible] GUILHERME XAVIER NOVAROSKI

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 08/07/2020 (de acordo com a autorização do MM Juiz Corregedor Permanente através do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº **169679**, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. CERTIFICO mais e finalmente, que a presente certidão foi **extraída sob a forma de documento eletrônico** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade**. O REFERIDO é verdade e dou fé. Sanclair, sexta-feira, 10 de julho de 2020.

Selo Digital 1116043C00000021069520D

EMOLUMENTOS:	R$ 32,97
ESTADO:	R$ 9,37
SEC. DA FAZ.:	R$ 6,41
REG. CIVIL:	R$ 1,74
TRIB. JUSTIÇA:	R$ 2,26
IMP. MUNICIPAL:	R$ 0,99
MIN. PÚBLICO:	R$ 1,58
TOTAL:	R$ 55,32
PROTOCOLO:	Nº 432128

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

32.432/02

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO	EXERCÍCIO	Nº DE SÉRIE	PARCELAS	EMISSÃO	Nº DO CONTRIBUINTE
15 - IPTU + TAXAS	2019	334.930	10	02/01/2019	01.049.0009

PROPRIETÁRIO — COMPROMISSÁRIO

ESCOLASTICA O TELLES — ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A

LOCAL DO IMÓVEL
R. BR. JUNDIAI DE, 736
LT. CENTRO
13201-011 JUNDIAÍ / SP
LOTE: QUADRA:

ENDEREÇO DE ENTREGA
R. BR. JUNDIAI DE, 736
LT. CENTRO
13201-011 JUNDIAÍ/SP

ZONEAMENTO Lei nº 8.683/2016 — TERRENO M2: 774 — CONSTRUÇÃO M2: 1.336 — CÓD. M2 TERRENO: 32

- IMOVEL COM MAIS DE UMA ZONA

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA	F. IDEAL	FT. PROF	FT. CORR.	FT. OBSOLES.	ANO CONST.	VALOR M2 TAXA DE LIXO - R$
VIA DE CONCENTRAÇÃO	1,00000	0,713	1,000	0,44	1978	3,12

TIPO TERRENO	VALOR M2 TERRENO - R$	VALOR M2 CONSTRUÇÃO - R$	VALOR TAXA DE LIXO - R$
100 - NORMAL	1.171,62	585,78	4.168,32

PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL TERRENO - R$	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R$	VALOR VENAL IMÓVEL - R$
33 - COMERCIAL HORIZONTAL-ALTO	646.572,56	344.344,92	990.917,48

USO DA CONSTRUÇÃO	IMPOSTO TERRENO - R$	IMPOSTO PREDIAL - R$	IMPOSTO TOTAL (IPTU) - R$
40 - COMERCIO	9.698,59	5.165,17	14.863,76

ISENÇÃO / REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU	IPTU + TAXA DE LIXO - R$	VALOR COMPENSADO - R$	VALOR À PAGAR - R$
	19.032,08		19.032,08

ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LIXO	1ª PARC. ÚNICA - R$	2ª PARC. ÚNICA - R$	3ª PARC. ÚNICA - R$	VALOR DA PARCELA - R$
	18.080,48	18.270,80	18.461,12	1.903,21

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

350 JUNDIAÍ - TÉRREO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 1.783,67M²

ALTSA: 1505,08M²
IMÓVEL B: 278,59M²

SUBSOLO ALTSA: 284,78M²
SUBSOLO B: 278,59M²

TÉRREO: 689,26M²

1º PAVTO: 551,04M²

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 9B7E8BA4-37ED-4855-B6E3-560FC281C7E2

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).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

CUSHMAN & WAKEFIELD



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 Rua Barão do Rio Branco, 1444, Zoneamento e Uso do Solo Urbano, Lapa / PR - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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

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 Rua Barão do Rio Branco, 1444, Zoneamento e Uso do Solo Urbano, Lapa / 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 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 42 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 Rua Barão do Rio Branco, 1444, Zoneamento e Uso do Solo Urbano, Lapa / 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:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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

DS FS

CSHG – LAPA
Área de terreno: 1.157,24 m²
Área construída:1.453,52 m²

DS U

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado livre para locação	**R$ 27.100,00 (Vinte e Sete Mil e Cem Reais) Mensais**	18,64
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	**R$ 3.155.540,00 (Três Milhões, Cento e Cinquenta e Cinco Mil e Quinhentos e Quarenta Reais)**	2.170,96

DocuSigned by:
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:32:27 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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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 | 13:32:20 PST
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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 Rua Barão do Rio Branco, 1444, Zoneamento e Uso do Solo Urbano, Lapa / PR - 83750-000 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: 15 de setembro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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 - Rua Barão dos Campos Gerais 72 a matrícula nº.: 12648, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 12648: Imóvel situado a Rua Barão do Rio Branco, esquina com a Rua Francisco Braga - Lapa, com área total de terreno de 1.066,53 m² e área construída de 1.301,82 m², proprietário: Altsa Propriedades S.A, 26 de maio de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 01.01.002.0136.001, com as seguintes descrições:

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Prefeitura Municipal da Lapa
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Barão do Rio Branco, 1444, Centro
Área de Terreno:	1.067,00 m²
Área Total Edificada:	1.067,00 m²
Valor Venal Total:	R$ 893787,62
Valor do IPTU:	R$ 2.911,71

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.

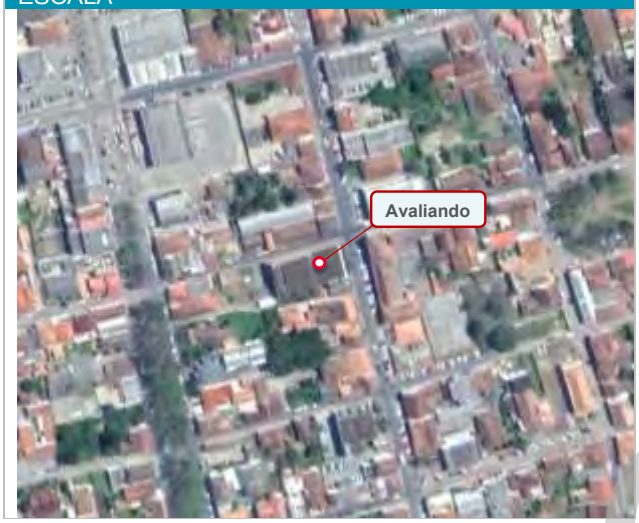
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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



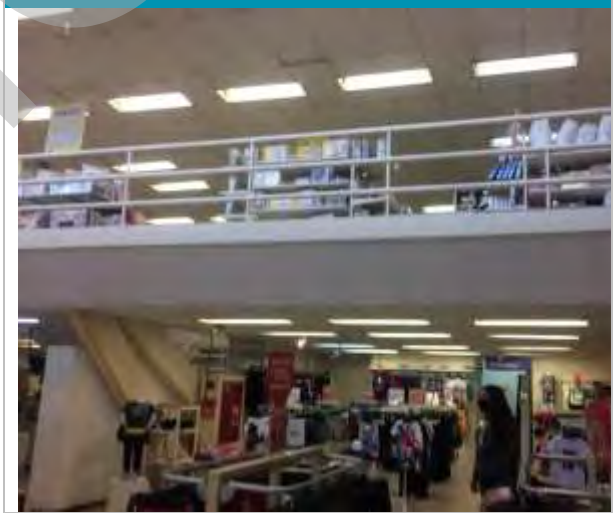
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

VINCI

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- CSHG - Rua Barão do Rio Branco, 1444, Zoneamento e Uso do Solo Urbano, Lapa / PR - 83750-000 Brasil

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

- 130 m do Teatro São João;
- 140 m da Casa Vermelha - Centro de Artesanato;
- 260 m da Prefeitura Municipal de Lapa;
- 700 m da Estação Rodoviária de Lapa;
- 900 m da Maternidade Municipal Lapa; e
- 1,6 km da Praça de Esporte e Lazer Elísio de Jesus.

Terreno - CSHG - LAPA

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

- Área bruta de terreno: 1.157,24 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 20,00 m de testada, para a via listada abaixo:
  - Rua Barão do Rio Branco - 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 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.

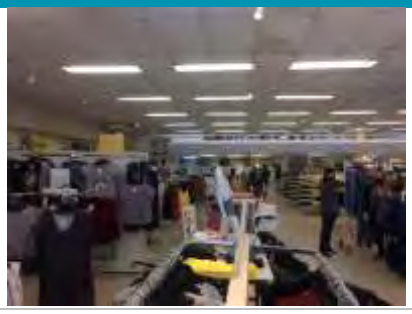
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

Construções e benfeitorias

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

LAPA – 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:	1.453,52 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	Loja	Área de atendimento ao cliente, área de vendas, caixas, provadores, almoxarifado, no break, sanitários e vestiários dos funcionários, refeitório, área técnica, estoque e área em desuso
Estrutura	Concreto armado	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Tijolo, concreto moldado e pintado e alucobond	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Metálica	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escada fixa	
Ar Condicionado	Tipo: Split Localização do sistema de refrigeração: Andar da casa de máquinas	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende à todas as áreas	
Iluminação	Spots com lâmpadas alógenas, calhas com lâmpadas fluorescentes e natural	
Segurança Contra Incêndio	Extintores, mangueira de incêndio, alarme sonoro e placas de sinalização	
Segurança Patrimonial	CFTV	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico e concreto
Paredes	Alvenaria com massa e pintura, concreto e azulejo
Forros	Isopor e laje aparente

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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 - Lapa	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	296,28	0,50	148,14
	Térreo / Loja (m²)	1.157,24	1,00	1.157,24
	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
		1.453,52		**1.305,38**

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	1.157,24	0,00	1.157,24	1.157,24

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

Zoneamento

CSHG - Lapa

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Lapa é determinada pela Lei nº 3710, de 20 de março de 2020.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona do Centro Histórico (ZCH).

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Lapa
Lei atual:	Lei nº 3710, de 20 de março de 2020
Uso atual do imóvel:	Comércio
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Zona do Centro Histórico (ZCH)
Uso proposto:	A Zona do Centro Histórico (ZCH) é aquela correspondente ao Centro Histórico, conforme as Normas de Uso e Ocupação do Setor Histórico da Cidade da Lapa, publicadas no Diário Oficial do Estado do Paraná em 11/04/1989, onde se concentram as edificações de interesse histórico, bem como as principais instituições e atividades comerciais da sede urbana.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Habitação Unifamiliar Habitação Bifamiliar Comércio e Serviço Vicinal (exceto Posto de Venda de Gás Liquefeito)

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	Sob consulta
Altura máxima permitida:	Sob consulta
Coeficiente de aproveitamento máximo:	Sob consulta
Outorga onerosa:	Sob consulta
Recuo mínimo:	
Frente:	Sob consulta
Fundos:	Sob consulta
Lateral:	Sob consulta

VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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 coronavirus 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 coronavirus 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 trem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

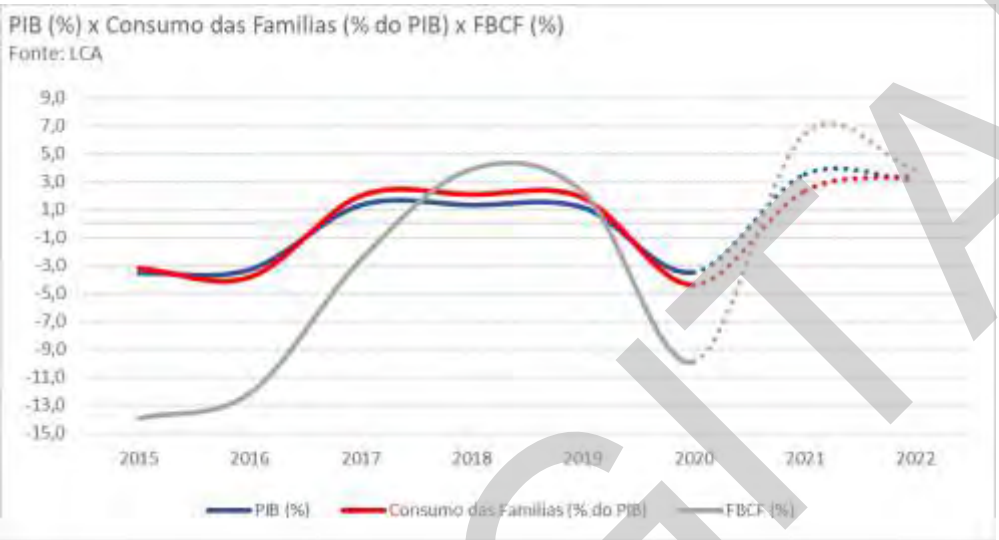
O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

Os impactos causados pelo coronavirus 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 coronavirus 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.

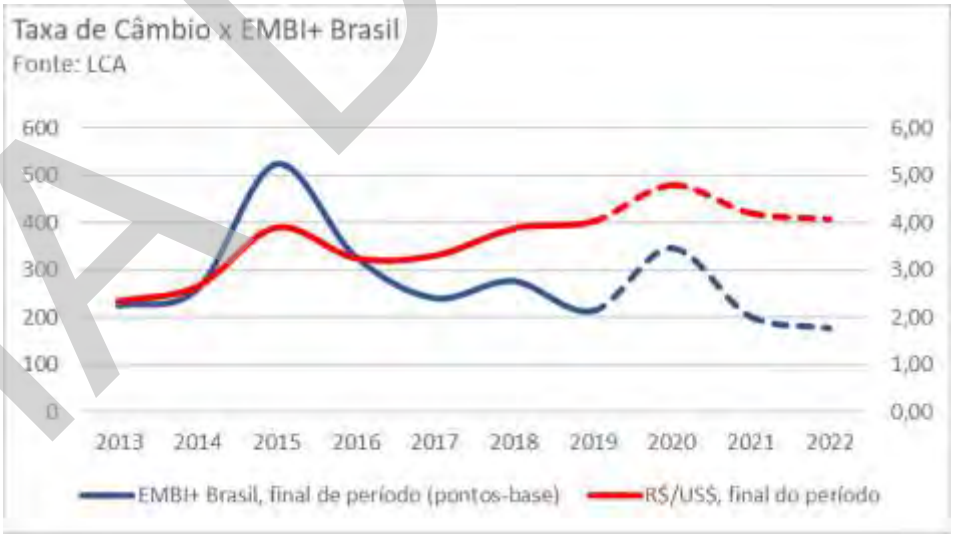
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F



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-pais (EMBI+).



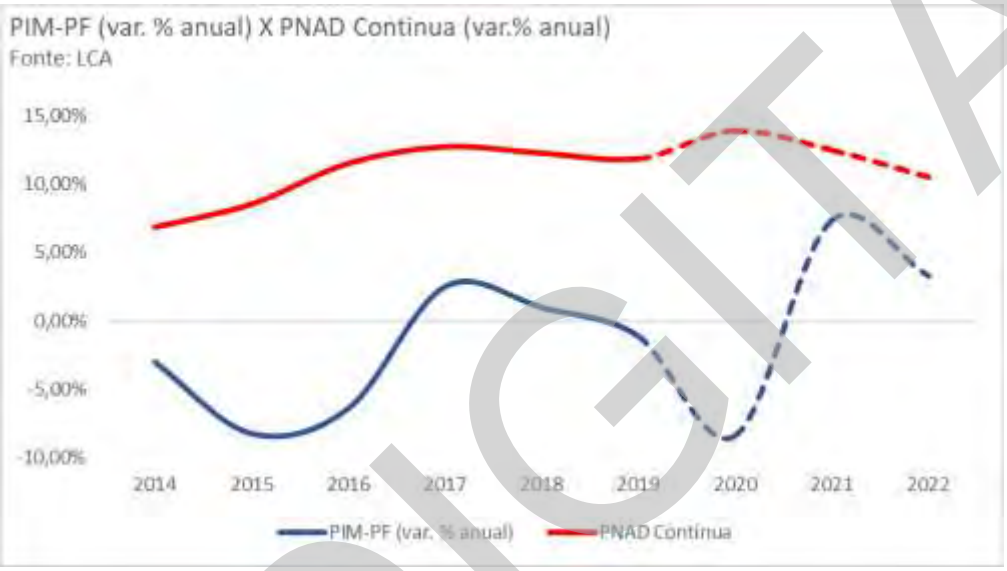
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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 coronavirus.



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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO/M² DE ÁREA EQUIVALENTE	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Lapa - Rua Barão do Rio Branco 1444, Zoneamento e Uso do Solo Urbano - Lapa PR	1.157,24	1.453,62 Construída	296,38	1.157,24	0,00	1.305,38	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS												
1	Rua João Cândido Ferreira, 428, Centro, Lapa / PR Brasil	140,00	140,00 Construída	0,00	140,00	0,00	140,00	3.600,00	25,71	Ilton Pereira Corretor de Imóveis	Sra. Karina	(41) 99502-2680 / (41) 98838-2906
2	Avenida, Getúlio Vargas, 866, Zoneamento e Uso do Solo Urbano, Lapa / PR Brasil	1.200,00	100,00 Construída	0,00	100,00	1.100,00	210,00	2.000,00	9,52	Ilton Pereira Corretor de Imóveis	Sra. Karina	(41) 99502-2680 / (41) 98838-2906
3	Avenida, Coronel Dulcídio Pereira, 290, Centro, Lapa / PR Brasil	42,34	42,34 Construída	0,00	42,34	0,00	42,34	1.400,00	33,07	Elarpa Escritório Imobiliário	0,00	(41) 36224298
4	Rua, Amazonas, s/n, Alto da Cruz, Lapa / PR Brasil	48,00	48,00 Construída	0,00	48,00	0,00	48,00	800,00	16,67	Clovis Silveira Imóveis	Sr. Clóvis	(41) 99619-3772 / (41) 98724-0302
5	Avenida, Afonso Lenet, 450, Zoneamento e Uso do Solo Urbano, Lapa / PR Brasil	590,00	400,00 Construída	200,00	200,00	390,00	339,00	6.000,00	17,66	Clovis Silveira Imóveis	Sr. Clovis	(41) 99619-3772 / (41) 98724-0302

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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	0,76 Menor	1,14 Inferior	0,83 Superior	1,38 Inferior	1,11	25,77	25,77
2	0,90	0,80 Menor	1,60 Inferior	1,15 Inferior	1,29 Inferior	1,84	15,74	15,74
3	0,90	0,65 Menor	1,00 Similar	0,83 Superior	1,29 Inferior	0,77	22,82	22,82
4	0,90	0,66 Menor	1,00 Similar	0,83 Superior	1,80 Inferior	1,29	19,37	19,37
5	0,90	0,85 Menor	1,14 Inferior	0,98 Superior	1,29 Inferior	1,25	19,92	19,92
						Média	**20,73**	**20,73**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lapa

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 20,73

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	26,94
Limite inferior (30%)	14,51
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	20,73

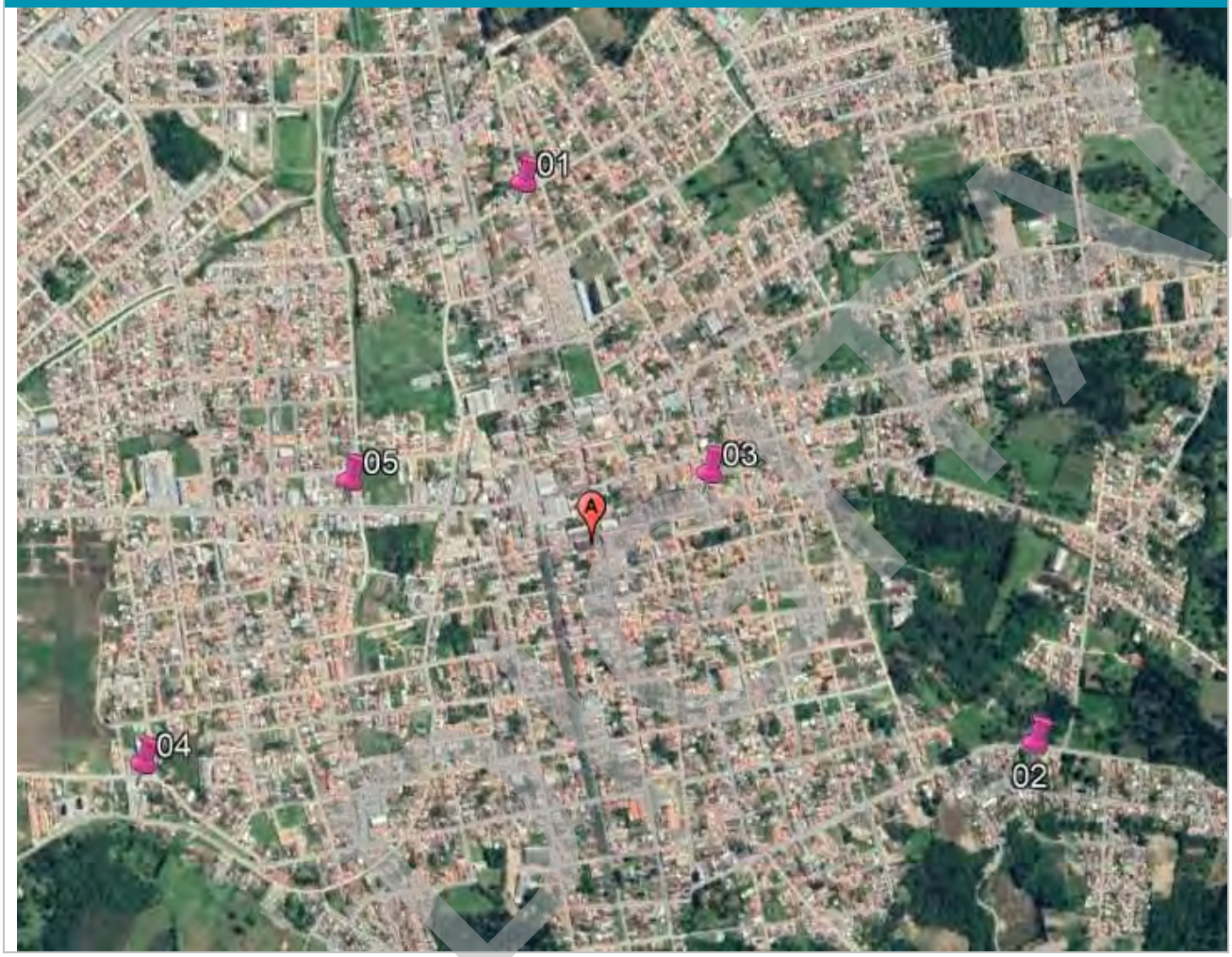
SANEAMENTO	
Limite Superior	23,32
Limite Inferior	18,13
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	25%
Desvio Padrão	3,78
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,18
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**20,73**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**27.054,06**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIA EXTERNAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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$ 9,52 /m² a R$ 33,07 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 42,34 m² a 339,80 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	Lapa
Valor Unitário (R$/m²)	20,73
Área Equivalente (m²)	1.305,38
Valor de Mercado para Locação (R$)	**27.100,00**
Valor Unitário (R$/m²)	18,61
Área Construída (m²)	1.453,52
Valor de Mercado para Locação (R$)	**27.100,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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 Lapa e na região do Centro.

DCF – CONTRATO		
CSHG		
Nome da loja:	Lapa	
Data base do fluxo	01/11/2020	
Término do Fluxo	31/10/2032	
Período em Análise	10 anos	
Vigência do contrato	01/11/2020 a 01/11/2032	
Área Construída	1.453,52 m²	
Aluguel mensal		
R$ 21.365,14 ou R$ 14,70/m² no 1º mês		
R$ 19.857,01 ou R$ 13,66/m² no 13º mês		
R$ 18.097,53 ou R$ 12,45/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$ 27.054,06 ao mês ou R$ 18,61/m² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de captalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	R$ 242,64	Ao mês.
Valor de mercado	R$ 3.155.540,00	Três Milhões, Cento e Cinqüenta e Cinco Mil e Quinhentos e Quarenta Reais

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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	**259.293,36**	**241.195,84**	**220.082,05**	**220.082,05**	**220.082,05**	**220.082,05**	**220.082,05**	**220.082,05**	**220.082,05**	**220.082,05**	**220.082,05**
Aluguel Mínimo	256.381,65	238.284,13	217.170,34	217.170,34	217.170,34	217.170,34	217.170,34	217.170,34	217.170,34	217.170,34	217.170,34
IPTU	2.911,71	2.911,71	2.911,71	2.911,71	2.911,71	2.911,71	2.911,71	2.911,71	2.911,71	2.911,71	
Despesas Operacionais	**-2.911,71**	**-2.911,71**	**-2.911,71**	**-2.911,71**	**-2.911,71**	**-2.911,71**	**-2.911,71**	**-2.911,71**	**-2.911,71**	**-2.911,71**	**-2.911,71**
IPTU	-2.911,71	-2.911,71	-2.911,71	-2.911,71	-2.911,71	-2.911,71	-2.911,71	-2.911,71	-2.911,71	-2.911,71	-2.911,71
Resultado Operacional Líquido	**256.381,65**	**238.284,13**	**217.170,34**	**217.170,34**	**217.170,34**	**217.170,34**	**217.170,34**	**217.170,34**	**217.170,34**	**217.170,34**	**217.170,34**
Despesas Não Operacional	**-2.592,93**	**-2.411,96**	**-2.200,82**	**-2.200,82**	**-2.200,82**	**-2.200,82**	**-2.200,82**	**-2.200,82**	**-2.200,82**	**-2.200,82**	
FRA	-2.592,93	-2.411,96	-2.200,82	-2.200,82	-2.200,82	-2.200,82	-2.200,82	-2.200,82	-2.200,82	-2.200,82	
Fluxo de Caixa	**253.788,72**	**235.872,17**	**214.969,52**	**214.969,52**	**214.969,52**	**214.969,52**	**214.969,52**	**214.969,52**	**214.969,52**	**214.969,52**	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.136.904,94	
Fluxo de Caixa Total	**253.788,72**	**235.872,17**	**214.969,52**	**214.969,52**	**214.969,52**	**214.969,52**	**214.969,52**	**214.969,52**	**214.969,52**	**3.351.874,47**	
Fluxo de Caixa a VP	**244.396,59**	**211.788,43**	**179.972,07**	**167.806,13**	**156.462,59**	**145.885,86**	**136.024,12**	**126.829,01**	**118.255,49**	**1.668.121,25**	
Valor do Empreendimento	**3.155.540,00**										

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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 (m²)	1.157,24
VPL unitário de Área de Terreno (R$/m²)	2.726,78
Área Construída(m²)	1.453,52
VPL unitário de Área Construída (R$/m²)	2.170,96
VPL Final (R$)	**3.155.540,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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 - LAPA

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R$ 27.100,00 (Vinte e Sete Mil e Cem Reais) Mensais

Valor Unitário R$/m ² 18,64

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R$ 3.155.540,00 (Três Milhões, Cento e Cinqüenta e Cinco Mil e Quinhentos e Quarenta Reais)

Valor Unitário R$/m ² 2.170,96

DS DS DocuSigned by: Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896 CPF: 13036512896 Signing Time: 03/12/2020 | 13:32:33 PST 92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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			25,03%
	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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, independendo, 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**

VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

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 | 13:32:38 PST
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE

REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Santos dos Campos Gerais, 19
TITULAR
AUGUSTO ALVES GUIMARÃES
CPF 00881003
LAPA — PARANÁ

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

FOLHA 01.-

Matrícula N.º 18.648.-

IDENTIFICAÇÃO:- UM TERRENO URBANO, situado nesta cidade, com a área total de 1.068,53 (UM MIL E SESSENTA E SEIS METROS E CINQUENTA E TRES DECIMETROS QUADRADOS), inscrito no Cadastro Fiscal Municipal, sob nº. 01.1.005.0135.001-689, com frente para a RUA BARÃO DO RIO BRANCO esquina com a RUA FRANCISCO BRAGA, - com os limites e confrontações seguintes:- NORTE - Por linha seca, confronta com a rua Francisco Braga, medindo 43,90 metros; SUL - Por linhas secas, confronta com Alberto Kalas e Said Mohamad Abdel Baki, medindo 49,90 metros, sendo uma parte com 26,70 metros, fazendo a oeste o rego no sul com mais 3,20 metros; LESTE - Por linhas secas, confronta com a Rua Barão do Rio Branco, medindo 22,00m; e a OESTE: Por linhas secas, confronta com Said Mohamad Abdel Baki, medindo 22,70m, sendo uma parte com 10,00m, e outra no mesmo rumo com 11,50m.- Cujo imóvel acha-se localizado no lado "PAR" da rua Barão do Rio Branco, na quadra entre as ruas Francisco Braga e 7 de Setembro, respectivamente à Norte e Sul da referida quadra.- Observação:- Imóvel esse resultante da edificação requerida pela proprietária, das áreas de: 172,50m2; 78,00m2; 325,00m2 e 493,00m2, contiguas tendo respectivamente as formas dos registros anteriores constantes das matrículas acima citadas, - cujas características e confrontações supra citadas foram fornecidas pela proprietária instruída de certidão expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade.- PROPRIETÁRIA:- ANTUNES LONDRINA TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS, sociedade comercial brasileira, com sede na capital do Estado de São Paulo, à rua da Consolação nº.2.411, de NIRC 303 000 33451, Inscrição Estadual nº.100 705 4 82 e CGC/MF sob nº.61 099 834 0001 30.- REGISTROS ANTERIORES:- Nºs. 08 (DOIS), 01 (UM), 03 (TRES), 05 (CINCO), 06 (SEIS) e 07 (SETE), feitos respectivamente nas Matrículas nºs. 6.767, 9.300; 9.70 e os tres ultimos na matrícula nº.6.234.- fichas 01, 01, 01/02 e 01/03, do Livro Nº 02 de Registro Geral, deste Ofício.- O PRESENTE É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 21 DE MAIO DE 1.987. O SUB. ESCREVENTE AUTORIZADO.-

AV/ 01/18.648 - PROTOCOLO Nº.96.151 , de 21/MAIO/1.987:- EDIFICAÇÃO:- Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito a este Ofício pelo representante legal da proprietária, o qual instruiu com Certidão de Edificação, passada em data de 16 de outubro de 1.985, Certidão Negativa de Débito "CND" do INSS, sob nº. 200804, série "A", datada de 16/janeiro/1.987 e ainda ART DO CREA, sob nºs.294873 e 125184 de Projetos Arquitetônico e de Execução total de Edificação (Inst.Elétricas/Hidraulicas/Prev.Incêndio). - com o fim de constar que a referida proprietária edificou no imóvel da matrícula supra, "UMA CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA", para fins comerciais, (loja com 2 (dois) pavimentos) com a área total de 1.301,81m2 (UM MIL TREZENTOS E UM METROS E OITENTA E UM DECIMETROS QUADRADOS), - cuja obra teve o seu término em 16 de outubro de 1.985.- Custa Jo. Cz$.52,90 sendo ao F.P. Cz$.9,81 a CPC Cz$.5,30 e a serventia Cz$.37,89.- Do que dou fé.

Segue no verso

MATRÍCULA Nº 18.648

Documento Assinado Digitalmente
BEATRIZ MACHADO
CPF 488

VISUALIZAÇÃO OFICIAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

LAPA, PR, 21 DE MAIO DE 1.997. O Emp. Juramentado:-

AV.02/12.648 - PROTOCOLO Nº.33.910 de 30/AGOSTO/1.989:- SETOR HISTORICO:- Averba-se, nos termos do Oficio nº.277/89, passado pela Secretaria da Cultura - Coordenadoria do Patrimonio Cultural - Curadoria do Patrimonio Historico e Artistico, datado de 29/08/89, - que o imóvel da presente matricula, fica integrando a área do SETOR HISTÓRICO desta cidade, no grau de proteção "GP-4", conforme relação arquivada neste Oficio.- Cota Av. Nca$.3,61 sendo o CPC Nca$.0,93 e a Serventia Nca$.2,78.- Do que dou fé. Lapa,Pr, 11 de Setembro de 1.989. O Emp. Juramentado:-

AV.03/12.648 - PROTOCOLO Nº.121.388 DE 11/MAIO/2020:- AVERBAÇÃO DE INDICAÇÃO FISCAL:- Nos termos do requerimento feito a este Ofício, pela interessada, a qual instruiu com Certidão Cadastral de Imóvel Urbano, expedida pela Prefeitura Municipal de Lapa, em 18/05/2020,- **AVERBA-SE** que o lote da presente matrícula acha-se inscrito no Cadastro Fiscal Municipal **sob nº.01.01.002.0136.001.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 26 DE MAIO DE 2020. O OFICIAL:- (Iwayr Machado). Cota: Av. 60,00 VRC R$.11,58 - ISS R$ 0,579 - FADEP R$ 0,579.

R.04/12.648 - PROTOCOLO Nº 121.388, DE 11/MAIO/2020:- TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL:- Nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 12/12/2019, registrada sob nº.001.541/20-1 em data de 06/01/2020, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, e Certidão Simplificada expedida em 28/04/2020 pela mesma Junta, a proprietária:- **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS**, com sede na Rua da Consolação, nºs. 2387/2411, São Paulo SP, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo SP, NIRE nº.35300033451, inscrita no CNPJ/MF sob nº.81.099.834/0001-90, Transmitiu definitivamente, por Integralização de Capital Social, à empresa Outorgada:- **ALTSA PROPRIEDADES S.A.** com sede na Rua da Consolação, nº.2.403, 5º andar, São Paulo SP, NIRE nº.35300544641, inscrita no CNPJ/MF sob nº.35.821.067/0001-10,- **o imóvel** (terreno e benfeitorias) da presente matrícula, pelo valor de R$.2.102.000,00 (dois milhões, cento e dois mil reais). Foi pago ITBI na quantia de R$.62.560,00, conforme DAM/LAPA nº.155/2020, apresentada a este ofício. Apresentados a este Ofício: Certidão Negativa Municipal Imobiliária; Certidão Positiva com Efeitos de Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 18/10/2019, valida até 15/04/2020, prorrogada validade até 14/07/2020 (Portaria Conjunta RFB/PGFN 555/2020), 12:16:18, 2D17.A2B2.8DCC.B35C, devidamente confirmada por este Ofício. Foi pago FUNREJUS na quantia de R$ 4.204,00 conforme guia nº 00000000039124583-4, emitida e arquivada por este Ofício. Consulta a CNIB de todos os envolvidos no ato, Relatório de Indisponibilidade Negativo, Códigos Hash: d3cb.0e56.4bef.ca04.478e.2420.2bf9.b684.155c.7c7f; f47e.a345.c905.4d47.88bf.5984.dba7.ed32.b181.7492. A DOI e o SINTER serão emitidos por este Serviço Registral à Receita Federal. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 26 DE MAIO DE 2020. O OFICIAL:- (Iwayr Machado). Cota: Registro 4.312,00 VRC R$.832,22 - ISS R$.41,61 - FADEP R$.41,61 - SELO R$.4,67.

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LAPA - PARANÁ
CERTIFICO a autenticidade desta, como provinda de original arquivado nesta serventia.
O referido é verdade: dou fé.
Lapa, 26 de maio de 2020.-
Iwayr Machado - Oficial - Certidão assinada digitalmente

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE

Para consultar a autenticidade, informe no formulário www.ori.org.br/confirmeAutenticidade o CNS: 08.388-3 e o código de verificação do documento: **mdwga**
Consulta disponível por 30 dias

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

PREFEITURA MUNICIPAL DA LAPA

IPTU 2019

Informações Gerais

Código do Imóvel	Inscrição Cadastral	Setor / Quadra / Lote
23	01.01.002.0136.001	/ /

Proprietário
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A

Endereço do Imóvel
RUA BARAO DO RIO BRANCO, 01444
CENTRO
83750-000 Lapa - PR

Valores Lançados

Imposto Predial Territor	3.217,64
Iluminação Pública	
Taxa Combate Incendio	17,59

Valor Venal da Edificação	720.821,79	Alíquota Predial	0,36
Valor Venal do Terreno	172.965,83	Alíquota Territorial	0,00
Valor Venal do Imóvel	893.787,62	Testada para Taxa	
Área Edificada da Unidade	1.067,00	Tipo de Edificação	2104 - Loja
Área Edificada Total	1.067,00	Testada do Imóvel	22,00
Área do Terreno	1.067,00	Total de Parcelas	08
Fração Ideal	0,00	Total de Cotas Únicas	01

Total Anual das Taxas	17,59
Total Anual do Imposto	3.217,64
Total Lançamento Anual	3.235,23

VIA DO PAGADOR

Beneficiário
PREFEITURA MUNICIPAL DA LAPA
76.020.452/0001-05
PRAÇA MIRAZINHA BRAGA, 87 - CENTRO
83750-000 LAPA - PR

Referência	Parcela
IPTU 2019	Única
Vencimento	Número de Controle
25/04/2019	3704890

(=) Valor do Documento: 2.911,71
(+) Acréscimos:
(=) Valor Cobrado: 2.911,71

Pagador
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A
61.099.834/0129-54
Código do Imóvel: 23
Inscrição Cadastral: 01.01.002.0136.001

VIA DO BENEFICIÁRIO

Local de Pagamento
BANCO DO BRASIL, SICREDI, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E LOTÉRICAS.

Vencimento: 25/04/2019

Beneficiário
PREFEITURA MUNICIPAL DA LAPA - 76.020.452/0001-05

Referência: IPTU 2019

Parcela	Data do Documento	Código Febraban	Data do Processamento	Espécie de Moeda	Número de Controle
ÚNICA	22/03/2019	2398	22/03/2019	R$	3704890

Iluminação Pública
Taxa Combate Incendio 15,43

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA JÁ COM 10% DE DESCONTO NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.

(=) Valor do Documento: 2.911,71
(+) Acréscimos:
(=) Valor Cobrado: 2.911,71

Pagador
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A 61.099.834/0129-54
Código do Imóvel: 23
Inscrição Cadastral: 01.01.002.0136.001

81710000029 5 11712398201 1 90425201900 8 00000003224 3

VIA DO PAGADOR

Beneficiário
PREFEITURA MUNICIPAL DA LAPA
76.020.452/0001-05
PRAÇA MIRAZINHA BRAGA, 87 - CENTRO
83750-000 LAPA - PR

Referência	Parcela
IPTU 2019	01/08
Vencimento	Número de Controle
25/04/2019	3704891

(=) Valor do Documento: 404,41
(+) Acréscimos:
(=) Valor Cobrado:

Pagador
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A
61.099.834/0129-54
Código do Imóvel: 23
Inscrição Cadastral: 01.01.002.0136.001

VIA DO BENEFICIÁRIO

Local de Pagamento
BANCO DO BRASIL, SICREDI, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E LOTÉRICAS.

Vencimento: 25/04/2019

Beneficiário
PREFEITURA MUNICIPAL DA LAPA - 76.020.452/0001-05

Referência: IPTU 2019

Parcela	Data do Documento	Código Febraban	Data do Processamento	Espécie de Moeda	Número de Controle
01/08	22/03/2019	2398	22/03/2019	R$	3704891

Imposto Predial Territor 402,21
Iluminação Pública
Taxa Combate Incendio 2,20

Parcela 01/08

APÓS O VENCIMENTO COBRAR:
- JUROS DE 0,033 AO DIA.
- MULTA DE 2%.
- ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA CORRIGIDA PELO FCA.
* NÃO RECEBER APÓS 30/12/2019 *

(=) Valor do Documento: 404,41
(+) Acréscimos:
(=) Valor Cobrado:

Pagador
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A 61.099.834/0129-54
Código do Imóvel: 23
Inscrição Cadastral: 01.01.002.0136.001

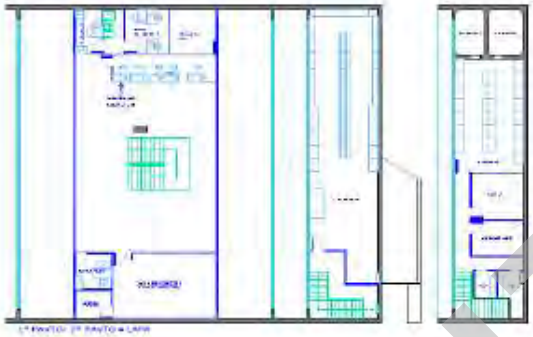
81730000004 6 04412398201 7 90425201900 8 00000003225 0

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

766 – LAPA – TÉRREO, 1º E 2º PAVTOS

PERNAMBUCANAS





ÁREA DO IMÓVEL: 1.453,52m²

TÉRREO:1157,24M²
1º PAVTO:199,68M²
2º PAVTO:96,60M²

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: F459E091-49E0-4C55-86CF-1FF12EC1D41F

Anexo B: Definições técnicas

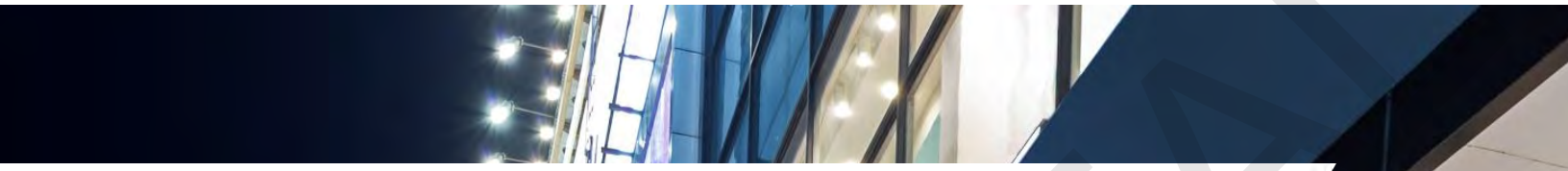
A seguir transcrevemos algumas definições

- 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).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

CUSHMAN & WAKEFIELD



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 - Lins / Loja localizada na Rua Vinte e Um de Abril, 162, Centro, Lins / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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

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 (Pernambucanas), localizado na Rua Vinte e Um de Abril, 162, Centro, Lins / 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 41 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 Pernambucanas, localizado na Rua Vinte e Um de Abril, 162, Centro, Lins / SP - Brasil.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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 - Lins		
ÁREA CONSTRUÍDA - 1196,76 m²		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado livre para locação	**R$ 20.700,00 (Vinte Mil e Setecentos Reais mensais)**	R$ 17,31
Valor de mercado livre para venda	**R$ 5.324.000,00 (Cinco Milhões Trezentos e Vinte e Quatro Mil Reais)**	R$ 4.448,70

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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 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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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 Vinte e Um de Abril, 162, Centro, Lins / SP - 16400-000 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: 10 de setembro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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 Registro de Imóveis da Comarca de Lins - SP a matrícula nº.: 52242, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 52242: Imóvel situado a Rua Vinte e Um de Abril, com área total de terreno de 953,32 m², proprietário: Arthur Lundgren Tecidos S/A, 15/07/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 01-054-019-002, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Lins
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Vinte e Um de Abril, 152
Área de Terreno:	260,52 m²
Área Total Edificada:	1.103,62 m²
Valor Venal Total:	R$ 400.984,33
Valor do IPTU:	R$ 2.285,09

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.

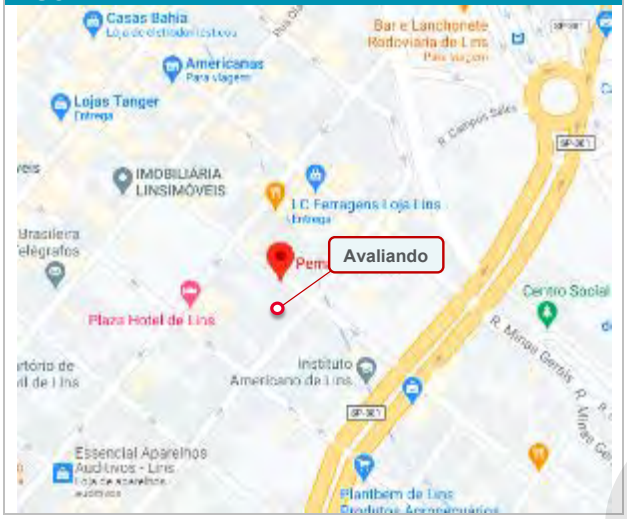
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



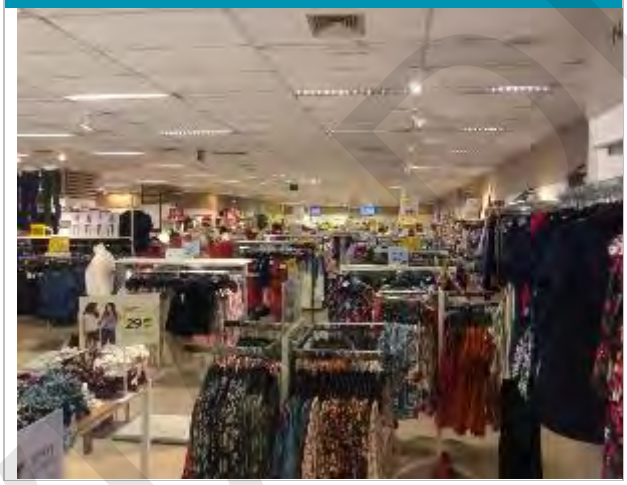
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Pernambucanas - Rua Vinte e Um de Abril, 162, Centro, Lins / SP - 16400-000 Brasil

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

- 160 m da Avenida Tiradentes;
- 550 m do Primeiro Cartório de Registro Civil de Lins;
- 600 m da Casa de Cultura de Lins;
- 650 m da Universidade Anhanguera - Polo Lins;
- 1,9 km do Estádio Municipal Gilberto Siqueira Lopes; e
- 2,5 km do Aeroporto de Lins.

Terreno - Pernambucanas

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

- Área bruta de terreno: 957,41 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular.
- Testada: A propriedade em estudo possui 25,10 m de testada, para a via listada abaixo:
  - Rua Vinte e Um de Abril - 25,10 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 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Lojas Pernambucanas) é classificado como Loja e 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:	1.196,76 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	Loja
	Pavimentos Superiores	Depósito
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Vidro - Alvenaria com Massa e Pintura	
Acesso de Pedestres	Metal	
Esquadrias	Metálica	
Vidros	Temperado	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escadas fixas	
Ar Condicionado	Tipo: selecione - selecione - selecione Localização do sistema de refrigeração: selecione	
Gerador de Emergência	Selecione	
Iluminação	Calhas com Lâmpadas Fluorescentes	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	
PRINCIPAIS ACABAMENTOS		
Pisos	Cerâmica	
Paredes	Pintura	
Forros	Gesso	

VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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 - Lins - Lojas Pernambucanas	Térreo / Loja (m²)	957,41	1,00	957,41
	Mezanino (m²)	239,35	0,75	179,51

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)
CSHG - Lins	957,41	0,00	957,41	957,41

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Lins é determinada pela Lei Complementar nº 1.085, de 15 de agosto de 2008.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Z2 - Zona de Uso Misto e Ocupação Induzida.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Lins
Lei atual:	Lei Complementar nº 1.085, de 15 de agosto de 2008
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Z2 - Zona de Uso Misto e Ocupação Induzida
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Comercial, residencial

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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 trem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

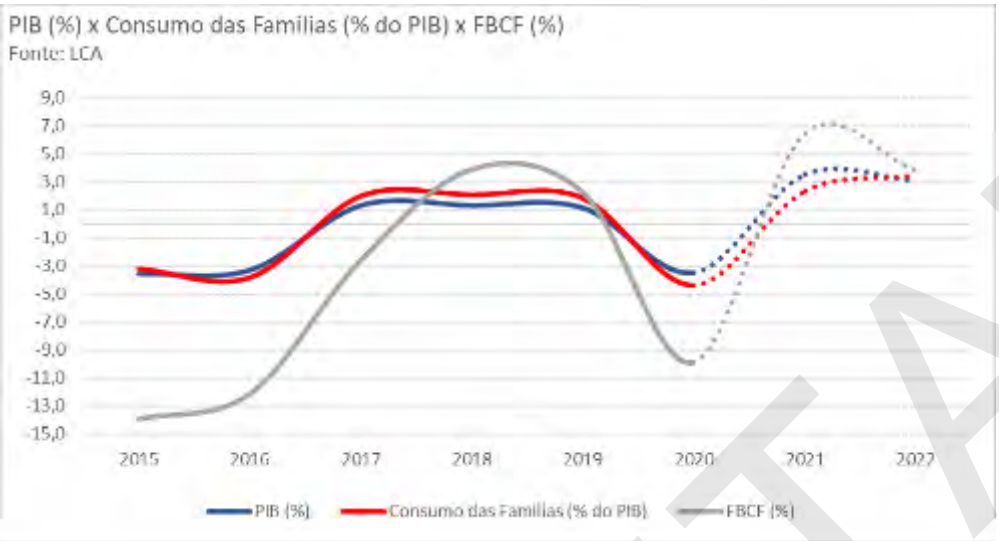
O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

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%.

VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E



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.

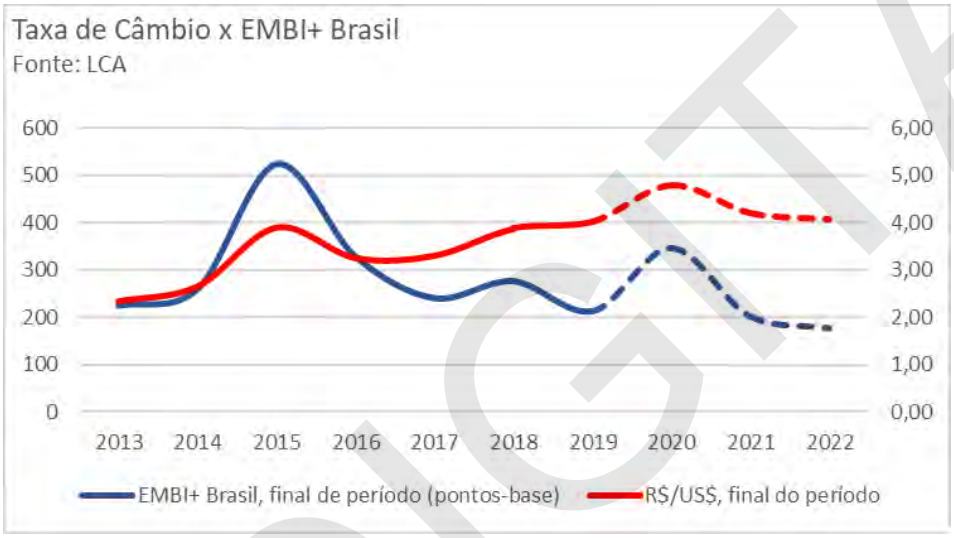


VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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-pais (EMBI+).



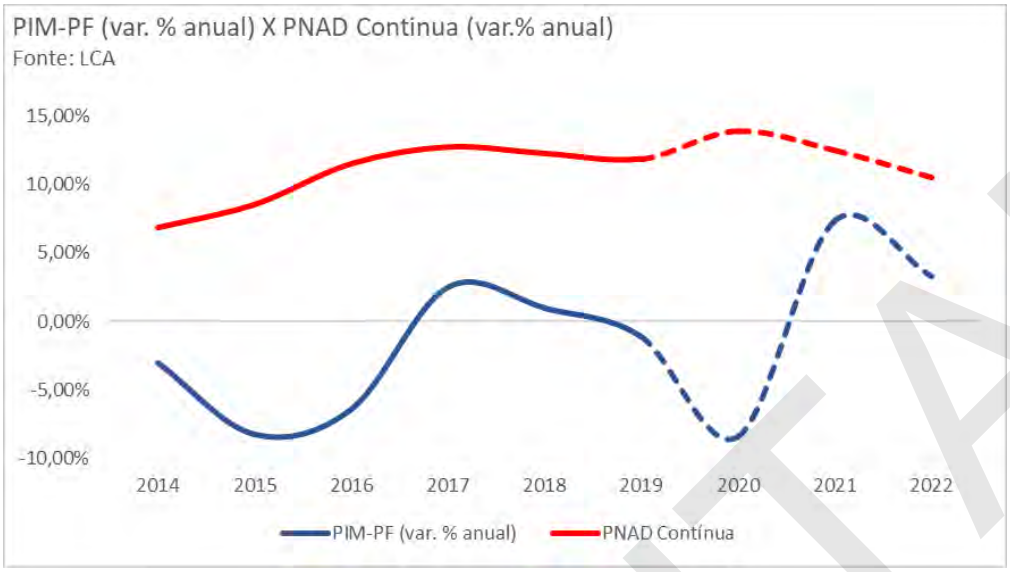
Mercado de trabalho e Atividade Industrial

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E



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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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.
- O avaliando está nas proximidades da Avenida Tiradentes, importante via de toda cidade de Lins e de cidades vizinhas.

Pontos Fracos e Ameaças

- Existem concorrentes de porte semelhante nas proximidades.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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 á 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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)	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	DATA DA INFORMAÇÃO
A	Lojas Pernambucanas - Rua Vinte e Um de Abril 162, Centro - Lins SP	Loja	957,41	1.196,76 Construída	0,00	957,41	239,35	0,00	1.136,92	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																
1	Rua, Luís Gama, 593, Centro, Lins / SP Brasil	Loja	500,00	520,00 Equivalente	0,00	450,00	70,00	50,00	507,50	8.850,00	17,44	Remate Imóveis	Gilson	(14) 3523-1233	Oferta	set-20
2	Via, Calçadão Tancredo Neves, 253, Centro, Lins / SP Brasil	Loja	308,00	308,00 Equivalente	0,00	308,00	0,00	0,00	308,00	6.000,00	19,48	Aliança Imóveis	Mateus	(14) 3523-6030 (14) 99127-9113	Oferta	set-20
3	Rua, Pedro de Toledo, 1259, Jardim Guanabara, Lins / SP Brasil	Loja	200,00	200,00 Equivalente	0,00	200,00	0,00	0,00	200,00	2.500,00	12,50	Lins Imóveis	Fabricio	(14) 3522-5556 (14) 99747-8358	Oferta	set-20
4	Rua, Dom Bosco, 62, Vila Alta, Lins / SP Brasil	Loja	484,00	418,00 Equivalente	0,00	418,00	0,00	66,00	424,60	7.000,00	16,49	Lins Imóveis	Fabricio	(14) 3522-5556 (14) 99747-8358	Oferta	set-20
5	Rua, Voluntário Rosalino Silva, 190, Centro, Lins / SP Brasil	Loja	450,00	450,00 Equivalente	50,00	400,00	0,00	50,00	430,00	5.000,00	11,63	Remate Imóveis	Gilson	(14) 3523-1233	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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	0,90 Menor	1,14 Inferior	0,95 Superior	1,24 Inferior	1,23	19,36	19,36
2	0,90	0,85 Menor	1,23 Inferior	1,04 Inferior	1,00 Similar	1,12	19,65	19,65
3	0,90	0,80 Menor	1,33 Inferior	1,30 Inferior	1,29 Inferior	1,72	19,38	19,38
4	0,90	0,88 Menor	1,14 Inferior	0,92 Superior	1,20 Inferior	1,15	17,01	17,01
5	0,90	0,89 Menor	1,23 Inferior	1,00 Similar	1,38 Inferior	1,50	15,71	15,71
						Média	**18,22**	**18,22**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas Pernambucanas

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 18,22

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	23,69
Limite inferior (30%)	12,76
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	18,22

SANEAMENTO	
Limite Superior	19,44
Limite Inferior	17,01
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	13%
Desvio Padrão	1,77
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,10
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**18,22**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**20.719,53**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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$ 11,63 /m² a R$ 19,48 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 200,00 m² a 520,00 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	Lojas Pernambucanas
Valor Unitário (R$/m²)	18,22
Área Equivalente (m²)	1.136,92
Valor de Mercado para Locação (R$)	**20.719,53**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**20.700,00**
Valor Unitário (R$/m²)	17,31
Área Construída (m²)	1.196,76
Valor de Mercado para Locação (R$)	**20.719,53**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**20.700,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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 Lins e na região do Centro.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

CENÁRIO - DCF (Contrato)			
CSHG - LINS			
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	1.197 m²		
Aluguel mensal			
R$ 45.698,22 ou R$ 38,18/m² no 1º mês			
R$ 42.472,46 ou R$ 35,49/m² no 21º mês			
R$ 38.709,08 ou R$ 32,34/m² no 33º mês			
TAXAS E DISPÊNDIOS			
Aluguel percentual	0,00%		
% pis cofins	0,00%	Ao ano.	
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	2,50%	Ao ano.	
% of sale price	3,50%		
Taxa de desconto - a.a.	7,00%	Ao ano.	
Taxa de captalização - a.a.	6,50%		
Valor do iptu	290,33	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$ 5.324.030,00	Cinco Milhões Trezentos e Vinte e Quatro Mil e Trinta Reais	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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 7,00% 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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	**551.862,63**	**538.959,60**	**498.100,01**	**467.992,95**	**467.992,95**	**467.992,95**	**467.992,95**	**467.992,95**	**467.992,95**	**467.992,95**	**252.118,30**
Aluguel Mínimo	548.378,65	535.475,62	494.616,03	464.508,97	464.508,97	464.508,97	464.508,97	464.508,97	464.508,97	464.508,97	248.634,32
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	3.483,98	3.483,98	3.483,98	3.483,98	3.483,98	3.483,98	3.483,98	3.483,98	3.483,98	3.483,98	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	**-3.483,98**	**-3.483,98**	**-3.483,98**	**-3.483,98**	**-3.483,98**	**-3.483,98**	**-3.483,98**	**-3.483,98**	**-3.483,98**	**-3.483,98**	**-3.483,98**
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	-3.483,98	-3.483,98	-3.483,98	-3.483,98	-3.483,98	-3.483,98	-3.483,98	-3.483,98	-3.483,98	-3.483,98	-3.483,98
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	**548.378,65**	**535.475,62**	**494.616,03**	**464.508,97**	**464.508,97**	**464.508,97**	**464.508,97**	**464.508,97**	**464.508,97**	**464.508,97**	**248.634,32**
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	**-13.796,57**	**-13.473,99**	**-12.452,50**	**-11.699,82**	**-11.699,82**	**-11.699,82**	**-11.699,82**	**-11.699,82**	**-11.699,82**	**-11.699,82**	
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	-13.796,57	-13.473,99	-12.452,50	-11.699,82	-11.699,82	-11.699,82	-11.699,82	-11.699,82	-11.699,82	-11.699,82	
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	**534.582,08**	**522.001,63**	**482.163,53**	**452.809,15**	**452.809,15**	**452.809,15**	**452.809,15**	**452.809,15**	**452.809,15**	**452.809,15**	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.691.263,42	
Fluxo de Caixa Total	**534.582,08**	**522.001,63**	**482.163,53**	**452.809,15**	**452.809,15**	**452.809,15**	**452.809,15**	**452.809,15**	**452.809,15**	**4.144.072,57**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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 (m²)	957,41
VPL unitário de Área de Terreno (R$/m²)	5.560,87
Área Construída(m²)	1.196,76
VPL unitário de Área Construída (R$/m²)	4.448,70
VPL Final (R$)	**5.324.030,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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 - Lins

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R$ 20.700,00 (Vinte Mil e Setecentos Reais mensais)

Valor Unitário R$/m ² 17,31

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R$ 5.324.000,00 (Cinco Milhões Trezentos e Vinte e Quatro Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 4.448,70

DS

DS

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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			13,29%
	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

- 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;

VERSÃO PRELIMINAR

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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:
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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

Página 1

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LINS - SP

WAGNER LUIZ GONZAGA MOTA

OFICIAL

Rua [illegible] - [illegible] - [illegible] - [illegible] - e-mail: [illegible]

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LINS - ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS / CNJ nº 11.992-5)

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 -R

MATRÍCULA: **52.242** FICHA: **01**

Lins, 29 de julho de 2020

Oficial

MUNICÍPIO : Lins

LOCALIZAÇÃO: Rua Vinte e Um de Abril nº 162

CADASTRO MUNICIPAL : 001.054.018.

Imóvel: Um terreno, localizado à **Rua Vinte e Um de Abril**, nesta Município e Comarca de Lins-SP, com as seguintes medidas e confrontações: na frente mede 25,10 metros confrontando com a Rua Vinte e Um de Abril, quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mede 44,00 metros confrontando com o imóvel localizado à Rua Vinte e Um de Abril nº 140, código municipal 001.054.016, daí vira à esquerda e segue 11,50 metros confrontando com o imóvel localizado à Rua Quinze de Novembro nº 305, código municipal 001.054.009, e com o imóvel localizado à Rua Luiz Gama nº 492, código municipal 001.054.006, daí vira à esquerda e segue 10,60 metros, daí vira à direita e segue 13,60 metros, daí vira à esquerda e segue 11,20 metros, daí vira à esquerda e segue 0,50 metro, daí vira à direita e segue 21,90 metros, até atingir o ponto inicial, confrontando com o imóvel localizado à Rua Vinte e Um de Abril nº 202, código municipal 001.054.001, perfazendo uma área de **992,32 m²**; e a benfeitoria no mesmo edificada constituída pelo prédio residencial, construído de tijolos, composto de nove cômodos, uma garagem e um quarto para empregada, situado à **Rua Vinte e Um de Abril nº 162.**

Proprietária: **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS**, inscrita no CNPJ sob nº 61.099.834/0001-90, com sede na Rua da Consolação nº 2387/2411, São Paulo-SP.

Registros anteriores: transcrição nº 23.026, Livro 3-AI, data: 17/10/1960 e R1/M-5.285, Livro 2-RI, data: 03/03/1980.

Selo digital: [illegible]

O Oficial, (Wagner Luiz Gonzaga Mota)

R1/M-52.242 (protocolo nº 151.586 de 15/07/2020) - **Integralização** - Por instrumento particular de Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de dezembro de 2019, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - SP sob nº 122.212/20-4 em 04 de março de 2020, **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS**, inscrita no CNPJ sob nº 61.099.834/0001-90, com sede na Rua da Consolação nº 2387/2411, São Paulo-SP, em integralização de capital social, transmitiu o imóvel, retro descrito, à **ALTSA PROPRIEDADES S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 35.521.057/0001-10, com sede na Rua da Consolação nº 2.803, 3º andar, São Paulo-SP, pelo valor de R$4.496.000,00 (quatro milhões, quatrocentos e noventa e seis mil reais), sendo recolhido o ITBI incidente. Foi apresentada a Certidão

Continua no verso.

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

48/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINS — IPTU 2019

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

INSCRIÇÃO DO IMÓVEL: 01-054-019-002	NATUREZA: PREDIAL	COD. DO CONTRIB.: 31959

CONTRIBUINTE: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA VINTE E UM DE ABRIL, 102, CENTRO, CEP: 16400-056, LINS - SP

ENDEREÇO DE ENTREGA: RUA CONSOLACAO, DA, 2411, COMPL.: 7 ANDAR - DIRETORIA DE PATRIMONIO, CONSOLACAO, CEP: 01301-909, SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÕES: Pagável nas Casas Lotéricas até o valor limite e bancos conveniados.

VENCIMENTO DAS PARCELAS 1 a 8

NOTIFICAÇÃO DO LANÇAMENTO DO IPTU - 2019
VALORES EM REAIS (R$)

IMPOSTO PREDIAL: 2.804,92	TAXA COLETA DE LIXO COMERCIAL: 280,17	
VALOR TOTAL DO LANÇAMENTO: 3.365,09	DESCONTO 10%: 280,52	AREA DE CONSTRUÇÃO: 11.163,62
VALOR VENAL TOTAL: 400.984,33	Nº LANÇAMENTO: 1251667	

UNICA 08/04/2019	2ª 08/05/2019	3ª 10/06/2019	4ª 08/07/2019
5ª 08/08/2019	6ª 09/09/2019	7ª 08/10/2019	8ª 08/11/2019

48/04

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINS
ESTADO DE SÃO PAULO — IPTU 2019

Pagável nas Casas Lotéricas até o valor limite e bancos conveniados

PARCELA: UNICA	VENCIMENTO: 08/04/2019
EXERCÍCIO: 2019	VALOR EM REAIS: 2.056,57
NATUREZA: PREDIAL	AMORTIZAÇÃO: 000000008209485
Nº DO LANÇAMENTO: 1251667	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL: 01-054-019-002

PARCELA COM DESCONTO DE 10%
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINS
ESTADO DE SÃO PAULO — IPTU 2019

NATUREZA: PREDIAL	AMORTIZAÇÃO: 000000008209485	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL: 01-054-019-002

CONTRIBUINTE: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS

EXERCÍCIO: 2019	Nº DO LANÇAMENTO: 1251667	PARCELA: UNICA
VENCIMENTO: 08/04/2019	VALOR EMISSÃO: 2.056,57	

PARCELA COM DESCONTO DE 10% . NÃO PODERÁ SER PAGA APÓS O VENCIMENTO.

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA DO VERSO

81678000026-0 | 85572440201-3 | 984080031508-4 | 000082094835-5

48/05

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINS
ESTADO DE SÃO PAULO — IPTU 2019

Pagável nas Casas Lotéricas até o valor limite e bancos conveniados

PARCELA: 01/08	VENCIMENTO: 08/04/2019
EXERCÍCIO: 2019	VALOR EM REAIS: 285,68
NATUREZA: PREDIAL	AMORTIZAÇÃO: 000000008209485
Nº DO LANÇAMENTO: 1251667	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL: 01-054-019-002

APÓS VENCIMENTO MULTA DE 0,16% AO DIA, ATÉ 30 DIAS, APÓS ESTE PERÍODO MULTA DE 9% MAIS JUROS DE 1% AO MÊS. NÃO RECEBER APÓS 28/12/2018.

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINS
ESTADO DE SÃO PAULO — IPTU 2019

NATUREZA: PREDIAL	AMORTIZAÇÃO: 000000008209485	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL: 01-054-019-002

CONTRIBUINTE: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS

EXERCÍCIO: 2019	Nº DO LANÇAMENTO: 1251667	PARCELA: 01/08
VENCIMENTO: 08/04/2019	VALOR EMISSÃO: 285,68	

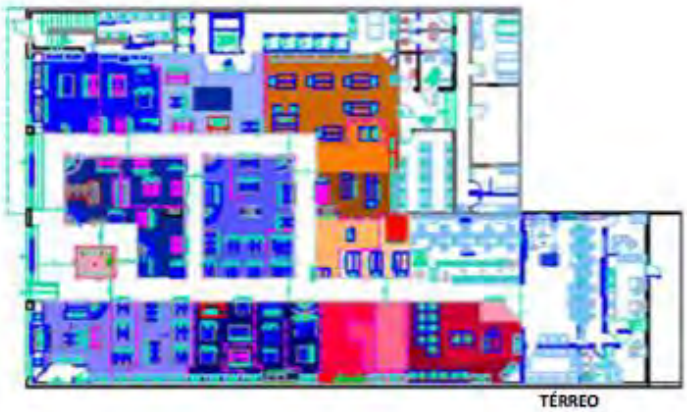
APÓS VENCIMENTO MULTA DE 0,16% AO DIA, ATÉ 30 DIAS, APÓS ESTE PERÍODO MULTA DE 9% MAIS JUROS DE 1% AO MÊS. NÃO RECEBER APÓS 28/12/2018.

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA DO VERSO

81793000002-4 | 85602440201-5 | 984080002500-6 | 000082094836-3

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E



TÉRREO



1º PAVTO

ÁREA DO IMÓVEL:1196,76M²

TÉRREO: 957,41M²
1º PAVTO: 239,35M²

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: BC9995FE-9072-458B-8860-9F312204CD1E

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).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

CUSHMAN & WAKEFIELD



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 Rua Dr. Rodrigues de Azevedo, 139/145, Centro, Lorena / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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

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 Rua Dr. Rodrigues de Azevedo, 139 / 145, Centro, Lorena / 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 ins 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 48 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 Rua Dr. Rodrigues de Azevedo, 139 / 145, Centro, Lorena / 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:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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

DS FS

CSHG – LORENA

Área de terreno: 752,40 m²
Área construída: 1.271,43 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Valor de mercado livre para locação	**R$ 25.000,00 (Vinte e Cinco Mil Reais) Mensais**	19,66
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	**R$ 4.067.950 (Quatro Milhões, Sessenta e Sete Mil e Novecentos e Cinquenta Reais)**	3.199,51

DS U

DocuSigned by:
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:58:05 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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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 | 13:57:58 PST
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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 CSHG - Rua Dr. Rodrigues de Azevedo, 139 / 145, Centro, Lorena / SP - 12600-005 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: 21 de setembro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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 Anexos da Comarca de Lorena - SP a matrícula nº.: 15058, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 15058: Imóvel situado a Rua Dr. Rodrigues de Azevedo, 157 - Lorena, com área total de terreno não informada e área construída não informada, proprietário: Altsa Propriedades S/A, 21 de maio de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 0001.0062.00.0005.00, com as seguintes descrições:

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren S/A Casas Pernambucanas
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Lorena
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Dr. Rodrigues de Azevedo, 139, Centro - Lorena
Área de Terreno:	903,39 m²
Área Total Edificada:	1.189,96 m²
Valor Venal Total:	R$ 798.811,81
Valor do IPTU:	R$ 8.274,63

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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



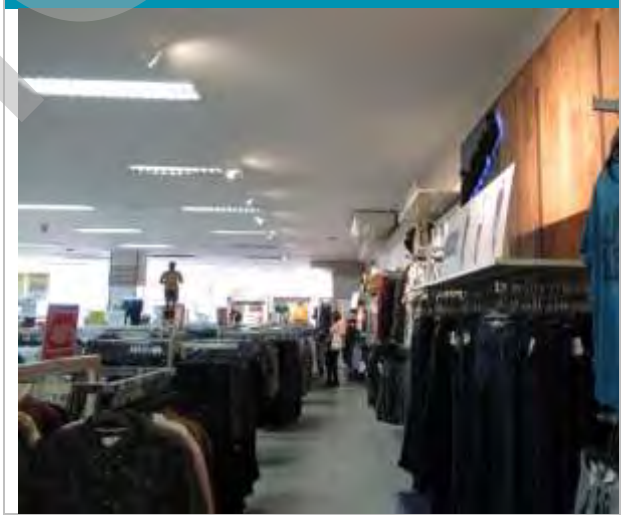
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- CSHG - Rua Dr. Rodrigues de Azevedo, 139 / 145, Centro, Lorena / SP - 12600-005 Brasil

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

- 140 m da Unisal - Unidade Lorena;
- 300 m do Hospital Santa Casa de Lorena;
- 600 m do Mercado Municipal de Lorena;
- 900 m da Prefeitura Municipal de Lorena;
- 1,3 km do Terminal Rodoviário de Lorena; e
- 1,8 km do Parque Municipal Águas do Barão.

Terreno - CSHG

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

- Área bruta de terreno: 752,40 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 20,00 m de testada, para a via listada abaixo:
  - Rua Dr. Rodrigues de Azevedo - 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 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.

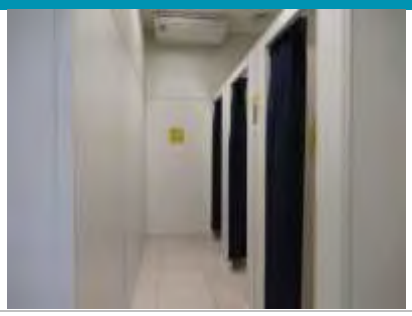
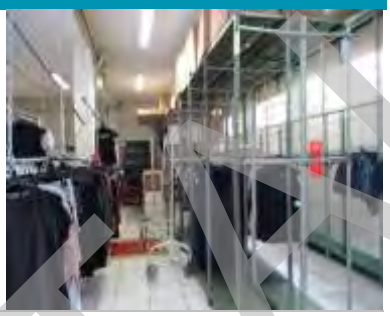
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

Construções e benfeitorias

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

LORENA – 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:	1.271,43 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, docas, estoque, sanitários e vestiários dos funcionários, depósito, área de serviço e área técnica
	Pavimentos Superiores	Área de vendas, crediário, caixas, refeitório estoque, sala de treinamento e no break
Estrutura	Concreto armado	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Alvenaria 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 fibrocimento
Circulação Vertical	Escada fixa e elevador	
Ar Condicionado	Tipo: Split 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	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

Segurança Contra Incêndio	Extintores, mangueiras de incêndio, placas de sinalização e alarme sonoro
Segurança Patrimonial	CFTV
PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
Pisos	Cerâmico, granito e concreto
Paredes	Alvenaria com massa e pintura, drywall e azulejo
Forros	Gesso e laje aparente

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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 - Lorena	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	519,03	0,50	259,52
	Térreo / Loja (m²)	752,40	1,00	752,40
	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
		1.271,43		**1.011,92**

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	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG	752,40	0,00	752,40	752,40

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

Zoneamento

CSHG – LORENA

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Lorena é determinada pela Lei nº 1.963, de 24 de fevereiro de 1992.

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

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Lorena
Lei atual:	Lei nº 1.963, de 24 de fevereiro de 1992
Uso atual do imóvel:	Comércio
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZUI
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Altura máxima permitida:	15,00 m
Coeficiente de aproveitamento máximo:	4,00 vezes a área do terreno
Outorga onerosa:	4,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação:	80,00%

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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 coronavirus 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 coronavirus 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 trem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

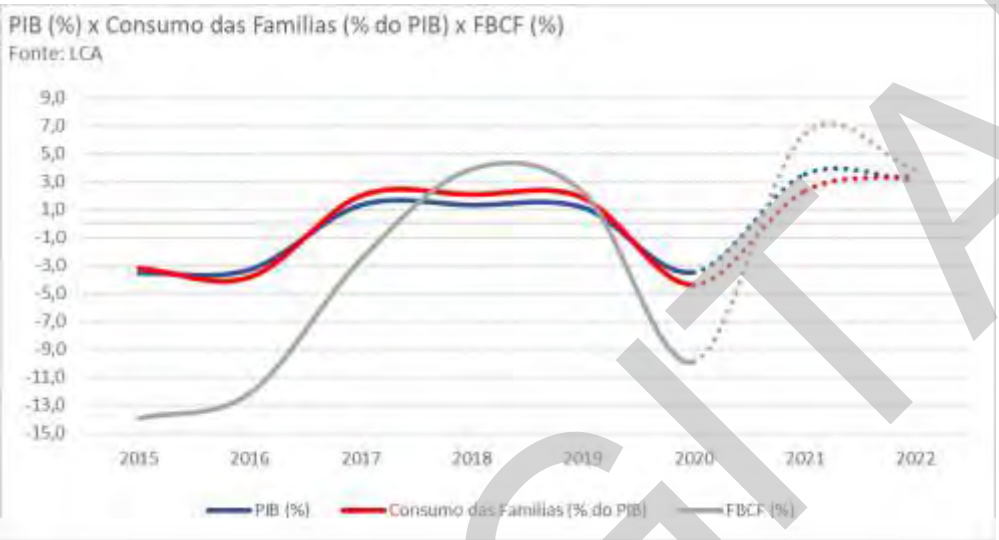
O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

Os impactos causados pelo coronavirus 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 coronavirus 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.

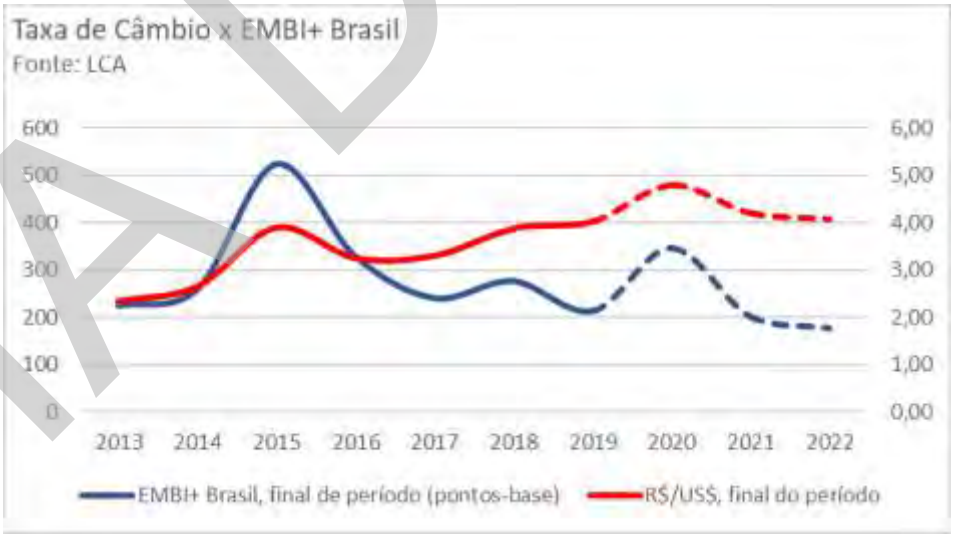
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316



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-pais (EMBI+).



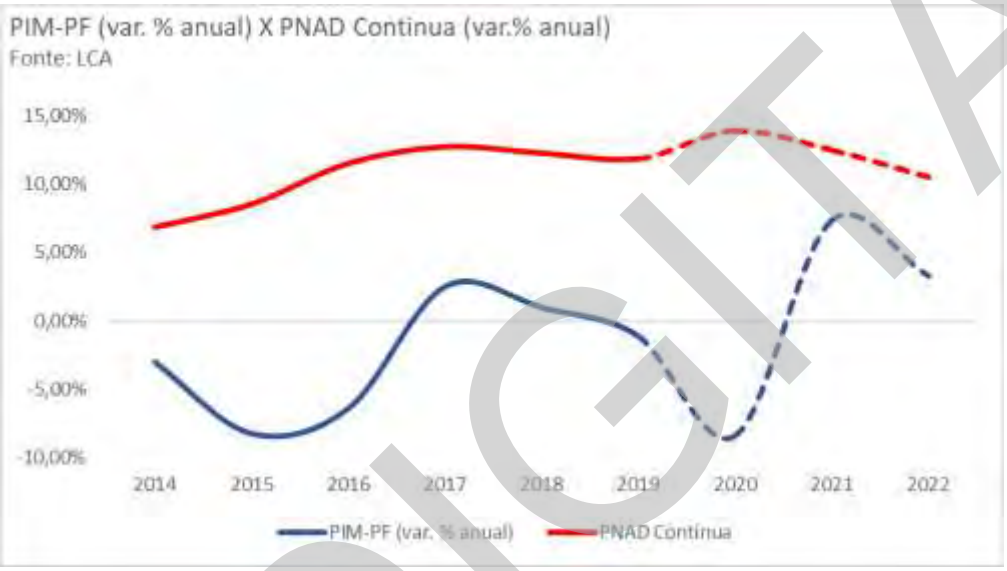
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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 coronavirus.



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

MA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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$)	VF UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Lorena - Rua Dr. Rodrigues de Azevedo 119 / 145, Centro	Lorena SP	752,40	1.271,43 Construída	519,03	752,40	0,00	0,00	1.511,32			-		
COMPARATIVOS:														
1	Rua, Comendadas Custódio Vilela s/n, Centro	Lorena / SP Brasil	360,00	360,00 Construída	0,00	360,00	0,00	0,00	360,00	8.500,00	23,61	Com Brasil Imóveis	Sra. Lara	(12) 31531-5843 / (12) 98145-2274
2	Avenida, Capitão Messias Ribeiro, s/n, Olaria	Lorena / SP Brasil	400,00	330,00 Construída	0,00	330,00	0,00	70,00	337,00	5.000,00	14,84	Lemare Imobiliário	Sra. Luiza	(12) 3152-1099
3	Rua, Major de Oliveira Borges, s/n, Centro	Lorena / SP Brasil	150,00	100,00 Construída	0,00	100,00	0,00	55,00	155,00	4.300,00	38,10	Três Imóveis	Sra. Barbara	(12) 3301-4671 / (12)98123-2561
4	Avenida, Dr. Peixoto de Castro, 1527, Vila Zélia	Lorena / SP Brasil	1.600,00	1.250,00 Construída	0,00	1.150,00	100,00	440,00	1.379,00	20.000,00	15,64	Imobiliária Bastos	Sr. Eliel	(12) 98868-3048
5	Rua, Cel. Brásio Moreira Lima, s/n, Centro	Lorena / SP Brasil	150,00	150,00 Construída	0,00	150,00	0,00	0,00	150,00	4.000,00	26,67	Imobiliária Dias Camargo	Sra. Melissa	(12) 3152-2002

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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	0,88 Menor	1,21 Inferior	1,14 Inferior	1,00 Similar	1,24	26,30	26,30
2	0,90	0,87 Menor	1,42 Inferior	1,08 Inferior	1,36 Inferior	1,73	23,10	23,10
3	0,90	0,75 Menor	1,13 Inferior	1,03 Inferior	1,00 Similar	0,91	31,28	31,28
4	0,90	1,06 Maior	1,00 Similar	0,98 Superior	1,36 Inferior	1,40	19,71	19,71
5	0,90	0,79 Menor	1,13 Inferior	0,98 Superior	1,06 Inferior	0,96	23,03	23,03
						Média	**24,68**	**24,68**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lorena

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 24,68

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	32,09
Limite inferior (30%)	17,28
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	24,68

SANEAMENTO	
Limite Superior	27,67
Limite Inferior	21,69
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	24%
Desvio Padrão	4,36
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,18
Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**24,68**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**24.978,10**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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$ 14,84 /m² a R$ 38,10 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 105,00 m² a 1.279,00 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	Lorena
Valor Unitário (R$/m²)	24,68
Área Equivalente (m²)	1.011,92
Valor de Mercado para Locação (R$)	**25.000,00**
Valor Unitário (R$/m²)	19,65
Área Construída (m²)	1.271,43
Valor de Mercado para Locação (R$)	**25.000,00**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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 Lorena e na região do Centro.

DCF – CONTRATO		
CSHG		
Nome da loja:	Lorena	
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 01/10/2036	
Área Construída	1.271,43 m²	
Aluguel mensal		
R$ 27.544,97 ou R$ 21,66/m² no 1º mês		
R$ 25.600,62 ou R$ 20,14/m² no 13º mês		
R$ 23.332,21 ou R$ 18,35/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$ 24.978,10 ao mês ou R$ 19,65/m² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de captalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	R$ 689,55	Ao mês.
Valor de mercado	R$ 4.067.950,00	Quatro Milhões, Sessenta e Sete Mil e Novecentos e Cinqüenta Reais

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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	**338.814,25**	**315.482,04**	**288.261,13**	**288.261,13**	**288.261,13**	**288.261,13**	**288.261,13**	**288.261,13**	**288.261,13**	**288.261,13**	**288.261,13**
Aluguel Mínimo	330.539,62	307.207,41	279.986,50	279.986,50	279.986,50	279.986,50	279.986,50	279.986,50	279.986,50	279.986,50	279.986,50
IPTU	8.274,63	8.274,63	8.274,63	8.274,63	8.274,63	8.274,63	8.274,63	8.274,63	8.274,63	8.274,63	
Despesas Operacionais	**-8.274,63**	**-8.274,63**	**-8.274,63**	**-8.274,63**	**-8.274,63**	**-8.274,63**	**-8.274,63**	**-8.274,63**	**-8.274,63**	**-8.274,63**	**-8.274,63**
IPTU	-8.274,63	-8.274,63	-8.274,63	-8.274,63	-8.274,63	-8.274,63	-8.274,63	-8.274,63	-8.274,63	-8.274,63	-8.274,63
Resultado Operacional Líquido	**330.539,62**	**307.207,41**	**279.986,50**	**279.986,50**	**279.986,50**	**279.986,50**	**279.986,50**	**279.986,50**	**279.986,50**	**279.986,50**	**279.986,50**
Despesas Não Operacional	**-3.388,14**	**-3.154,82**	**-2.882,61**	**-2.882,61**	**-2.882,61**	**-2.882,61**	**-2.882,61**	**-2.882,61**	**-2.882,61**	**-2.882,61**	
FRA	-3.388,14	-3.154,82	-2.882,61	-2.882,61	-2.882,61	-2.882,61	-2.882,61	-2.882,61	-2.882,61	-2.882,61	
Fluxo de Caixa	**327.151,48**	**304.052,59**	**277.103,89**	**277.103,89**	**277.103,89**	**277.103,89**	**277.103,89**	**277.103,89**	**277.103,89**	**277.103,89**	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.044.249,48	
Fluxo de Caixa Total	**327.151,48**	**304.052,59**	**277.103,89**	**277.103,89**	**277.103,89**	**277.103,89**	**277.103,89**	**277.103,89**	**277.103,89**	**4.321.353,37**	
Fluxo de Caixa a VP	**315.044,36**	**273.007,28**	**231.990,85**	**216.308,48**	**201.686,23**	**188.052,43**	**175.340,26**	**163.487,42**	**152.435,82**	**2.150.599,36**	

Valor do Empreendimento	**4.067.950,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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 (m²)	752,40
VPL unitário de Área de Terreno (R$/m²)	5.406,63
Área Construída(m²)	1.271,43
VPL unitário de Área Construída (R$/m²)	3.199,51
VPL Final (R$)	**4.067.950,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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 - LORENA

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R$ 25.000,00 (Vinte e Cinco Mil Reais) Mensais

Valor Unitário R$/m ² 19,66

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R$ 4.067.950,00 (Quatro Milhões, Sessenta e Sete Mil e Novecentos e Cinqüenta Reais)

Valor Unitário R$/m ² 3.199,51

DS

DS

DocuSigned by:

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:58:16 PST

92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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			24,23%
	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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, independendo, 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**

VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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 | 13:58:11 PST
ICP Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE LORENA - SP
Av. Bernardino de Campos, 68 - Centro - Lorena/SP - CEP: 12600-200 Fone: (12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
EST. SÃO PAULO - OFICIAL BEL. JOAQUIM GUILHERME FIGUEIRA NASCIMENTO - COMARCA DE LORENA

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 15.058 FICHA 001
DATA 02 de outubro de 1.984.
Oficial

Distrito: Lorena
Município: Lorena
Urbano ☒ TC-PJ 01-62-05
Rural ☐ INCRA

Situação: Rua Dr. Rodrigues de Azevedo nº 157
Denominação: Terreno e predio sobrado

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Um terreno, com frente para a rua Dr. Rodrigues de Azevedo, nesta cidade, distrito, município e Comarca de Lorena, medindo 18,85m(dezoito metros e oitenta e cinco centímetros) de frente; por ... 32,20m(trinta e dois metros e vinte centímetros) da frente aos fundos, confrontando pela frente com a rua Dr. - Rodrigues de Azevedo, de um lado com Ruy Brasil Pereira, de outro lado com o Dr. Guilo Prado Leite e nos fundos com Lindolpho Luiz dos Santos, existindo no mesmo um predio sobrado, com entrada independente sob nº 157, sendo que na parte térrea existe um cômodo destinado à comercio sob nº 153, porão habitável com garagem, situados na rua acima mencionada, tendo o pavimento superior : duas salas, area de frente, cinco quartos, copa, cozinha, -- dois banheiros, area de fundos. PROPRIETÁRIOS:- Antonio Carlos Santos Diniz, brasileiro, médico, casado sob o regime de separação de bens, no dia 26.7.75, com Lucia Libanio Diniz, conforme escritura pública de pacto antenupcial, registrada sob nº 107 do livro Auxiliar do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Brasília-DF, portador do CIC nº 000 245 201/34, residente em Brasília-DF, na SQS 309 Bloco J, aptº 606. TITULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 12 788 do livro 3-T, deste registro. Lorena, 02 de outubro de 1.984. O escrevente Habilitado Hisenando Balloso da Silva. O Oficial,

R.1-15 058 - Lorena, 02 de outubro de 1.984. TRANSMITENTE:- Antonio Carlos Santos Diniz, assistido de sua espo sa dona Lucia Libanio Diniz, brasileiros, médicos, casados sob o regime da separação de bens, aos 26.7.75, conforme escritura publica de pacto antenupcial, registrada sob nº 107 do livro Auxiliar do 1º Ofício do Registro - de Imóveis da Comarca de Brasília-DF, ele portador da carteira de identidade do Conselho Regional de Medicina - do antigo Estado da Guanabara, hoje Estado do Rio de Janeiro, e do CIC 000 245 201-34, ela portadora da carteira de identidade do Conselho Regional de Medicina nº 11 763 do antigo Estado da Guanabara, hoje Estado do Rio de Janeiro, e do CIC 002 367 801-15, domiciliados em Brasília -DF, na SQS, 309, Bloco J, aptº 606. ADQUIRENTE:- Arthur Lundgren Tecidos S/A.- Casas Pernambucanas, sociedade mercantil brasileira, com sede na Capital deste Estado, à rua da Consolação nº 2 387/2.411, de NIRC 35300035051, de inscrição estadual nº 100 705 169 e CGC MF - 61 099 843,digo CGC MF nº 61 099 834/0002-90, representada por seu procurador José Carlos Pahren (continua no verso)

Página: 00010004

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE LORENA - SP
Av. Bernardino de Campos, 68 - Centro - Lorena/SP - CEP: 12600-200 Fone: (12) 3152-3838
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

MATRÍCULA Nº 15.098 | 001 | REGISTRO GERAL
Ofício | Livro nº 2

Fabeca, brasileiro, casado, comerciário, portador da cedula de identidade RG 7 705 689-SSP/SP CIC nº 053 [illegible] 728/20, domiciliados nesta cidade, onde é gerente da Filial de Casas Pernambucanas. TITULO:- Compra e venda.- FORMA DO TITULO:- Escritura pública de compra e venda, de 02 de outubro de 1.984, do 1º Cartório de Notas -- desta Comarca, livro 22h, fls 56, lavrada pelo Escrevente Autorizado José Roberto de Moura e subscrita pelo Escrivão Interino José Raimundo Corrêa. VALOR:- Cr$220.000.000(duzentos e vinte milhões cruzeiros) correspondente a totalidade do imóvel da presente matrícula, dos quais Cr$110.000.000(cento e dez milhões de cruzeiros) foram pagos no ato da escritura, através dos seguintes cheques: a) nº 479.502 no valor de Cr$36.666.666 (trinta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis cruzeiros); B) nºs -- 479 496 e 479.503 , no valor de Cr$36.666.667(trinta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e sete cruzeiros), cada um, digo cada um, sendo os três cheques acima citados comprados ao - Banco Bradesco, agência Conceição-SP, pagáveis nesta praça e nominais ao vendedor que o recebeu, e o restante do preço foi pago no ato mediante oferecimento de uma nota promissória, em caráter pró-solvendo, de emissão da compradora, tendo como favorecido o vendedor, no importe de Cr$110.000.000(cento e dez milhões de cruzeiros), com o vencimento em 16 de novembro de 1984, pagável nesta praça na filial de Casas Pernambucanas local, cuja quitação será dada pelo vendedor à compradora, no verso da nota promissória à época do pagamento. - Valor Venal: Cr$17.632.120.- O Escrevente Habilitado [illegible] Sizenando Velloso da Silva. O Oficial, [illegible] - 15798

Av.2-15 098 - Lorena, 09 de janeiro de1.985. Conforme Instrumento particular de Quitação, datado desta cidade, aos 11 de dezembro de 1984, arquivado em cartório, juntamente com o respectivo requerimento firmado por Arthur Lundgren Tecidos S/A- Casas Pernambucanas, representada por Geraldo Gomes da Rocha Azevedo e Dr. Antonio Carvalho Junior, é feita apresente averbação para o efeito de ficar constando que Antonio Carlos Santos Dias, tendo recebido de Arthur Lundgren Tecidos S/A - Casas Pernambucanas, a importância de Cr$110.000.000(cento e dez milhões de cruzeiros) referente ao saldo do preço constante da escritura pública de compra e venda, objeto do R.1 da presente matrícula, dou plena e geral quitação da mesma, para nada mais reclamar. O Escrevente Habilitado [illegible] - Sizenando Velloso da Silva. O oficial Substituto, [illegible] - 15798

OBSERVAÇÕES:

Página: 0002/0004

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE LORENA - SP

Av. Bernardino de Campos, 68 - Centro - Lorena/SP - CEP: 12600-200 Fone: (12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 15.058 | FICHA 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LORENA-SP
CNS 11.978-2

Lorena, 21 de maio de 2020

R.3-15.058 - Lorena, de 21 de maio de 2.020. Prenotação nº 123.496 de 08/05/2020. **INTEGRALIZAÇÃO**. Conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, realizada em 12/12/2019, devidamente assinada pelo presidente Teobin Kawakami e pelo secretário Martin Mitteldorf, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 001.541/20-1, em 06/01/2020, acompanhado de requerimento firmado por ALTSA Propriedades S.A., datada de 07 de maio de 2020 na cidade de São Paulo/SP, ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - CASAS PERNAMBUCANAS, qualificado no R.1, **INTEGRALIZOU** a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R$ 1.820.795,78 (um milhão, oitocentos e vinte mil, setecentos e noventa e cinco reais e setenta e oito centavos) à **ALTSA PROPRIEDADES S/A**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2403, 5º andar, inscrita no CNPJ nº 35.521.057/0001-10, contrato registrado Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35300544641. Valor Venal R$410.946,33. Selo digital nº 11979233100000000422220205. A Escrevente Autorizada _____, Leticia Schiavo de Freitas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE LORENA - SP

Av. Bernardino de Campos, 68 - Centro - Lorena/SP - CEP: 12600-200 Fone: (12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973), e foi emitida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a sua autoria e integridade. **Lorena-SP, 21 de maio de 2020**. Certidão expedida às 16:18:22. A presente certidão tem validade de **30 dias** após a sua expedição.

JEFFERSON PADILHA SCHOFFEN - Oficial

Ao Oficial...:	R$	32,97
Ao Estado....:	R$	9,37
Ao IPESP.....:	R$	6,41
Ao Reg. Civil:	R$	1,74
Ao Trib. Just:	R$	2,26
Ao Município.:	R$	0,99
Ao Min.Pub...:	R$	1,58
Total.....:	R$	55,32

Certidão de ato praticado protocolo nº: 123496

Controle: 09047

Página: 0004/0004

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do Tribunal de Justiça:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1197823C3000000042224200

VIA DIGITAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE LORENA - SP

Av. Bernardino de Campos, 68 - Centro - Lorena/SP - CEP: 12600-200 Fone: (12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Lorena - Oficial: Bel. Joaquim Guilherme Figueira Nascimento - Estado de São Paulo

REGISTRO GERAL LIVRO N.o 2	MATRÍCULA N.o 16.316 FICHA 001. DATA 27 de janeiro de 1.986 Oficial [signature]
Distrito Lorena Município Lorena	Urbano (X) C.P.M. 01-67-01 Rural ( ) INCRA

Situação: Rua Dr. Rodrigues de Azevedo nº 139 e 145

Denominação: Terreno e predio de negócio e residência

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno, com frente para a rua Dr. Rodrigues de Azevedo, nesta cidade, distrito, - município e Comarca deLorena, medindo 11,50m(onze metros e cinquenta centímetros) de frente para a citada rua; do lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 25,90m(vinte e cinco metros e noventa centímetros), confrontando com Arthur Lundgren Tecidos S/A.-Casas Pernambucanas, sucessora de Lindolfo Luiz dos Santos, daí deflete à esquerda e segue em 2,50m(dois metros e cinquenta centímetros), daí deflete à direita e segue 24,60m(vinte e quatro metros e sessenta centímetros) até encontrar um ponto morto, confrontando ambos, com Mocy Canettieri, -- sucessor de Dona Lazia Palandia Martins, do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel mede 50,50m(cincoenta -- metros e cinquenta centímetros) até encontrar o ponto morto, antes referido, confrontando com Beatriz Albano de Aquino Almeida, sucessora dos herdeiros de José Albano, existindo no terreno descrito um prédio de negócio e residencia, com frente para a rua Dr. Rodrigues de Azevedo nºs 139 e 145, com duas portas de aço, uma janela e entrada ao lado por um portão de ferro. PROPRIETARIO:- Ruy Brasil Pereira, brasileiro, professor, solteiro, RG - 2 234 635-SSP/SP CIC 040 483 348/91, residente nesta cidade, à rua N.S. da Piedade nº 112. TITULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 5 053 do livro 3-J, deste registro. Lorena, 27 de janeiro de 1.986. O Oficial Substituto, [signature]

.

Av.1-16 316 - Lorena, 27 de janeiro de 1.986. Conforme Cópia reprográfica devidamente autenticada da Certidão de Casamento fornecida pelo Registro Civil desta Comarca, arquivada em cartório, juntamente com o respectivo requerimento firmado por Ruy Brasil Pereira, é feita a presente averbação para o efeito de ficar constando que o requerente, a que se refere a presente matrícula, casou-se com Jandyra Eluani, sob o regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, passando a mesma a assinar Jandyra Eluani Brasil Pereira. O Oficial Substituto, [signature]

Em 7600 Es. 1520
Cart. 1400 T. 10.520

.

R.2-16 316 - Lorena, 27 de janeiro de 1.986. TRANSMITENTES:- Ruy Brasil Pereira, professor, RG 2 234 635-SSP/SP CIC 040 483 348/91 e sua mulher Jandyra Eluani Brasil Pereira, professora, RG 4 757 369-SSP/SP, CIC 192 127 208 /20, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6 515/77, re-

(continua no verso)

Página: 0001/0004

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE LORENA - SP
Av. Bernardino de Campos, 68 - Centro - Lorena/SP - CEP: 12600-200 Fone: (12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

MATRÍCULA Nº 16.316 | 1 | 001 | verso

Oficial

REGISTRO GERAL

Livro nº 2

residentes nesta cidade, à rua [illegible] da Piedade nº 112. ADQUIRENTE:- Arthur Lundgren Tecidos S/A.- Casas Pernambucanas, sociedade mercantil brasileira, com sede na Capital do Estado de São Paulo, à rua da Consolação nº 2.387 /3ºAll, de inscrição estadual nº 100.795.149, NIRC 353000736.51 e CGC MF nº 61.099.838/0001-90, no ato de escritura, representada por seu procurador Olivio Zimmermann, brasileiro, solteiro, maior, comerciário, portador da cédula de identidade nº 12.8-1612362-SP e CIC MF 001.104.519/53, residente nesta cidade. TÍTULO:- Compra e venda. FORMA DO TÍTULO:- Escritura pública de compra e venda, de 28 de janeiro de 1966, do 1º Cartório de Notas desta Comarca, livro 229, fls.192, lavrada pelo escrivão Interino Bel. José Raimundo Correa. VALORES:- Cr$.....Cr$1.033.330.000(um milhão, trinta e três milhões, trezentos e trinta mil cruzeiros) correspondente a totalidade do imóvel da presente matrícula. O preço foi pago nas seguintes formas: Cr$516.665.000(quinhentos e dezesseis milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil cruzeiros) através do cheque nº 716.908, nominal à Ray Brasil Pereira e Cr$516.665.000(quinhentos e dezesseis milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil cruzeiros) através do cheque nº 716.922 nominal à Jandyra Ilhoni Brasil Pereira, sendo ambos os cheques emitidos pelo Banco Brasileiro de Descontos S/A, ficando assim pago o preço. O Oficial Substituto.

Em [illegible]

EM BRANCO

EM BRANCO

OBSERVAÇÕES: Continua na ficha nº 02

Página: 0002/0004

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE LORENA - SP
Av. Bernardino de Campos, 68 - Centro - Lorena/SP - CEP: 12600-200 Fone: (12) 3152-3836
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 16.316 | FICHA 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LORENA-SP
CNS 11 [illegible]-2

Lorena, 21 de maio de 2020.

R.3-16.316 - Lorena, de 21 de maio de 2.020. Prenotação nº 123.496 de 08/05/2020. **INTEGRALIZAÇÃO**. Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, realizada em 12/12/2019, devidamente assinada pelo presidente Toshio Kawakami e pelo secretário Martin Mittaldorf; registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 001.541/20-1, em 06/01/2020, acompanhado do requerimento firmado por ALTSA Propriedades S.A., datada de 07 de maio de 2020 na cidade de São Paulo/SP, ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - CASAS PERNAMBUCANAS, qualificado no R.2, **INTEGRALIZOU** a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R$ 889.204,22 (oitocentos e oitenta e nove mil, duzentos e quatro reais e vinte e dois centavos) à **ALTSA PROPRIEDADES S/A**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2403, 5º andar, inscrita no CNPJ nº 35.521.057/0001-10, contrato registrado Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35300544641. Valor Venal R$410.946,33. Selo digital nº 1197923210000000042223201. A Escrevente Autorizada , Letícia Silmara de Freitas.

Página: 0001/0004

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE LORENA - SP

Av. Bernardino de Campos, 68 - Centro - Lorena/SP - CEP: 12600-200 Fone: (12) 3152-3936
CNPJ: 27.018.386/0001-15 - E-mail: registrodeimoveislorena@gmail.com
Jefferson Padilha Schoffen - Oficial

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973), e foi emitida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a sua autoria e integridade. **Lorena-SP, 21 de maio de 2020**. Certidão expedida às 16:19:36. A presente certidão tem validade de **30 dias** após a sua expedição.

JEFFERSON PADILHA SCHOFFEN - Oficial

Ao Oficial...:	R$	32,97
Ao Estado....:	R$	9,37
Ao IPESP.....:	R$	6,41
Ao Reg. Civil:	R$	1,74
Ao Trib. Just:	R$	2,26
Ao Município.:	R$	0,99
Ao Min.Pub...:	R$	1,58
Total.....:	R$	55,32

Certidão de ato praticado protocolo nº: 123496

Controle: 79149

Página: 0004/0004

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do Tribunal de Justiça:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1197823CJ000000004222520R

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA - SP
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - IPTU 2019

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA E TAXAS DE SERVIÇOS URBANOS

Nº DO CADASTRO CONTRIBUINTE	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	Nº DO IMÓVEL
	0001.0062.00.0005.00	12911

CONTRIBUINTE
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA
DA CONCOEAÇÃO 2411
DIRETORIA DE PATRIMONIO
CERQUEIRA CESAR
13311-000 - SAO PAULO - SP

ENDEREÇO DO IMÓVEL
RUA DR. RODRIGUES DE AZEVEDO 139
CENTRO
12600-005 - LORENA - SP QUADRA: 62 LOTE: 5

QUADRA	LOTE	
62	5	
ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	TESTADA
903,39	1169,06	30
VALOR VENAL TERRITORIAL	VALOR VENAL PREDIAL	VALOR VENAL DO IMÓVEL
251.169,52	547.642,29	798.811,81

QTD PARCELAS	VALOR DA COTA ÚNICA
10	8.274,63

IMPOSTO/TAXA	VALOR (R$)
IMPOSTO PREDIAL	5.476,42
IMPOSTO TERRITORIAL	2.511,79
TAXAS	1.205,81
TOTAL DOS IMPOSTOS + TAXAS	9.194,03
VALOR DO DESCONTO	919,40
TOTAL (R$)	**8.274,63**

BANCO DO BRASIL

Moeda	Data de Vencimento
UNICA	16/03/2019
Prefixo / Código Beneficiário	
0857-5 / 13093-1	
Nosso número	
28139190000691626	
Espécie	Carteira
R$	17
Nº do documento	
1186401463	
(=) Valor Documento	
8.274,63	

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02813.519000 00691.626170 2 78240000827463

Local de pagamento				Vencimento
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO				16/03/2019
Nome do Beneficiário/CNPJ/CPF/Endereço				Agência / Código Beneficiário
PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA - SP - CNPJ: 47.353.7380001-75 AV. CAPITÃO MESSIAS RIBEIRO, 425 - OLARIA - CEP.: 12607-020 - LORENA - SP				0857-5 / 13093-1
Data do documento	Nº do documento	Espécie do doc.	Aceite	Data processamento
17/12/2018	1186401463	REC	N	17/01/2019
Uso do banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade de Moeda	(x) Valor da Moeda
	17	R$		

Nosso número
28139190000691626
(=) Valor Documento
8.274,63

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA COM DESCONTO DE 10% PARA PAGAMENTO À VISTA
ATÉ A DATA DE VENCIMENTO
DESCONTO JÁ INCLUSO NO VALOR DA PARCELA
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.

IPTU 2019

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: Insc. imóvel: 0001.0062.00.0005.00
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS CPF/CNPJ: 51.590.814/0360-39
DA CONCOEAÇÃO 2411
CERQUEIRA CESAR DIRETORIA DE PATRIMONIO
13311-000 - SAO PAULO - SP

Código de baixa

Ficha de compensação

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

124 – LORENA – TÉRREO E 1º PAVTO

PERNAMBUCANAS





ÁREA DO IMÓVEL: 1.271,43M²

TÉRREO:752,40M²
1º PAVTO:519,03M²

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFBFF91D-3210-4C54-9A29-3339AB512316

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).

VIA DIGITAL