

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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

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

PROPRIEDADE: Pernambucanas / Loja localizada na Rua Nhonhô
Livramento, 1660, Centro, Monte Alto / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

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

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Pernambucas), localizado na Rua Nhonhô Livramento, 1660, Centro, Monte Alto / 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 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 de do Imóvel Comercial Pernambucas, localizado na Rua Nhonhô Livramento, 1660, Centro, Monte Alto / SP - Brasil.

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

CONCLUSÃO DE VALORES

CSHG - Monte Alto

ÁREA CONSTRUÍDA - 952,15 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 10.400,00 (Dez Mil e Quatrocentos Reais mensais)	R\$ 10,96
Valor de mercado livre para venda	R\$ 5.851.000,00 (Cinco Milhões Oitocentos e Cinquenta e Um Mil Reais)	R\$ 6.145,03

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

Premissas extraordinárias

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

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

Premissas hipotéticas

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

- Não há premissas hipotéticas

^{DS}
AS

^{DS}
AC

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

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Abel Silva
0D70A2102CA24FC...

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

DocuSigned by:
Alan Constantino
559A57A08A9541C...

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

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

Índice

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

Introdução

Objeto(s)

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

- Pernambucanas, localizada na Pernambucanas - Rua Nhonhô Livramento, 1660, Centro, Monte Alto / SP - 15910-000 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: 15 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS - PERNAMBUCANAS

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Cartório de Registro de Imóveis - Monte Alto a matrícula nº.: 7239, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 7239: Imóvel situado a Rua Nhonhô do Livramento, 1656 a 1662, com área construída de 911,44 m², proprietário: Arthur Lundgren Tecidos S/A, 29/05/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 48, com as seguintes descrições

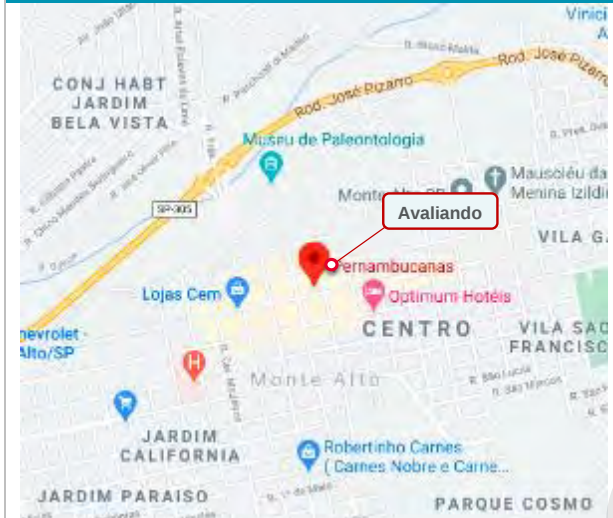
Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Monte Alto
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Nhonhô do Livramento, 1660
Área de Terreno:	1.003,49 m²
Área Total Edificada:	911,44 m²
Valor Venal Total:	R\$ 1.371.176,35
Valor do IPTU:	R\$ 10.903,06

OUTROS

Planta arquitetônica

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Pernambuco - Rua Nhonhô Livramento, 1660, Centro, Monte Alto / SP - 15910-000 Brasil

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

Cushman & Wakefield

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

- 260 m da Prefeitura Municipal de Monte Alto;
- 280 m da Praça Dr. Luiz Zacharias de Lima;
- 290 m do Mercado Municipal;
- 600 m do Cine Monte Alto;
- 600 m do Pronto Socorro Municipal; e
- 3,2 km do Aeródromo Izidoro Nunes.

Terreno - Pernambucas

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

- Área bruta de terreno: 952,15 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular.
- Testada: A propriedade em estudo possui 14,30 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Nhonhô Livramento - 14,30 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 construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Lojas Pernambucanas) é classificado como Loja 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:	952,15 m ²	Conforme: Projeto
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.		

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
Composição	Térreo Loja, escritórios e depósito
Estrutura	Concreto Armado
Andares	Concreto Armado
Fachada	Tijolo e pintura.
Acesso de Pedestres	Vidro e metal
Esquadrias	Metálica
Vidros	Temperados.
Circulação Vertical	Escadas Fixas
Iluminação	Calhas com lâmpadas fluorescentes
Segurança Contra Incêndio	Extintores

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura
Forros	Gesso

Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS				
CSHG - Monte Alto - Lojas Pernambucanas	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m ²)
	Térreo / Loja (m ²)	952,15	1,00	952,15

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m ²)	ÁREA TOTAL DE APP (m ²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m ²)	ÁREA EQUIVALENTE (m ²)
CSHG - Monte Alto	952,15	0,00	952,15	952,15

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Monte Alto é determinada pela Lei Complementar nº 245, de 04 de dezembro de 2007.

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

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Monte Alto
Lei atual:	Lei Complementar nº 245, de 04 de dezembro de 2007
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Não identificado.
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	3,50 vezes a área do terreno	Correto
Taxa de Ocupação:	80,00	Correto
Recuo mínimo:		
Frente:	0,00	Correto
Fundos:	3,00	Correto
Lateral:	3,00	Correto

Mercado

Cenário econômico

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

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

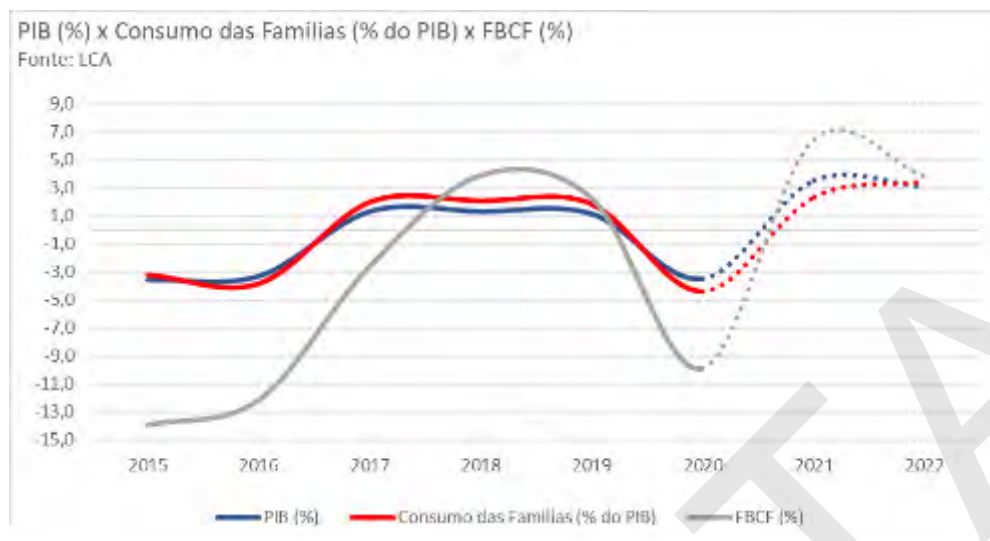
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

Produto Interno Bruto

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

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

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



Taxa básica de juros e inflação

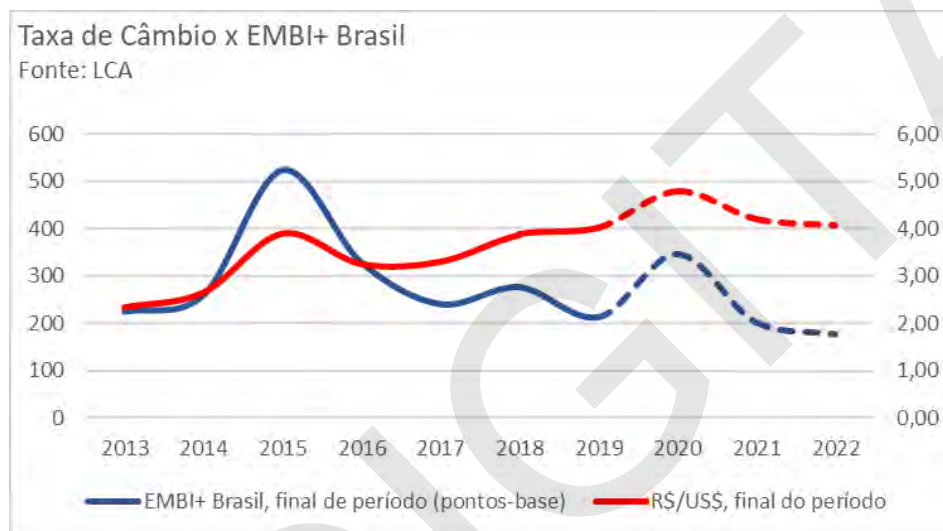
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

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



Câmbio e risco-país

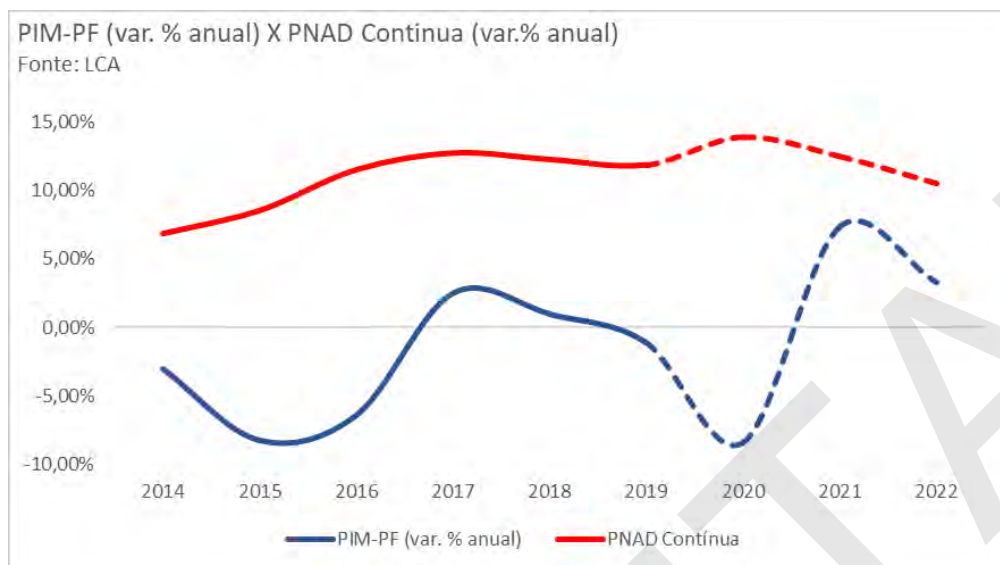
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

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

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



Projeções para a economia brasileira

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

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

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

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

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

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel está localizado no centro da cidade, o que impulsiona o fluxo de pessoas no local.
- O avaliando está próximo da Rodovia José Pizarro, importante via que liga Monte Alto a Jaboticabal.

Pontos Fracos e Ameaças

- Existem concorrentes de porte semelhante nas proximidades.

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Critério de depreciação

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

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

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

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

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	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 - Rua Nhonho Livramento 1660, Centro - Monte Alto SP	Loja	952,15	952,15 Construída	0,00	952,15	0,00	952,15	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1 Rua, Nhonho do Livramento, 1487, Centro, Monte Alto / SP Brasil	Loja	150,00	264,00 Equivalente	114,00	150,00	0,00	207,00	4.500,00	21,74	Imobiliária Primos	Rose	(16) 3242-4092	Oferta	set-20
2 Rua, Gustavo de Godoy, 539, Centro, Monte Alto / SP Brasil	Loja	150,00	294,00 Equivalente	144,00	150,00	0,00	222,00	3.000,00	13,51	Abit Agência Imobiliária	Anderson	(16) 3241-4423	Oferta	set-20
3 Rua, Herculano do Livramento, s/n, Centro, Monte Alto / SP Brasil	Casa (Comercial)	264,00	400,00 Equivalente	200,00	200,00	64,00	306,40	1.800,00	5,87	Abit Agência Imobiliária	Anderson	(16) 3241-4423	Oferta	set-20
4 Rodovia, José Pizarro, s/n, Jardim Alvorada, Monte Alto / SP Brasil	Galpão	1.700,00	1.171,00 Equivalente	200,00	971,00	729,00	1.143,90	8.000,00	6,99	Nosralla	Adriano	(16) 3203-3273	Oferta	set-20
5 Rua, Jeremias de Paulo Eduardo, 1873, Centro, Monte Alto / SP Brasil	Loja	213,00	84,00 Equivalente	0,00	84,00	129,00	96,90	700,00	7,22	Imobiliária Primos	Rose	(16) 3242-4092	Oferta	set-20
6 Rua, Dr. Raul da Rocha Medeiros, 1861, Centro, Monte Alto / SP Brasil	Loja	548,75	460,00 Equivalente	0,00	460,00	88,75	468,88	3.000,00	6,40	Imobiliária Primos	Rose	(16) 3242-4092	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-
COMPARATIVOS								
1	0,90	0,83 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	0,89 Superior	0,72	14,11	14,11
2	0,90	0,83 Menor	1,07 Inferior	0,97 Superior	1,06 Inferior	0,93	11,35	11,35
3	0,90	0,87 Menor	1,50 Inferior	1,20 Inferior	1,06 Inferior	1,64	8,65	8,65
4	0,90	1,05 Maior	1,36 Inferior	1,11 Inferior	1,42 Inferior	1,93	12,18	12,18
5	0,90	0,75 Menor	1,30 Inferior	1,09 Inferior	1,31 Inferior	1,45	9,45	9,45
6	0,90	0,92 Menor	1,36 Inferior	1,11 Inferior	1,36 Inferior	1,75	10,05	10,05
Média							10,96	10,96

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas Pernambucanas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 10,96

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	14,25
Limite inferior (30%)	7,67
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	10,96

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	12,17
Limite Inferior	9,76
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	22%
Desvio Padrão	2,00
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,18
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	10,96
Valor de Mercado para Locação (R\$)	10.438,27

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

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

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 5,87 /m² a R\$ 21,74 /m², de área construída. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 84,00 m² a 1.171,00 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\$/m ²)	10,96
Área Equivalente (m ²)	952,15
Valor de Mercado para Locação (R\$)	10.438,27
Valor de Mercado para Locação (R\$)	10.400,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	10,96
Área Equivalente (m ²)	952,15
Valor de Mercado para Locação (R\$)	10.438,27
Valor de Mercado para Locação (R\$)	10.400,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

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

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

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

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

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

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

Premissas adotadas - ciclo operacional

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

CENÁRIO - DCF (Contrato)
CSHG - MONTE ALTO

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 31/10/2034
Área Construída	952 m²

Aluguel mensal

R\$ 39.335,43 ou R\$ 41,31/m² no 1º mês
R\$ 36.558,82 ou R\$ 38,40/m² no 21º mês
R\$ 33.319,43 ou R\$ 34,99/m² no 33º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0%	
% 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 capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	908,58	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\$ 5.850.990,00	Cinco Milhões Oitocentos e Cinquenta Mil Novecentos e Noventa Reais

Taxa de Desconto

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

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

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

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

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

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

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

	42.278,00	42.644,00	43.009,00	43.374,00	43.739,00	44.105,00	44.470,00	44.835,00	45.200,00	45.566,00	45.931,00
Receitas	482.928,21	471.821,74	436.651,23	410.736,12	410.736,12	410.736,12	410.736,12	410.736,12	410.736,12	410.736,12	410.736,12
Aluguel Mínimo	472.025,21	460.918,74	425.748,23	399.833,12	399.833,12	399.833,12	399.833,12	399.833,12	399.833,12	399.833,12	399.833,12
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	10.903,00	10.903,00	10.903,00	10.903,00	10.903,00	10.903,00	10.903,00	10.903,00	10.903,00	10.903,00	10.903,00
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Operacionais	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00
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	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00	-10.903,00
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Operacional Líquido	472.025,21	460.918,74	425.748,23	399.833,12	399.833,12	399.833,12	399.833,12	399.833,12	399.833,12	399.833,12	399.833,12
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Não Operacional	-4.829,28	-4.718,22	-4.366,51	-4.107,36	-4.107,36	-4.107,36	-4.107,36	-4.107,36	-4.107,36	-4.107,36	
Comissão Sobre Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRA	-4.829,28	-4.718,22	-4.366,51	-4.107,36	-4.107,36	-4.107,36	-4.107,36	-4.107,36	-4.107,36	-4.107,36	
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	467.195,93	456.200,52	421.381,72	395.725,76	395.725,76	395.725,76	395.725,76	395.725,76	395.725,76	395.725,76	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.775.367,33	
Fluxo de Caixa Total	467.195,93	456.200,52	421.381,72	395.725,76	395.725,76	395.725,76	395.725,76	395.725,76	395.725,76	6.171.093,10	

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)	952,15
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	6.145,03
Área Construída(m²)	952,15
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	6.145,03
VPL Final (R\$)	5.850.990,00

Conclusão final de valor

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

CSHG - Monte Alto

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 10.400,00 (Dez Mil e Quatrocentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 10,96

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 5.851.000,00 (Cinco Milhões Oitocentos e Cinquenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² R\$ 6.145,03

DS
AS

DS
AC

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			21,99%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

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

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

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

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR

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

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

GRAU I

PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

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

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

GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

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

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

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

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

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

Certificado de Avaliação

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

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

DocuSigned by:

Abel Silva

0D70A2102CA24FC...

Abel Silva

Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino

Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

VIA DIGITAL


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE MONTE ALTO - SÃO PAULO

Rua Gustavo de Góes, 436/434 - Centro - CEP: 15910-000 - CNPJ: 51.564.687/0001-45
Fones (16) 3242-3801 / 3242-4537 / 3243-2761 - E-mail: regimov.montealto@gmail.com

Bel. Oswaldo Ney de Miranda - Oficial

Eduardo José de Almeida - Substituto

MATRÍCULA

7.239

FOLHA

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MONTE ALTO - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM PRÉDIO RESIDENCIAL com 15 cômodos internos, acabados e la-
drilhados, forrados, com UM SALÃO COMERCIAL contendo 02 portas e quatro-
garagens nos fundos, situado nesta cidade, distrito, município e comarca
de Monte Alto, à Rua Nhonho do Livramento nºs 1.654 e 1.662, e seu res-
pectivo terreno dentro das seguintes medidas e confrontações: Começa no
ponto que faz divisa com terreno vago pela Rua Nhonho do Livramento, da
propriedade de Alcides da Costa Gonçalves e mede 14,30 metros de frente
pela Rua Nhonho do Livramento; daí deflete à esquerda e mede 88,00 me-
tros, na confrontação com o prédio nº 1.645 pela Rua Nhonho do Livramen-
to e prédios nºs 138, 158, 164 e 170 pela Rua Marculano do Livramento; -
daí deflete à esquerda e mede 2,50 metros, confrontando com a Rua Dr. -
Raul da Rocha Medeiros; daí deflete à esquerda 35,00 metros, confrontan-
do com o prédio nº 1.545 pela Rua Dr. Raul da Rocha Medeiros; daí defle-
ta à direita 30,30 metros, confrontando com os prédios nºs 1.565, 1.585-
pela Rua Dr. Raul da Rocha Medeiros; daí deflete à esquerda 9,00 metros,
confrontando com o prédio nº 1.595 pela Rua Dr. Raul da Rocha Medeiros;-
daí deflete à esquerda 18,00 metros, confrontando com os prédios nºs -
1.674 e 1.680 pela Rua Nhonho do Livramento e terreno vago de proprieda-
de de Alcides da Costa Gonçalves, pela Rua Nhonho do Livramento; daí de-
flete à direita 44,00 metros, confrontando com terreno vago de proprieda-
de de Alcides da Costa Gonçalves, pela Rua Nhonho do Livramento, onde -
atinge o ponto de partida. Cadastro Municipal nº 068/82. **PROPRIETÁRIOS:**-
CELIO JESUS DA FONSECA e sua mulher CARMELITA MARIA BORGHI DA FONSECA, -
portadores do CIC. nº 256.146.819-49 e 256.146.819-49, residentes em Be-
le Vista do Paraíso, Estado do Paraná; e DANTE BORGHI FILHO, CIC. nº 064
344.928-00, casado sob o regime de comunhão de bens com DURVALINA JULIA-
NA BORGHI, residentes em São Paulo, todos brasileiros. **TÍTULO AQUISITIVO**
Transcrições nºs 8.446 e 11.564 Ls 3-i e 3-K, deste cartório. Monte Alto
22 de outubro de 1.982. O Escrevente Autorizado: Eduardo José de Almeida.
(Eduardo José de Almeida).-

AV-1/7.239:- Conforme consta dos títulos aquisitivos, o sr. Celio Jesus-
da Fonseca e sua mulher, possuem 2/3 (dois terços) do imóvel e o sr. Dan-
te Borghi Filho e sua mulher, possuem 1/3 (um terço) do imóvel supra es-
truturado. Monte Alto, 22 de outubro de 1.982. O Escrevente Autorizado:-
Eduardo José de Almeida.
(Eduardo José de Almeida).-

R-2/7.239:- Conforme Foneal de Partilha extraído dos autos de Separação-
Judicial Consensual do casal Dante Borghi Filho e Durvalina Juliana Bor-
ghi, pelo 89 ofício da Família e Sucessões de São Paulo, e assinado pelo
segue no verso

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALTO
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU - 2019

NOME DO CONTRIBUÍVEL RESPONSÁVEL: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CASAS PERNAMBUCANAS

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua NHONHO LIVRAMENTO, 1660
CENTRO
15910000

CONDOMÍNIO: 7 ANDAR

ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO: R. DA CONSOLAÇÃO, 2411
CERQUEIRA CESAR
01301909

CONDOMÍNIO: 7 ANDAR

CADASTRO IMOBILIÁRIO: 000000048 QUADRA: 42 LOTE: 14,30 TIPO IMÓVEL: Loja

IPTU - 2019

VENCIMENTOS:

01:	10/02/2019	06:	10/07/2019
02:	10/02/2019	07:	10/08/2019
03:	10/03/2019	08:	10/09/2019
04:	10/04/2019	09:	10/10/2019
05:	10/05/2019	10:	10/11/2019
		11:	10/12/2019

ÁREA TERREIRO (M²): 1.003,49

ÁREA DE CONSTRUÇÃO 1 (M²): 911,44

ÁREA DE CONSTRUÇÃO 2 (M²): 0,00

ÁREA DE CONSTRUÇÃO 3 (M²): 0,00

ÁREA TOTAL CONSTRUÇÃO (M²): 911,44

VALOR VENC. TERREIRO (R\$): 1.053.623,36

VALOR VENC. DA CONSTRUÇÃO (R\$): 317.552,90

VALOR VENC. DO IMÓVEL (R\$): 1.371.176,35

VALOR DO IPTU (R\$): 10.903,06

VALOR PARCELA ÚNICA (R\$): 10.685,00

VALOR DAS PARCELAS (R\$): 991,26

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALTO
IPTU 2019

Inscrição: 1001.001 Parcela: ÚNICA

Código do Imóvel: 000000048

Vencimento: 10/02/2019 Valor em R\$: 10.685,00

Cerrojo: Multa

Jane: Total Pago

Pagamento: Agências SICREDI ALIANÇA ou Agências da Caixa, preferencialmente Casas Lotéricas, Internet Banking Caixa, Terminais de Auto atendimento Caixa, Correspondentes Caixa Aqui.

VALOR DO DOCUMENTO = VALOR DO IPTU COM DESCONTO

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

*** Autenticação mecânica no verso ***

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALTO
CNPJ 51.816.247/0001-11
RUA DR. RAUL DA ROCHA MEDEIROS, 1390 CENTRO CEP 15910-000 MONTE ALTO/SP

IPTU 2019

Inscrição: 1001.001 Código do Imóvel: 000000048 Parcela: ÚNICA Vencimento: 10/02/2019

Contribuinte: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CASAS PERNAMBUCANAS

Valor da Parcela: 10.685,00

Cerrojo: Multa

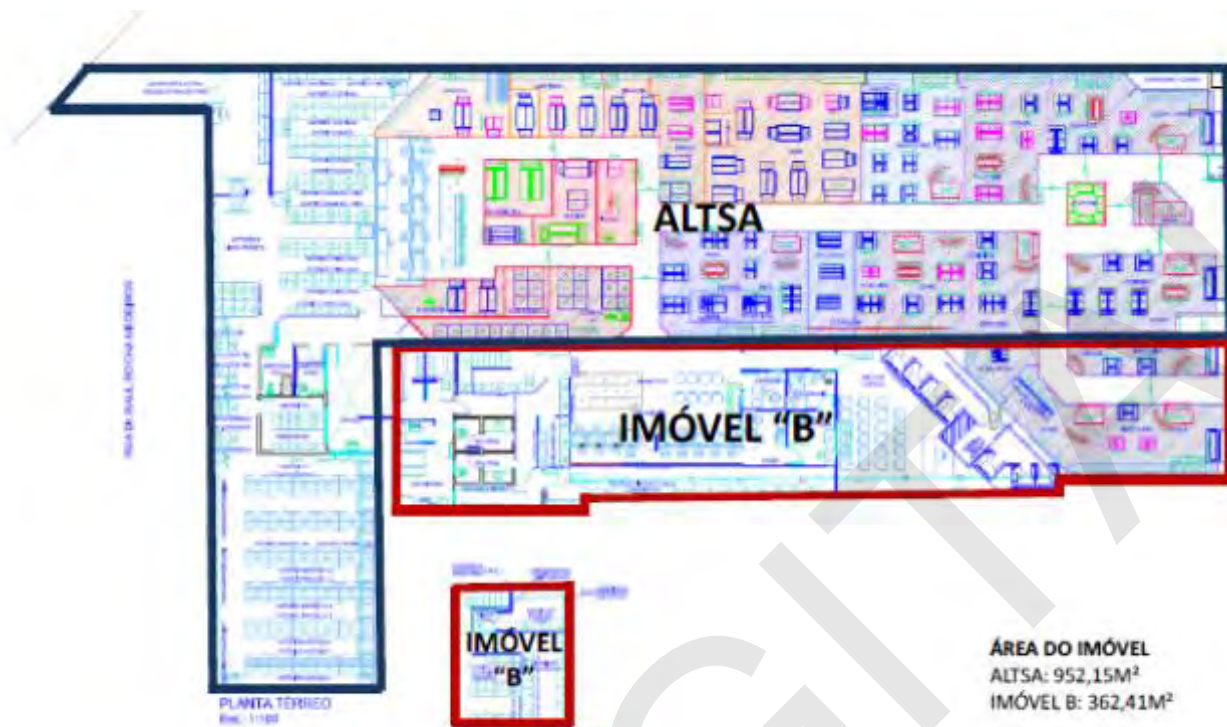
Jane: Total Pago

VALOR DO DOCUMENTO = VALOR DO IPTU COM DESCONTO

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

81800000106-4 85002745201-5 90210007777-2 37700000001-0





Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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

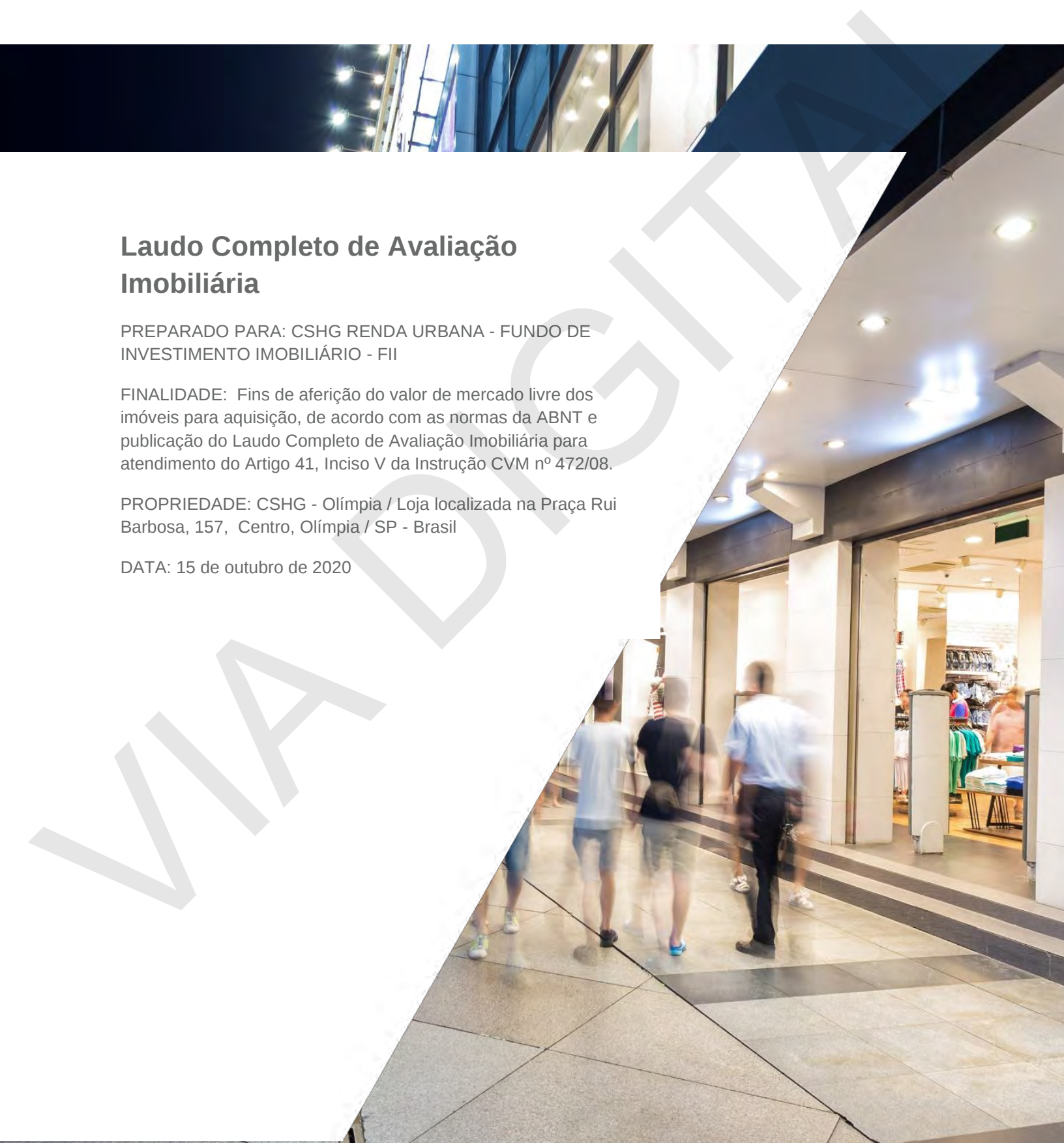
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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

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

PROPRIEDADE: CSHG - Olímpia / Loja localizada na Praça Rui
Barbosa, 157, Centro, Olímpia / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

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

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Pernambucas), localizado na Praça Rui Barbosa, 157, Centro, Olímpia / 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 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 de do Imóvel Comercial Pernambucas, localizado na Praça Rui Barbosa, 157, Centro, Olímpia / SP - Brasil.

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

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

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

CONCLUSÃO DE VALORES

CSHG - Olímpia

ÁREA CONSTRUÍDA - 1209,95 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 21.900,00 (Vinte e Um Mil e Novecentos Reais mensais)	R\$ 18,10
Valor de mercado livre para venda	R\$ 7.503.000,00 (Sete Milhões Quinhentos e Três Mil Reais)	R\$ 6.201,10

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

Premissas extraordinárias

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

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

Premissas hipotéticas

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

- Não há premissas hipotéticas

DS
AS

DS
AC

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

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Abel Silva
0D70A2102CA24FC...

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

DocuSigned by:
Alan Constantino
559A57A08A9541C...

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

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

Índice

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

Introdução

Objeto(s)

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

- Pernambucanas, localizado na Praça Rui Barbosa, 157, Centro, Olímpia / SP - 15400-000 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 descrito.

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.

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 Cartório de Registro de Imóveis - Olímpia - SP as matrículas nº.: 4.051 e 4.052, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 4.051 e 4.052: Imóvel situado a Praça Rui Barbosa, 151, com área total de terreno de 968,00 m² e área construída de 790,67 m², proprietário: Arthur Lundgren Tecidos S/A, 29/07/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 59600, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Prefeitura Municipal da Estância Turística de Olímpia
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Praça rui Barbosa, 157
Área de Terreno:	984,00 m²
Área Total Edificada:	1.287,66 m²
Valor Venal Total:	R\$ 1.393.850,41
Valor do IPTU:	R\$ 6.549,97

OUTROS

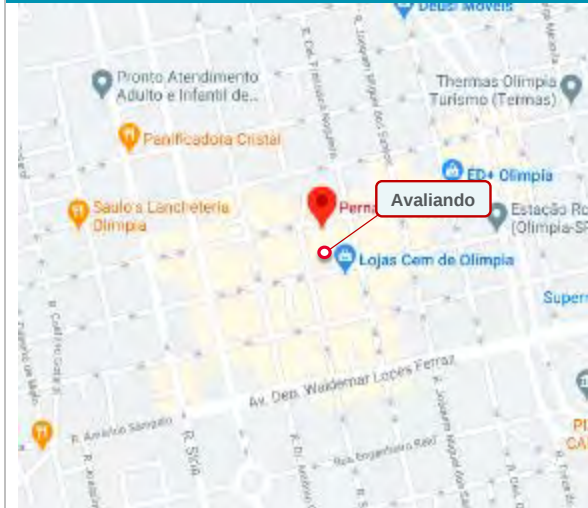
Planta Arquitetônica

POSIÇÃO ATUAL

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

Analise da Propriedade

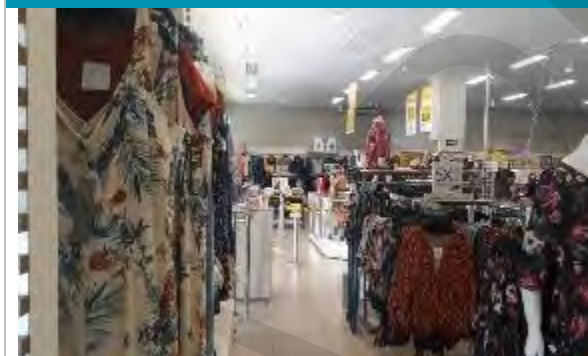
Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Pernambuco - Praça Rui Barbosa, 157, Centro, Olímpia / SP - 15400-000 Brasil

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

- 450 m da Universidade Anhanguera - Polo Olímpia;
- 500 m do Estádio Maria Tereza Breda;
- 900 m da Câmara Municipal de Olímpia;

Cushman & Wakefield

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

- 1,0 km do Museu de História e Folclore;
- 1,1 km da Unidade de Pronto Atendimento - UPA; e
- 55,2 km do Aeroporto de São José do Rio Preto.

Terreno - Pernambucanas

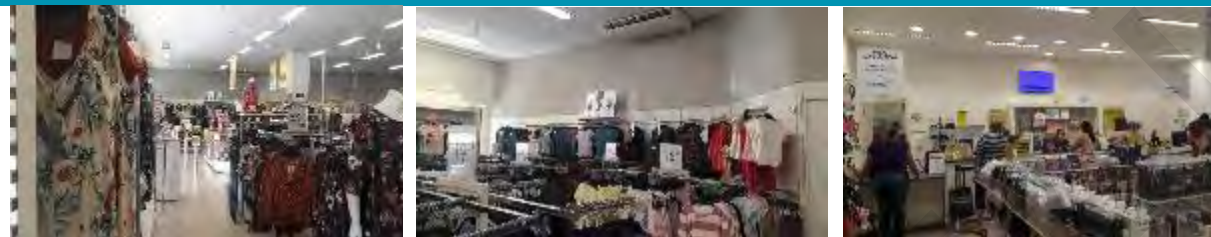
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 984,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular.
- Testada: A propriedade em estudo possui 22,00 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Praça Rui Barbosa - 22,00 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 construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Lojas Pernambucanas) é classificado como Loja 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:	1.209,95 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
	Mezanino	Depósito
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Tijolo - Calcário - Vidro	
Acesso de Pedestres	Metal	
Esquadrias	Metálica	
Vidros	Temperado	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Iluminação	Calhas com Lâmpadas Fluorescentes	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura
Forros	Gesso

Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Olímpia - Lojas Pernambucanas	Térreo / Loja (m²)	893,30	1,00	893,30
	Mezanino (m²)	316,65	0,75	237,49
	Terreno Excedente (m²)	90,70	0,10	9,07

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 - Olímpia	984,00	0,00	984,00	984,00

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Olímpia é determinada pela Lei Complementar nº 106, de 16 de dezembro de 2011.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZEIS 1 - AEIH.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Olímpia
Lei atual:	Lei Complementar nº 106, de 16 de dezembro de 2011
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZEIS 1 - AEIH
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Comercial e residencial
Usos proibidos	Industrial

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Área mínima de terreno do lote:	200,00	Correto
Coeficiente de Aproveitamento Básico:	3,00 vezes a área do terreno	Correto
Coeficiente de Aproveitamento Máximo:	4,00 vezes a área do terreno	Correto
Taxa de Ocupação:	70,00%	Correto

Mercado

Cenário econômico

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

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

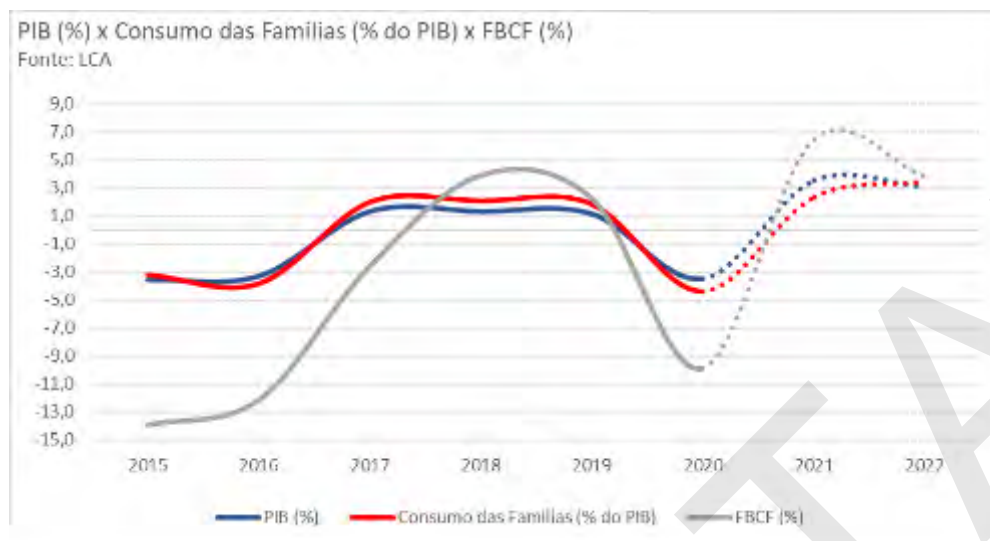
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

Produto Interno Bruto

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

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

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



Taxa básica de juros e inflação

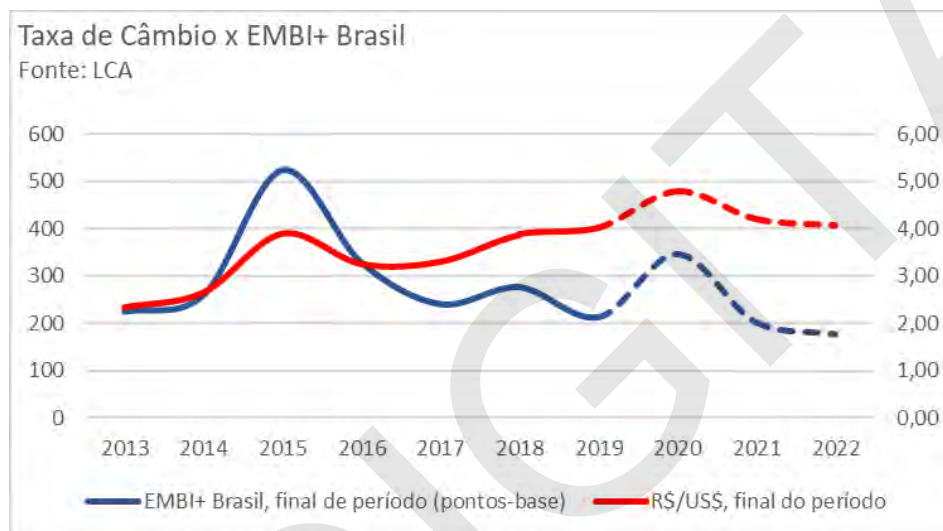
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

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



Câmbio e risco-país

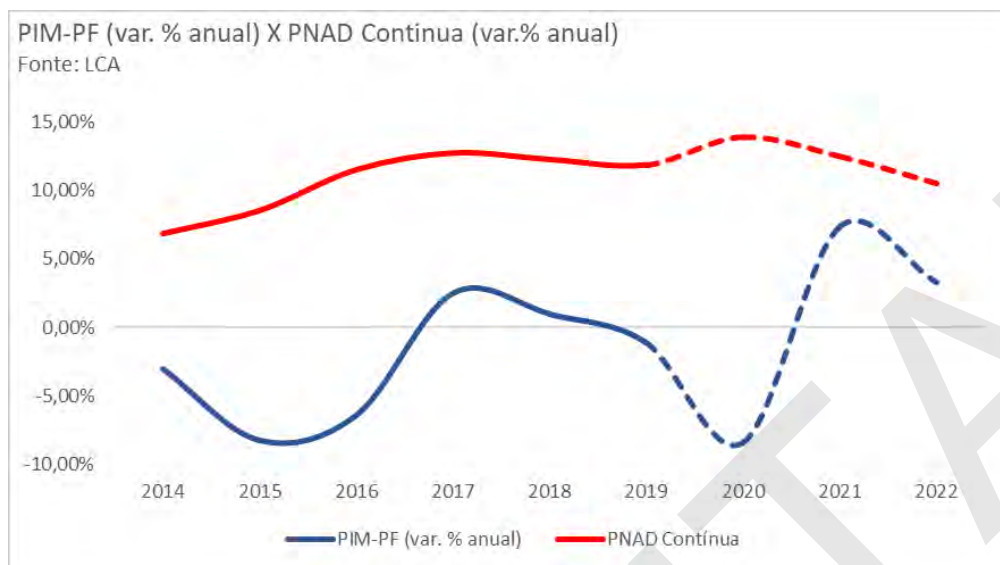
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

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

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



Projeções para a economia brasileira

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

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

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

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

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

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel está localizado no centro da cidade, o que impulsiona o fluxo de pessoas no local.
- O avaliando está cercado de pontos importantes da cidade, como a prefeitura e a universidade Anhanguera.

Pontos Fracos e Ameaças

- O avaliando está cercado de pontos importantes da cidade, como a prefeitura e a universidade Anhanguera.

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Critério de depreciação

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

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

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
A	Novo	e	Reparos simples
B	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	g	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	TESTADA (M)	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 - Praça Rui Barbosa 157, Centro - Olímpia SP	Loja	984,00	0,00	1.209,95 Construída	0,00	893,30	316,65	90,70	1.139,86	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																
1 Avenida, R. Bernardino de Campos, 1501, Centro, Olímpia / SP CEP 15400-000 Brasil	Loja	220,00	0,00	200,00 Equivalente	0,00	200,00	0,00	20,00	202,00	3.300,00	16,34	GIS Olímpia	Ana Claudia	(17)3281-5689 (17) 99146-5781	Oferta	set-20
2 Rua, David de Oliveira, 931, Santa Casa, Olímpia / SP CEP 15400-000 Brasil	Loja	471,00	0,00	477,68 Equivalente	152,68	325,00	0,00	146,00	415,94	10.000,00	24,04	Maluf Imobiliária	Elizangela	(17) 3281-4488	Oferta	set-20
3 Rua, Nove de Julho, 1132, Centro, Olímpia / SP CEP 15400-000 Brasil	Loja	450,00	0,00	325,00 Equivalente	0,00	325,00	0,00	125,00	337,50	4.700,00	13,93	Alpha Imobiliária	Juliana	(17) 3281-1697	Oferta	set-20
4 Rua, David de Oliveira, 944, Santa Casa, Olímpia / SP CEP 15400-000 Brasil	Loja	170,00	0,00	340,00 Equivalente	170,00	170,00	0,00	0,00	255,00	7.500,00	29,41	Alpha Imobiliária	Juliana	(17) 3281-1697 (17) 98184-0011	Oferta	set-20
5 Rua, São João, 971, Centro, Olímpia / SP CEP 15400-000 Brasil	Loja	300,00	0,00	270,00 Equivalente	0,00	270,00	0,00	30,00	273,00	5.800,00	21,25	Imobiliária Apoio	Rafaela	(17) 3281-4848	Oferta	set-20
6 Rua, Síria, 440, Santa Casa, Olímpia / SP CEP 15400-000 Brasil	Loja	900,00	0,00	650,00 Equivalente	0,00	650,00	0,00	250,00	675,00	6.000,00	8,89	Imobiliária Apoio	Rafaela	(17) 3281-4848	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

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

COMPARATIVOS

1	0,90	0,81 Menor	1,19 Inferior	1,00 Similar	1,31 Inferior	1,31	19,19	19,19
2	0,90	0,88 Menor	1,19 Inferior	1,04 Inferior	1,00 Similar	1,11	24,12	24,12
3	0,90	0,86 Menor	1,11 Inferior	1,15 Inferior	1,06 Inferior	1,18	14,73	14,73
4	0,90	0,83 Menor	0,97 Superior	0,94 Superior	1,00 Similar	0,73	19,43	19,43
5	0,90	0,84 Menor	1,11 Inferior	1,00 Similar	1,21 Inferior	1,16	22,14	22,14
6	0,90	0,94 Menor	1,55 Inferior	1,30 Inferior	1,17 Inferior	1,96	15,67	15,67
Média							19,21	19,21

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas Pernambucanas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 19,21

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	24,98
Limite inferior (30%)	13,45
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	19,21

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	21,39
Limite Inferior	17,03
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	23%
Desvio Padrão	3,62
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	19,21
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.900,91

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

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

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 8,89 /m² a R\$ 29,41 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 200,00 m² a 650,00 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)	19,21
Área Equivalente (m²)	1.139,86
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.900,91
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.900,00
Valor Unitário (R\$/m²)	18,10
Área Construída (m²)	1.209,95
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.900,91
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.900,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

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

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

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

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

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

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

Premissas adotadas - ciclo operacional

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

CENÁRIO - DCF (Contrato)
CSHG - OLÍMPIA

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 31/10/2034
Área Construída	1.210 m ²

Aluguel mensal

R\$ 48.808,46 ou R\$ 40,34/m ² no 1º mês
R\$ 45.363,16 ou R\$ 37,49/m ² no 21º mês
R\$ 41.343,64 ou R\$ 34,17/m ² no 33º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0%	
% pis cofins	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,50%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Taxa de desconto - a.a.	7,00%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,50%	
Valor do iptu	545,83	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\$ 7.503.020,00	Sete Milhões Quinhentos e Três Mil e Vinte Reais

Taxa de Desconto

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

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

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

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,00% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

	outubro-21	outubro-22	outubro-23	outubro-24	outubro-25	outubro-26	outubro-27	outubro-28	outubro-29	outubro-30	outubro-31
Receitas	592.251,54	578.470,33	534.829,82	502.673,65	502.673,65	502.673,65	502.673,65	502.673,65	502.673,65	502.673,65	502.673,65
Aluguel Mínimo	585.701,57	571.920,36	528.279,85	496.123,68	496.123,68	496.123,68	496.123,68	496.123,68	496.123,68	496.123,68	496.123,68
Aluguel Percentual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	6.549,97	6.549,97	6.549,97	6.549,97	6.549,97	6.549,97	6.549,97	6.549,97	6.549,97	6.549,97	6.549,97
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Operacionais	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97
FPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PIS/COFINS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97	-6.549,97
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Operacional Líquido	585.701,57	571.920,36	528.279,85	496.123,68	496.123,68	496.123,68	496.123,68	496.123,68	496.123,68	496.123,68	496.123,68
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Não Operacional	-8.883,77	-8.677,05	-8.022,45	-7.540,10	-7.540,10	-7.540,10	-7.540,10	-7.540,10	-7.540,10	-7.540,10	-7.540,10
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	-8.883,77	-8.677,05	-8.022,45	-7.540,10	-7.540,10	-7.540,10	-7.540,10	-7.540,10	-7.540,10	-7.540,10	-7.540,10
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	0,00	0,00
Fluxo de Caixa	576.817,80	563.243,30	520.257,40	488.583,58	488.583,58	488.583,58	488.583,58	488.583,58	488.583,58	488.583,58	488.583,58
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.441.855,26	
Fluxo de Caixa Total	576.817,80	563.243,30	520.257,40	488.583,58	488.583,58	488.583,58	488.583,58	488.583,58	488.583,58	7.930.438,84	

Resultado do Fluxo de Caixa

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

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	984,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	7.625,02
Área Construída(m ²)	1.209,95
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	6.201,10
VPL Final (R\$)	7.503.020,00

Conclusão final de valor

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

CSHG - Olímpia

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 21.900,00 (Vinte e Um Mil e Novecentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 18,10

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 7.503.000,00 (Sete Milhões Quinhentos e Três Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 6.201,10

^{DS}
AS

^{DS}
AC

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			22,68%

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

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

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

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

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR

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

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

GRAU I

PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

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

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

GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

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

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

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

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

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

Certificado de Avaliação

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

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

DocuSigned by:

Abel Silva

0D70A2102CA24FC...

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

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

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

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.
MATRICULA
=4.051=
FICHA
=1=
LIVRO N.2 REGISTRO GERAL
DATA - 09-01-1979.-
IMÓVEL - PRAÇA RUI BARBOSA, n. 151, parte da lote n. 190, do quarteirão n. 25, nesta cidade de Olímpia. Um prédio de tijolos e telhas, a seu respectivo terreno foreiro, medindo 10 (dez) metros de frente por 44 (quarenta e quatro) metros de frente aos fundos, confrontando-se pela frente com a Praça Rui Barbosa; do lado direito com Osvaldo Augusto dos Santos, e outros a Cia Paulista de Fiação e Luz; pelo lado esquerdo com a Cooperativa de Consumo Popular de Olímpia, sucessora de Natal Breda e pelos fundos com o Banco do Brasil.

PROPRIETÁRIO - THEODOMIRO DA SILVA MELLO e sua mulher LUZIA LOPES DE MELLO, brasileiros, agricultores e proprietários, residentes nesta cidade e Rua Monsenheiro Antonio Prado, n. 808 (CIC. n. 149.558.916-66).

REG. ANT. - TR. 32.719, do Liv. 3-1E, deste Registro.

R. L. M. 4.051. PROT. 12.974.-

S. "A".-	IML. DE 1.040,00
G. 32.-	EST. DE 208,00
G. 33.-	APS. DE 156,00
	TOT. DE 1.404,00

DATA - 09-01-1979.-
CAMPROMITENTES VENEDORES - THEODOMIRO DA SILVA MELLO e sua mulher LUZIA LOPES DE MELLO, brasileiros, agricultores e proprietários, residentes nesta cidade, e Rua Monsenheiro Antonio Prado, n. 808 (CIC. n. 149.558.916-66).

COMPROMISSÁRIA COMPRADORA - COOPERATIVA DE CONSUMO POPULAR DE OLÍMPIA, estabelecida nesta cidade, e Praça Rui Barbosa, n. 155 (CSC. MP. n. 53.224.762/001), representada por seu Presidente, Dr. Danilo de Oliveira Souza, brasileiro, casado, dirigente santista, residente nesta cidade, e Rua São João, n. 239 (CIC. n. 141.807.908-44).

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Escritura de 08 de agosto de 1978, do 2º Cartório de Notas e Of.

-continua no verso-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - SP.

MATRÍCULA

4.052

FICHA

1

LIVRO N.2 REGISTRO GERAL

DATA:- 09-01-1979.-

IMÓVEL:- PRÇA RUI BARBOSA, n.º. 155 e 153, parte da data n.º. 190, do - -
quartelão n.º. 35, nesta cidade de Olímpia.- Um prédio de tijolos, coberto de telha, constituído de - salão e outros cômodos internos, e seu -
respectiva varanda foreiro, medindo 12 (doze) metros de frente por 44 -
(quarenta e quatro) metros de frente aos fundos, confrontando-se pela -
frente com a Praça Rui Barbosa, do lado direito com Arthur Lundgren Tecidos S/A.- Grisei Pernambuco sucessora de Theodorico da Silva Melo; pelo lado esquerdo com a Banca Iccentil de São Paulo S/A., sucessora de -
Nicanor de Silva Batista e Augusto Zengipolani, e pelos fundos com a Banca do Brasil.-

PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA DE CONSUMO POPULAR DE OLÍMPIA LTDA, estabelecida nesta cidade de Olímpia, à Praça Rui Barbosa, n.º. 155, CBO, n.º. 53, 24.762/001, representada por seu Presidente Dr. Odécio de Oliveira Souza brasileiro, casado, cirurgião dentista, residente nesta cidade, à Rua São João, n.º. 239 (CIC. n.º. 141.607.908-44).-

REG. ANT.:- TR. 33.930, do Liv. 3-AF, deste Registro.-

R. L. M. 4.052, PROT. 12.976.-

G. 1A.- ENL. G\$. 1.400,00

G. 32.- EST. G\$. 260,00

DATA:- 09-01-1979.-

G. 33.- APS. G\$. 210,00

EST. G\$. 1.850,00

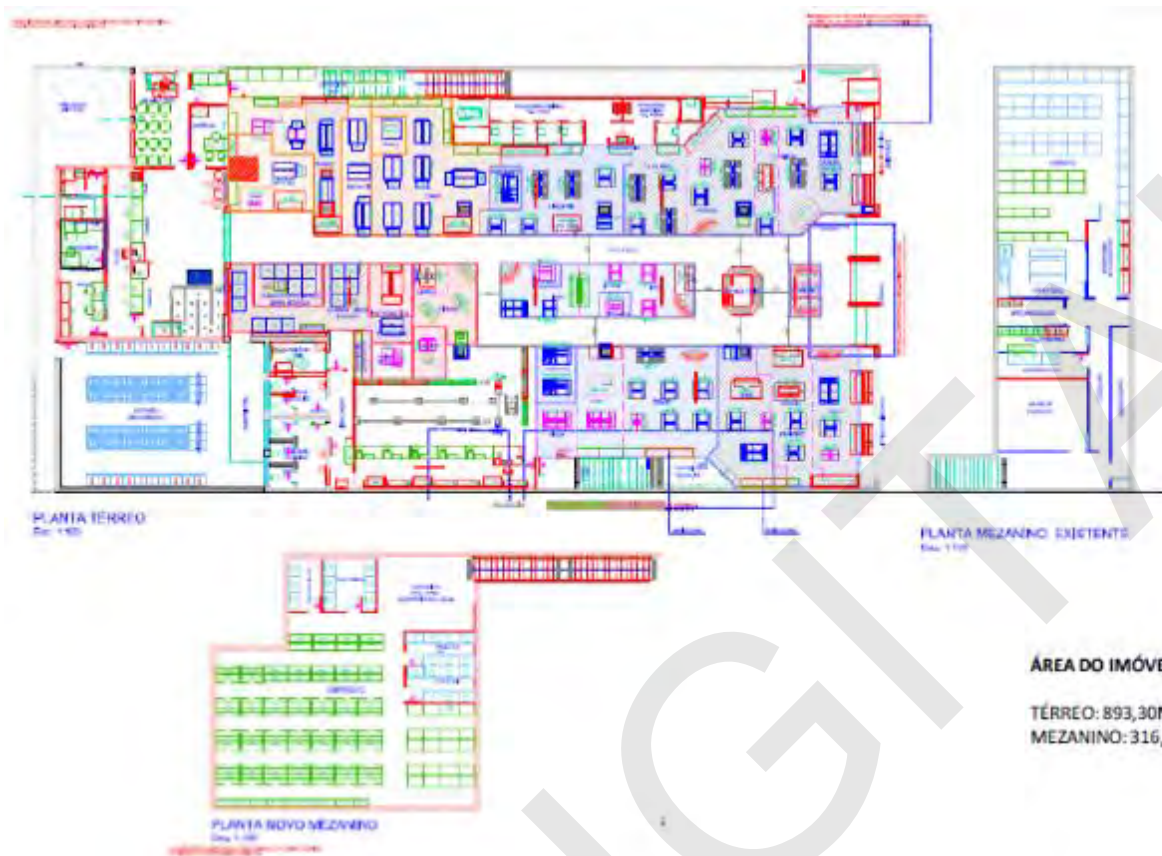
TRANSMITENTE:- COOPERATIVA DE CONSUMO POPULAR DE OLÍMPIA LTDA, estabelecida nesta cidade de Olímpia, à Praça Rui Barbosa, n.º. 155 (CBO, MF, n.º. 53, 24.762/001, representada por seu Presidente Dr. Odécio de Oliveira Souza, brasileiro, casado, cirurgião dentista, residente nesta cidade, - à Rua São João, n.º. 239 (CIC.n.º. 141.607.908-44).- ADQUIRENTE:- ARTHUR -

-continua no verso-

12.865,02

 PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OLÍMPIA SECRETARIA DA FAZENDA - Departamento de Receita Gerência de Receita RUA SÃO JOÃO, 1010 - CENTRO - OLÍMPIA - SP - CEP: 15400-000 - Fone (17) 3279-7275				IPTU EXERCÍCIO 2019 1ª via	
DADOS DO IMÓVEL Inscrição: 59609 Id Fisco: 000059600 Proprietário: ARTUR L TEODOS S/A Comprovação: Local do Imóvel: 15400-000 - PCA RUI BARBOSA, 157 Loteamento: PATRIM S J BATISTA I Quadra: 26 Lote 10 Endereço de entrega: RUA DA CONSOLAÇÃO, 2411 7º ANDAR CONSOLAÇÃO 01301-000 SAO PAULO - SP				VALOR DO IMPOSTO PROPRIO, SEM DESC: 3.486,52 Descontos: Pto. Atual: 248,46 Pto. Verde: 0,00 Eventos: Valor: COLETA DE LIXO: 2.409,43 IPTU: 3.136,16 TX DE PROTEÇÃO A ACIDENTES: 954,38	
Área do Terreno (m²): 0,28 Área do Terreno (m²): 904,00 Testada Principal (m): 22,00 Área da Construção (m²): 1.207,66 Tipo de Implantação: PAVILÃO Pórtico Construído: MEDIO				Valor Venal Terreno R\$: 232.883,20 Valor Venal Construção R\$: 1.160.967,13 Valor Venal do Imóvel R\$: 1.393.850,33 Data de Lançamento: 01/04/2019 Valor Comercialização m²: 338,10	
Esta é a notificação do lançamento do seu IPTU, cujo cálculo foi efetuado com os dados cadastrais relacionados acima. Se houver qualquer incorreção, procure a Prefeitura Municipal de Olímpi.				Cod. Deb. Automático: 0010000596006 Obs: Qnt. de Parcelas: 18 Parcela Única: 6.236,35 11/03/2019 Primeira: 668,08 11/03/2019 Total Lançado: 6.549,57	

BANCO DO BRASIL		BANCO DO BRASIL		BANCO DO BRASIL		BANCO DO BRASIL	
Nº DO DOCUMENTO: 000059600 VENCIMENTO: 11/03/2019 AGÊNCIA / CÓDIGO DO ESTABECIMENTO: 0165-1 / 173005-3 NÚMERO / CÓDIGO DO DOCUMENTO: 30713150009842299 (+) VALOR DO DOCUMENTO: 6.236,35 (-) DESCONTO / ABATIMENTO: (+) OUTRAS DEDUÇÕES: (+) PENAL / MULTA: (+) OUTROS ACRESCIMOS: (+) VALOR COBRADO: PAGADOR: ARTUR L TEODOS S/A ENDEREÇO: RUA DA CONSOLAÇÃO, 2411 7º ANDAR CONSOLAÇÃO, 01301-000 SAO PAULO SP		Nº DO DOCUMENTO: 001-9 VENCIMENTO: 11/03/2019 AGÊNCIA / CÓDIGO DO ESTABECIMENTO: 0165-1 / 173005-3 NÚMERO / CÓDIGO DO DOCUMENTO: 30713150009842299 (+) VALOR DO DOCUMENTO: 6.236,35 (-) DESCONTO / ABATIMENTO: (+) OUTRAS DEDUÇÕES: (+) PENAL / MULTA: (+) OUTROS ACRESCIMOS: (+) VALOR COBRADO: PAGADOR: ARTUR L TEODOS S/A ENDEREÇO: RUA DA CONSOLAÇÃO, 2411 7º ANDAR CONSOLAÇÃO, 01301-000 SAO PAULO SP		Nº DO DOCUMENTO: 001-9 VENCIMENTO: 11/03/2019 AGÊNCIA / CÓDIGO DO ESTABECIMENTO: 0165-1 / 173005-3 NÚMERO / CÓDIGO DO DOCUMENTO: 30713150009842299 (+) VALOR DO DOCUMENTO: 6.236,35 (-) DESCONTO / ABATIMENTO: (+) OUTRAS DEDUÇÕES: (+) PENAL / MULTA: (+) OUTROS ACRESCIMOS: (+) VALOR COBRADO: PAGADOR: ARTUR L TEODOS S/A ENDEREÇO: RUA DA CONSOLAÇÃO, 2411 7º ANDAR CONSOLAÇÃO, 01301-000 SAO PAULO SP		Nº DO DOCUMENTO: 001-9 VENCIMENTO: 11/03/2019 AGÊNCIA / CÓDIGO DO ESTABECIMENTO: 0165-1 / 173005-3 NÚMERO / CÓDIGO DO DOCUMENTO: 30713150009842299 (+) VALOR DO DOCUMENTO: 6.236,35 (-) DESCONTO / ABATIMENTO: (+) OUTRAS DEDUÇÕES: (+) PENAL / MULTA: (+) OUTROS ACRESCIMOS: (+) VALOR COBRADO: PAGADOR: ARTUR L TEODOS S/A ENDEREÇO: RUA DA CONSOLAÇÃO, 2411 7º ANDAR CONSOLAÇÃO, 01301-000 SAO PAULO SP	



ÁREA DO IMÓVEL: 1209,95M²

TÉRREO: 893,30M²

MEZANINO: 316,65M²

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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

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

PROPRIEDADE: Cshg / Loja / Localizada na Rua Antônio Agú, 126/136, Centro, Osasco / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

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

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Loja 042 – Osasco), localizado na Rua Antônio Agú, 126/136, Centro, Osasco / 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 38 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 (Loja 042 – Osasco), localizado na Rua Antônio Agú, 126/136, Centro, Osasco / 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:

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

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

CONCLUSÃO DE VALORES

Loja 042 - Osasco

Área de Terreno – 1.429,90 (Conforme IPTU fornecido pelo cliente)

Área Construída – 3.165,59 m² (Conforme Planta fornecida pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 128.000,00 (Cento e Vinte e Oito Mil Reais) Mensais	R\$ 40,44
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 26.916.530,00 (Vinte e Seis Milhões, Novecentos e Dezesseis Mil, Quinhentos e Trinta Reais)	R\$ 8.502,85

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

Premissas extraordinárias

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

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

Premissas hipotéticas

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

- Não há premissas hipotéticas

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

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:

Douglas Alves

BDE0F1B3FA33424...

Douglas Alves
Consultor, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

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

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

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	4
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	4
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	4
QUADRO DE ÁREAS	7
ZONEAMENTO.....	8
MERCADO	9
CENÁRIO ECONÔMICO	9
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	12
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR LIVRE DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENTA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO)	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

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

- Loja 042 – Osasco, localizada na CSHG - Rua Antônio Agú, 126/136, Centro, Osasco / SP - 06093-000 Brasil

Objetivo

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

Finalidade

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

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

Destinatário

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

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

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 16 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS – LOJA 042 – OSASCO

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco a matrícula nº.: 27170, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 27170: Imóvel situado a Rua Josefina, Osasco/SP, com área total de terreno de 409,32 m², proprietário: Altsa Propriedades S.A., 29/06/2020.

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco a matrícula nº.: 55186, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 55186: Imóvel situado a Rua Antônio Agú, 126, Osasco/SP, com área total de terreno de 192,00 m², proprietário: Altsa Propriedades S.A., 29/06/2020.

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco a matrícula nº.: 55187, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 55187: Imóvel situado a Rua Antônio Agú, 132 e 136, Osasco/SP, com área total de terreno de 400,00 m², proprietário: Altsa Propriedades S.A., 29/06/2020.

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco a matrícula nº.: 81916, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 81916: Imóvel situado a Rua Antônio Agú, 122, Osasco/SP, com área total de terreno de 192,00 m², proprietário: Altsa Propriedades S.A., 29/06/2020.

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco a matrícula nº.: 82962, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 82962: Imóvel situado a Rua Antônio Agú, 116, Osasco/SP, com área total de terreno de 244,00 m², proprietário: Altsa Propriedades S.A., 29/06/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 23224.13.86.0304.00.000.04, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Antônio Coutinho Neto
Prefeitura:	Osasco
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Antônio Agú, 126, 136, Centro, Osasco/SP
Área de Terreno:	407,90 m²
Área Total Edificada:	471,80 m²
Valor Venal Total:	R\$ 1.221.835,29
Valor do IPTU:	R\$ 14.241,80

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 23224.13.86.0245.00.000.03, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A - Casas Pernambucanas
Prefeitura:	Osasco
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Antônio Agu, 126, 136, Centro, Osasco/SP
Área de Terreno:	1.022,00 m ²
Área Total Edificada:	1.974,60 m ²
Valor Venal Total:	R\$ 7.065.820,36
Valor do IPTU:	R\$ 81.078,97

OUTROS

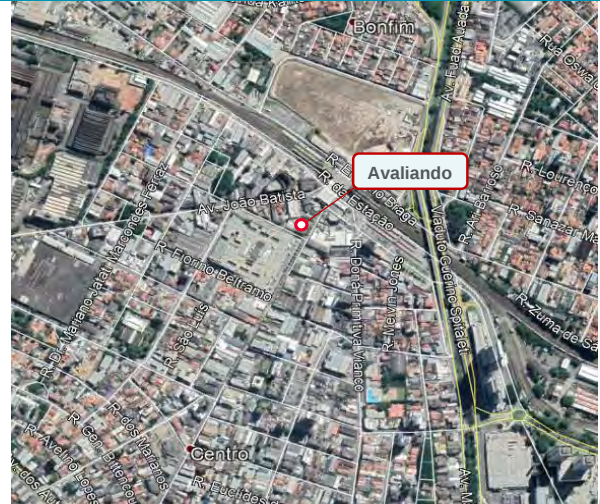
Planta

POSIÇÃO ATUAL

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

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Loja 042 - Osasco - Rua Antônio Agú, 126/136, Centro, Osasco / SP - 06093-000 Brasil

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

- 58 m do Osasco Plaza Shopping;
- 120 m da Estação Osasco, da Linha 08 – Diamante e 09 – Esmeralda, da CPTM;
- 300 m do 1º Cartório de Registro Civil de Osasco;
- 600 m da Uninove Campus Osasco;
- 700 m da ETEC Professor André Bogasian;
- 800 m do Hospital e Maternidade Sino Brasileiro.

Terreno – Loja 042 – Osasco

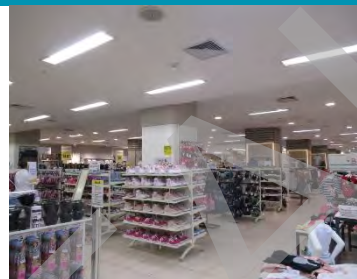
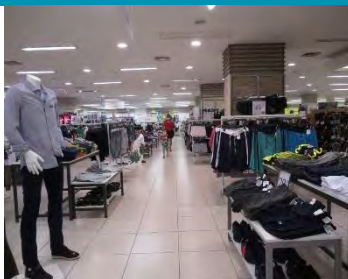
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 1.429,90 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 80,00 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Rua Antônio Agú - 25,00 m
 - Rua Batista de Azevedo - 55,00 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Loja 042 - Osasco) é classificado como Loja e Monousuário.

LOJA 042 - OSASCO – 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	80 anos	
Vida Remanescente:	60 anos	
Área Construída Total:	3.165,59 m ²	Conforme: Planta

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 feminino, provador, sala da gerencia, balcão de celular, crediário, doca e área técnica.
	Pavimentos Superiores	Loja masculino, infantil, cama mesa e banho, provador, sanitários feminino e masculino de cliente, estoque, refeitório de funcionários, área técnica e sala de treinamento.
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Laje de Concreto	
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura, Alucobond e Vidro	
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal	
Esquadrias	Alumínio e Metálica	
Vidros	Temperado	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escada fixa, rolante e elevador	
Iluminação	Calhas com Lâmpadas Fluorescentes e Spots com Lâmpadas Alógenas	
Segurança Contra Incêndio	Existente	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico, porcelanato e cimentado.
Paredes	Alvenaria com pintura e azulejo nas áreas frias.
Forros	Laje aparente, metálica e gesso.

Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Loja 042 - Osasco	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	1.806,36	0,50	903,18
	Térreo / Loja (m²)	1.359,23	1,00	1.359,23
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Terreno Excedente (m²)	70,67	0,10	7,07
		3.165,59		2.269,48

Área de Terreno

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

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Loja 042 - Osasco	1.429,90	0,00	1.429,90	1.429,90

Zoneamento

Loja 042 - Osasco

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Osasco é determinada pela Lei nº 1613/80, alterada pela Lei nº 2425/91 e Leis Complementares nº 42/95, nº 44/95, nº 100/2001, nº 108/2003 e nº 115/2003.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZECSC - Zona de Uso em Eixo Predominantemente Comercial e de Serviços Centrais.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Osasco
Lei atual:	Lei nº 1613/80, alterada pela Lei nº 2425/91 e Leis Complementares nº 42/95, nº 44/95, nº 100/2001, nº 108/2003 e nº 115/2003
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZECSC - Zona de Uso em Eixo Predominantemente Comercial e de Serviços Centrais
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Residencial, Comercial, serviços e educacional.

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	250,00 m²
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	4,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	90,00 %
Recuo mínimo:	
Frente:	Não se aplica
Fundos:	Não se aplica
Lateral:	3,00 m

Mercado

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

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

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel está localizado em uma das principais vias da cidade, possuindo ótimo acesso e boa infraestrutura;
- O avaliando está próximo a outras importantes vias da região, como a Avenida João Batista. Além disso, está próximo à estação Osasco, da CPTM.
- A imóvel avaliando está inserido em uma importante região comercial da cidade.

Pontos Fracos e Ameaças

- Próximo ao avaliando há diversos imóveis do mesmo segmento, podendo ser considerado uma ameaça ao tipo de imóvel implantado atualmente.

Cenário econômico

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

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

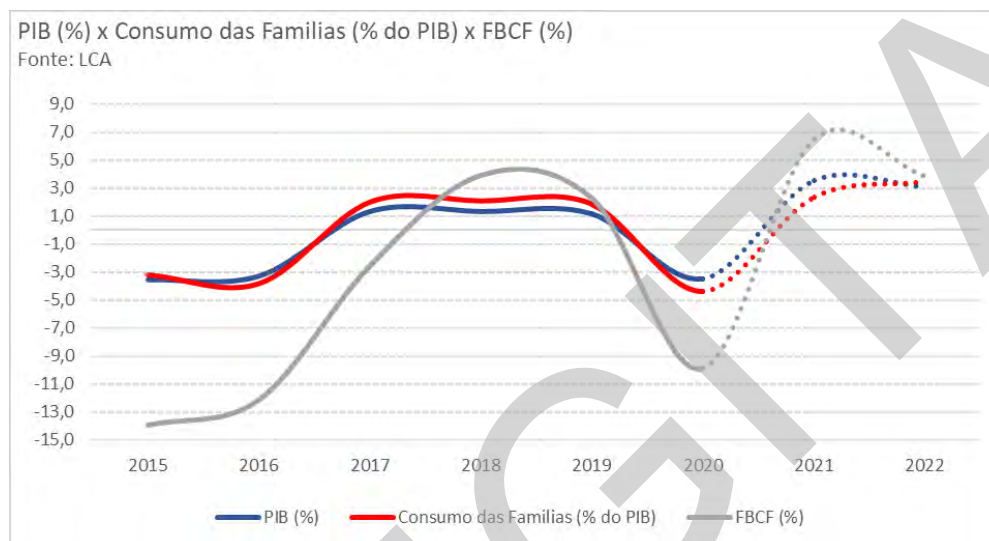
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

Produto Interno Bruto

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

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

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



Taxa básica de juros e inflação

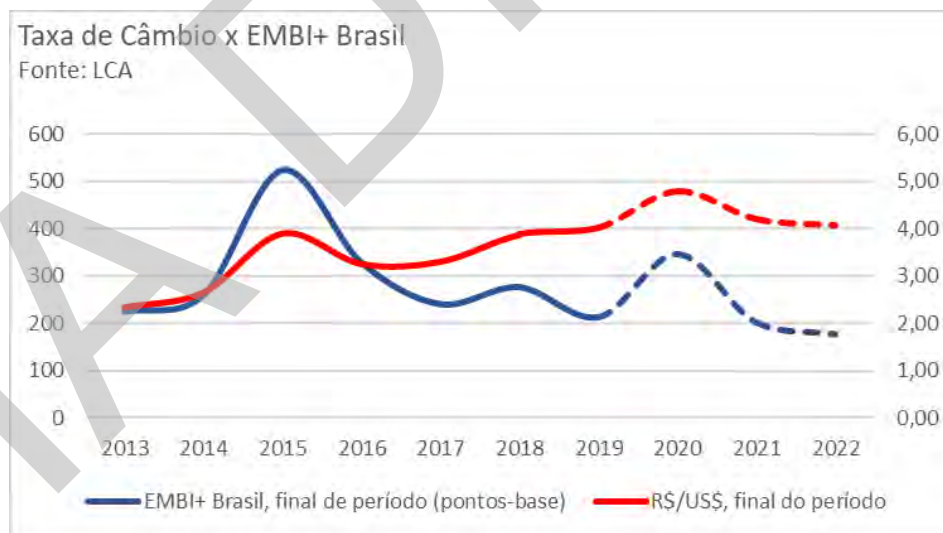
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

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



Câmbio e risco-país

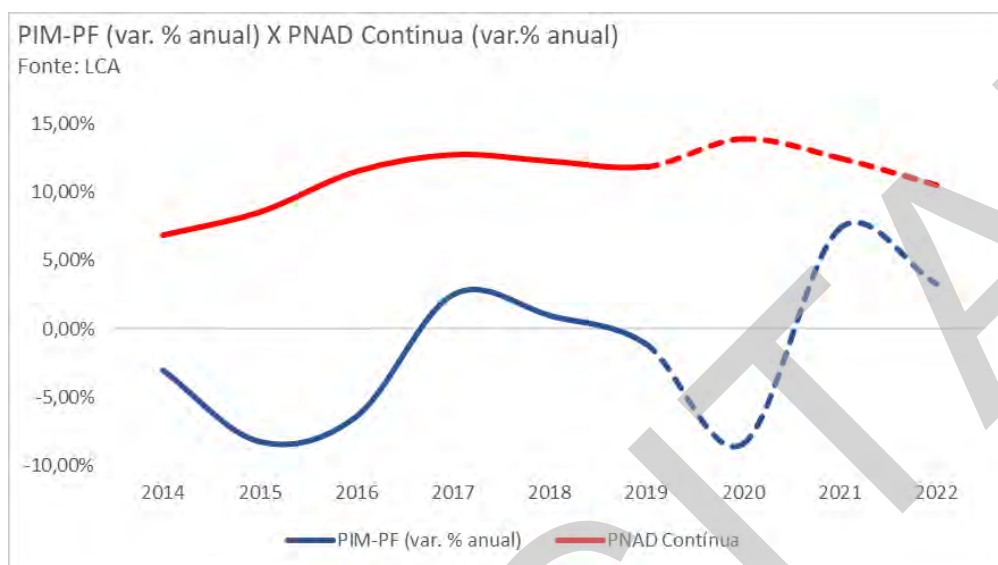
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

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

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



Projeções para a economia brasileira

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

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

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

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Critério de depreciação

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

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

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

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

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO(R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO
A	Loja 042 - Osasco - Rua Antônio Agú 126/136, Centro - Osasco SP	1.429,90	3.165,59 Construída	1.806,36	1.359,23	0,00	70,67	2.269,48	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Praça, Padroeira do Brasil, 231, Centro, Osasco / SP Brasil	500,00	1.200,00 Construída	960,00	240,00	0,00	260,00	746,00	35.000,00	46,92	ABVI Assessoria Imobiliária	Fernando	(11) 3681-9000	Oferta
2	Avenida, dos Autonomistas, 3199, Centro, Osasco / SP Brasil	330,00	720,00 Construída	300,00	300,00	120,00	30,00	543,00	25.000,00	46,04	Incubadora com Vendas e Administração de GKI	Kel	(11) 3681-0303	Transação
3	Avenida, dos Autonomistas, 2714, Centro, Osasco / SP Brasil	400,00	200,00 Construída	80,00	120,00	0,00	280,00	188,00	10.000,00	53,19	Comercialização de Bens Imóveis	Eurídice	(11) 3097-0877	Oferta
4	Rua, Erasmo Braga, 664, Presidente Altino, Osasco / SP Brasil	500,00	421,00 Construída	0,00	421,00	0,00	79,00	428,90	9.000,00	20,98	Gold Ville	Pedro	(11) 94006-1001	Oferta
5	Rua, André Manojo x Rua João Crudo, Centro, Osasco / SP Brasil	300,00	1.140,00 Construída	940,00	200,00	0,00	100,00	680,00	42.000,00	61,76	Nunes Imóveis	Marcio	(11) 3688-4000 / (11) 99652-9878	Oferta
6	Rua, Nelsom Camargo, 379, Centro, Osasco / SP Brasil	315,00	842,00 Construída	627,00	215,00	0,00	100,00	538,50	17.000,00	31,57	Triarte Empreendimentos Imobiliários	Marisa	(11) 2596-6363	Oferta
7	Rua, Erasmo Braga, 422, Presidente Altino, Osasco / SP Brasil	1.000,00	1.000,00 Construída	0,00	970,00	30,00	30,00	995,50	26.000,00	26,12	AC - Corretor de Imóveis	Antônio Carlos	(11) 93150-0997	Oferta
8	Rua, Antônio Agú, Centro, Osasco / SP Brasil	466,67	1.400,00 Construída	933,33	466,67	0,00	0,00	933,33	120.000,00	128,57	Paulo Seixas Negócios Imobiliários	Paulo	(11) 4750-7161(11) 94749-3306	Oferta
9	Avenida, dos Autonomistas, 3485, Centro, Osasco / SP Brasil	1.025,00	1.200,00 Construída	0,00	1.025,00	175,00	0,00	1.166,25	35.000,00	30,27	Predial Osasco	Jurandir	(11) 3681-7366(11) 3681-7725	Oferta

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

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

COMPARATIVOS

1	0,90	0,87 Menor	1,00 Similar	0,93 Superior	1,33 Inferior	1,14	47,98	47,98
2	1,00	0,84 Menor	1,13 Inferior	1,03 Inferior	1,25 Inferior	1,25	57,33	57,33
3	0,90	0,73 Menor	1,21 Inferior	1,06 Inferior	1,25 Inferior	1,26	60,34	60,34
4	0,90	0,81 Menor	1,42 Inferior	1,14 Inferior	1,67 Inferior	2,04	38,52	
5	0,90	0,86 Menor	1,13 Inferior	1,03 Inferior	1,25 Inferior	1,27	70,54	70,54
6	0,90	0,84 Menor	1,13 Inferior	1,08 Inferior	1,33 Inferior	1,39	39,41	
7	0,90	0,90 Menor	1,13 Inferior	1,25 Inferior	1,67 Inferior	1,95	45,84	45,84
8	0,90	0,89 Menor	1,00 Similar	1,06 Inferior	1,00 Similar	0,96	110,93	
9	0,90	0,92 Menor	1,21 Inferior	1,00 Similar	1,25 Inferior	1,38	37,69	
Média							56,51	56,41

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Loja 042 - Osasco

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 56,41

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	73,46
Limite inferior (30%)	39,56
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	9
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	56,51

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	63,25
Limite Inferior	49,56
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	24%
Desvio Padrão	9,99
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,18
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	56,41
Valor de Mercado para Locação (R\$)	128.014,90

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

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

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 20,98 /m² a R\$ 128,57 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 188,00 m² a 1.156,25 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	Loja 042 - Osasco
Valor Unitário (R\$/m²)	56,41
Área Equivalente (m²)	2.269,48
Valor de Mercado para Locação (R\$)	128.000,00
Valor Unitário (R\$/m²)	40,44
Área Construída (m²)	3.165,59
Valor de Mercado para Locação (R\$)	128.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

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

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

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

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

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

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

Premissas adotadas - ciclo operacional

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

DCF – CONTRATO

Loja 042 – Osasco

Nome da loja:	Loja 042 - Osasco
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	3.165,59 m ²

Aluguel mensal - Contrato

R\$ 163.064,18 ou R\$ 51,51/m ² no 1º mês
R\$ 151.553,77 ou R\$ 47,88/m ² no 13º mês
R\$ 138.124,95 ou R\$ 43,63/m ² no 25º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 128.014,90 ao mês ou R\$ 40,44/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	6,50%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,00%	
Valor do iptu	R\$ 7.943,40	Ao mês.
Comissão sobre locação	Não	1 Aluguel no 1º mês de renovatória.
Valor de mercado	R\$ 26.916.530,00	Vinte e Seis Milhões Novecentos e Dezesesseis Mil Quinhentos e Trinta Reais

Taxa de Desconto

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

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

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

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

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 6,50% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,00% ao ano para formar uma opinião de Valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O Valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2023	01/10/2024	01/10/2025	01/10/2026	01/10/2027	01/10/2028	01/10/2029	01/10/2030	01/10/2031
Receitas	2.052.090,93	1.913.965,98	1.752.820,20	1.752.820,20	1.752.820,20	1.752.820,20	1.752.820,20	1.752.820,20	1.752.820,20	1.752.820,20	1.752.820,20
Aluguel Mínimo	1.956.770,16	1.818.645,21	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43
IPTU	95.320,77	95.320,77	95.320,77	95.320,77	95.320,77	95.320,77	95.320,77	95.320,77	95.320,77	95.320,77	95.320,77
Despesas Operacionais	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77
IPTU	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77	-95.320,77
Resultado Operacional Líquido	1.956.770,16	1.818.645,21	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43	1.657.499,43
Despesas Não Operacional	-20.520,91	-19.139,66	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20
FRA	-20.520,91	-19.139,66	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20	-17.528,20
Fluxo de Caixa	1.936.249,25	1.799.505,55	1.639.971,23	1.639.971,23	1.639.971,23	1.639.971,23	1.639.971,23	1.639.971,23	1.639.971,23	1.639.971,23	1.639.971,23
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.934.365,74	
Fluxo de Caixa Total	1.936.249,25	1.799.505,55	1.639.971,23	1.639.971,23	1.639.971,23	1.639.971,23	1.639.971,23	1.639.971,23	1.639.971,23	28.574.336,96	
Fluxo de Caixa a VP	1.871.622,06	1.633.279,36	1.397.635,44	1.312.333,75	1.232.238,26	1.157.031,23	1.086.414,30	1.020.107,33	957.847,25	15.248.024,97	
Valor do Empreendimento	26.916.530,00										

Resultado do Fluxo de Caixa

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

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	1.429,90
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	18.824,06
Área Construída(m ²)	3.165,59
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	8.502,85
VPL Final (R\$)	26.916.530,00

Conclusão final de valor

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

Loja 042 – Osasco

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 128.000,00 (Cento e Vinte e Oito Mil Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 40,44

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 26.916.530,00 (Vinte e Seis Milhões, Novecentos e Dezesesseis Mil, Quinhentos e Trinta Reais)

Valor Unitário R\$/m² 8.502,85

^{DS}
Da

^{DS}
PS

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	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMATÓRIA			7

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

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

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

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

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			24,28%

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

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

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

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

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

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

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

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

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

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

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

Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- 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:

Douglas Alves

BDE0F1B3FA33424...

Douglas Alves
Consultor, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

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

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

 PREFEITURA DE OSASCO		IPTU 2019 IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO		PROTOCOLO DE ENTREGA	
PARA USO DA PREFEITURA ☐ AUSENTE ☐ RECUSADO ☐ MUDOU-SE ☐ DESCONHECIDO ☐ ENDEREÇO INSUFICIENTE		CADASTRO DO IMÓVEL 0841880000		INSCRIÇÃO CADASTRAL 23224.13.86.0304.00.000.04	
		PROPRIETÁRIO ANTONIO COUTINHO NETO		SEQUENCIA CPF 086.166.418-31	
		COMPROMISSÁRIO		CPF	
		POSSUIDOR		CPF	
		ENDEREÇO DE ENTREGA RUA ANTONIO AGU, 126 - 136 Centro - Osasco - SP - 06093-000			
/ / DATA NOME POR EXTENSO ASSINATURA					



IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

IPTU 2019

ANTONIO COUTINHO NETO
RUA ANTONIO AGU, 126 - 136
Centro
Osasco - SP - 06093-000

 PREFEITURA DE OSASCO		IPTU 2019 NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO		TIPO DE EDIFICAÇÃO : 10 - Comercial	
CADASTRO DO IMÓVEL 0841880000		INSCRIÇÃO CADASTRAL 23224.13.86.0304.00.000.04		() TERRENO VAGO () INDUSTRIAL () RESIDENCIAL () TEMPLO (X) COMERCIAL () SERVIÇOS PUBLICOS () CONDOMINIO () GARAGEM () CONSTRUÇÕES ESPECIAIS	
PROPRIETÁRIO ANTONIO COUTINHO NETO		VALOR TOTAL LANÇADO R\$ 14.241,80		CÓD. COBRANÇA : Normal	
COMPROMISSÁRIO				A.T. 407,90 B.C. 2.022,48 A.C. 471,80 A.I. 0,0000 T.P. 20,50 T.I. 0,0000 V.V.T. 890.080,59 V.V.P. 331.754,70 V.V.E. 0,00 V.V.I. 1.221.835,29 I.T. 0,00 I.P. 13.440,19 I.E. 0,00 Z.F. 1 T.C.R.R.S. 801,61 V.C. 0,00	
POSSUIDOR				LEGENDA	
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA BATISTA DE AZEVEDO, 60 - 64E 50 Centro Osasco - SP - 06097-050		ENDEREÇO DE ENTREGA RUA ANTONIO AGU, 126 - 136 Centro Osasco - SP - 06093-000		A.T. Área do Terreno B.C. Base de Cálculo do Terreno A.C. Área Construída A.I. Área Ideal T.P. Testada Principal T.I. Testada Ideal V.V.T. Valor Venal do Terreno V.V.P. Valor Venal do Prédio V.V.E. Valor Venal do Excesso V.V.I. Valor Venal do Imóvel I.T. Imposto Territorial I.P. Imposto Predial I.E. Imposto de Excesso Z.F. Zona Fiscal T.C.R.R.S. Taxa de Coleta V.C. Valor Compensado	
MATRÍCULA	Mensagens				



IPTU 2019

REQUISITOS E DOCUMENTOS PARA A SOLICITAÇÃO DE ISENÇÃO DO IPTU NO MUNICÍPIO DE OSASCO

A Lei Complementar nº 139/2005, artigos 36 a 40 fundamentam a concessão de isenção do IPTU.

O Contribuinte que se enquadrar nas exigências legais, poderá solicitar o benefício através da abertura de Processo Administrativo devidamente autuado a Secretaria de Finanças, de 02 de janeiro a 29 de junho de cada exercício financeiro, conforme Decreto nº 11.390/2016.

O Processo Administrativo deverá conter cópia dos seguintes documentos (Lei Complementar nº 139/2005, art. 38 e alterações da Lei Complementar nº 314/2016)

- CPF e RG do proprietário do imóvel;
- Ficha Espelho do carnê de IPTU;
- Prova de que a somatória dos rendimentos de todos os ocupantes do imóvel seja inferior a 05 (cinco) salários mínimos, vigentes a época da ocorrência do fato gerador do IPTU (Carteira de Trabalho, holerite, PESNON, extrato bancário);
- Declaração do interessado negando a propriedade ou a posse, a qualquer título, de outros imóveis no território nacional;
- Declaração anual de imposto de renda, constando a descrição dos bens, do exercício anterior a ocorrência do fato gerador;
- Documento comprovando a titularidade do imóvel (matrícula do Registro de Imóveis completa e atualizada).

As isenções de IPTU serão usufruídas a partir do próximo exercício financeiro a data de protocolização do requerimento (Lei Complementar nº 139/2005, art. 291 e alterações da Lei Complementar nº 314/2016)

O Contribuinte que prestar informação falsa, ou apresentar documentação inidônea com o intuito de burlar a fiscalização para conseguir isenção ou adquirir direito que sabidamente não faz jus, estará sujeito ao pagamento de multas, além da imposição de outras penalidades civis e criminais cabíveis.

As isenções previstas para o IPTU serão cessadas, uma vez verificado não mais existirem os pressupostos que autorizam sua concessão.



IPTU 2019

ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Prezado Contribuinte, lembre-se que, independente da atualização cadastral promovida por iniciativa da municipalidade, você tem o dever de informar, no prazo máximo de 30 dias, qualquer alteração que ocorra, quanto a mudança de proprietário, quanto as alterações de área construída, ou outras que alterem o Cadastro Imobiliário, evitando, desta forma, a aplicação de multas e outras penalidades, conforme **Art. 13 da Lei Complementar nº 139/2005**. Para tal, apresente a documentação discriminada abaixo:

Documentos necessários:

- CPF e RG;
- Ficha Espelho do carnê de IPTU;
- Documento comprovando a titularidade do imóvel (matrícula do Registro de Imóveis completa e atualizada) ou Escritura ou Contrato de Compra e Venda (com firma);
- Comprovante de endereço do local de entrega do carnê (com CEP);
- Informar o telefone e o e-mail para contato.

Evite possíveis transtornos, como o extravio de envio do carnê de IPTU, caso o endereço esteja desatualizado.

Mantenha seu cadastro atualizado.

Envie os documentos para o e-mail: documentos.iptu@osasco.sp.gov.br ou compareça à Secretaria de Finanças - Praça de Atendimento à Rua Narciso Sturlini, 201 - Segunda a Sexta das 8h30 às 16h30 com cópia simples dos documentos necessários.



IPTU 2019

ORIENTAÇÕES AO CONTRIBUINTE

000616727520190103



O lançamento do tributo encontra-se fundamentado na Lei complementar **139/2005**.

Ao receber a notificação de lançamento do imposto, o contribuinte deverá conferir os dados lançados.

Eventuais dúvidas deverão ser formuladas em até **30 dias corridos**, contados a partir da data da entrega da notificação, junto à Secretaria de Finanças - Praça de Atendimento - situada à Rua Narciso Sturlini, 201 - Centro - Osasco, de 2ª a 6ª feira das 8h30 às 16h30.

O pagamento em cota única somente poderá ser efetuado dentro do prazo de vencimento e dará direito ao desconto de 5%. O valor com desconto já está contemplado no valor expresso na notificação.

O Contribuinte que optar pelo pagamento parcelado deverá ignorar a parcela "**ÚNICA**" e utilizar a "**PRIMEIRA PARCELA**" cujo valor é semelhante aos valores das demais parcelas.

O Contribuinte que optar pelo débito automático deverá dirigir-se a sua agência bancária onde é correntista e informar o código do cadastro do contribuinte (CDC) até 5 (cinco) dias antes do vencimento da parcela. A relação de bancos credenciados encontra-se disponível no site www.financas.osasco.sp.gov.br.

A Segunda via da notificação de IPTU poderá ser adquirida gratuitamente através do site: www.financas.osasco.sp.gov.br

O pagamento parcelado deverá ser efetuado até a data de vencimento, sem acréscimos. Após o vencimento o contribuinte deverá acessar o site www.financas.osasco.sp.gov.br para obter boleto com a parcela atualizada para pagamento.

MANTENHA SEUS PAGAMENTOS EM DIA A FIM DE EVITAR A INSCRIÇÃO DOS DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA E CONSEQUENTE AÇÃO JUDICIAL DOS VALORES ENVOLVIDOS.

 PREFEITURA DE OSASCO	 PREFEITURA DE OSASCO	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2019		
		Número do Documento 04703600	Parcela Única	Vencimento 11/02/2019
CDC 0841880000	Inscrição do Imóvel 23224.13.86.0304.00.000.04	CDC 0841880000	Emissão 2ª Via - 21/01/2019 15:26:20	Valor do Documento 13.529,71
Número do Documento / Parcela 04703600 Única	Instruções NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. PARCELA ÚNICA. VALOR JÁ EXPRESSO COM DESCONTO DE 5% Não alterar o valor expresso e não efetuar o novo desconto.			Outras Deduções
Vencimento 11/02/2019				Desconto / Abatimento
Valor do Documento 13.529,71				Mora / Multa
Outras Deduções				Outros Acréscimos
Desconto / Abatimento	Contribuinte ANTONIO COUTINHO NETO RUA BATISTA DE AZEVEDO, 60 - 64E 50 Centro - Osasco - SP - 06097-050			Valor Cobrado
Mora / Multa				
Outros Acréscimos	81670000135-6 29713011201-6 90211992019-4 81047036000-1			
Valor Cobrado				

 PREFEITURA DE OSASCO	 PREFEITURA DE OSASCO	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2019		
		Número do Documento 04703601	Parcela 01/10	Vencimento 11/02/2019
CDC 0841880000	Inscrição do Imóvel 23224.13.86.0304.00.000.04	CDC 0841880000	Emissão 2ª Via - 21/01/2019 15:26:20	Valor do Documento 1.424,18
Número do Documento / Parcela 04703601 01/10	Instruções APÓS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2019			Outras Deduções
Vencimento 11/02/2019				Desconto / Abatimento
Valor do Documento 1.424,18				Mora / Multa
Outras Deduções				Outros Acréscimos
Desconto / Abatimento	Contribuinte ANTONIO COUTINHO NETO RUA BATISTA DE AZEVEDO, 60 - 64E 50 Centro - Osasco - SP - 06097-050			Valor Cobrado
Mora / Multa				
Outros Acréscimos	81700000014-8 24183011201-7 90211992019-4 81047036001-9			
Valor Cobrado				

 PREFEITURA DE OSASCO	 PREFEITURA DE OSASCO	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2019		
		Número do Documento 04703602	Parcela 02/10	Vencimento 10/03/2019
CDC 0841880000	Inscrição do Imóvel 23224.13.86.0304.00.000.04	CDC 0841880000	Emissão 2ª Via - 21/01/2019 15:26:20	Valor do Documento 1.424,18
Número do Documento / Parcela 04703602 02/10	Instruções APÓS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2019			Outras Deduções
Vencimento 10/03/2019				Desconto / Abatimento
Valor do Documento 1.424,18				Mora / Multa
Outras Deduções				Outros Acréscimos
Desconto / Abatimento	Contribuinte ANTONIO COUTINHO NETO RUA BATISTA DE AZEVEDO, 60 - 64E 50 Centro - Osasco - SP - 06097-050			Valor Cobrado
Mora / Multa				
Outros Acréscimos	81780000014-0 24183011201-7 90310992019-4 81047036002-7			
Valor Cobrado				

 PREFEITURA DE OSASCO	 PREFEITURA DE OSASCO	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2019		
		Número do Documento 04703603	Parcela 03/10	Vencimento 10/04/2019
CDC 0841880000	Inscrição do Imóvel 23224.13.86.0304.00.000.04	CDC 0841880000	Emissão 2ª Via - 21/01/2019 15:26:20	Valor do Documento 1.424,18
Número do Documento / Parcela 04703603 03/10	Instruções APÓS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2019			Outras Deduções
Vencimento 10/04/2019				Desconto / Abatimento
Valor do Documento 1.424,18				Mora / Multa
Outras Deduções				Outros Acréscimos
Desconto / Abatimento				Valor Cobrado
Mora / Multa	81750000014-3 24183011201-7 90410992019-2 81047036003-5			
Outros Acréscimos				
Valor Cobrado				

 PREFEITURA DE OSASCO	 PREFEITURA DE OSASCO	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2019		
		Número do Documento 04703604	Parcela 04/10	Vencimento 10/05/2019
CDC 0841880000	Inscrição do Imóvel 23224.13.86.0304.00.000.04	CDC 0841880000	Emissão 2ª Via - 21/01/2019 15:26:20	Valor do Documento 1.424,18
Número do Documento / Parcela 04703604 04/10	Instruções APÓS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2019			Outras Deduções
Vencimento 10/05/2019				Desconto / Abatimento
Valor do Documento 1.424,18				Mora / Multa
Outras Deduções				Outros Acréscimos
Desconto / Abatimento				Valor Cobrado
Mora / Multa	81720000014-6 24183011201-7 90510992019-9 81047036004-3			
Outros Acréscimos				
Valor Cobrado				

 PREFEITURA DE OSASCO	 PREFEITURA DE OSASCO	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2019		
		Número do Documento 04703605	Parcela 05/10	Vencimento 10/06/2019
CDC 0841880000	Inscrição do Imóvel 23224.13.86.0304.00.000.04	CDC 0841880000	Emissão 2ª Via - 21/01/2019 15:26:20	Valor do Documento 1.424,18
Número do Documento / Parcela 04703605 05/10	Instruções APÓS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2019			Outras Deduções
Vencimento 10/06/2019				Desconto / Abatimento
Valor do Documento 1.424,18				Mora / Multa
Outras Deduções				Outros Acréscimos
Desconto / Abatimento				Valor Cobrado
Mora / Multa	81780000014-0 24183011201-7 90610992019-7 81047036005-0			
Outros Acréscimos				
Valor Cobrado				

 PREFEITURA DE OSASCO	 PREFEITURA DE OSASCO	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2019		
		Número do Documento 04703606	Parcela 06/10	Vencimento 10/07/2019
CDC 0841880000	Inscrição do Imóvel 23224.13.86.0304.00.000.04	CDC 0841880000	Emissão 2ª Via - 21/01/2019 15:26:20	Valor do Documento 1.424,18
Número do Documento / Parcela 04703606 06/10	Instruções APÓS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2019			Outras Deduções
Vencimento 10/07/2019				Desconto / Abatimento
Valor do Documento 1.424,18				Mora / Multa
Outras Deduções				Outros Acréscimos
Desconto / Abatimento				Valor Cobrado
Mora / Multa	81750000014-3 24183011201-7 90710992019-5 81047036006-8			
Outros Acréscimos				
Valor Cobrado				

 PREFEITURA DE OSASCO	 PREFEITURA DE OSASCO	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2019		
		Número do Documento 04703607	Parcela 07/10	Vencimento 10/08/2019
CDC 0841880000	Inscrição do Imóvel 23224.13.86.0304.00.000.04	CDC 0841880000	Emissão 2ª Via - 21/01/2019 15:26:20	Valor do Documento 1.424,18
Número do Documento / Parcela 04703607 07/10	Instruções APÓS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2019			Outras Deduções
Vencimento 10/08/2019				Desconto / Abatimento
Valor do Documento 1.424,18				Mora / Multa
Outras Deduções				Outros Acréscimos
Desconto / Abatimento				Valor Cobrado
Mora / Multa	81720000014-6 24183011201-7 90810992019-3 81047036007-6			
Outros Acréscimos				
Valor Cobrado				

 PREFEITURA DE OSASCO	 PREFEITURA DE OSASCO	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2019		
		Número do Documento 04703608	Parcela 08/10	Vencimento 10/09/2019
CDC 0841880000	Inscrição do Imóvel 23224.13.86.0304.00.000.04	CDC 0841880000	Emissão 2ª Via - 21/01/2019 15:26:20	Valor do Documento 1.424,18
Número do Documento / Parcela 04703608 08/10	Instruções APÓS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2019			Outras Deduções
Vencimento 10/09/2019				Desconto / Abatimento
Valor do Documento 1.424,18				Mora / Multa
Outras Deduções				Outros Acréscimos
Desconto / Abatimento				Valor Cobrado
Mora / Multa	81790000014-9 24183011201-7 90910992019-1 81047036008-4			
Outros Acréscimos				
Valor Cobrado				

 PREFEITURA DE OSASCO	 PREFEITURA DE OSASCO	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2019		
		Número do Documento 04703609	Parcela 09/10	Vencimento 10/10/2019
CDC 0841880000	Inscrição do Imóvel 23224.13.86.0304.00.000.04	CDC 0841880000	Emissão 2ª Via - 21/01/2019 15:26:20	Valor do Documento 1.424,18
Número do Documento / Parcela 04703609 09/10	Instruções APÓS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2019			Outras Deduções
Vencimento 10/10/2019				Desconto / Abatimento
Valor do Documento 1.424,18				Mora / Multa
Outras Deduções				Outros Acréscimos
Desconto / Abatimento	Contribuinte ANTONIO COUTINHO NETO RUA BATISTA DE AZEVEDO, 60 - 64E 50 Centro - Osasco - SP - 06097-050			Valor Cobrado
Mora / Multa				
Outros Acréscimos	8174000014-4 24183011201-7 91010992019-9 81047036009-2			
Valor Cobrado				

 PREFEITURA DE OSASCO	 PREFEITURA DE OSASCO	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2019		
		Número do Documento 04703610	Parcela 10/10	Vencimento 10/11/2019
CDC 0841880000	Inscrição do Imóvel 23224.13.86.0304.00.000.04	CDC 0841880000	Emissão 2ª Via - 21/01/2019 15:26:20	Valor do Documento 1.424,18
Número do Documento / Parcela 04703610 10/10	Instruções APÓS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2019			Outras Deduções
Vencimento 10/11/2019				Desconto / Abatimento
Valor do Documento 1.424,18				Mora / Multa
Outras Deduções				Outros Acréscimos
Desconto / Abatimento	Contribuinte ANTONIO COUTINHO NETO RUA BATISTA DE AZEVEDO, 60 - 64E 50 Centro - Osasco - SP - 06097-050			Valor Cobrado
Mora / Multa				
Outros Acréscimos	8171000014-7 24183011201-7 91110992019-7 81047036010-0			
Valor Cobrado				

42 - OSASCO

253/09

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO IPTU 2019	
CDC: 0841800000	
Código de Segurança 02936500	Parcela ÚNICA
Vencimento 28/01/2019	
(=) Valor do Documento 77.025,02	
(-) Outras Deduções	
(-) Desconto / Abatimento	
(+) Mora / Multa	
(+) Outros Acréscimos	
(=) Valor Cobrado	

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO		Imposto Predial e Territorial Urbano 2019	
Código de Segurança 02936500		Parcela ÚNICA	Vencimento 28/01/2019
CDC 0841800000	Inscrição do Imóvel 23224.13.86.0245.00.000.03	Emissão 1ª Via 02/01/2019	(=) Valor do Documento 77.025,02
Instruções NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO PARCELA ÚNICA. VALOR JÁ EXPRESSO COM DESCONTO DE 5% Não alterar o valor expresso e não efetuar novo desconto.			(-) Outras Deduções
			(-) Desconto / Abatimento
			(+) Mora / Multa
			(+) Outros Acréscimos
			(=) Valor Cobrado
81660000770-1 25023011201-4 90128992019-0 81029365000-0			

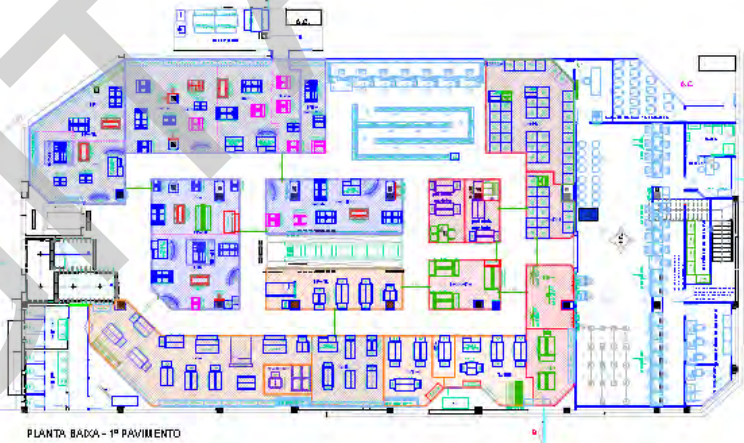


253/08

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO		Notificação de Lançamento de IPTU IPTU 2019 Imposto Predial e Territorial Urbano		253/08 253/08	
CADASTRO DO IMÓVEL 0841800000	INSCRIÇÃO CADASTRAL 23224.13.86.0245.00.000.03	VALOR TOTAL LANÇADO 81.078,97		Tipo de Edificação: 10-COMERCIAL ☐ TERRENO VAGO ☐ INDUSTRIAL ☐ RESIDENCIAL ☐ TEMPLO ☐ SERVIÇOS PÚBLICOS ☒ COMERCIAL ☐ GARAGEM ☐ CONDOMÍNIO ☐ ESPECIAIS	
PROPRIETÁRIO ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS		Cód. Cobrança: NORMAL		A.T.: 1022,0000 B.C.: 5.646,10 A.C.: 1974,6000 A.I.: 0,0000 T.P.: 34,5000 T.I.: 0,0000 V.V.T.: 5.762.180,36 V.V.P.: 1.303.640,00 V.V.E.: 0,00 V.V.I.: 7.065.820,36 I.T.: 0,00 I.P.: 77.724,02 I.E.: 0,00 Z.F.: 1 T.C.R.R.S.: 3.354,95 V.C.:	
COMPROMISSÁRIO		POSSUIDOR		LEGENDA A.T.: Área do Terreno B.C.: Base de Cálculo A.C.: Área Construída A.I.: Área Ideal T.P.: Testada Principal T.I.: Testada Ideal V.V.T.: Valor Venal Terreno V.V.P.: Valor Venal Predio V.V.E.: Valor Venal Excesso V.V.I.: Valor Venal Imóvel I.T.: Imposto Territorial I.P.: Imposto Predial I.E.: Imposto Excesso Z.F.: Zona Fiscal T.C.R.R.S.: Taxa de Coleta V.C.: Valor Compensado	
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA ANTONIO AGU 126 136 CENTRO (LOTEAMENTO: VL OSASCO) OSASCO SP 06093-000		ENDEREÇO DE ENTREGA		MENSAGENS	

042 - OSASCO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 3.165,59M²

TÉRREO: 1.359,23M²

1º PAVTO: 1.130,35M²

2º PAVTO: 676,01M²

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
OSASCO

MATRÍCULA

27.170

FOLHA

1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DATA:- 05 de janeiro de 1.982.

IMÓVEL:- Dois prédios sob nºs 6-A e 8 da Rua Josefina, e seu respectivo terreno situado nesta cidade, na Vila Osasco, medindo 20,82m. de frente para a Rua Josefina; 27,00m da frente aos fundos do lado direito, confinando com Catarina Gente, do lado esquerdo com o prédio 10, por onde mede 12,78m., e pelos fundos mede 24,85m., confinando com - Primo Zampieri, encerrando a área de 409,32m².- CADASTRO: 2322413860304999995.- PROPRIETÁRIOS:- MANOEL COUTINHO, -- português, RG. 269.176, e sua mulher SANTA SCATOLIN COUTINHO, brasileira, RG. 5.653.418, CPF: 041.756.708/15, casa dos na comunhão de bens, antes da Lei 6.515 /77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida dos Autonomistas, nº 2.260, casa 1, proprietários. REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 8.878, da 16ª Circunscrição da Capital. O-Escrivente, (Dimas de Oliveira). O Oficial Substituto, (Bel. Yrecê Sampaio Trench). O: R\$ 200,00. E: R\$ 40,00. C:- R\$ 30,00. Recibo 38.641, série B, guia 3.

Av. 1, em 05 de janeiro de 1.982.

Por escritura do 3º Cartório de Notas local, lavrada às flhas 233 do livro 274, em 28-12-81 e certidão da Prefeitura local, de 23-12-81, a Rua Josefina, passou a denominar-se RUA BATISTA DE AZEVEDO. O Escrivente, (Dimas de Oliveira). O Oficial Substituto, (Bel. Yrecê Sampaio Trench). O: R\$ 300,00. E: R\$ 60,00. C: R\$ 45,00. Recibo 38.641, série B, guia 3.-

Av. 2, em 05 de janeiro de 1.982.

Por escritura e certidão acima citadas, os prédios 6-A e 8, passaram a ter os nºs 50 e 60. O Escrivente Habilitado (Dimas de Oliveira). O Oficial Substituto, (Bel. Yrecê Sampaio Trench). O: R\$ 300,00. E: R\$ 60,00. C: R\$ 45,00.- Recibo 38.641, série B, guia 3.-

R. 3, em 05 de janeiro de 1.982.

Por escritura acima citada, os proprietários doaram a ANTONIO COUTINHO NETO, brasileiro, solteiro, maior, contador, - RG. 2.294.199, CPF: 235.615.308/00, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida dos Autonomistas, nº 2260, casa 1; LEDA MARIA COUTINHO, brasileira, solteira, maior, professora, RG. 3.865.216, CPF: 643.423.798/72, residente no endereço supra e LYDIA COUTINHO FACCHINI, brasileira, do lar RG. 2.428.574, CPF: 988.489.768/91, casada com RUBENS FACCHINI, na comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residente e domiciliada na Praça Padroeira do Brasil, nº 13, Jd.- Agú, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 2.129.000,00. O Escrivente (Dimas de Oliveira). O Oficial Substituto, (Bel. Yrecê Sampaio Trench). (continua/verso)

MATRÍCULA

27.170

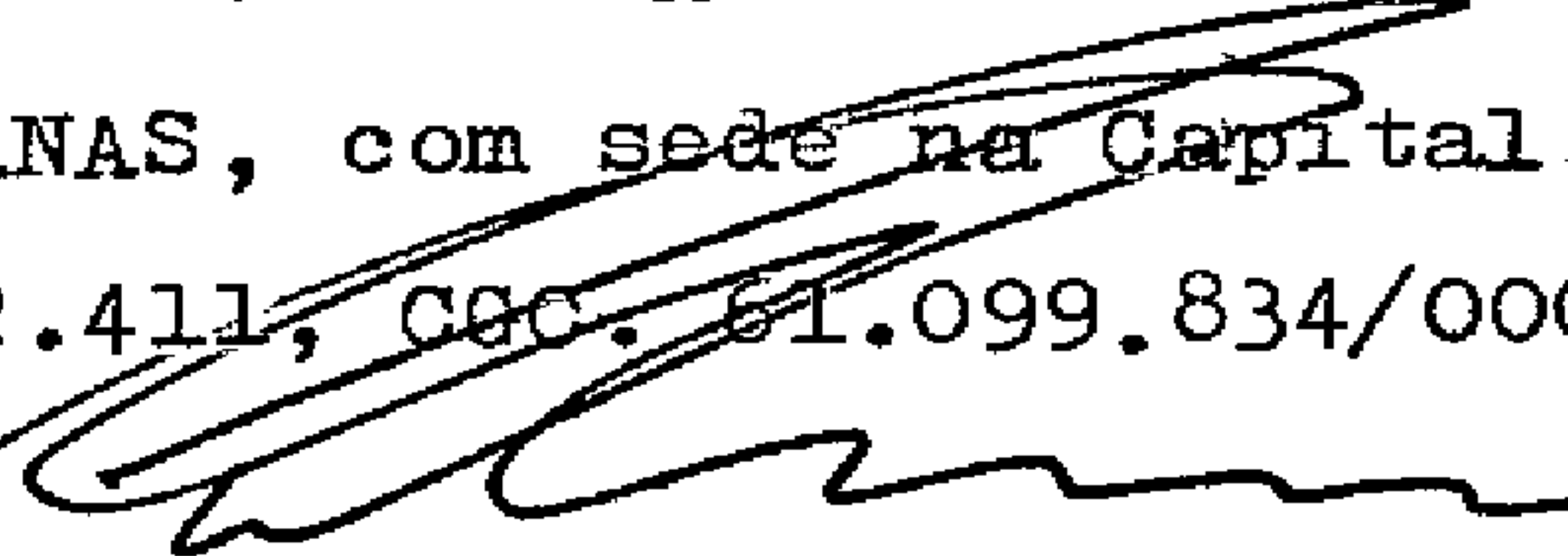
FOLHA

1

VERSO

O: R\$ 6.500,00. E: R\$ 1.300,00. C: R\$ 975,00. Recibo 38.641, série B, guia 3.-

R. 4, em 25 de janeiro de 1.985.

Por Escritura do 3º Cartório de Notas local, lavrada às folhas 231/234 do livro 344, em 24 de janeiro de 1.985, os proprietários venderam o imóvel matriculado, pelo valor de Cr\$ 380.000.000 a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. - CASAS PERNAMBUCANAS, com sede na Capital, na Rua da Consolação, nºs 2.387/2.411, CEC. 61.099.834/0001-90. O Escrevente Autoriza do,  (Dimas de Oliveira). Recibo 61.262.

CONTINUA NA FICHA

02

EM BRANCO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

27.170

FOLHA

002

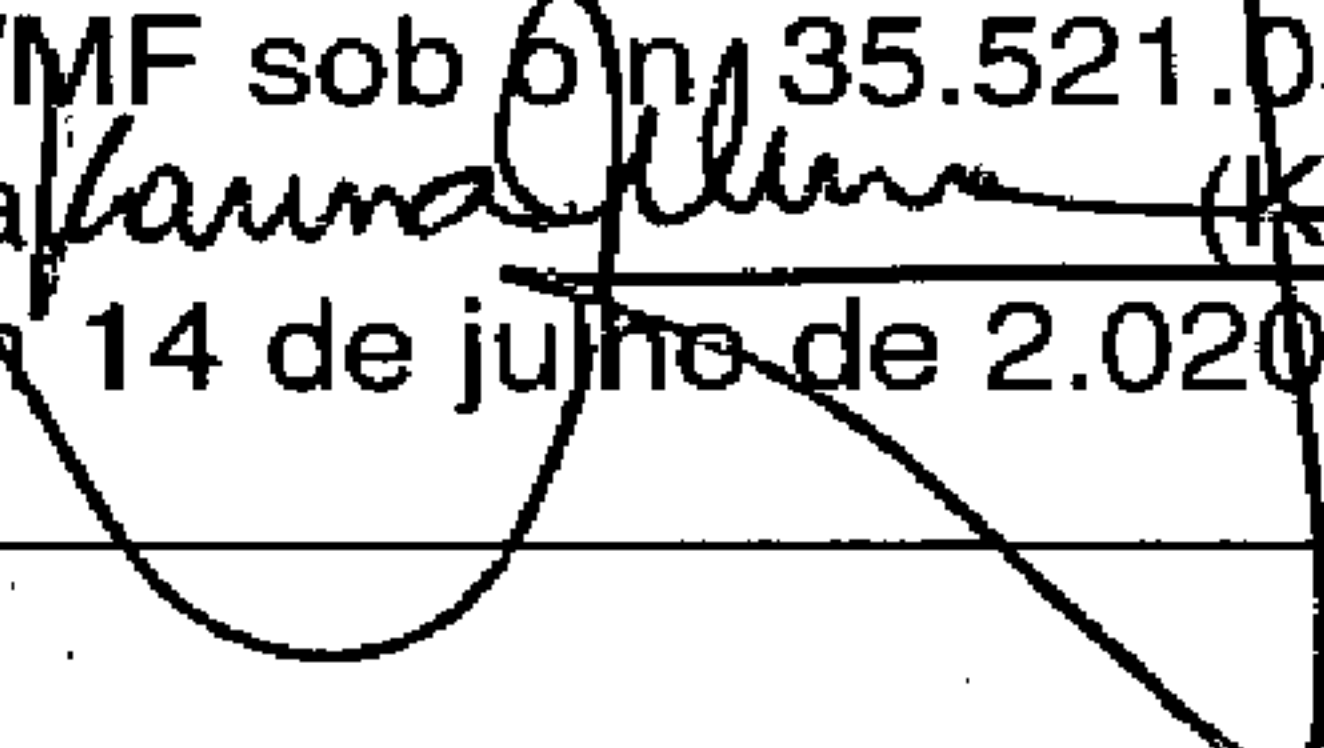
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 29 de julho de 2020

CNS 11.152-6

R. 5, em 29 de julho de 2.020.

Conforme Requerimento assinado digitalmente em 13 de julho de 2.020 e Ata de Assembléia Geral Extraordinária, datada de 12 de dezembro de 2.019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o n. 001.541/20-1, a proprietária, no valor estimado de R\$4.409.207,40, transmitiu o imóvel desta matrícula à título de **INTEGRALIZAÇÃO DE BENS** à **ALTSA PROPRIEDADES S.A.**, com sede na Rua da Consolação, n. 2.403, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 35.521.057/0001-10.

A Escrevente Autorizada  (Karina Silvino Soares).

Prot. Oficial 356.549, em 14 de julho de 2.020. Microfilme n.

3 1 1 4 2 1

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

CNS 11.152-6

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP

Certifico e dou fê que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1.966 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. Osasco, data e hora abaixo indicadas.

ALAN GUSMAO ANDRADE - ESCRIVENTE



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> 1115263C3027170C15552120Z

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 ISS.: R\$ *0,66
Ao FEDMP.: R\$ *1,58
Total.: R\$ 54,99
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:55:20 horas do dia 29/07/2020. Certidão assinada digitalmente. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:

Prenotação: 356549



02717029072020

Pag.: 003/003

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

55.186

FOLHA

1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 04 de setembro de 1.991

IMÓVEL: Um prédio, situado à Rua Antônio Agú, nº 126, nesta cidade e seu respectivo terreno, sendo o prédio constituído de uma loja comercial, medindo o terreno, 5,00 ms. de frente, por 40,00 ms. da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 4,60 ms. mais ou menos, confinando de um lado com o prédio de propriedade de Elysio Rodrigues e sua mulher, de nº 122 da mesma Rua Antônio Agú, do outro lado com o prédio nº 132 e aos fundos com propriedades que são ou foram de Antônio Agú.

PROPRIETÁRIA: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A., sociedade mercantil brasileira, com sede em São Paulo, Capital, à Rua da Consolação ns. 2.403/2.411, portadora do C.G.C. 61.099.834/001.--

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 8.969 deste Cartório.

O Escrevente Autorizado: *Lázaro Divino de Sousa* (Lázaro Divino de Sousa).--

O Oficial Maior: *Claudio Centella*

(Bel. Claudio Centella)

CONTINUA NA FICHA

02

EM BRANCO

MATRÍCULA

FOLHA

EM BRANCO

EM BRANCO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

55.186

FOLHA

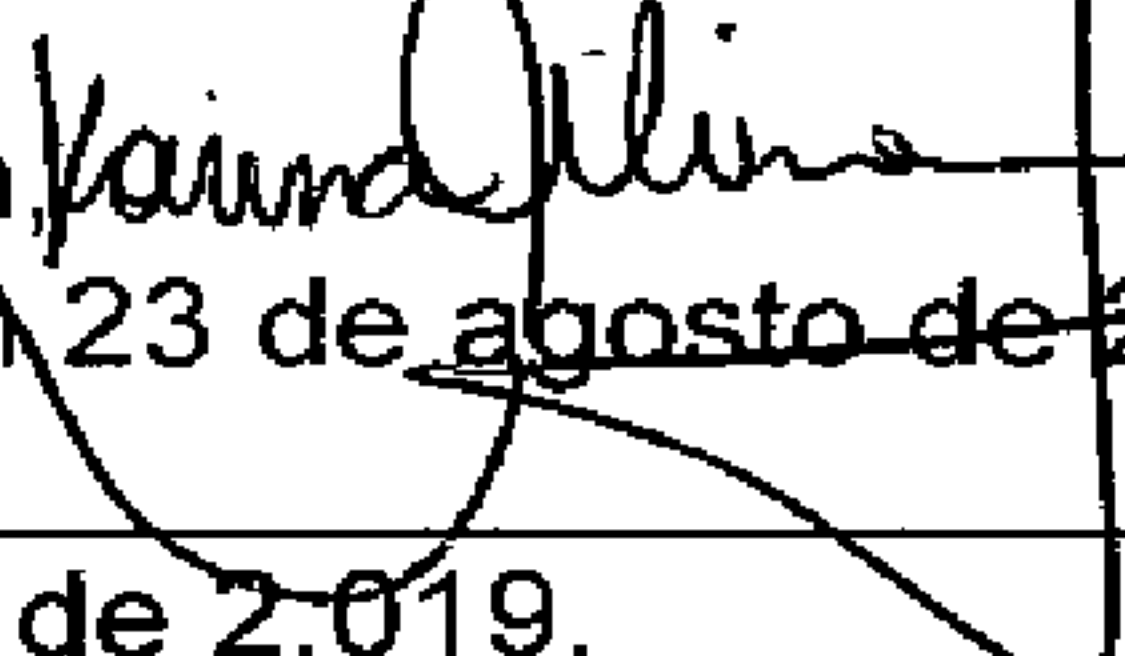
002

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
25 de outubro de 2019

CNS 11.152-6

Av. 1, em 25 de outubro de 2.019.

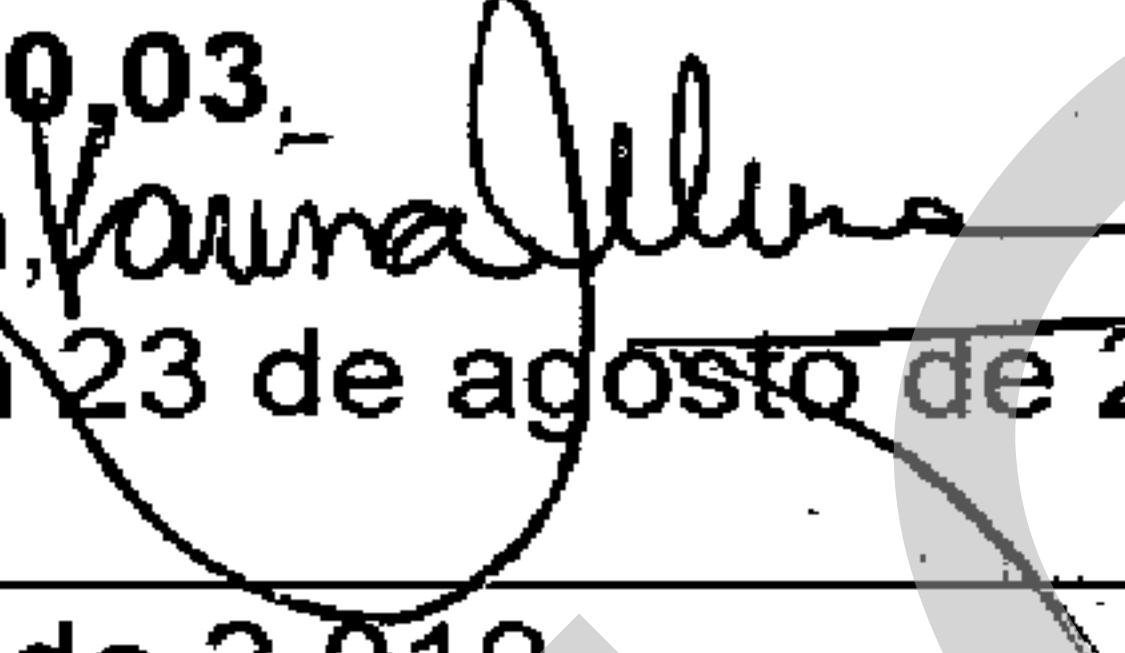
Conforme Requerimentos datados e assinados em 15 de julho de 2.019 e 02 de outubro de 2019, com firma reconhecida e cópia autenticada da Ata de Assembléia, datada e assinada em 13 de julho de 1.976, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o n. 607.821/76, a proprietária teve a **DENOMINAÇÃO SOCIAL** alterada para **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS**, inscrita no CNPJ/MF n. 61.099.834/0001-90.

A Escrevente Autorizada,  (Karina Silvino Soares).

Prot. Oficial 344.445, em 23 de agosto de 2.019. Microfilme n. 302833

Av. 2, em 25 de outubro de 2.019.

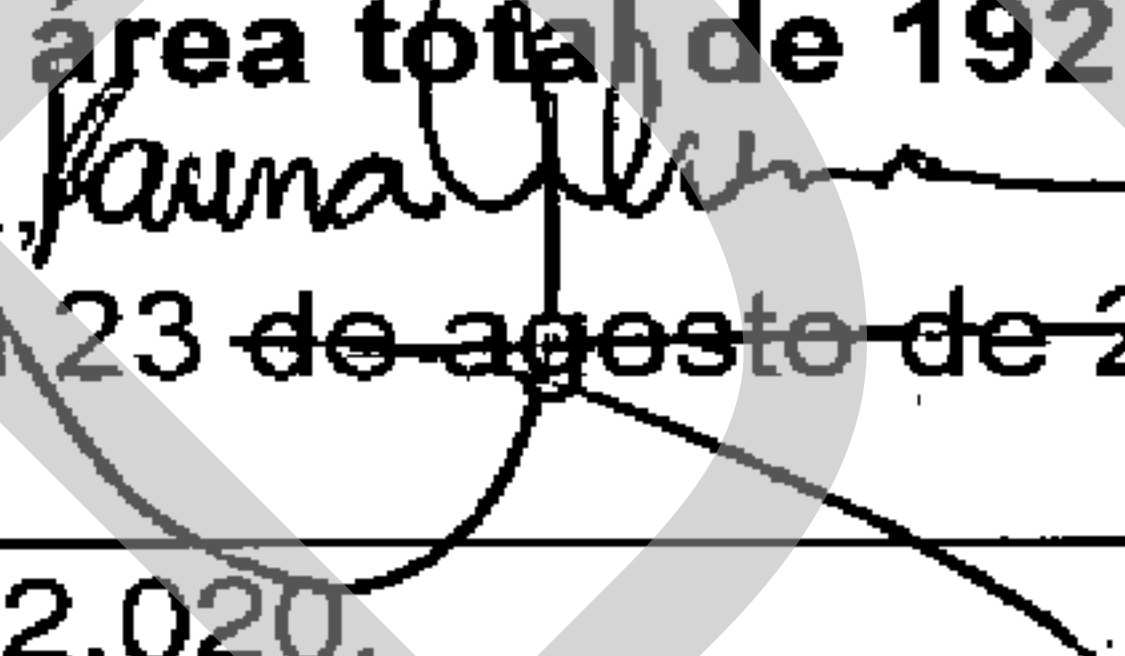
Conforme Requerimentos mencionados na averbação n. 1 e Notificação de Lançamento do IPTU - Exercício de 2.019, o imóvel matriculado possui atualmente junto à Prefeitura local a **INSCRIÇÃO CADASTRAL** n. **23224.13.86.0245.00.000.03**.

A Escrevente Autorizada,  (Karina Silvino Soares).

Prot. Oficial 344.445, em 23 de agosto de 2.019. Microfilme n. 302833

Av. 3, em 25 de outubro de 2.019.

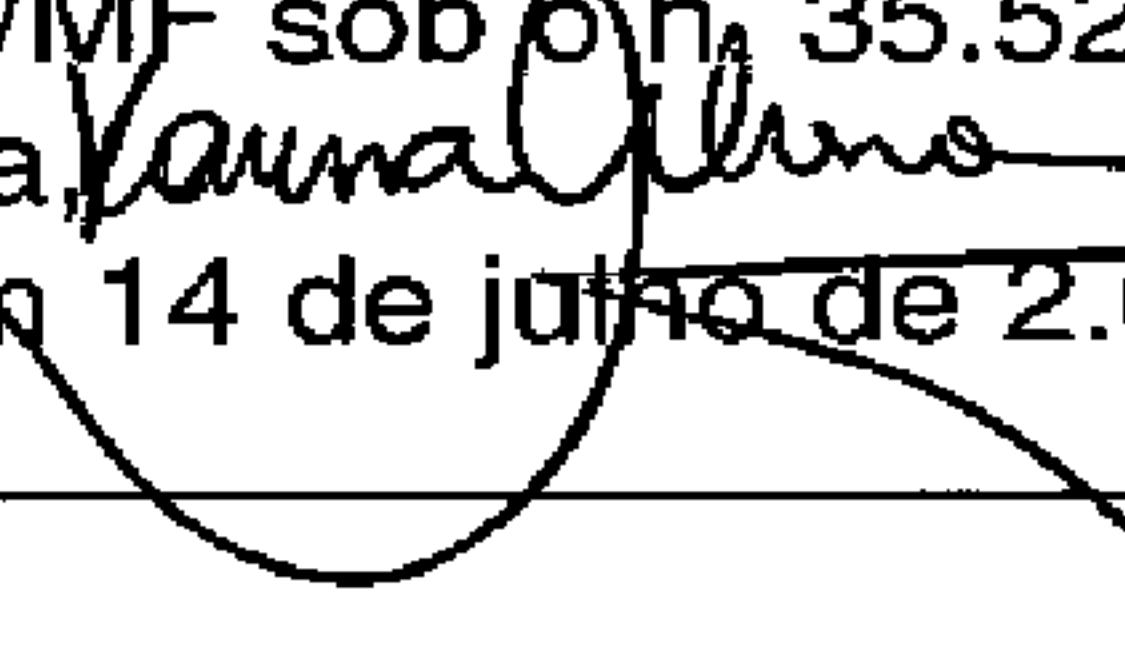
Conforme Requerimentos mencionados na averbação n. 1, Cálculo Matemático datado e assinado em 26 de setembro de 2.019, com firmas reconhecidas e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART n. 28027230191301427, o imóvel desta matrícula possui a **área total de 192,00m²**.

A Escrevente Autorizada,  (Karina Silvino Soares).

Prot. Oficial 344.445, em 23 de agosto de 2.019. Microfilme n. 302833

R. 4, em 29 de julho de 2.020.

Conforme Requerimento assinado digitalmente em 13 de julho de 2.020 e Ata de Assembléia Geral Extraordinária, datada de 12 de dezembro de 2.019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o n. 001.541/20-1, a proprietária, no valor estimado de R\$2.068.229,80, transmitiu o imóvel desta matrícula à título de **INTEGRALIZAÇÃO DE BENS** à **ALTSA PROPRIEDADES S.A.**, com sede na Rua da Consolação, n. 2.403, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 35.521.057/0001-10.

A Escrevente Autorizada,  (Karina Silvino Soares).

Prot. Oficial 356.549, em 14 de julho de 2.020. Microfilme n. 311421

EM BRANCO

MATRÍCULA

FOLHA

VERSO

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

CNS 11.152-6

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO – SP

Certifico e dou fê que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1.966 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. Osasco, data e hora abaixo indicadas.

ALAN GUSMAO ANDRADE - ESCRIVENTE



Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
1115263C3055186C155603200

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 ISS..... R\$ *0,66
Ao FEDMP... R\$ *1,58
Total..... R\$ 54,99
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:56:03 horas do dia 29/07/2020. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:

Prenotação: 356549



05518629072020

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

55.187

FOLHA

1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 04 de setembro de 1.991

IMÓVEL: Dois salões sob nºs 132 e 136, com frente para a Rua Antonio Agú e seu respectivo terreno, situado na confluência das ruas Antonio Agú e Josefina, medindo na frente que dá para a referida rua Antonio Agú, 10,00 ms., por 40,00 ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, inclusive passeios, do lado esquerdo faz frente para a Rua Josefina e confronta do lado oposto a essa rua e nos fundos com terrenos que são ou foram de Antonio Agú, existindo ainda no terreno uma moradia que faz frente para a Rua Josefina nº 6.

PROPRIETÁRIA: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A., com sede em São Paulo, à Rua Antonio Paes, nº 114.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 2.350 deste Cartório.

O Escrevente Autorizado: Lázaro Divino de Sousa (Lázaro Divino de Sousa).-

O Oficial Maior: Claudio Centella
(Bel. Claudio Centella)

CONTINUA NA FICHA

02

EM BRANCO

MATRÍCULA

FOLHA

EM BRANCO

EM BRANCO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

55.187

FOLHA

002

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
06 de novembro de 2019

CNS 11.152-6

Av. 1, em 06 de novembro de 2.019.

Conforme Requerimentos datados e assinados em 15 de julho de 2.019 e 02 de outubro de 2019, com firma reconhecida e Lei Municipal n. 30/62, a Rua Josefina, constante na matrícula, passou a denominar-se **RUA BAPTISTA DE AZEVEDO**.

A Escrevente Autorizada, *Karina Silvano Soares* (Karina Silvano Soares).

Prot. Oficial 344.446, em 23 de agosto de 2.019. Microfilme n.

303309

Av. 2, em 06 de novembro de 2.019.

Conforme Requerimentos mencionados na averbação n. 1 e cópia autenticada da Ata de Assembléia, datada e assinada em 13 de julho de 1.976, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o n. 607.821/76, a proprietária teve a **DENOMINAÇÃO SOCIAL** alterada para **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS**, inscrita no CNPJ/MF n. 61.099.834/0001-90.

A Escrevente Autorizada, *Karina Silvano Soares* (Karina Silvano Soares).

Prot. Oficial 344.446, em 23 de agosto de 2.019. Microfilme n.

303309

Av. 3, em 06 de novembro de 2.019.

Conforme Requerimentos mencionados na averbação n. 1 e Notificação de Lançamento do IPTU - Exercício de 2.019, o imóvel matriculado possui atualmente junto à Prefeitura local a **INSCRIÇÃO CADASTRAL** n. **23224.13.86.0245.00.000.03**.

A Escrevente Autorizada, *Karina Silvano Soares* (Karina Silvano Soares).

Prot. Oficial 344.446, em 23 de agosto de 2.019. Microfilme n.

303309

Av. 4, em 06 de novembro de 2.019.

Conforme Requerimentos mencionados na averbação n. 1; Memorial Descritivo datado e assinado em 10 de outubro de 2.019, com firmas reconhecidas, Planta e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART n. 28027230191301536, o imóvel desta matrícula possui a seguinte **descrição**: Dois salões sob os ns. 132 e 136, com frente para a Rua Antônio Agú e seu respectivo terreno, situado na confluência das Ruas Antônio Agú e Baptista de Azevedo, inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V01 de quem olha de frente do lado direito, de coordenadas E=318620,6912m e N=7396807,9988m; deste segue confrontando com a Rua Antônio Agú os seguintes azimutes e distâncias: 206°19'06" e 10,00m até o vértice V02, de coordenadas E=318616,2578m e N=7396799,0359m; deste segue confrontando com a Rua Baptista de Azevedo os seguintes azimutes e distâncias: 296°04'26" e 40,00m até o vértice V03, coordenadas E=318580,3318m e N=7396816,6254m; deste segue confrontando com imóvel

Continua no Verso

MATRÍCULA
55.187FOLHA
002

VERSO

objeto da matrícula n. 27.170, os seguintes azimutes e distâncias: 296°19'25" e 10,00m até o vértice 04, de coordenadas E=318584,7662m e N=7396825,5884m, deste segue confrontando com o imóvel objeto da matrícula n. 55.186, os seguintes azimutes e distâncias: 116°05'14" e 40,00m até o vértice 01, ponto inicial da descrição deste perímetro, existindo ainda no terreno uma moradia que faz frente para a Rua Baptista de Azevedo n. 6, encerrando uma área total de 400,00m².

A Escrevente Autorizada *Karina Silvano Soares* (Karina Silvano Soares).

Prot. Oficial 344.446, em 23 de agosto de 2.019. Microfilme n. 303309

R. 5, em 29 de julho de 2.020.

Conforme Requerimento assinado digitalmente em 13 de julho de 2.020 e Ata de Assembléia Geral Extraordinária, datada de 12 de dezembro de 2.019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o n. 001.541/20-1, a proprietária, no valor estimado de R\$4.308.812,08, transmitiu o imóvel desta matrícula à título de **INTEGRALIZAÇÃO DE BENS à ALTA PROPRIEDADES S.A.**, com sede na Rua da Consolação, n. 2.403, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 35.521.057/0001-10.

A Escrevente Autorizada *Karina Silvano Soares* (Karina Silvano Soares).

Prot. Oficial 356.549, em 14 de julho de 2.020. Microfilme n. 311421

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

CNS 11.152-6

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP

Certifico e dou fê que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1.966 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. Osasco, data e hora abaixo indicadas.

ALAN GUSMAO ANDRADE - ESCRIVENTE



Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
1115263C3055187C15580020P

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 ISS... R\$ 0,66
Ao FEDMP... R\$ 1,58
Total... R\$ 54,99
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:58:00 horas do dia 29/07/2020. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:

Prenotação: 356549



05518729072020

Pag.: 004/004

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA
81.916

FOLHA
001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Data: 04 de abril de 2006

IMÓVEL:- Um prédio e respectivo terreno, situado a rua Antonio Agú, n. 122, nesta cidade, sendo o prédio constituído de uma loja comercial, medindo o terreno 5,00m. de frente para a referida rua Antonio Agú, por 40,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 4,60m. mais ou menos, confinando de um lado com o prédio n. 116 de Onofrio Frederico, de outro com o imóvel pertencente a Arthur Lundgren Tecidos S.A. e nos fundos com terrenos de Antonio Agú.

PROPRIETÁRIA:- ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. com sede na Capital, a rua da Consolação n. 2.411, CGC 61.099.834/001.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição número 17.277, feita em 06 de Junho de 1974, neste 1º Oficial.

O Escrevente Autorizado,
(José Carlos Pereira)

O Substituto do 1º Oficial,
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro)

CONTINUA NA FICHA

02

EM BRANCO

MATRÍCULA

FOLHA

EM BRANCO

EM BRANCO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

81.916

FOLHA

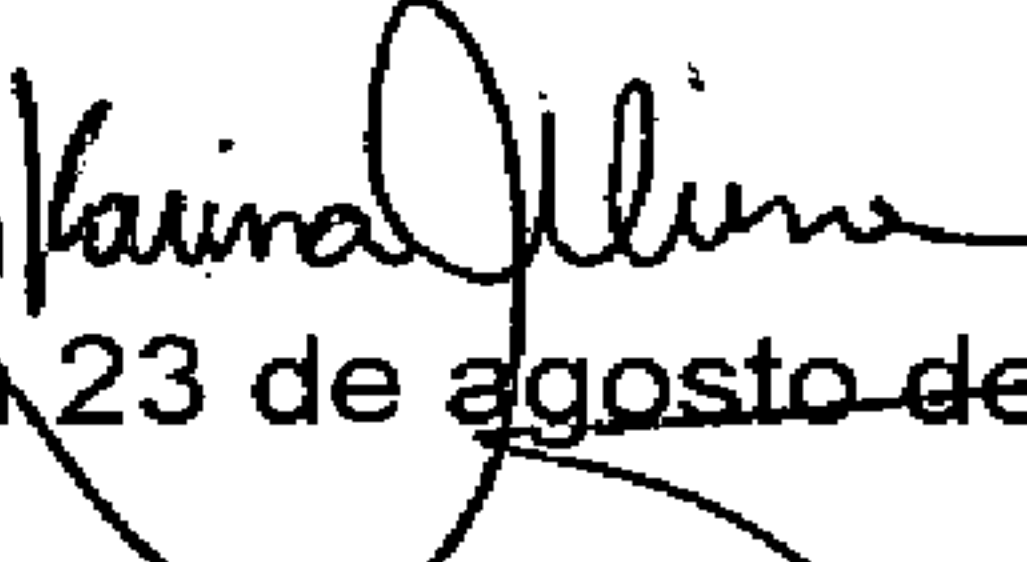
002

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
25 de outubro de 2019

CNS 11.152-6

Av. 1, em 25 de outubro de 2.019.

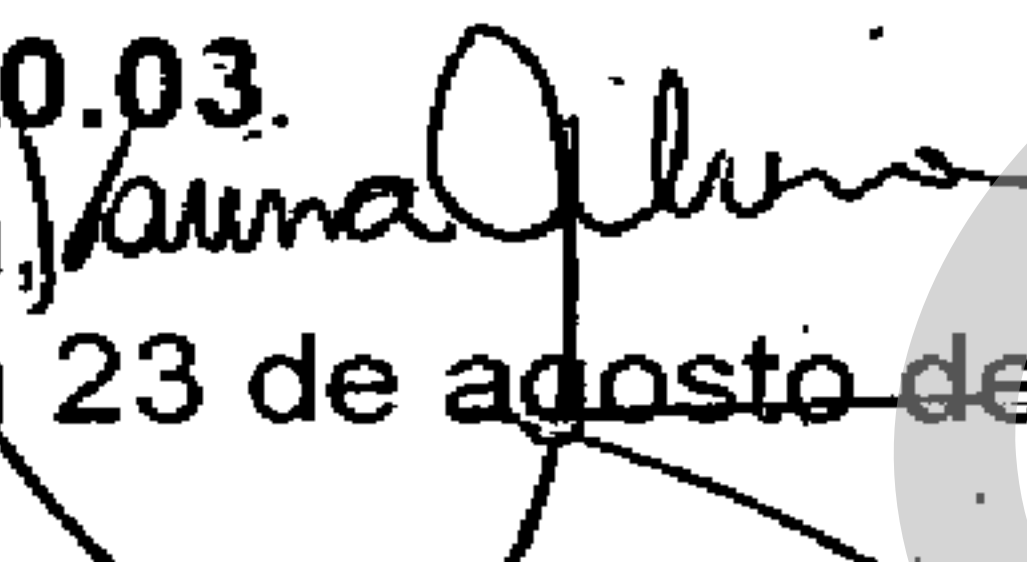
Conforme Requerimentos datados e assinados em 15 de julho de 2.019 e 02 de outubro de 2019, com firma reconhecida e cópia autenticada da Ata de Assembléia, datada e assinada em 13 de julho de 1.976, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o n. 607.821/76, a proprietária teve a **DENOMINAÇÃO SOCIAL** alterada para **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS**, inscrita no CNPJ/MF n. 61.099.834/0001-90.

A Escrevente Autorizada  (Karina Silvino Soares).

Prot. Oficial 344.444, em 23 de agosto de 2.019. Microfilme n. 302834

Av. 2, em 25 de outubro de 2.019.

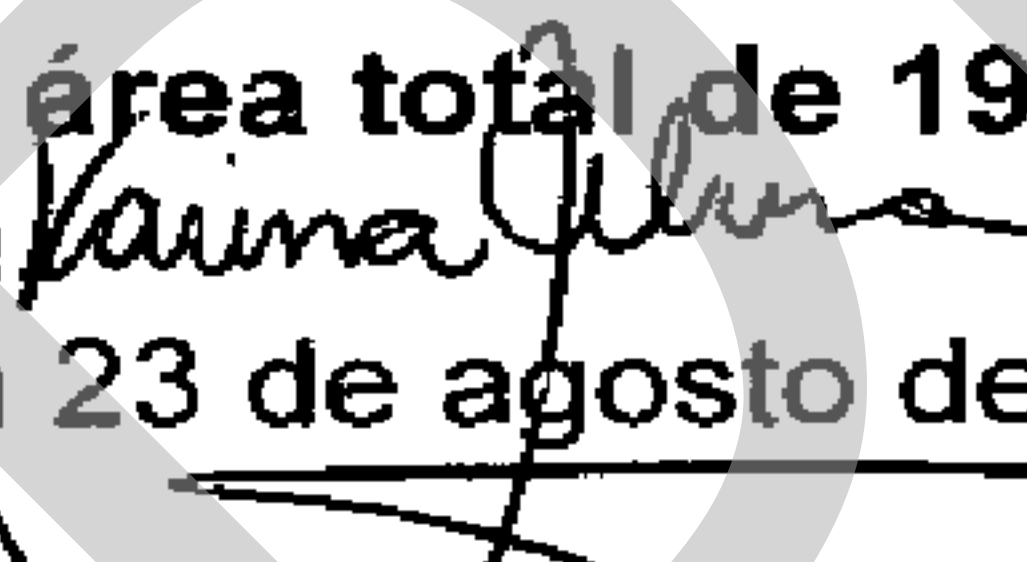
Conforme Requerimentos mencionados na averbação n. 1 e Notificação de Lançamento do IPTU - Exercício de 2.019, o imóvel matriculado possui atualmente junto à Prefeitura local a **INSCRIÇÃO CADASTRAL** n. **23224.13.86.0245.00.000.03**.

A Escrevente Autorizada  (Karina Silvino Soares).

Prot. Oficial 344.444, em 23 de agosto de 2.019. Microfilme n. 302834

Av. 3, em 25 de outubro de 2.019.

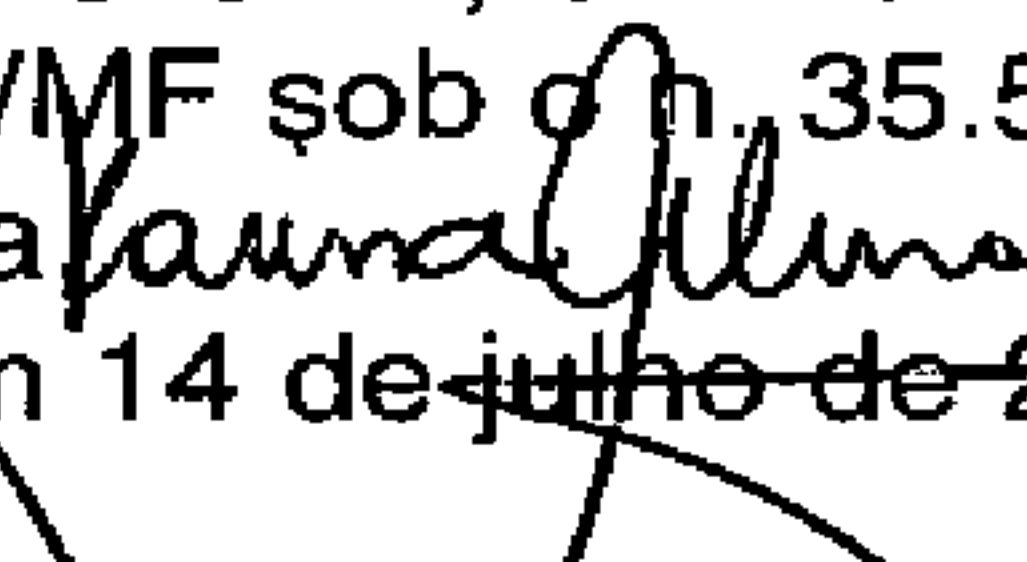
Conforme Requerimentos mencionados na averbação n. 1, Cálculo Matemático datado e assinado em 26 de setembro de 2.019, com firmas reconhecidas e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART n. 28027230191301198, o imóvel desta matrícula possui a **área total de 192,00m²**.

A Escrevente Autorizada  (Karina Silvino Soares).

Prot. Oficial 344.444, em 23 de agosto de 2.019. Microfilme n. 302834

R. 4, em 29 de julho de 2.020.

Conforme Requerimento assinado digitalmente em 13 de julho de 2.020 e Ata de Assembléia Geral Extraordinária, datada de 12 de dezembro de 2.019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o n. 001.541/20-1, a proprietária, no valor estimado de R\$2.628.375,36, transmitiu o imóvel desta matrícula à título de **INTEGRALIZAÇÃO DE BENS** à **ALTSA PROPRIEDADES S.A.**, com sede na Rua da Consolação, n. 2.403, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 35.521.057/0001-10.

A Escrevente Autorizada  (Karina Silvino Soares).

Prot. Oficial 356.549, em 14 de julho de 2.020. Microfilme n. 311421

EM BRANCO

MATRÍCULA

FOLHA

VERSO

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

CNS 11.152-6

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO – SP

Certifico e dou fê que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1.966 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. Osasco, data e hora abaixo indicadas.

ALAN GUSMAO ANDRADE - ESCRIVENTE



Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
1115263C3081916C15565720M

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 ISS..... R\$ *0,66
Ao FEDMP... R\$ *1,58
Total..... R\$ 54,99
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:56:57 horas do dia 29/07/2020. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:

Prenotação: 356549



08191629072020

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA
82.962

FOLHA
001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Data: 18 de julho de 2006

IMÓVEL:- Um imóvel, situado a rua Antonio Agú, n. 116, nesta cidade, constituído de prédio e respectivo terreno, com a área de 244,00m², medindo 4,50m. de frente para a rua Antonio Agú, por 40,00m. de um lado e 28,00m. de outro lado, dobrando com 5,50m. à direita seguindo depois com 8,70m. mais ou menos, em perpendicular a rua Antonio Agú, dobrando à esquerda em ângulo com a medida de 4,09m., e finalmente 8,37m. nos fundos, fazendo divisa de um lado com o imóvel de n. 114, e de outro com o de n. 122, da rua Antonio Agú, e nos fundos com quem de direito.

PROPRIETÁRIO:- ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A., com sede em S. Paulo, Capital, a rua da Consolação, n. 2.411, C.G.C. 61.099.834/0001.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição número 17.276, feita em 06 de junho de 1974, neste 1º Oficial.

O Escrevente Autorizado,

(José Carlos Pereira)

O Substituto do 1º Oficial,

(Dr. Cláudio Martins Ribeiro)

CONTINUA NA FICHA

02

EM BRANCO

MATRÍCULA

FOLHA

EM BRANCO

EM BRANCO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

82.962

FOLHA

002

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 29 de julho de 2020

CNS 11.152-6

Av. 1, em 29 de julho de 2.020.

Conforme Requerimento assinado digitalmente em 13 de julho de 2.020 e cópia autenticada da Ata de Assembléia, datada e assinada em 13 de julho de 1.976, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o n. 607.821/76, a proprietária teve a **DENOMINAÇÃO SOCIAL** alterada para **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 61.099.834/0001-90.

A Escrevente Autorizada *Karina Silvano Soares* (Karina Silvano Soares).

Prot. Oficial 356.549, em 14 de julho de 2.020. Microfilme n.

3 1 1 4 2 1

R. 2, em 29 de julho de 2.020.

Conforme Requerimento mencionado na averbação n. 1 e Ata de Assembléia Geral Extraordinária, datada de 12 de dezembro de 2.019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o n. 001.541/20-1, a proprietária, no valor estimado de R\$2.628.375,36, transmitiu o imóvel desta matrícula à título de **INTEGRALIZAÇÃO DE BENS** à **ALTA PROPRIEDADES S.A.**, com sede na Rua da Consolação, n. 2.403, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 35.521.057/0001-10.

A Escrevente Autorizada *Karina Silvano Soares* (Karina Silvano Soares).

Prot. Oficial 356.549, em 14 de julho de 2.020. Microfilme n.

3 1 1 4 2 1

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

CNS 11.152-6

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1.966 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. Osasco, data e hora abaixo indicadas.

ALAN GUSMAO ANDRADE - ESCRIVENTE



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> 1115263C3082962C15593220K

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 ISS... R\$ 0,66
Ao FEDMP... R\$ 1,58
Total... R\$ 54,99
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:59:32 horas do dia 29/07/2020. Certidão assinada digitalmente. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:

Prenotação: 356549



08296229072020

Pag.: 003/003

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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

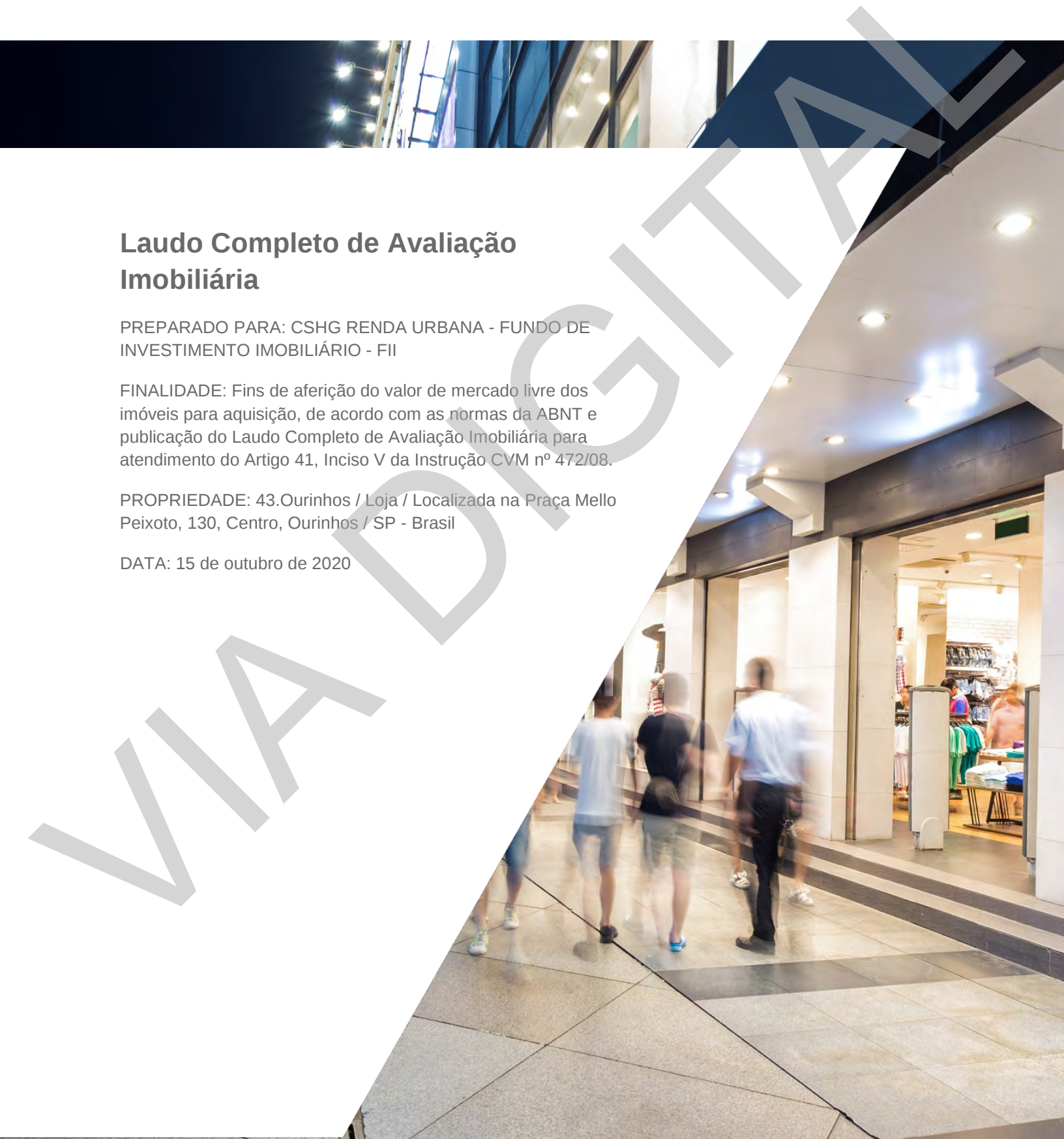
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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

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

PROPRIEDADE: 43.Ourinhos / Loja / Localizada na Praça Mello
Peixoto, 130, Centro, Ourinhos / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .

At. Sr. Guilherme Testa

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

São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (43.Ourinhos), Localizado na Praça Mello Peixoto, 130, Centro, Ourinhos / 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 mensal e valor de mercado livre para venda (dcf - contrato), do imóvel em referência, para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da abnt e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do artigo 41, inciso v da instrução cvm nº 472/08. .

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 39 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (43.Pernambucanas_Ourinhos), localizado na Praça Mello Peixoto, 130, Centro, Ourinhos / SP - Brasil.

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

CONCLUSÃO DE VALORES

43.OURINHOS

ÁREA CONSTRUÍDA – 954,00 m² (conforme quadro de áreas fornecido pelo cliente)
ÁREA DE TERRENO – 480,00 m² (conforme IPTU fornecido pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 22.600,00 (Vinte e Dois Mil e Seiscentos Reais) Mensais	R\$ 23,67
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 5.595.160,00 (Cinco Milhões, Quinhentos e Noventa e Cinco Mil, Cento e Sessenta Reais)	R\$ 5.864,95

DocuSigned by:
M
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 02/12/2020 | 15:03:08 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

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

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Mailyn Cuello

A307A9752F634E0...

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

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

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

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896

CPF: 13036512896

Signing Time: 02/12/2020 | 15:03:00 PST

ICP-
Brasil

92C5814D147340BA8074BFF9B525BF06

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

Índice

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

Introdução

Objeto

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

- 43.Ourinhos, localizado na Praça Mello Peixoto, 130, Centro, Ourinhos / SP - Brasil.

Objetivo

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

Finalidade

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

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

Destinatário

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

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

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

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

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS - 43.OURINHOS

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protestos de Letras e Títulos, sob matrícula nº.: 40.355, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 40.355: Imóvel situado na Praça Mello Peixoto, 148, Ourinhos - SP, com área total de terreno não informada e área construída de 690,58 m², proprietário: Administradora de Bens Cedro S/S Ltda., data de documento 02 de março de 2007.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foram-nos fornecidas cópias dos IPTUs, sob Inscrições Imobiliárias nº.s 7-04-13-03-0001-0048-000 e 7-04-13-03-0001-0062-000, com as seguintes descrições:

Nº de Inscrição:	7-04-13-03-0001-0062-000
-------------------------	---------------------------------

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

Prefeitura:	Ourinhos
-------------	----------

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

Logradouro:	Praça Mello Peixoto, 130, Ourinhos - SP
-------------	---

Área de Terreno:	480,00 m²
------------------	-----------

Área Total Edificada:	954,58 m²
-----------------------	-----------

Valor Venal Total:	R\$ 1.268.605,84
--------------------	------------------

Valor do IPTU:	R\$ 11.417,45
----------------	---------------

Nº de Inscrição:	7-04-13-03-0001-0062-000
-------------------------	---------------------------------

Nome do Proprietário:	Administradora de Bens Cedro S/A Ltda.
-----------------------	--

Prefeitura:	Ourinhos
-------------	----------

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

Logradouro:	Praça Mello Peixoto, 148, Ourinhos - SP
-------------	---

Área de Terreno:	478,00 m²
------------------	-----------

Área Total Edificada:	742,11 m²
-----------------------	-----------

Valor Venal Total:	R\$ 1.030.373,54
--------------------	------------------

Valor do IPTU:	R\$ 9.273,37
----------------	--------------

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Não fornecido pelo cliente.

OUTROS

Planta; e
Certidão.

COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Devido à divergência de áreas nos documentos fornecidos pelo cliente, e conforme solicitado pelo mesmo utilizamos as áreas conforme IPTUs.

POSIÇÃO ATUAL

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

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- 43.Ourinhos - Praça Mello Peixoto, 130, Centro, Ourinhos / SP - Brasil.

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

- 350 m do Terminal Integrado de Ônibus de Ourinhos;
- 450 m do Hotel Pousada Ourinhos;
- 550 m do Colégio Santo Antônio Ourinhos;
- 1,0 km do Hospital Santa Casa;
- 2,0 km do Parque Ecológico; e
- 6,0 km do Aeroporto de Ourinhos.

Terreno - 43.Ourinhos

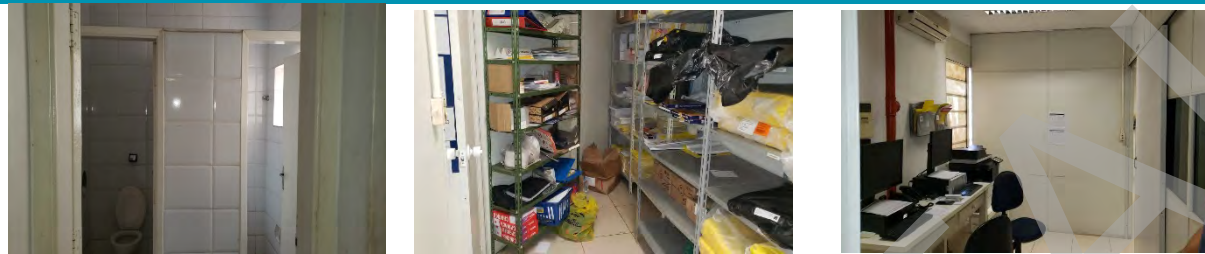
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 480,00 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada, para as vias listadas abaixo:
 - Praça Mello Peixoto;
 - Rua Paraná.
- 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 evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (43.Pernambucas - Ourinhos) é classificado como loja, monousuário.

43.PERNAMBUCANAS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção	Não fornecido pelo cliente		
Ano da Última Reforma	Não fornecido pelo cliente		
Estado de Conservação	Regular - c		
Idade Aparente	20 anos		
Vida Útil Estimada	80 anos		
Vida Remanescente:	60 anos		
Vagas de Garagem	Não fornecido pelo cliente		
Área Construída Total:	954,00 m ²	Conforme:	Quadro de Áreas

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

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS

CARACTERÍSTICAS

Composição	Térreo	Área de vendas, caixas e estoque
	Pavimentos Superiores	Área de vendas, caixas, estoque, tesouraria, sala de máquinas, escritório, armários, vestiários e sanitários dos funcionários e refeitório
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Laje de Concreto	
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura, Tijolo e Alucobond	
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje com calhas
	Superfície do telhado:	Telha metálica
Circulação Vertical	Escada fixa, rolante 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 Halogenas	
Segurança Contra Incêndio	Extintores, sprinklers, detectores de fumaça, rede de hidrantes e sinalização de emergência	

Segurança Patrimonial	Sistema de som e CFTV, com segurança privada
-----------------------	--

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico
Paredes	Massa com pintura látex, drywall e azulejos
Forros	Gesso e laje com massa e pintura e drywall

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)
43.Ourinhos	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	477,00	0,50	238,50
	Térreo / Loja (m²)	477,00	1,00	477,00
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Terreno Excedente (m²)	3,00	0,10	0,30
		954,00		715,80

Zoneamento

43.Ourinhos

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Ourinhos é determinada pela Lei Complementar Nº 990, de 3 de Julho de 2018.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZC - Zona de Centralidade.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Ourinhos
Lei atual:	Lei Complementar Nº 990, de 3 de Julho de 2018
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZC - Zona de Centralidade
Uso proposto:	Na Zona de Centralidade objetiva-se, a partir de reestruturação viária e da sua revitalização, criar uma centralidade multifuncional através de um complexo de equipamentos públicos e privados com teatro, cinema, recinto para eventos e exposições, espaços públicos de lazer e alimentação e serviços de atendimento ao cidadão.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Pedido de alteração do zoneamento aplicável?	Não
Variação do zoneamento aplicável?	Não
RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	200,00m ²
Coefficiente de Aproveitamento básico:	1,50 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	75,00%
Recuo mínimo:	
	Frente: não exigido
	Fundos: 1,50m
	Lateral: 1,50m

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

- A região onde encontra-se o imóvel avaliando possui grande fluxo de pedestres devido aos tipos de serviços e comércios presentes na região
- O mercado imobiliário da região é aquecido, principalmente para os imóveis voltados para o segmento varejista. A Rua Paraná, no trecho do imóvel avaliando é caracterizada pela presença maciça de imóveis voltados para comércio popular.

Pontos Fracos e Ameaças

- Não possui pontos fracos e/ou ameaças ao avaliando.

Cenário econômico

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

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

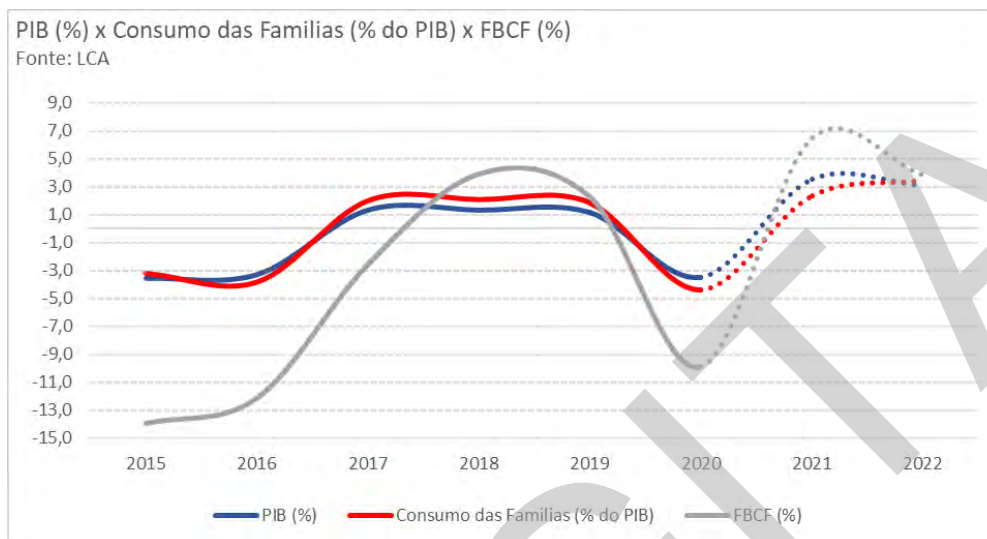
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

Produto Interno Bruto

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

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

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



Taxa básica de juros e inflação

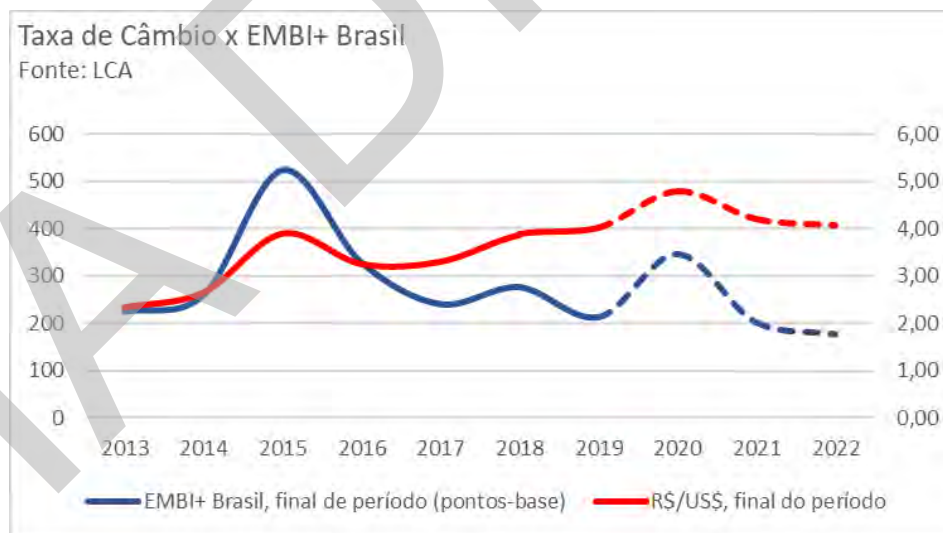
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

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



Câmbio e risco-país

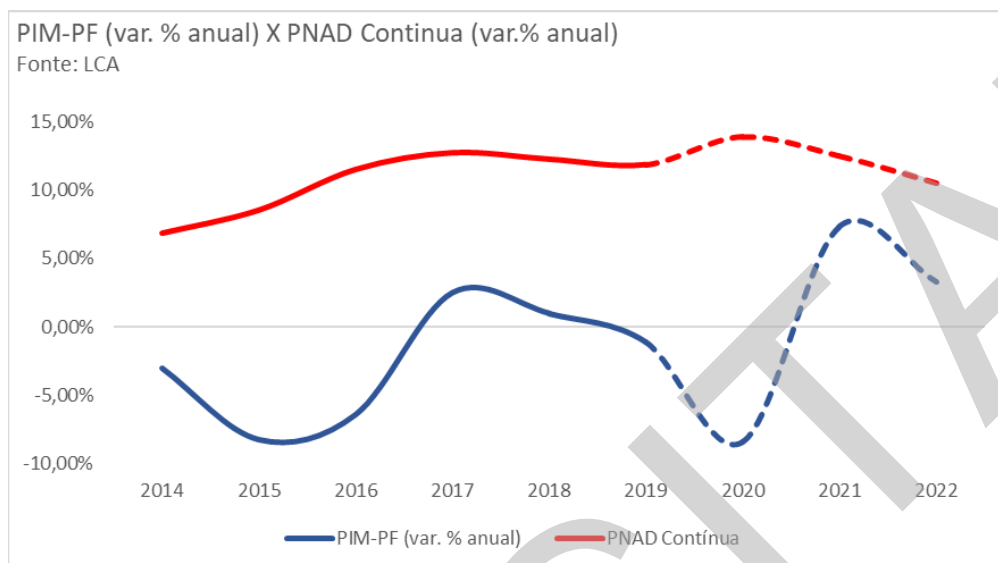
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

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

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



Projeções para a economia brasileira

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

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

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

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Critério de depreciação

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

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

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

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

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO(R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO
A	43.Pernambucanas - Praça Mello Peixoto 130, Centro - Ourinhos SP	480,00	954,00 Construída	477,00	477,00	0,00	3,00	715,80	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Rua, dos Expedicionários, 346, Centro, Ourinhos / SP Brasil	40,00	40,00 Construída	0,00	40,00	0,00	0,00	40,00	1.200,00	30,00	Orival Imóveis	Valter	(14) 3322-6966	Oferta
2	Rua, Cardoso Ribeiro, 472, Centro, Ourinhos / SP Brasil	89,00	89,00 Construída	0,00	89,00	0,00	0,00	89,00	3.300,00	37,08	Orival Imóveis	Valter	(14) 3322-6966	Oferta
3	Rua, Nove de Julho, 287, Centro, Ourinhos / SP Brasil	150,00	170,00 Construída	0,00	150,00	20,00	0,00	165,00	8.000,00	48,48	Orival Imóveis	Valter	(14) 3322-6966	Oferta
4	Rua, Souza Soutelo, 247, Centro, Ourinhos / SP Brasil	968,00	500,00 Construída	100,00	400,00	0,00	568,00	506,80	9.500,00	18,75	Felipe Imóveis e Projetos	Larissa	(14) 3324-5245	Oferta
5	Rua, Cardoso Ribeiro, 285, Centro, Ourinhos / SP Brasil	140,00	60,00 Construída	0,00	60,00	0,00	80,00	68,00	3.000,00	44,12	Forti Imóveis	Rafael	(14) 3324-4560 / (14) 3324-9555	Oferta
6	Rua, dos Expedicionários, 751, Vila Emilia, Ourinhos / SP Brasil	59,00	59,00 Construída	0,00	59,00	0,00	0,00	59,00	1.620,00	27,46	Imobiliária Liderança	Aline	(14) 3322-5846 (14) 3322-2243	Oferta

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

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

COMPARATIVOS

1	0,90	0,70 Menor	1,14 Inferior	1,14 Inferior	1,12 Inferior	1,10	29,76	29,76
2	0,90	0,77 Menor	1,07 Inferior	0,96 Superior	1,12 Inferior	0,91	30,53	30,53
3	0,90	0,83 Menor	1,07 Inferior	0,98 Superior	1,00 Similar	0,88	38,22	38,22
4	0,90	0,92 Menor	1,33 Inferior	1,30 Inferior	1,36 Inferior	1,91	32,20	32,20
5	0,90	0,75 Menor	0,94 Superior	0,89 Superior	1,19 Inferior	0,76	30,22	30,22
6	0,90	0,73 Menor	1,14 Inferior	1,08 Inferior	1,19 Inferior	1,15	28,35	28,35
Média							31,55	31,55

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - 43.Pernambucas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 31,55

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	41,01
Limite inferior (30%)	22,08
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	31,55

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	33,65
Limite Inferior	29,44
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	13%
Desvio Padrão	3,50
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,11
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	31,55
Valor de Mercado para Locação (R\$)	22.581,67

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

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

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 18,75 /m² a R\$ 48,48 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 40,00 m² a 506,80 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

43.Pernambucanas

Valor Unitário (R\$/m²)

31,55

Área Equivalente (m²)

715,80

Valor de Mercado para Locação (R\$)
22.600,00

Valor Unitário (R\$/m²)

23,67

Área Construída (m²)

954,00

Valor de Mercado para Locação (R\$)
22.600,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

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

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

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

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

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

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

Premissas adotadas - ciclo operacional

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

DCF - CONTRATO

43.OURINHOS

Nome da loja:	43.Pernambucanas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	31/10/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2036
Área Construída	954,00 m ²

Aluguel mensal - Contrato

R\$ 36.560,61 ou R\$ 38,32/m ² no 1º mês
R\$ 33.979,86 ou R\$ 35,62/m ² no 13º mês
R\$ 30.968,99 ou R\$ 32,46/m ² no 25º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 22.581,67 ao mês ou R\$ 23,67/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,00%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,50%	
Valor do iptu	R\$ 951,45	Ao mês.
Comissão sobre locação	Não	1 Aluguel no 1º mês de renovatória.
Valor de Mercado livre	R\$ 5.595.160,00	Cinco Milhões Quinhentos e Noventa e Cinco Mil Cento e Sessenta Reais

Taxa de Desconto

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

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

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

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

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,00% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2023	01/10/2024	01/10/2025	01/10/2026	01/10/2027	01/10/2028	01/10/2029	01/10/2030	01/10/2031
Receitas	450.144,76	419.175,78	383.045,29	383.045,29	383.045,29	383.045,29	383.045,29	383.045,29	383.045,29	383.045,29	383.045,29
Aluguel Mínimo	438.727,31	407.758,33	371.627,84	371.627,84	371.627,84	371.627,84	371.627,84	371.627,84	371.627,84	371.627,84	371.627,84
IPTU	11.417,45	11.417,45	11.417,45	11.417,45	11.417,45	11.417,45	11.417,45	11.417,45	11.417,45	11.417,45	11.417,45
Despesas Operacionais	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45
IPTU	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45	-11.417,45
Resultado Operacional Líquido	438.727,31	407.758,33	371.627,84	371.627,84	371.627,84	371.627,84	371.627,84	371.627,84	371.627,84	371.627,84	371.627,84
Despesas Não Operacional	-4.501,45	-4.191,76	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45
FRA	-4.501,45	-4.191,76	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45	-3.830,45
Fluxo de Caixa	434.225,86	403.566,57	367.797,39	367.797,39	367.797,39	367.797,39	367.797,39	367.797,39	367.797,39	367.797,39	367.797,39
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.574.417,61	
Fluxo de Caixa Total	434.225,86	403.566,57	367.797,39	367.797,39	367.797,39	367.797,39	367.797,39	367.797,39	367.797,39	5.942.215,00	
Fluxo de Caixa a VP	418.679,54	363.661,60	309.747,02	289.483,19	270.545,04	252.845,83	236.304,51	220.845,34	206.397,51	3.026.646,12	
Valor do Empreendimento	5.595.160,00										

Resultado do Fluxo de Caixa

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

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	480,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	11.656,58
Área Construída(m ²)	954,00
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	5.864,95
VPL Final (R\$)	5.595.160,00

Conclusão final de valor

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

43.Ourinhos

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 22.600,00 (Vinte e Dois Mil e Seiscentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 23,69

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – CONTRATO

R\$ 5.595.160,00 (Cinco Milhões, Quinhentos e Noventa e Cinco Mil, Cento e Sessenta Reais)

Valor Unitário R\$/m² 5.864,95

DS
PS

DS
MC

DocuSigned by:
M/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 02/12/2020 | 15:03:15 PST
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			12,86%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

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

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

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

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

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

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

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

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

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

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

Certificado de Avaliação

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

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

DocuSigned by:

Mailyne Cuello

A307A9752F634E0...

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

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

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

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 02/12/2020 | 15:03:22 PST
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB0748FF9B525BF06

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE OURINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E TABELIÃO DE PROTESTOS DE LETRAS E TÍTULOS
CGC 49.891.641/0001-72

Bel. **André Ramon Monteiro Rodrigues**
(Delegado Interino)

AV. ALTINO ARANTES, 410 - CAIXA POSTAL, 61 - Fone: (014) 322-3212 - OURINHOS - EST. DE SÃO PAULO

C E R T I D ã O

C E R T I F I C O, em virtude de pedido verbal de pessoa interessada que, revendo neste cartório, o livro 3-AU, de transcrição das transmissões, dela, às fls. 4, verifiquei estar transcrita sob o número de ordem 29.306, em data de 24 de setembro de 1.971, Escritura pública de 10 de agosto de 1.971, lavrada em São Paulo, Capital, lavrada pelo Escrivão do 4º Tab. Antonio A. Firme da Silva, - 1vº 1.296, fls. 50, pela qual se verifica que ARTHUR LUNDGREN TECI - DOS S/A, Sociedade Mercantil brasileira, com sede na Capital deste Estado, CGCME n. 61.099.834/0001, adquiriu a título de venda e compra de Banco União Comercial S/A, um prédio e respectivo terreno - situado nesta cidade de Ourinhos, a Praça Melo Peixoto, n.130, - / esquina da rua Paraná, medindo quatorze (14) metros de frente para a praça por trinta e cinco (35) metros para a rua Paraná, - / dividindo por um lado e nos fundos com propriedade de Eduardo Salgueiro ou sucessores, sendo que o prédio é constituído de salão - copa para café e 2 x.c para senhora e para homens e anexa uma residência que contém uma pequena sala de entrada, sala de jantar, tres dormitórios, banheiro, cozinha e no quintal, quarto de despejo - e w.c. Averbções:- N. 1) Conforme requerimento firmado por Rodolfo Godoi, instruído com certidões passadas pela Prefeitura Municipal - local, que ficam arquivados, consta que o prédio constante da - / trans. 29.306, em frente, conforme alvará n. 11.211 de 20/Dez/972, foi demolido e no terreno foi construído um prédio comercial, de tijolos, coberto com telhas, de dois pavimentos, sob o n.130 da Praça Melo Peixoto, construção essa autorizada por alvará de n. 8.561, de 13/jan/973, tendo o mesmo o alvará para ocupação n. 11.647 em 5/out/1973. Dou fé. Ourinhos, 10 de dezembro de 1.971. Eu, (a) Benedito - Trindade de Melo, Esc. Pub. doc. av. O Of. (a) André Monteiro Rodrigues. - CERTIFICADO, outrossim, que sobre o imóvel descrito não consta

convencional ou judicial; inscrição de penhoras, arremates e seque-
stros, relativos a imóveis; de citação em ação pessoal ou real rei-
persecutória; de vínculos ou arrendamentos ou ainda constituição -
de quaisquer outros ônus reais e nem alienação parcial ou total em
que figure como devedor ou transmitente a enumerada na presente -
certidão e a que se refere a transcrição n. 22.306. Nada mais. -
Emols. R\$. 5,79 O referido é verdade e sou fê.
Est...R\$. 1,57 Omines, 15 de julho de 1.250. -
Tercj..R\$. 1,16 O Escrevente Autorizado
Total.R\$. 8,52
Pg. interessada. IUIZ CARLOS DIFIZ

Escritório de Registro de Imóveis e Ar-
rendamentos
Rua Carlos Difiz
n. 111 - 02010-000

Outros

OURINHOS - CONTRATO

16 03 07 11:30a Emílio Saad 33261482 p. 1

matrícula ficha

40.355 **001VP**

foi autorizado o cancelamento do arrolamento mencionado no R.1, o que ora faço. O Escrevente: Sérgio Roberto Diniz (Sérgio Roberto Diniz). O escrevente autorizado: Luciano Pinheiro Amadeu (LUCIANO PINHEIRO AMADEU). Protocolo nº 25.838.

Av.3/ 40.355 - Em 15 de junho de 2005. Pela escritura radiante registrada (R.4), o proprietário autorizou esta averbação, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura sob nº 7.04.12.03.0001.000-000, segundo prova o carnê do IPTU/TSU - 2005, nº 4.407/03. O Escr: José Eduardo Firmino de Carvalho. O substituto da Oficiala: Luciano Pinheiro Amadeu (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU). Emols..R\$ 8,31 - Estado..R\$ 2,36 - IPESP..R\$ 1,75 - Reg. Civil..R\$ 0,44 - Trib. Justiça..R\$ 0,44 - Total..R\$ 13,30 - Guia nº 110. Protocolo 27.663.

R.4/ 40.355 - Em 15 de junho de 2005. Por escritura de venda e compra de 20/05/2005 (Lº 334, pág. 361), do 1º Tabelionato local, **EMILIO SAAD**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador do RG nº 3.836.404-SP e do CPF nº 087.978.898-49, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Altino Arantes, nº 300, apto. nº 122 - centro, adquiriu do Banco Mercantil de São Paulo S/A, já qualificado, pelo preço de R\$427.500,00, o imóvel objeto desta matrícula. Valor Venal: R\$216.052,12. O Escr: José Eduardo Firmino de Carvalho. O substituto da Oficiala: Luciano Pinheiro Amadeu (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU). Emols..R\$ 930,09 - Estado..R\$ 264,34 - IPESP..R\$ 195,81 - Reg. Civil..R\$ 48,95 - Trib. Justiça..R\$ 48,95 - Total..R\$ 1.488,14. Guia nº 110. Protocolo nº 27.663.

R.5/ 40.355 - Em 02 de março de 2007. Por escritura de conferência de bens para integralização de capital social de 16/02/2007 (Lº 354, fls. 302), do 1º Tabelionato local, **Emílio Saad**, já qualificado, TRANSFERIU a título de CONFERÊNCIA DE BENS para integralização de capital social, para ADMINISTRADORA DE BENS CEDRO S/S LTDA, com sede em Ourinhos-SP, na Avenida Altino Arantes, nº 300, 12º andar, cj. 122, centro, inscrita no CNPJ sob nº 06.236.353/0001-71, o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$427.500,00. Valor Venal: R\$216.400,01. O escrevente: José Eduardo Firmino de Carvalho. O substituto da Oficiala: Luciano Pinheiro Amadeu (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU). Emols..R\$995,12 - Estado..R\$282,84 - IPESP..R\$209,50 - Reg. Civil..R\$52,37 - Trib. Justiça..

(continua na ficha 002)

64 03 07 11:30a

Emílio Saad

30203555

P. 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

40.355

folha

001

Ourinhos,

31 de março de 2003.

ORIGINAL DE REGISTRO
DE IMÓVEL DE OURINHOS, SP



IMÓVEL: Prédio de tijolos, com dois pavimentos, com a área total construída de 690,58m², sob o nº 148 da PRAÇA MELLO PELXOTO, situado neste Município e Comarca de Ourinhos, Estado de São Paulo, e seu respectivo terreno medindo 14,00 metros de frente para a referida praça, 35,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito, confrontando com propriedade da Prefeitura Municipal de Ourinhos, 35,10 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com propriedade do Banco Comercial do Estado de São Paulo e 13,30 metros nos fundos, confrontando com propriedade de Domingos Camerlingo Caló.

PROPRIETÁRIO: BANCO MERCANTIL DE SÃO PAULO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob número 61.065.421/0001-95, com sede na Capital do Estado, na Rua Álvares Penteado nº 165.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 13.085 de 04 de novembro de 1953 deste Registro.

O Proposto Designado: [Assinatura] (José Antônio Garcia).

R.1 - Em 31 de MARÇO de 2003.

Em cumprimento ao ofício Fiscalização expedido em 14 de fevereiro de 2003 sob nº DEINFSP/GAB 030/03, firmado em São Paulo, pela Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo, procede-se o presente registro, para, nos termos do art. 64, parágrafo 5º da Lei nº 9.532/97, consignar que o imóvel desta matrícula foi dado em **ARROLAMENTO** para o pagamento da dívida para com a Fazenda Federal, conforme o processo nº 13805.003877/96-10, do valor de R\$557.321,03.

O Escrevente: [Assinatura] O Escrevente Autorizado: [Assinatura]
(João Miguel de Oliveira) (Sergio Roberto Diniz)

Protocolo nº 17.266.

Av.2/ 40.355 - Em 07 de janeiro de 2005. Por ofício DEINFSP/GAB nº 511/2004, de 08/12/2004, expedido em São Paulo, Capital, pela Delegacia Especial das Instituições Financeiras SPO, firmado pelo Delegado do referido órgão, Senhor Marco Antônio Ruiz, (continua no verso)

16/03/07 11:30a

Emílio Saad

33265403

p.2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
40.355

folha
002

Ourinhos, 02 de março de 2007

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP



R\$52,37 - Total R\$1.592,20. Guia nº 42. Protocolo nº 31.617

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Rua 5 de Junho, nº 6 - Centro - OURINHOS - SP
CERTIDÃO: Certifico a cópia que a presente cópia é
reprodução autêntica da folha da matrícula e que se refere
extraída por processo fotocopiado, nos termos do
art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, não constando quaisquer outros
atos relativos a êntia e alterações já mencionados.
Ourinhos

02 MAR 2007

O Oficial/Escrevente Autorizado

Emor _____ R\$ 1.592,20
Estado _____ R\$ 1.592,20
peso _____ R\$ 1.592,20
R. O. _____ R\$ 1.592,20
T. J. _____ R\$ 1.592,20
Total _____ R\$ 1.592,20
Pg. Imposto de _____
Guia nº 42 _____

Registro de Imóveis

OURINHOS - SP

Luiz Carlos Diniz

Proposto Escrevente

VALIDADE DA PRESENTE
30 DIAS
SOMENTE PARA FINS NOTARIAIS

Preço devido anexo a Loja

mº 130

652 - Ourinhos A

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURINHOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CEP:19900-900 - TRV VER. ABRAHAO ABUJAMRA, 62 CENTRO - OURINHOS SP Fone (014) 3302-6000

575/02
IPITU EXERCÍCIO DE 2019

Inscrição 7-04-13-03-0001-0048-000 Id Físico 0015990
Proprietário ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A
Compromissário
Possuidor
Local do Imóvel 19900-060 - PCA MELO PEIXOTO, 130
Loteamento CENTRO
Quadra Lotes

Endereço de entrega RUA DA CONSOLACAO, 2411 7º ANDAR -DIR. PATRI CERQUEIRA CESAR
01301-909 SAO PAULO - SP

UNICA	24/01/2019	7	24/07/2019
1	24/01/2019	8	24/08/2019
2	24/02/2019	9	24/09/2019
3	24/03/2019	10	24/10/2019
4	24/04/2019	11	24/11/2019
5	24/05/2019	12	24/12/2019
6	24/06/2019		

EVENTOS	VALOR
IPITU CONSTRUÇÃO	4.279,18
IPITU TERRENO	8.415,88
IPITU ÁREA EXCEDENTE	0,00

ÁREA DE EXCESSO = ((Área Total das Edificações x 3) - Área do Terreno) * Fração Ideal

Área de Excesso	0,00	Área do Terreno	480,00	Área da Construção	954,58	Data de Lançamento	02/01/2019
Vir. m² Terreno	1.461,09	Vir. m² Terreno	1.461,09	Área da Edícula	0,00	Tipo de Imposto	PREDIAL
Fator Localização	1,20	Fator Localização	1,20	Área Telheiro	0,00	Qtd. Edificações	01
				Total Edif a Calcular	954,58	Fator Geométrico	15,10
				Vir. m² Construção	559,17	Tipo de Construção	LOJA
				Fator Conservação	0,80	Base Cálculo Excesso	0,00 0,00%
				Valor Venal Prédio	427.018,00	Base Cálculo Imposto	1.268.605,84 1,00%
						Valor Venal Imóvel	1.268.605,84

Total Lançado: 12.686,06

RECIBO DO PAGADOR
Este Recibo não quita débitos anteriores

LOCAL DE PAGAMENTO
EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA CONVENIADA

PARCELA UNICA

VENCIAMENTO
24/01/2019

BENEFICIÁRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE OURINHOS CNPJ: 53.415.717/0001-60
TRV VER. ABRAHAO ABUJAMRA, 62 CENTRO - CEP:19900-900 - OURINHOS-SP

DATA DO DOCUMENTO
14/12/2018

Nº DO DOCUMENTO
7-04-13-03-0001-0048-000

ESPECIE DOC
N

ACEITE
N

DATA PROCESSAMENTO
14/12/2018

USO DO BANCO
R\$

QUANTIDADE
1

VALOR
11.417,45

INSTRUÇÕES
FINALIDADE: IPTU 2019

VALORES EXPRESSOS EM REAIS
PARCELA ÚNICA JÁ CALCULADA COM DESCONTO DE 10%
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

PAGADOR
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CPF/CNPJ: 61.099.834/0001-90
19900-060 - PCA MELO PEIXOTO, 130
CENTRO
OURINHOS - SP

SACADOR / AVALISTA
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A

CÓDIGO DE BAIXA
575/03

81680000114-0 **17453020201-2** **90124009002-6** **27127650000-3**

652-Ourinhos C

576/02

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURINHOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CEP:19900-900 - TRV VER. ABRAHAO ABUJAMRA, 62 CENTRO - OURINHOS SP Fone (014) 3302-6000

IPITU EXERCÍCIO DE 2019

EMISSÃO 1ª via

Inscrição	7-04-13-03-0001-0062-000	Id Físico	0015991
Proprietário	ADMINISTRADORA DE BENS CEDRO S/S LTDA		
Compromissário			
Possuidor			
Local do Imóvel	19900-060 - PCA MELO PEIXOTO, 148		
Loteamento	CENTRO		
Quadra			
Lotes			
Endereço de entrega	RUA DA CONSOLACAO, 2411 7º andar-Dir Patrim CERQUEIRA CESAR 01301-909 SAO PAULO - SP		

ÚNICA	24/01/2019	7	24/07/2019
1	24/01/2019	8	24/08/2019
2	24/02/2019	9	24/09/2019
3	24/03/2019	10	24/10/2019
4	24/04/2019	11	24/11/2019
5	24/05/2019	12	24/12/2019
6	24/06/2019		

EVENTOS	VALOR
IPITU CONSTRUÇÃO	3.318,73
IPITU TERRENO	6.984,01
IPITU ÁREA EXCEDENTE	0,00

Total Lançado: 10.303,74

ÁREA DE EXCESSO = ((Área Total das Edificações x 3) - Área do Terreno) * Fração Ideal	Área de Excesso	Vir. m² Terreno	Fator Localização	Área da Construção	Área da Edícula	Área Telheiro	Total Edif a Calcular	Vir. m² Construção	Fator Conservação	Valor Venal Prédio
Área de Excesso	0,00	1.461,09	1,00	478,00	1.461,09	1,00	742,11	559,17	0,80	331.972,52
Fator Localização										
Fração Ideal	1									
Valor Venal Excesso	0,00									

Data de Lançamento	Tipo de Imposto	Qtd. Edificações	Fator Geométrico	Tipo de Construção	Base Cálculo Excesso	Base Cálculo Imposto	Valor Venal Imóvel
02/01/2019	PREDIAL	01	14,90	LOJA	0,00	0,00	1.030.373,54
					0,00	1,00%	1.030.373,54

RECIBO DO PAGADOR
Este Recibo não quita débitos anteriores

LOCAL DE PAGAMENTO
EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA CONVENIADA

BENEFICIÁRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE OURINHOS CNPJ: 53.415.717/0001-60
TRV VER. ABRAHAO ABUJAMRA, 62 CENTRO - CEP:19900-900 - OURINHOS-SP

PARCELA ÚNICA

VENCIMENTO
24/01/2019

DATA DO DOCUMENTO
14/12/2018

Nº DO DOCUMENTO
7-04-13-03-0001-0062-000

ESPECIE DOC
R\$

QUANTIDADE
1

ACEITE
N

DATA PROCESSAMENTO
14/12/2018

USO DO BANCO
CARTÉIRA

INSTRUÇÕES
FINALIDADE: IPTU 2019

VALORES EXPRESSOS EM REAIS
PARCELA ÚNICA JÁ CALCULADA COM DESCONTO DE 10%
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

PAGADOR
ADMINISTRADORA DE BENS CEDRO S/S LTDA CPF/CNPJ: 06.236.353/0001-71

SACADOR / AVALISTA
OURINHOS - SP

NOSSO NÚMERO
22700024

(=) VALOR DO DOCUMENTO
9.273,37

(-) DESCONTO / ABATIMENTO
0,00

(=) VALOR COBRADO
9.273,37

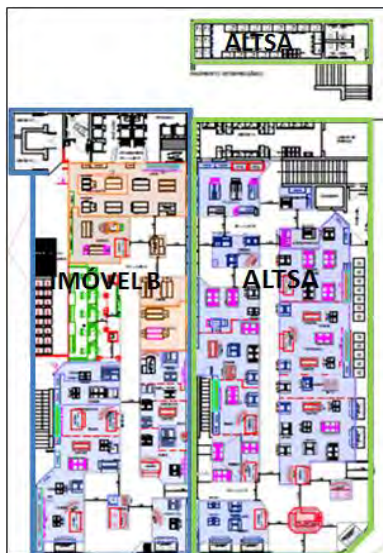
576/03

CÓDIGO DE BAIXA

8161000092-5 73373020201-3 90124009002-6 27000240000-9

652 OURINHOS - TÉRREO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 1644,58M²
ALTA: 954M²
IMÓVEL B: 690,58M²

TÉRREO ALTA: 477M²
TÉRREO B: 414,35M²

1º PAVTO ALTA: 477M²
1º PAVTO B: 276,23M²

652 OURINHOS – 1º PAVIMENTO

PERNAMBUCANAS



Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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

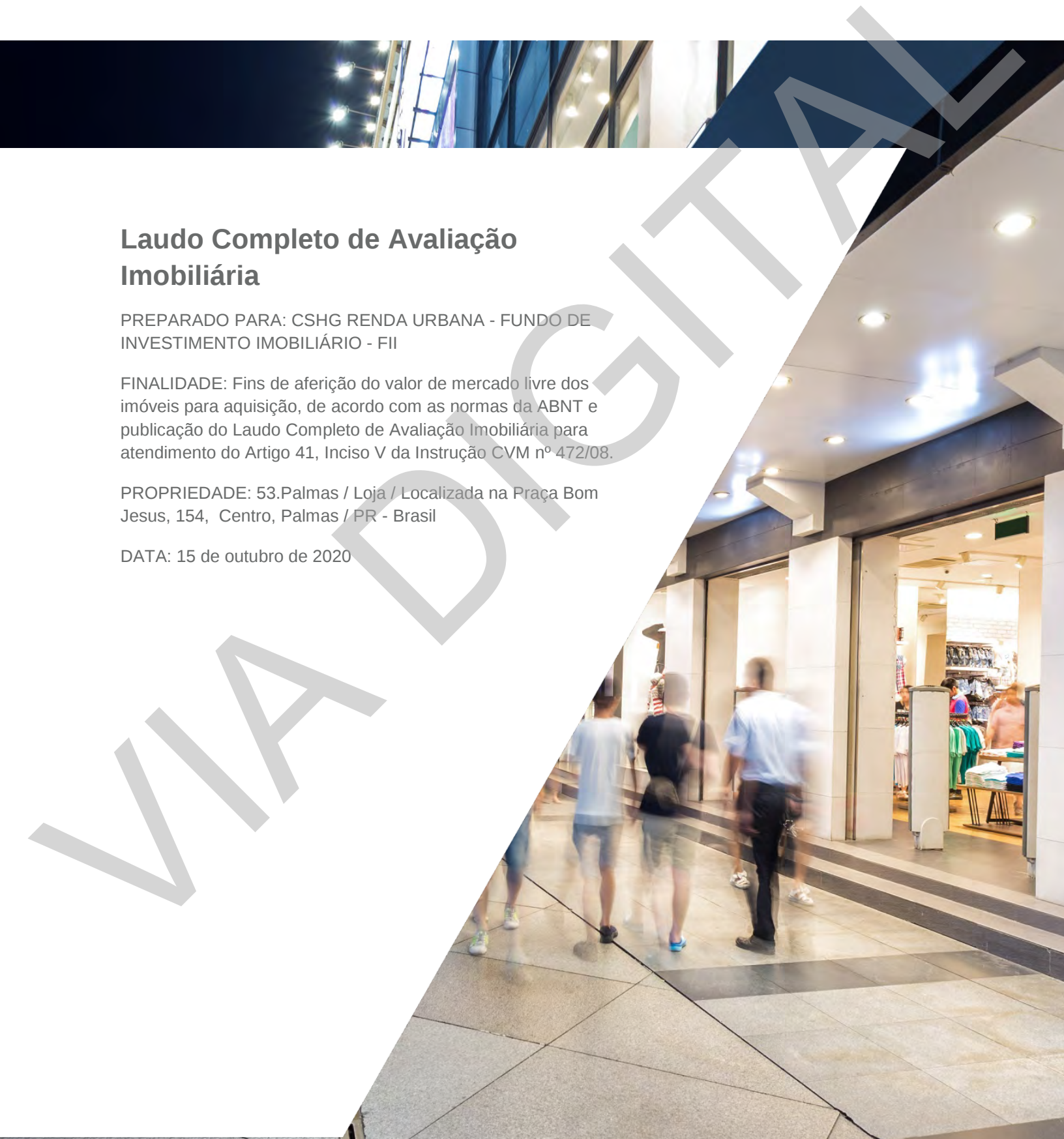
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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

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

PROPRIEDADE: 53.Palmas / Loja / Localizada na Praça Bom
Jesus, 154, Centro, Palmas / PR - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.

At. Sr. Guilherme Testa

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

Itaim Bibi - 04542-000

São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (53.Palmas), Localizado na Praça Bom Jesus, 154, Centro, Palmas / PR - Brasil.

Prezados Senhores,

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

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 39 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (53.Palmas), localizado na Praça Bom Jesus, 154, Centro, Palmas / PR - Brasil.

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

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

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

CONCLUSÃO DE VALORES

53.PALMAS

ÁREA CONSTRUÍDA - 892,62 m² (conforme quadro de áreas fornecido pelo cliente)

ÁREA DE TERRENO - 997,50 m² (conforme matrícula fornecida pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 18.100,00 (Dezoito Mil e Cem Reais) Mensais	R\$ 20,28
Valor de mercado livre para venda - contrato	R\$ 3.536.980,00 (Três Milhões, Quinhentos e Trinta e Seis Mil e Novecentos e Oitenta Reais)	R\$ 3.962,47

DocuSigned by:
M
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA.13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 09:13:02 PST
ICP
92C5814D1473408AB074BFF9B525B06

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

Premissas extraordinárias

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

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

Premissas hipotéticas

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

- Não há premissas hipotéticas

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

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Mailyn Cuello

A307A9752F634E0...

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

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

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

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed by: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896

CPF: 13036512896

Signing Time: 03/12/2020 | 09:12:53 PST



ICP
Brasil

92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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

Índice

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

Introdução

Objeto

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

- 53.Palmas, localizado na Praça Bom Jesus, 154, Centro, Palmas / PR - Brasil.

Objetivo

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

Finalidade

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

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

Destinatário

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

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

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 22 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS - 53.PALMAS

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Registro de Imóveis - Comarca de Palmas - Estado do Paraná, sob matrícula nº.: 20.871, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 20.871: Lote nº 87, Quadra nº 32, Rua Bispo Dom Carlos, Palmas, com área total de terreno de 997,50 m² e área construída de 735,78 m², proprietário: Altsa Propriedades S/A, data de documento 06/07/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foram-nos fornecidas cópias dos IPTUs - Recibos do Pagador, sob Inscrições Imobiliárias nº.s 01.01.032.0267.001.000 e 01.01.032.0087.001.001, com as seguintes descrições:

Inscrição Imobiliária:	01.01.032.0267.001.000
-------------------------------	-------------------------------

Nome do Proprietário:	Não informado
-----------------------	---------------

Prefeitura:	Palmas
-------------	--------

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

Logradouro:	Avenida Cel. José Osorio, S/N, Centro - Palmas
-------------	--

Área de Terreno:	490,00 m²
------------------	-----------

Área Total Edificada:	0,00 m²
-----------------------	---------

Valor Venal Total:	R\$ 248.377,67
--------------------	----------------

Valor do IPTU:	R\$ 3.488,37
----------------	--------------

Inscrição Imobiliária:	01.01.032.0087.001.001
-------------------------------	-------------------------------

Nome do Proprietário:	Não informado
-----------------------	---------------

Prefeitura:	Palmas
-------------	--------

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

Logradouro:	Rua Bispo Dom Carlos, 154, Centro - Palmas
-------------	--

Área de Terreno:	490,00 m²
------------------	-----------

Área Total Edificada:	736,00 m²
-----------------------	-----------

Valor Venal Total:	R\$ 876.136,33
--------------------	----------------

Valor do IPTU:	R\$ 4.999,11
----------------	--------------

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Não fornecido pelo cliente.

OUTROS

Certidão;
Planta.

COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

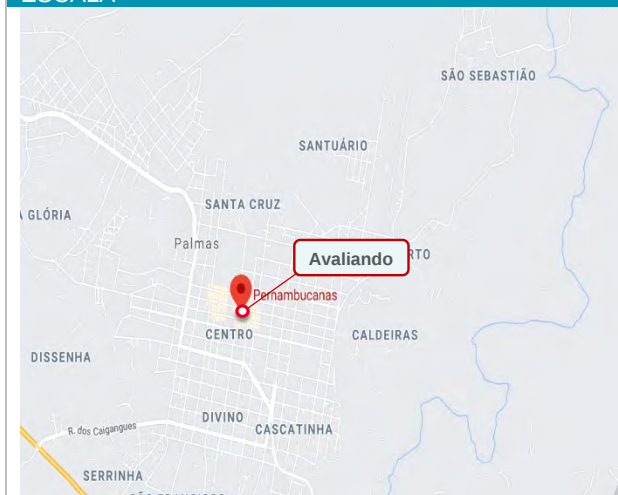
Conforme solicitado pelo cliente, nesta avaliação utilizamos a área de terreno conforme matrícula e a área construída conforme quadro de áreas, fornecidos pelo cliente.

POSIÇÃO ATUAL

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

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA


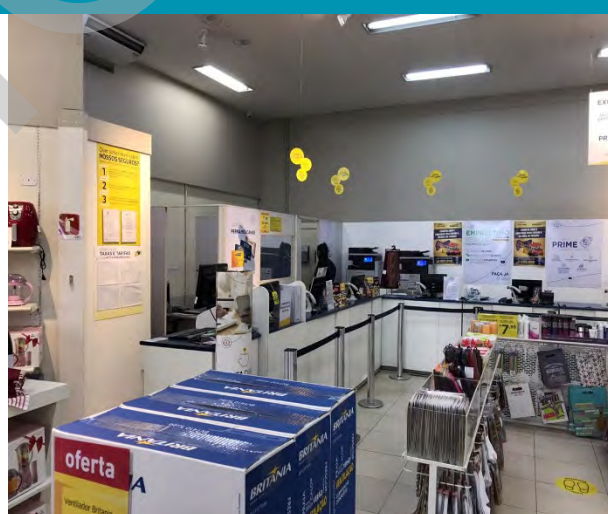
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- 53.Palmas - Praça Bom Jesus, 154, Centro, Palmas / PR - Brasil.

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

- 450 m do Cartório de Registro de Imóveis;
- 450 m do Colégio Bom Jesus;
- 650 m do Hospital Santa Pelizzari;
- 900 m da Prefeitura Municipal de Palmas;
- 1,0 km do Rodoviário de Palmas; e
- 30, km do Aeroporto de Palmas.

Terreno - 53.Palmas

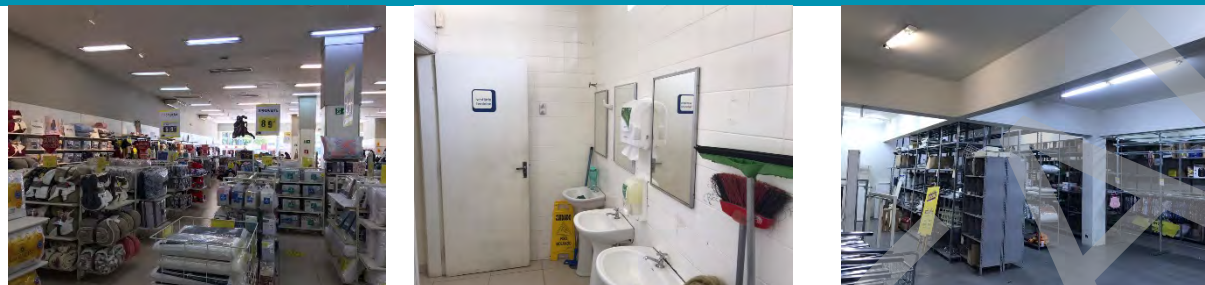
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 997,50 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Testada: A propriedade em estudo possui 28,50 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Praça Bom Jesus - 14,00 m;
 - Avenida Cel. José Osório - 14,50 m;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (53.Pernambucas) é classificado como loja, monousuário.

53.PERNAMBUCANAS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



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

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

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS

CARACTERÍSTICAS

Composição	Pavimento Térreo	Área de vendas, caixas, provadores, área para funcionários e estacionamento
	Pavimentos superiores	Vestiários dos funcionários, sanitários, estoque, sala de treinamento e refeitório
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura, Alucobond e Bloco de Concreto	
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escadas fixas	
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	Fluorescente e Incandescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores, hidrantes, alarme de emergência e sinalização	

Segurança Patrimonial	Privada e CFTV
-----------------------	----------------

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico e cimentado
-------	----------------------

Paredes	Alvenaria com pintura, drywall, formica e azulejo
---------	---

Forros	Isopor e laje aparente
--------	------------------------

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 (m ²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m ²)
53.Palmas - Pernambucas	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m ²)	217,03	0,50	108,52
	Térreo / Loja (m ²)	675,59	1,00	675,59
	Mezanino (m ²)	0,00	0,75	0,00
	Vagas Descobertas / Recuo (m ²)	0,00	0,50	0,00
	Terreno Excedente (m ²)	321,91	0,10	32,19
		892,62		816,30

Zoneamento

53.Palmas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Palmas é determinada pela Lei Nº 1795.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Central 1 - ZC1.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Palmas
Lei atual:	Lei Nº 1795
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Zona Central 1 - ZC1
Uso proposto:	A Zona Central 1 – ZC 1, centro tradicional da cidade, é caracterizada pela grande concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Pedido de alteração do zoneamento aplicável?	Não
Variação do zoneamento aplicável?	Não

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	250,00 m²
Coeficiente de Aproveitamento mínimo:	1,60 vezes a área do terreno
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	4,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	100,00%
Recuo mínimo:	
	Frente: 0,00
	Fundos: 1,50
	Lateral: 1,50

Mercado

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

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

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel em estudo encontra-se na Praça Bom Jesus, uma das principais vias de comércio da cidade de Palmas, proporcionando ao imóvel avaliando uma excelente visibilidade, com fácil acesso para os moradores da região.

Pontos Fracos e Ameaças

- Não encontramos pontos fracos ou ameaças ao avaliando.

Cenário econômico

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

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

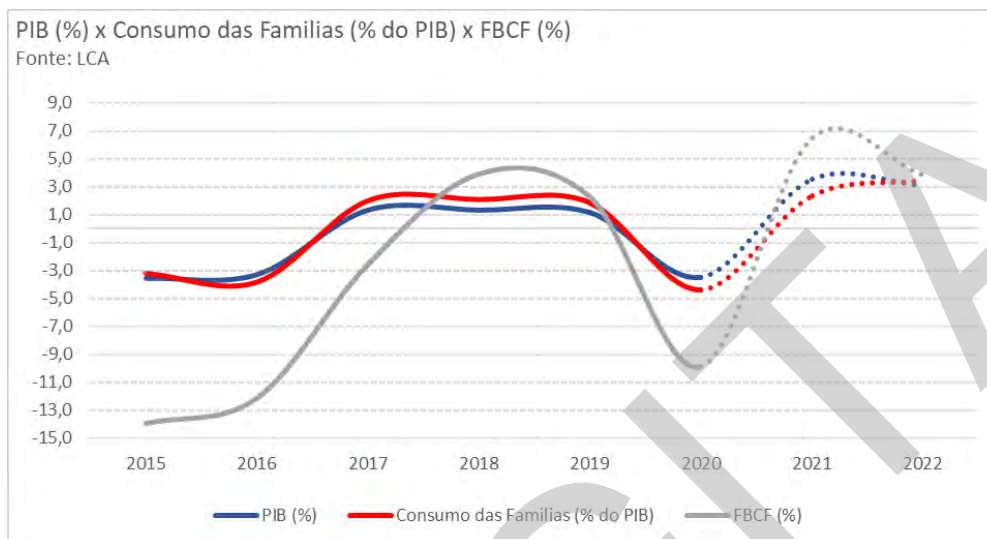
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

Produto Interno Bruto

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

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

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



Taxa básica de juros e inflação

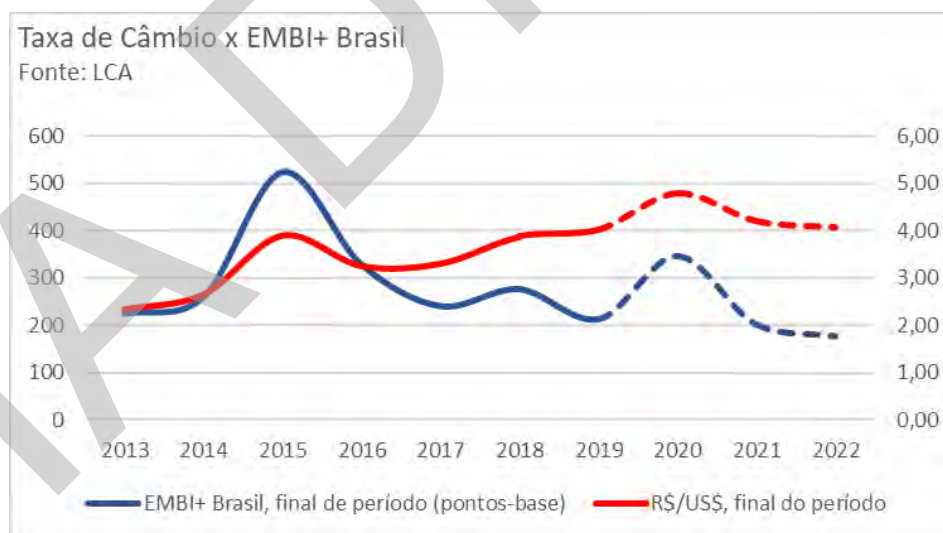
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

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



Câmbio e risco-país

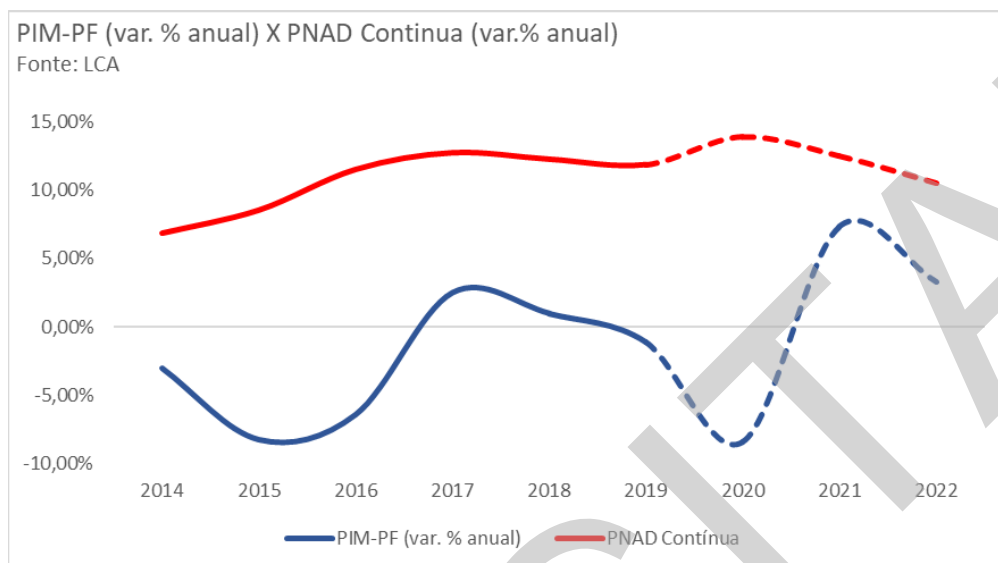
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

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

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



Projeções para a economia brasileira

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

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

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

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Critério de depreciação

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

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

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

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

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO
A	53.Pernambucanas - Praça Bom Jesus 154, Centro - Palmas PR	997,50	892,62 Construída	217,03	675,59	0,00	321,91	816,30	-	-	-	-	-	-

COMPARATIVOS

1	Rua, Bispo Dom Carlos, 903, Centro, Palmas / PR Brasil	105,00	105,00 Construída	0,00	105,00	0,00	0,00	105,00	3.400,00	32,38	Mont Rei Imobiliária	Gilson	(46) 3263-1255	Transação
2	Avenida, Coronel João Pimpão, 849, Centro, Palmas / PR Brasil	465,00	660,00 Construída	330,00	330,00	0,00	135,00	508,50	5.400,00	10,62	Camine Imóveis	Lidiane	(46) 3262-6005	Oferta
3	Rua, Capitão Frederico Teixeira Guimarães, 682, Centro, Palmas / PR Brasil	1.932,70	572,75 Construída	172,75	400,00	0,00	1.532,70	639,65	4.500,00	7,04	Camine Imóveis	Lidiane	(46) 3262-6005	Oferta
4	Avenida, Cel. José Osório, s/n, Centro, Palmas / PR Brasil	270,00	264,00 Construída	0,00	264,00	0,00	6,00	264,60	4.000,00	15,12	Silvia Corretora de Imóveis	Klenise	(46) 3262-3812	Transação
5	Rua, Rafael Ribas, 103, Centro, Palmas / PR Brasil	275,00	275,00 Construída	0,00	275,00	0,00	0,00	275,00	3.800,00	13,82	Camine Imóveis	Lidiane	(46) 3262-6005	Oferta
6	Rua, Coronel Alípio José Nascimento e Souza, 136, Centro, Palmas / PR Brasil	150,18	150,18 Construída	0,00	150,18	0,00	0,00	150,18	3.000,00	19,98	Mont Rei Imobiliária	Gilson	(46) 3263-1255	Oferta

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

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

COMPARATIVOS

1	1,00	0,77 Menor	1,07 Inferior	0,88	0,98 Superior	1,00 Similar	0,82	26,47	26,47
2	0,90	0,94 Menor	1,14 Inferior	0,84	1,03 Inferior	1,46 Inferior	1,57	15,03	15,03
3	0,90	0,94 Menor	1,33 Inferior	0,69	1,25 Inferior	1,46 Inferior	1,98	12,56	
4	1,00	0,87 Menor	1,14 Inferior	0,79	1,08 Inferior	1,36 Inferior	1,45	21,97	21,97
5	0,90	0,87 Menor	1,33 Inferior	0,69	1,25 Inferior	1,36 Inferior	1,81	22,53	22,53
6	0,90	0,81 Menor	1,14 Inferior	0,79	1,08 Inferior	1,36 Inferior	1,39	25,07	25,07
Média								20,60	22,21

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - 53.Pernambucas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 22,21

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%) 26,78

Limite inferior (30%) 14,42

Intervalo Proposto 30,00%

Número de Elementos 6

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 20,60

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior 25,24

Limite Inferior 19,18

Intervalo de confiança 80%

Significância do intervalo de confiança 20%

Amplitude do Intervalo de Confiança 27%

Desvio Padrão 4,42

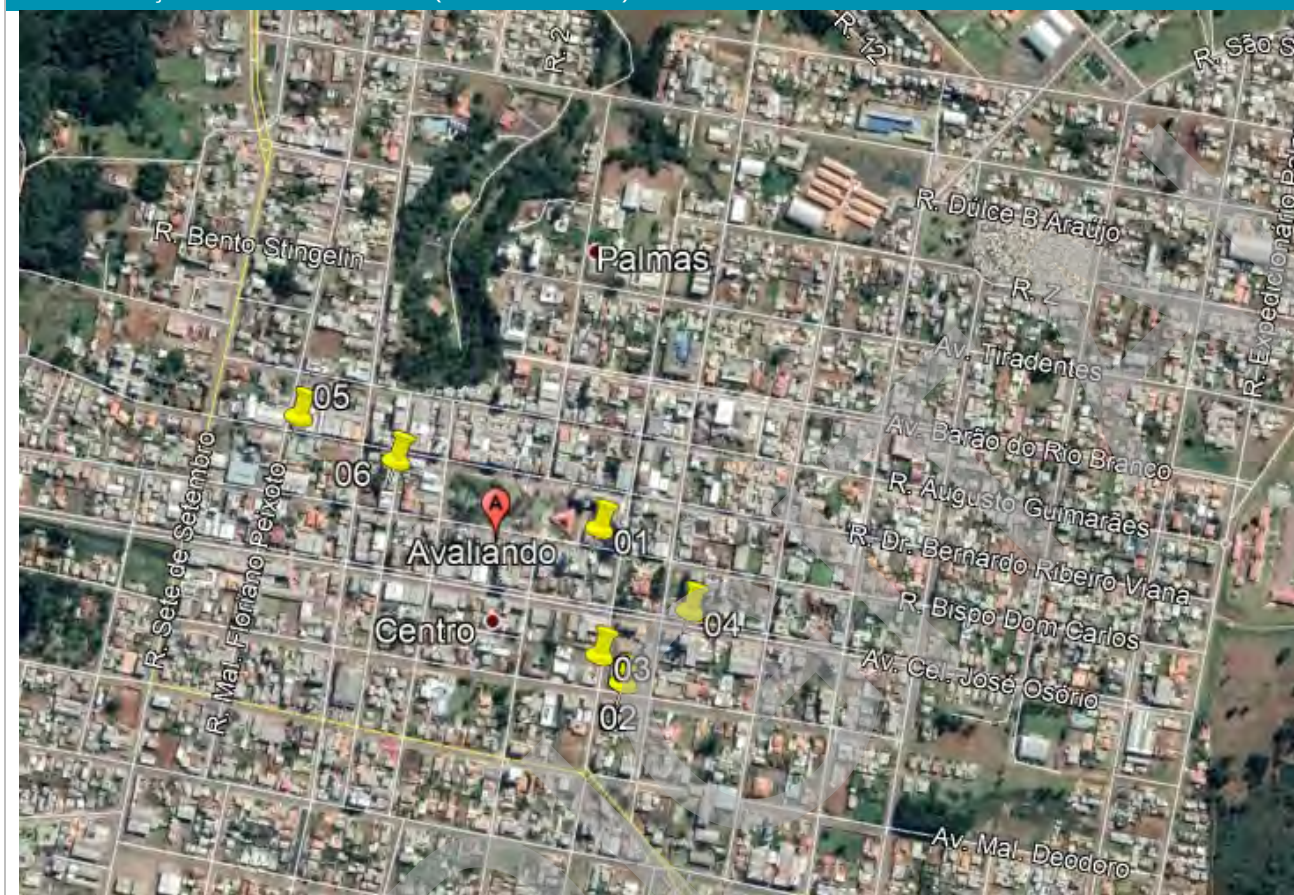
Distri. "t" Student 1,53

Número de Elementos Após Saneamento 5

Coeficiente (Desvio/Mas) 0,20

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 22,21
Valor de Mercado para Locação (R\$) 18.131,85

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

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

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 7,04 /m² a R\$ 32,38 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 105,00 m² a 639,65 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	
Imóvel	53.Pernambucanas
Valor Unitário (R\$/m ²)	22,21
Área Equivalente (m ²)	816,30
Valor de Mercado para Locação (R\$)	18.100,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	20,31
Área Construída (m ²)	892,62
Valor de Mercado livre para Locação (R\$)	18.100,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

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

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

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

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

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

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

Premissas adotadas - ciclo operacional

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

CENÁRIO - DCF - Mercado

53.PALMAS

Nome da loja:	53.Pernambucanas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	31/10/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2030
Área Construída	893 m²

Aluguel mensal - Contrato

R\$ 26.427 ou R\$ 29,61/m² no 1º mês

R\$ 24.561 ou R\$ 27,52/m² no 13º mês

R\$ 22.385 ou R\$ 25,08/m² no 25º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0%	
% Pis COFINS	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 18.131,85 ao mês ou R\$ 20,31/m² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do IPTU	335,03	Ao mês.
Comissão sobre locação	Não	1 Aluguel no 1º mês de renovatória.
Valor de mercado	R\$ 3.536.980,00	Três Milhões, Quinhentos e Trinta e Seis Mil e Novecentos e Oitenta Reais

Taxa de Desconto

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

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

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

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

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 8,00% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	1,00 nov-20	2,00 nov-21	3,00 nov-22	4,00 nov-23	5,00 nov-24	6,00 nov-25	7,00 nov-26	8,00 nov-27	9,00 nov-28	10,00 nov-29	11,00 nov-30
Receitas	321.143,27	298.758,13	272.642,13	272.642,13	272.642,13	272.642,13	272.642,13	272.642,13	272.642,13	272.642,13	221.602,58
Aluguel Mínimo	317.122,88	294.737,74	268.621,74	268.621,74	268.621,74	268.621,74	268.621,74	268.621,74	268.621,74	268.621,74	217.582,19
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	4.020,39	4.020,39	4.020,39	4.020,39	4.020,39	4.020,39	4.020,39	4.020,39	4.020,39	4.020,39	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39
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	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39	-4.020,39
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	317.122,88	294.737,74	268.621,74	268.621,74	268.621,74	268.621,74	268.621,74	268.621,74	268.621,74	268.621,74	217.582,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	-3.211,43	-2.987,58	-2.726,42	-2.726,42	-2.726,42	-2.726,42	-2.726,42	-2.726,42	-2.726,42	-2.726,42	
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	-3.211,43	-2.987,58	-2.726,42	-2.726,42	-2.726,42	-2.726,42	-2.726,42	-2.726,42	-2.726,42	-2.726,42	
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	313.911,45	291.750,16	265.895,32	265.895,32	265.895,32	265.895,32	265.895,32	265.895,32	265.895,32	265.895,32	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.142.853,87	
Fluxo de Caixa Total	313.911,45	291.750,16	265.895,32	265.895,32	265.895,32	265.895,32	265.895,32	265.895,32	265.895,32	3.408.749,19	
Fluxo de Caixa a VP	302.294,32	261.960,99	222.607,05	207.559,02	193.528,22	180.445,89	168.247,92	156.874,52	146.269,95	1.697.196,34	
Valor do Empreendimento	3.536.980,00										

Resultado do Fluxo de Caixa

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

RESULTADOS	
Área de Terreno (m²)	997,50
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	3.545,84
Área Construída(m²)	892,62
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	3.962,47
VPL Final (R\$)	3.536.980,00

Conclusão final de valor

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

53. Palmas

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 18.100,00 (Dezoito Mil e Cem Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 20,28

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 3.536.980,00 (Três Milhões, Quinhentos e Trinta e Seis Mil e Novecentos e Oitenta Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.962,47

DS
FS

DS
MC

DocuSigned by:
At
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 09:13:12 PST
ICP
Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

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

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			27,26%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

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

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

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

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

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

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

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

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

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

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

Certificado de Avaliação

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

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

DocuSigned by:

Mailyn Cuello

A307A9752F634E0...

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

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

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

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 09:13:07 PST



92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Palmas - Estado do Paraná
Rua Sete de Setembro, 1200 - Fone (046) 262-1387

Titular: Anna Julia Araujo de Oliveira
CPF 857.566.369-00



Certidão

Certifico que, revendo o Livro nº 3-AC de Transcrição das Transmissões, do Registro Geral de Imóveis desta comarca de Palmas, nele as folhas 262 (duzentas e sessenta e dois)-encontrei a transcrição do teor seguinte: Nº DE ORDEM : 24.059.- DATA: Vinte e quatro de outubro de mil novecentos e setenta e quatro.- CIRCUNSCRIÇÃO : Palmas, comarca de igual nome.- DENOMINAÇÃO OU RUA E NÚMERO : Urbano.Lotes de terrenos, sitos à Praça Bom Jesus e à Av. Coronel José Osório.- CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: O imóvel urbano constituído de dois lotes de terrenos, situados nesta cidade de Palmas, Estado do Paraná, localizados à Praça Bom Jesus, com fundos para a Av. Coronel José Osório, medindo o lote com frente para a Praça Bom Jesus, 14,00-metros de frente, por fundos de 35,00 metros e localizado à Av. Coronel José Osório, 14,50 metros de frente e fundos de 35,00 metros, confrontando: a Oeste, com terrenos de Ubirajara Araújo; a Leste, com terrenos de Hani S. Ghabar; ao Norte, com a Praça Bom Jesus; e, ao Sul, com a Av. Coronel José Osório; e, com seus registros anteriores sob nºs 23.966; 23.967 e 23.968, todos do livro nº 3-AC, do Registro de Imóveis desta comarca.- ADQUIRENTE : Arthur Lundgren Tecidos S/A., sociedade-mercantil, brasileira, com sede na capital de São Paulo, à rua da Consolação, nº 2.411, titular do Estabelecimento comercial "Casas Pernambucanas", registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 41.929, inscrição estadual sob nº 100705469 e CGCMF nº 61.099.834/0001-90.- TRANSMITENTE : Domingos Ribas Maciel e sua mulher Nair Ferreira Maciel, brasileiros, casados, proprietários, residentes e domiciliados em Curitiba-Pr., à Av. Presidente Afonso Camargo nº 1.865, portadores do CPFMF nº 057.222.509; Ivonete Maciel, brasileira, solteira, do lar, residente e domiciliada em Curitiba-Pr, portadora do CPFMF nº 178.079.729; e, João Batista Maciel, brasileiro, viúvo, comerciante residente e domiciliado nesta cidade, à rua Barão de Capanema nº 496, portador do CPFMF sob nº 007.611.689.- TÍTULO: Compra e venda.- FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada em 24 de outubro de 1.974, pelo Tabelião Emar José Leinig, desta cidade.- VALOR DO CONTRATO: Cr\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros).- CONDIÇÕES DO CONTRATO : As de direito.-Eu, João de Moraes, Oficial Maior, a subscrevi, conferi e assino. Palmas, 24 de outubro de 1.974. O Oficial Maior: (a): João de Moraes.

Palmas, 02 de Setembro de 1.996.-

OFFICIAL.-

Cota. VRC = 6+



~~CONFIDENTIAL~~

Gen. Anna Julia Araújo de Oliveira Caspary
Oficial de Registro Geral de Imóveis
P. 17 AS 15

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
1ª Única	15/05/2019
Agência / Código do Beneficiário	1319 / 321369-2
Valor do Documento	1.652,39
(-) Desconto / Abatimento	
(+) Mora / Multa	
(*) Outros Acréscimos	
(=) Valor Cobrado	
Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	248377,67
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
Pagador	
CASAS PERNAMBUCANAS	
CPF/CNPJ: 61099834061815	
Avenida CEL JOSE OSORIO, SN CENTRO	
CEP 85555-000	
Código de contribuinte	
000015536/000000495	
Código do Econômico	
01.01.032.0267.001.000	
Nosso Número / Documento	
14999000004649678-9	

CAIXA 104-0 10493.21365 92999.100040 00464.967850 8 78900000165239

Local de Pagamento	Parcela	Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.	1ª Única	15/05/2019
Beneficiário	Agência / Código do Beneficiário	
Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08	1319 / 321369-2	
Av. Clevelândia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR	Nosso Número / Código do Documento	
Data de Emissão	Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.
22/03/2019	01.01.032.0267.001.000	OU
Uso Banco	Carteira	Aceite
	RG	N
	Espécie Moeda	Data de Processamento
	R\$	22/03/2019
	Quantidade	Valor
		X
Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)	(=) Valor do Documento	
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO!	=	1.652,39
Após Vencimento atualizar guia junto a Divisão de Tributação.	(-) Desconto / Abatimento	
	(-) Outras Deduções	
	(+) Mora / Multa	
	(+) Outros Acréscimos	
	(=) Valor Cobrado	
Unidade Beneficiário		
Pagador	CASAS PERNAMBUCANAS	CPF/CNPJ: 61099834061815
	Avenida CEL JOSE OSORIO, SN	Cód.Imóvel: 000000495
Pagador / Avalista	CENTRO	Cód.Contrib.: 000015536
	CEP 85555-000	



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
2ª Única	17/06/2019
Agência / Código do Beneficiário	
1319 / 321369-2	
Valor do Documento	
1.835,98	
(-) Desconto / Abatimento	
(+*) Mora / Multa	
(+*) Outros Acréscimos	
(=) Valor Cobrado	
Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	248377,67
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
Pagador	
CASAS PERNAMBUCANAS	
CPF/CNPJ: 61099834061815	
Avenida CEL JOSE OSORIO, SN CENTRO	
CEP 85555-000	
Código do contribuinte	
000015536/000000495	
Código do Econômico	
01.01.032.0267.001.000	
Nosso Número / Documento	
14999000004649685-1	

CAIXA | 104-0 | 10493.21365 92999.100040 00464.968585 1 79230000183598

Local de Pagamento					Parcela	Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.					2ª Única	17/06/2019
Beneficiário Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08					Agência / Código do Beneficiário	
Av. Clevelandia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR					1319 / 321369-2	
Data de Emissão	Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.	Aceite	Data de Processamento	Nosso Número / Código do Documento	
22/03/2019	01.01.032.0267.001.000	OU	N	22/03/2019	14999000004649685-1	
Uso Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento	
	RG	R\$		X	= 1.835,98	
Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)					(-) Desconto / Abatimento	
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO!					(-) Outras Deduções	
Após Vencimento atualizar guia junto a Divisão de Tributação.					(+*) Mora / Multa	
					(+*) Outros Acréscimos	
					(=) Valor Cobrado	
Unidade Beneficiário						
Pagador	CASAS PERNAMBUCANAS				CPF/CNPJ: 61099834061815	
	Avenida CEL JOSE OSORIO, SN				Cód.Imóvel: 000000495	
Pagador / Avalista	CENTRO	CEP 85555-000		Cód.Contrib.: 000015536		



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
01/06	17/06/2019
Agência / Código do Beneficiário	
1319 / 321369-2	
Valor do Documento	
306,03	
(-) Desconto / Abatimento	
(+/-) Mora / Multa	
(+/-) Outros Acréscimos	
(=) Valor Cobrado	
Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	248377,67
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
Pagador	
CASAS PERNAMBUCANAS	
CPF/CNPJ: 61099834061815	
Avenida CEL JOSE OSORIO, SN CENTRO	
CEP 85555-000	
Código do contribuinte	
000015536/000000495	
Código do Econômico	
01.01.032.0267.001.000	
Nosso Número / Documento	
14999000004649679-7	

CAIXA 104-0 10493.21365 92999.100040 00464.967934 1 79230000030603

Local de Pagamento				Parcela	Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.				01/06	17/06/2019
Beneficiário				Agência / Código do Beneficiário	
Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08				1319 / 321369-2	
Av. Clevelândia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR				Nosso Número / Código do Documento	
Data de Emissão				14999000004649679-7	
22/03/2019		Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.	Aceite	Data de Processamento
		01.01.032.0267.001.000	OU	N	22/03/2019
Uso Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento
	RG	R\$		X	= 306,03
Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)					(-) Desconto / Abatimento
APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS					(-) Outras Deduções
NÃO RECEBER APÓS 31/12/2018					(+) Mora / Multa
					(+) Outros Acréscimos
					(=) Valor Cobrado
Unidade Beneficiário					
Pagador			CPF/CNPJ: 61099834061815		
CASAS PERNAMBUCANAS			Cód.Imóvel: 000000495		
Avenida CEL JOSE OSORIO, SN			Cód.Contrib.: 000015536		
CENTRO			CEP 85555-000		
Pagador / Avalista					



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
02/06	16/07/2019
Agência / Código do Beneficiário	
1319 / 321369-2	
Valor do Documento	
305,99	
(-) Desconto / Abatimento	
(+*) Mora / Multa	
(+*) Outros Acréscimos	
(=) Valor Cobrado	
Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	248377,67
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
Pagador	
CASAS PERNAMBUCANAS	
PF/CNPJ: 61099834061815	
Av. CEL JOSE OSORIO, SN CENTRO	
CEP 85555-000	
Código do contribuinte	
000015536/000000495	
Código do Econômico	
01.01.032.0267.001.000	
Nosso Número / Documento	
14999000004649680-0	

CAIXA | 104-0 | 10493.21365 92999.100040 00464.968072 7 79520000030599

Local de Pagamento				Parcela	Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.				02/06	16/07/2019
Beneficiário				Agência / Código do Beneficiário	
Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08				1319 / 321369-2	
Av. Clevelandia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR				Nosso Número / Código do Documento	
				14999000004649680-0	
Data de Emissão	Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.	Aceite	Data de Processamento	(=) Valor do Documento
22/03/2019	01.01.032.0267.001.000	OU	N	22/03/2019	305,99
Uso Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	Valor	
	RG	R\$		X	
Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)					
APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS					
NÃO RECEBER APÓS 31/12/2018					
Unidade Beneficiário					
Pagador					
CASAS PERNAMBUCANAS					
Avenida CEL JOSE OSORIO, SN					
CENTRO CEP 85555-000					
Pagador / Avalista					
CENTRO CEP 85555-000					
CPF/CNPJ: 61099834061815					
Cód.Imóvel: 000000495					
Cód.Contrib.: 000015536					



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
03/06	16/08/2019

Agência / Código do Beneficiário
1319 / 321369-2

Valor do Documento
305,99

(-) Desconto / Abatimento

(+) Mora / Multa

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado

Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	248377,67
Área Construída	Val. Ven. da Cons.

Pagador
CASAS PERNAMBUCANAS
PF/CNPJ: 61099834061815
Avenida CEL JOSE OSORIO, SN CENTRO
CEP 85555-000

Código do contribuinte
000015536/000000495
Código do Econômico
01.01.032.0267.001.000
Nosso Número / Documento
14999000004649681-9

CAIXA 104-0 10493.21365 92999.100040 00464.968155 7 79830000030599

Local de Pagamento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.

Parcela	Vencimento
03/06	16/08/2019

Beneficiário Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08
Av. Clevelândia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR

Agência / Código do Beneficiário
1319 / 321369-2

Data de Emissão	Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.	Aceite	Data de Processamento	Nosso Número / Código do Documento
22/03/2019	01.01.032.0267.001.000	OU	N	22/03/2019	14999000004649681-9

Uso Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento
	RG	R\$		X	305,99

Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)

APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS
NÃO RECEBER APÓS 31/12/2018

(-) Desconto / Abatimento

(-) Outras Deduções

(+) Mora / Multa

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado

Unidade Beneficiário

Pagador	CASAS PERNAMBUCANAS	CPF/CNPJ: 61099834061815
	Avenida CEL JOSE OSORIO, SN	Cód.Imóvel: 000000495
Pagador / Avalista	CENTRO	Cód.Contrib.: 000015536
	CEP 85555-000	



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
04/06	16/09/2019
Agência / Código do Beneficiário	
1319 / 321369-2	
Valor do Documento	
305,99	
(-) Desconto / Abatimento	
(+/-) Mora / Multa	
(+/-) Outros Acréscimos	
=) Valor Cobrado	
Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	248377,67
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
Pagador	
CASAS PERNAMBUCANAS	
CNPJ: 61099834061815	
Endereço: CEL JOSE OSORIO, SN CENTRO	
CEP 85555-000	
Código do contribuinte	
000015536/000000495	
Código do Econômico	
01.01.032.0267.001.000	
Nosso Número / Documento	
14999000004649682-7	

CAIXA | 104-0 | 10493.21365 92999.100040 00464.968239 1 80140000030599

Local de Pagamento				Parcela	Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.				04/06	16/09/2019
Beneficiário				Agência / Código do Beneficiário	
Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08				1319 / 321369-2	
Av. Clevelandia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR				Nosso Número / Código do Documento	
Data de Emissão				14999000004649682-7	
22/03/2019		Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.	Aceite	Data de Processamento
		01.01.032.0267.001.000	OU	N	22/03/2019
Uso Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	Valor	=) Valor do Documento
	RG	R\$		X	305,99
Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)					
APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS					
NÃO RECEBER APÓS 31/12/2018					
Unidade Beneficiário					
Pagador					
CASAS PERNAMBUCANAS					
Avenida CEL JOSE OSORIO, SN					
Pagador / Avalista					
CENTRO CEP 85555-000					
CPF/CNPJ: 61099834061815					
Cód.Imóvel: 000000495					
Cód.Contrib.: 000015536					



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
05/06	16/10/2019
Agência / Código do Beneficiário	
1319 / 321369-2	
Valor do Documento	
305,99	
(-) Desconto / Abatimento	
(+/-) Mora / Multa	
(+/-) Outros Acréscimos	
=) Valor Cobrado	
Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	248377,67
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
Pagador	
CASAS PERNAMBUCANAS	
CPF/CNPJ: 61099834061815	
Endereço: CEL JOSE OSORIO, SN CENTRO	
CEP 85555-000	
Código do contribuinte	
00015536/000000495	
Código do Econômico	
1.01.032.0267.001.000	
Nosso Número / Documento	
4999000004649683-5	

CAIXA | 104-0 | 10493.21365 92999.100040 00464.968312 6 80440000030599

Local de Pagamento				Parcela	Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.				05/06	16/10/2019
Beneficiário				Agência / Código do Beneficiário	
Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08				1319 / 321369-2	
Av. Clevelândia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR				Nosso Número / Código do Documento	
Data de Emissão				14999000004649683-5	
22/03/2019		Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.	Aceite	Data de Processamento
		01.01.032.0267.001.000	OU	N	22/03/2019
Uso Banco		Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	Valor
		RG	R\$		X
Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)				=) Valor do Documento	
APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS				305,99	
NÃO RECEBER APÓS 31/12/2018				(-) Desconto / Abatimento	
				(-) Outras Deduções	
				(+/-) Mora / Multa	
				(+/-) Outros Acréscimos	
				=) Valor Cobrado	
Unidade Beneficiário				CPF/CNPJ: 61099834061815	
Pagador				Cód.Imóvel: 000000495	
CASAS PERNAMBUCANAS				Cód.Contrib.: 000015536	
Avenida CEL JOSE OSORIO, SN					
CENTRO					
Pagador / Avalista				CEP 85555-000	



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
06/06	18/11/2019
Agência / Código do Beneficiário	
1319 / 321369-2	
Valor do Documento	
305,99	
(-) Desconto / Abatimento	
+ J) Mora / Multa	
+ Outros Acréscimos	
=) Valor Cobrado	
Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	248377,67
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
Pagador	
CASAS PERNAMBUCANAS	
F/CNPJ: 61099834061815	
Avenida CEL JOSE OSORIO, SN CENTRO	
CEP 85555-000	
Código do contribuinte	
000015536/000000495	
Código do Econômico	
01.01.032.0267.001.000	
Nosso Número / Documento	
14999000004649684-3	

CAIXA 104-0 10493.21365 92999.100040 00464.968403 5 80770000030599

Local de Pagamento					Parcela	Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.					06/06	18/11/2019
Beneficiário					Agência / Código do Beneficiário	
Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08					1319 / 321369-2	
Av. Clevelandia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR					Nosso Número / Código do Documento	
Data de Emissão					14999000004649684-3	
Inscrição Imobiliária					(-) Valor do Documento	
22/03/2019					305,99	
Espécie Doc.					(-) Desconto / Abatimento	
OU					(-) Outras Deduções	
Aceite					(+ J) Mora / Multa	
N					(+ J) Outros Acréscimos	
Data de Processamento					=) Valor Cobrado	
22/03/2019						
Uso Banco						
Carteira						
RG						
Espécie Moeda						
R\$						
Quantidade						
X						
Valor						
Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)						
APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS						
NÃO RECEBER APÓS 31/12/2018						
Unidade Beneficiário						
Pagador					CPF/CNPJ: 61099834061815	
CASAS PERNAMBUCANAS					Cód.Imóvel: 000000495	
Avenida CEL JOSE OSORIO, SN					Cód.Contrib.: 000015536	
CENTRO						
Pagador / Avalista						
CENTRO						
CEP 85555-000						



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela Vencimento
1ª Única 15/05/2019

Agência / Código do Beneficiário
1319 / 321369-2

Valor do Documento
2.368,00

(-) Desconto / Abatimento

(+) Mora / Multa

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado

Área do Terreno Val. Ven. do Ter.
490,00 517454,01

Área Construída Val. Ven. da Cons.
736,00 358682,32

Pagador
CASAS PERNAMBUCANAS
CPF/CNPJ: 61099834061815
Rua BISPO DOM CARLOS, 154 CENTRO
CEP 85555-000

Código do contribuinte
000015536/000000482

Código do Econômico
01.01.032.0087.001.001

Nosso Número / Documento
14999000004649598-7

CAIXA 104-0

10493.21365 92999.100040 00464.959832 3 78900000236800

Local de Pagamento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.

Beneficiário Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08
Av. Clevelandia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR

Data de Emissão 22/03/2019 Inscrição Imobiliária 01.01.032.0087.001.001 Espécie Doc. OU Aceite N Data de Processamento 22/03/2019

Uso Banco Carteira RG Espécie Moeda R\$ Quantidade X Valor (=) Valor do Documento 2.368,00

Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário) (-) Desconto / Abatimento

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO!
Após Vencimento atualizar guia junto a Divisão de Tributação.

(-) Outras Deduções

(+) Mora / Multa

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado

Unidade Beneficiário

Pagador CASAS PERNAMBUCANAS CPF/CNPJ: 61099834061815
Rua BISPO DOM CARLOS, 154 Cód.Imóvel: 000000482
Pagador / Avalista CENTRO CEP 85555-000 Cód.Contrib.: 000015536



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
2ª Única	17/06/2019
Agência / Código do Beneficiário	
1319 / 321369-2	
Valor do Documento	
2.631,11	
(-) Desconto / Abatimento	
(+) Mora / Multa	
(+) Outros Acréscimos	
(=) Valor Cobrado	
Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	517454,01
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
736,00	358682,32
Pagador	
CASAS PERNAMBUCANAS	
CPF/CNPJ: 61099834061815	
Rua BISPO DOM CARLOS, 154 CENTRO	
CEP 85555-000	
Código do contribuinte	
000015536/000000482	
Código do Econômico	
01.01.032.0087.001.001	
Nosso Número / Documento	
14999000004649605-3	

CAIXA | 104-0 | 10493.21365 92999.100040 00464.960509 6 79230000263111

Local de Pagamento	Parcela	Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.	2ª Única	17/06/2019
Beneficiário	Agência / Código do Beneficiário	
Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08	1319 / 321369-2	
Av. Clevelandia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR	Nosso Número / Código do Documento	
Data de Emissão	Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.
22/03/2019	01.01.032.0087.001.001	OU
Uso Banco	Carteira	Aceite
	RG	N
	Espécie Moeda	Data de Processamento
	R\$	22/03/2019
	Quantidade	Valor
		x
Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)	(=) Valor do Documento	
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO!		2.631,11
Após Vencimento atualizar guia junto a Divisão de Tributação.	(-) Desconto / Abatimento	
	(-) Outras Deduções	
	(+) Mora / Multa	
	(+) Outros Acréscimos	
	(=) Valor Cobrado	
Unidade Beneficiário		
Pagador	CASAS PERNAMBUCANAS	CPF/CNPJ: 61099834061815
	Rua BISPO DOM CARLOS, 154	Cód.Imóvel: 000000482
	CENTRO	Cód.Contrib.: 000015536
Pagador / Avalista	CEP 85555-000	



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
11/06	17/06/2019
Agência / Código do Beneficiário	
1319 / 321369-2	
Valor do Documento	
438,56	
(-) Desconto / Abatimento	
(+) Mora / Multa	
(+) Outros Acréscimos	
(=) Valor Cobrado	
Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	517454,01
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
736,00	358682,32
Pagador	
CASAS PERNAMBUCANAS	
F/CNPJ: 61099834061815	
R. BISPO DOM CARLOS, 154 CENTRO	
CEP 85555-000	
Código do contribuinte	
00015536/000000482	
Código do Econômico	
1.01.032.0087.001.001	
Nosso Número / Documento	
4999000004649599-5	

CAIXA | 104-0 | 10493.21365 92999.100040 00464.959915 2 79230000043856

Local de Pagamento					Parcela	Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.					01/06	17/06/2019
Beneficiário Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08					Agência / Código do Beneficiário	
Av. Clevelândia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR					1319 / 321369-2	
Data de Emissão	Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.	Aceite	Data de Processamento	Nosso Número / Código do Documento	
22/03/2019	01.01.032.0087.001.001	OU	N	22/03/2019	14999000004649599-5	
Uso Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento	
	RG	R\$	X		= 438,56	
Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)					(-) Desconto / Abatimento	
APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS					(-) Outras Deduções	
NÃO RECEBER APÓS 31/12/2018					(+) Mora / Multa	
					(+) Outros Acréscimos	
					(=) Valor Cobrado	
Unidade Beneficiário						
Pagador CASAS PERNAMBUCANAS					CPF/CNPJ: 61099834061815	
Rua BISPO DOM CARLOS, 154					Cód.Imóvel: 000000482	
Pagador / Avalista CENTRO					Cód.Contrib.: 000015536	
CEP 85555-000						



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
12/06	16/07/2019
Agência / Código do Beneficiário	
1319 / 321369-2	
Valor do Documento	
438,51	
(-) Desconto / Abatimento	
(+) Mora / Multa	
(+) Outros Acréscimos	
(=) Valor Cobrado	
Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	517454,01
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
736,00	358682,32
Pagador	
CASAS PERNAMBUCANAS	
CNPJ: 61099834061815	
Rua BISPO DOM CARLOS, 154 CENTRO	
CEP 85555-000	
Código do contribuinte	
000015536/000000482	
Código do Econômico	
01.01.032.0087.001.001	
Nosso Número / Documento	
14999000004649600-2	

CAIXA | 104-0 | 10493.21365 92999.100040 00464.960095 2 79520000043851

Local de Pagamento					Parcela	Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.					02/06	16/07/2019
Beneficiário					Agência / Código do Beneficiário	
Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08					1319 / 321369-2	
Av. Clevelandia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR						
Data de Emissão	Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.	Aceite	Data de Processamento	Nosso Número / Código do Documento	
22/03/2019	01.01.032.0087.001.001	OU	N	22/03/2019	14999000004649600-2	
Uso Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento	
	RG	R\$		X	438,51	
Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)					(-) Desconto / Abatimento	
APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS					(-) Outras Deduções	
NÃO RECEBER APÓS 31/12/2018					(+) Mora / Multa	
					(+) Outros Acréscimos	
					(=) Valor Cobrado	
Unidade Beneficiário						
Pagador					CPF/CNPJ: 61099834061815	
CASAS PERNAMBUCANAS					Cód.Imóvel: 000000482	
Rua BISPO DOM CARLOS, 154					Cód.Contrib.: 000015536	
Pagador / Avalista						
CENTRO					CEP 85555-000	



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
3/06	16/08/2019
Agência / Código do Beneficiário	
1319 / 321369-2	
Valor do Documento	
438,51	
(-) Desconto / Abatimento	
(-) Mora / Multa	
(-) Outros Acréscimos	
(+/-) Valor Cobrado	
Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	517454,01
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
736,00	358682,32
Pagador	
CASAS PERNAMBUCANAS	
CNPJ: 61099834061815	
RUA BISPO DOM CARLOS, 154 CENTRO	
CEP 85555-000	
Código do contribuinte	
00015536/000000482	
Código do Econômico	
11.01.032.0087.001.001	
Nosso Número / Documento	
14999000004649601-0	

CAIXA | 104-0 | 10493.21365 92999.100040 00464.960178 2 79830000043851

Local de Pagamento				Parcela	Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.				03/06	16/08/2019
Beneficiário				Agência / Código do Beneficiário	
Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08 Av. Clevelândia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR				1319 / 321369-2	
Data de Emissão	Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.	Aceite	Data de Processamento	
22/03/2019	01.01.032.0087.001.001	OU	N	22/03/2019	
Uso Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento
	RG	R\$		x	= 438,51
Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)					
APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS					
NÃO RECEBER APÓS 31/12/2018					
Unidade Beneficiário					
Pagador				CPF/CNPJ: 61099834061815	
CASAS PERNAMBUCANAS				Cód.Imóvel: 000000482	
Rua BISPO DOM CARLOS, 154				Cód.Contrib.: 000015536	
CENTRO				CEP 85555-000	
Pagador / Avalista					



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
4/06	16/09/2019

Agência / Código do Beneficiário
1319 / 321369-2

Valor do Documento
438,51

(-) Desconto / Abatimento

(-) Mora / Multa

(-) Outros Acréscimos

(+) Valor Cobrado

Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	517454,01
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
736,00	358682,32

Pagador
CASAS PERNAMBUCANAS
CNPJ: 61099834061815
RUA BISPO DOM CARLOS, 154 CENTRO
CEP 85555-000

Código do contribuinte
00015536/000000482

Código do Econômico
1.01.032.0087.001.001

Nosso Número / Documento
4999000004649602-9

CAIXA | 104-0 | 10493.21365 92999.100040 00464.960251 7 80140000043851

Local de Pagamento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.

Beneficiário Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08
Av. Clevelandia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR

Data de Emissão	Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.	Aceite	Data de Processamento
22/03/2019	01.01.032.0087.001.001	OU	N	22/03/2019

Uso Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	Valor
	RG	R\$	x	

Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)

APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS
NÃO RECEBER APÓS 31/12/2018

Unidade Beneficiário

Pagador	CASAS PERNAMBUCANAS Rua BISPO DOM CARLOS, 154 CENTRO	CPF/CNPJ: 61099834061815 Cód.Imóvel: 000000482 Cód.Contrib.: 000015536
Pagador / Avalista	CEP 85555-000	



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

PM Palmas
IPTU - 2019
RECIBO DO PAGADOR

Parcela	Vencimento
5/06	16/10/2019
Agência / Código do Beneficiário	
1319 / 321369-2	
Valor do Documento	
438,51	
Desconto / Abatimento	
Mora / Multa	
Outros Acréscimos	
Valor Cobrado	
Área do Terreno	Val. Ven. do Ter
490,00	517454,01
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
736,00	358682,32
Pagador	
CASAS PERNAMBUCANAS	
CNPJ: 61099834061815	
RUA BISPO DOM CARLOS, 154 CENTRO	
CEP 85555-000	
Código do contribuinte	
00015536/000000482	
Código do Econômico	
1.01.032.0087.001.001	
Nosso Número / Documento	
4999000004649603-7	

CAIXA | 104-0 | 10493.21365 92999.100040 00464.960335 1 80440000043851

Local de Pagamento					Parcela	Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.					05/06	16/10/2019
Beneficiário Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08					Agência / Código do Beneficiário	
Av. Clevelandia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR					1319 / 321369-2	
Data de Emissão	Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.	Aceite	Data de Processamento	Nosso Número / Código do Documento	
22/03/2019	01.01.032.0087.001.001	OU	N	22/03/2019	14999000004649603-7	
Uso Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	Valor	(-) Valor do Documento	
	RG	R\$		X	= 438,51	
Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)					(-) Desconto / Abatimento	
APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS					(-) Outras Deduções	
NÃO RECEBER APÓS 31/12/2018					(+*) Mora / Multa	
					(+*) Outros Acréscimos	
					(-) Valor Cobrado	
Unidade Beneficiário					CPF/CNPJ: 61099834061815	
Pagador	CASAS PERNAMBUCANAS				Cód.Imóvel: 000000482	
	Rua BISPO DOM CARLOS, 154				Cód.Contrib.: 000015536	
Pagador / Avalista	CENTRO CEP 85555-000					



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

Parcela	Vencimento
6/06	18/11/2019
Inscrição / Código do Beneficiário	
1319 / 321369-2	
Valor do Documento	
	438,51
Desconto / Abatimento	
Mora / Multa	
Outros Acréscimos	
Valor Cobrado	
Área do Terreno	Val. Ven. do Ter.
490,00	517454,01
Área Construída	Val. Ven. da Cons.
736,00	358682,32
Legend: IAS PERAMBUCANAS /CNPJ: 61099834061815 BISPO DOM CARLOS , 154 CENTRO CEP 85555-000	
Código do contribuinte	
00015536/000000482	
Código do Econômico	
1.01.032.0087.001.001	
Assunto Número / Documento	
4999000004649604-5	

Local de Pagamento					Parcela	Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.					06/06	18/11/2019
Beneficiário Prefeitura Municipal de Palmas - IPTU 2019 - CNPJ 76.161.181/0001-08 Av. Clevelandia, 521 - Centro - 85555-000 - Palmas - PR					Agência / Código do Beneficiário 1319 / 321369-2	
Data de Emissão	Inscrição Imobiliária	Espécie Doc.	Aceite	Data de Processamento	Nosso Número / Código do Documento	
22/03/2019	01.01.032.0087.001.001	OU	N	22/03/2019	14999000004649604-5	
Uso Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 438,51	
	RG	R\$		X		
Instruções (texto de responsabilidade do Beneficiário)					(-) Desconto / Abatimento	
APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS NÃO RECEBER APÓS 31/12/2018					(-) Outras Deduções	
					(+) Mora / Multa	
					(+) Outros Acréscimos	
					(=) Valor Cobrado	
Unidade Beneficiário						
Pagador	CASAS PERNAMBUCANAS Rua BISPO DOM CARLOS , 154 CENTRO				CPF/CNPJ: 61099834061815 Cód.Imóvel: 000000482 Cód.Contrib.: 000015536	
Pagador / Avalista	CEP 85555-000					



FICHA DE COMPENSAÇÃO Autenticação Mecânica

780 – PALMAS – SUBSOLO E TÉRREO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 892,62M²

SUBSOLO: 217,03M²

TÉRREO: 675,59M²

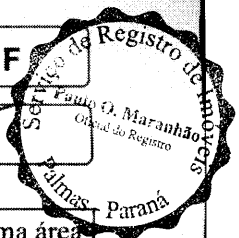
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Palmas - Estado do Paraná
Rua Augusto Guimarães, 1074 - Sala 105/106

Titular: Paulo Olivet Maranhão
CPF 046.924.149-79

REGISTRO GERALFicha **20.871/01F**Matrícula Nº **20.871**

Rubrica



MATRÍCULA Nº 20.871 - Prot. 83.347 - Data: 26/06/2020 - IMÓVEL URBANO - Uma área de terreno, situada no quadro urbano desta cidade, no Centro, que corresponde atualmente ao **Lote nº 87, da Quadra nº 32, medindo 997,50 m² (novecentos e noventa e sete metros e cinquenta centímetros quadrados)**, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 01.01.032.0087.001, localizado na Rua Bispo Dom Carlos, a 49,00 metros da esquina com a Rua Vereador Amazonas Fonseca, ao lado par do arruamento, sendo seu número predial 154, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se esse perímetro, onde faz frente com a Rua Bispo Dom Carlos, com o azimute 100°8'3" e distância 14,00 metros, deste segue confrontando com o Lote nº 106 de A.R Camargo Agronegócio, com azimute 190°83" e distância de 35,00 metros, segue com azimute 100°8'3" e distância 0,50 metros, segue com azimute 190°8'3" e distância de 35,00 metros, deste segue confrontando com a Rua Coronel José Osório, com o azimute 280°8'3" e distância 14,50 metros, deste segue confrontando com o Lote nº 294 de Ubirajara Índio do Brasil, com azimute 10°8'3" e distância 35,00 metros, deste segue confrontando com o Lote nº 73 de Alzemiro Oliveira de Almeida, com o 10°8'3" e distância 35,00 metros, até o início desse perímetro.- **PROPRIETÁRIO: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A**, sociedade mercantil, brasileira, com sede na capital de São Paulo, à rua da Consolação, nº 2.411, titular do Estabelecimento comercial "Casas Pernambucanas", registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 41.929, inscrição estadual sob nº 100705469 e CGCMF nº 61.099.834/0001-90.- **REGISTRO ANTERIOR Nº:** Transcrição nº 24.059 do Livro 3-AC, de Registro Geral, deste Serviço de Registro de Imóveis.- **OBSERVAÇÃO:** As características, divisas e confrontações acima descritas foram fornecidas pelo Memorial Descritivo e Mapa, emitido pelo Engenheiro Agrimensor Marcelo Romens Carvalho, CREA 50960505520/D-SP, em 20/05/2020, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Palmas/PR, arquivados no Arquivo de Memoriais Descritivos.- Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº 1720202138554, devidamente quitada em 22/05/2020, arquivada no Arquivo Geral.- Documentos arquivados conforme numeração do Protocolo.- Eu, Felipe Antonio Carneiro Mordhost, Escrevente Substituto, a digitei, conferi e assino.- Cota: 30 VRC - R\$ 5,79.- O referido é verdade e dou fé.- Palmas, 02 de Julho de 2020.-
Escrevente Substituto.

Av-1-20.871 - Prot. 83.347 - Data: 26/06/2020 - AVERBAÇÃO TRANSPORTE - EDIFICAÇÃO - Procede-se a esta averbação para transcrever a Edificação constante na **Transcrição nº 24.059 do Livro 3-AC**, de Registro Geral, desta Serventia, conforme art. 230 da Lei 6.015/73: "**AVERBAÇÃO:** Certifico que, nos lotes de terreno constante desta transcrição, existe um prédio com dois pavimentos destinado ao Comércio, construída em alvenaria e coberta com chapas de Eternit, sendo o térreo possui a área de 557,94 metros quadrados, e o outro pavimento com a área de 177,84 metros quadrados, perfazendo uma área total de 735,78 m²., o referido prédio está construído no alinhamento da rua e o restante do terreno encontra-se cercado com muros de tijolos de barro. Comprova a aludida edificação, uma certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Palmas, em data de 17 de Junho de 1.981, a qual com um requerimento firmado pelo requerente, fica arquivada neste cartório.- Foi apresentado o Certificado de Quitação sob nº 704549, Série A, expedido em data de 14 de outubro de 1.981, pela Agência do IAPAS, em Londrina-Pr., cujo C.Q. também fica arquivado neste cartório.- Eu, Felipe Antonio Carneiro Mordhost, Escrevente Substituto, transporte a presente averbação, conferi e assino.- Cota: 315 VRC - R\$ 60,79.- O referido é verdade e dou fé.- Palmas, 02 de Julho de 2020.-
Escrevente Substituto.

Av-2-20.871 - Prot. 83.347 - Data: 30/06/2020 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL - Em atendimento ao Requerimento emitido em 21 de Maio de 2020, pela interessada

Continua no verso.

Matrícula Nº
20.871

ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CASAS PERNAMBUCANAS, inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.099.834/0001-90, com sede na Rua da Consolação, nº 2.403, em São Paulo/SP, procede-se a presente averbação para constar a **alteração da razão social** de "**ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A.**", para "**ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CASAS PERNAMBUCANAS**", conforme Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral e Ata da Assembleia, arquivado nesta Serventia, no Arquivo de Contratos Sociais e Instrumentos de Representação.- Requerimento arquivado no Arquivo de Requerimentos.- Documentos arquivados conforme numeração do protocolo.- Eu, Felipe Antonio Carneiro Mordhost, Escrevente Substituto, a digitei, conferi e assino.- Cota: 315 VRC - R\$ 60,79.- O referido é verdade e dou fé.- Palmas, 02 de Julho de 2020.- Escrevente Substituto.

R-3-203521 - Prot. 83.372 - Data: 30/06/2020 - INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL - A requerimento, emitido em 13 de Maio de 2020, pela empresa ALTSA PROPRIEDADES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 35.521.057/0001-10, com sede na Rua da Consolação, nº 2.403, 5º Andar, em São Paulo/SP, representada por sua Diretora Silvia Lopes Vilas Boas Magalhães, portadora da Cédula de Identidade sob nº 6615771, inscrito no CPF/MF sob nº 988.187.756-34, que apresentaram Certidão Simplificada, e Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, emitidas em 28/04/2020; Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 12/12/2019, registra-se que o imóvel constante da presente matrícula **foi adquirido por ALTSA PROPRIEDADES S/A**, sociedade por ações, inscrito no CNPJ/MF sob nº 35.521.057/0001-10, com sede na Rua da Consolação, nº 2.403, 5º andar, em São Paulo/SP.- Em Integralização de Capital feita por **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CASAS PERNAMBUCANAS**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob nº 61.099.834/0001-90, com sede na Rua da Consolação, nº 2.387, em São Paulo/SP.- Pelo preço de 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), **sem condições**.- Foi paga a guia de recolhimento do FUNREJUS sob nº 39669289-9, com valor declarado de R\$ 2.600.000,00, quitada em 03/07/2020, no valor de R\$ 5.200,00, arquivada em Funrejus 0,2% - Receita 7.2.- Foram apresentadas: Guias de Recolhimento DAM-ITBI: A) nº 1122/2020, com valor atribuído de R\$ 2.030.000,00, devidamente quitada em 13/05/2020, no valor de R\$ 40.600,00; e B) nº 1121/2020 com valor atribuído de R\$ 570.000,00, devidamente quitada em 13/05/2020, no valor de R\$ 11.400,00; Certidões Negativas de Débitos Municipais Relativos ao Imóvel: A) nº 1392/2020, emitida em 11/05/2020, válida até 10/07/2020; e B) nº 1393/2020, emitida em 11/05/2020, válida até 10/07/2020, as quais ficam arquivadas nesta Serventia, em Certidões Municipais.- Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com Código de Controle: 2D17.A2B2.8DCC.B35C, emitida em 18/10/2019, válida até 15/04/2020, arquivada em Certidões Federais.- Certidão Negativa de Ônus Reais, Legais, Convencionais ou de Ações Reais e Pessoais Reispersecutória, expedida por este Registro de Imóveis, em 03/07/2020, arquivada no Arquivo Geral.- O requerimento fica arquivado no Arquivo de Requerimentos.- Os atos constitutivos da transmitente e da Adquirente, encontram-se arquivados nesta Serventia, em Contratos Sociais e Instrumentos de Representação.- Será enviada a DOI, conforme Instrução Normativa nº 1.239, datada de 17 de janeiro de 2012, da Secretaria da Receita Federal.- Foi consultada a Indisponibilidade de Bens, em nome da transmitente, com resultado negativo, conforme hash: 6865. 2336. 118, 022d. d0e7. eeab. 19db. 66ee. 1df9. b4c8.- Eu, Felipe Antonio Carneiro Mordhost, Escrevente Substituto, a digitei, conferi e assino.- Cota: 4.312 VRC - R\$ 832,21.- O referido é verdade e dou fé.- Palmas, 06 de Julho de 2020.- Escrevente Substituto.

Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Palmas/PR

Certifico que o presente Registro/Averbação foi realizado por meio do Prot. nº 83.372, Data: 06/07/2020, utilizando o selo digital, com base na Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº QjeUX.2xcvM.Iv2tC Controle: fhHvh.dFQGk

Consulte seu selo em <http://funarpen.com.br> Data de Emissão: 06/07/2020

Felipe A. C. Mordhost
Oficial Substituto



Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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

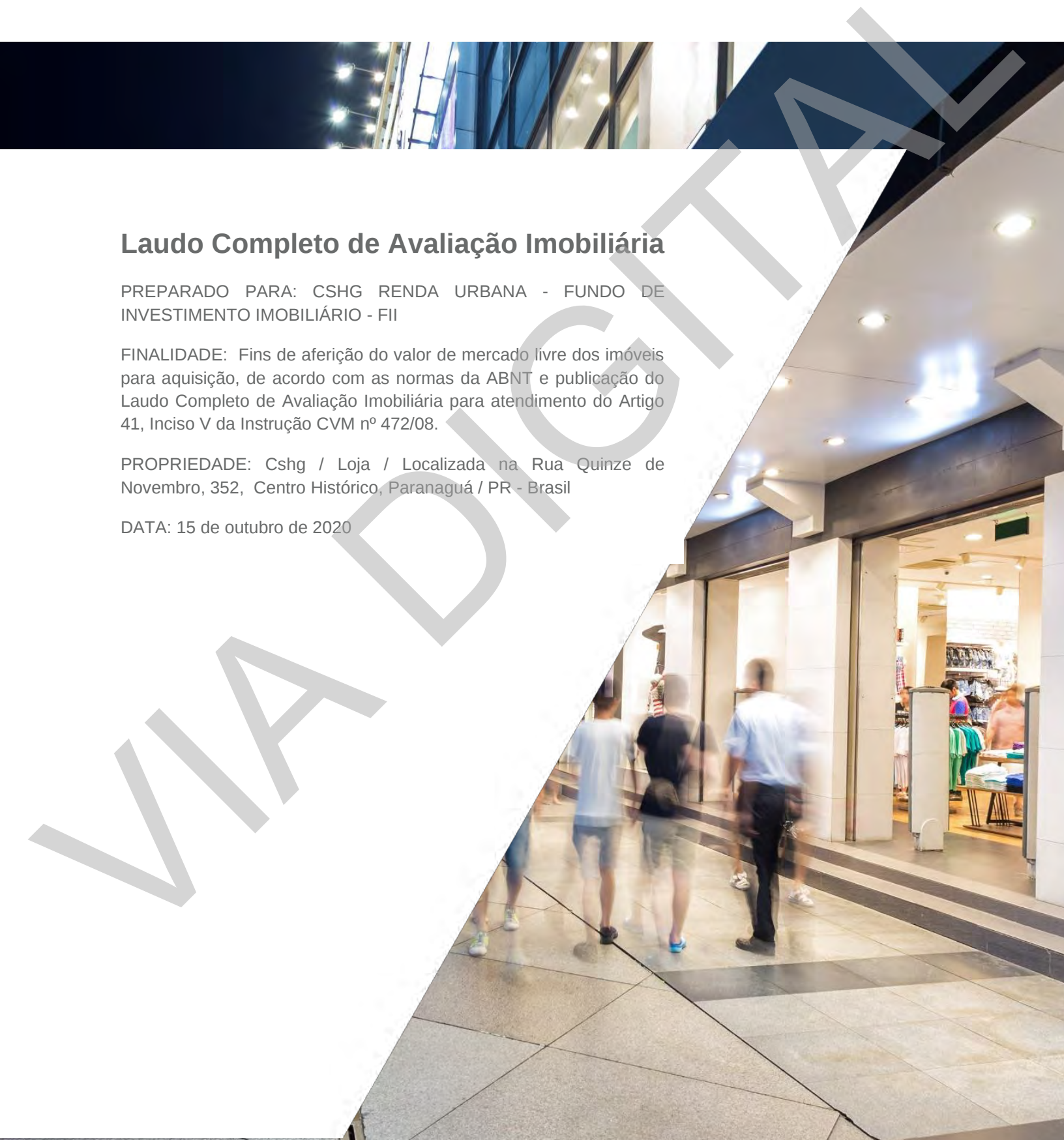
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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

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

PROPRIEDADE: Cshg / Loja / Localizada na Rua Quinze de Novembro, 352, Centro Histórico, Paranaguá / PR - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

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

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Loja 778 - Paranaguá), localizado na Rua Quinze de Novembro, 352, Centro Histórico, Paranaguá / PR - Brasil

Prezados Senhores,

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

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 37 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.

Das propriedades em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (Loja 778 – Paranaguá), localizado na Rua Quinze de Novembro, 352, Centro Histórico, Paranaguá / PR - Brasil.

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

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

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

CONCLUSÃO DE VALORES

Loja 778 - Paranaguá

Área de Terreno – 2.727,00 m² (Conforme IPTU fornecido pelo cliente)

Área Construída – 2.409,94 m² (Conforme Planta fornecida pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 69.300,00 (Sessenta e Nove Mil e Trezentos Reais) Mensais	R\$ 28,76
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 9.524.070,00 (Nove Milhões, Quinhentos e Vinte e Quatro Mil e Setenta Reais)	R\$ 3.951,99

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

Premissas extraordinárias

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

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

Premissas hipotéticas

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

- Não há premissas hipotéticas

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

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:

Douglas Alves

BDE0F1B3FA33424...

Douglas Alves
Consultor, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

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

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

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	3
QUADRO DE ÁREAS	6
ZONEAMENTO.....	7
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	11
AVALIAÇÃO	12
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	12
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA LIVRE - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO)	19
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	24
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	25
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	27
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	30
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

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

- Loja 778 – Paranaguá, localizada na CSHG - Rua Quinze de Novembro, 352, Centro Histórico, Paranaguá / PR - 83203-010 Brasil

Objetivo

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

Finalidade

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

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

Destinatário

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

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

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 22 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS – LOJA 778 – PARANAGUÁ

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Registro de Imóveis Paranaguá - Paraná a matrícula nº.: 37608, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 37608: Imóvel situado a Rua XV de Novembro, Paranaguá/PR, com área total de terreno de 2.727,05 m² e área construída de 1.129,84 m², proprietário: Altsa Propriedades S/A, 08/06/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 09.5.24.056.0261.001, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S A Casas Pernambucanas
Prefeitura:	Paranaguá
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Quinze de Novembro, 368, Centro Histórico, Paranaguá/PR
Área de Terreno:	2.727,00 m²
Área Total Edificada:	2.765,30 m²
Valor Venal Total:	R\$ 3.591.110,87
Valor do IPTU:	R\$ 26.295,95

OUTROS

Planta

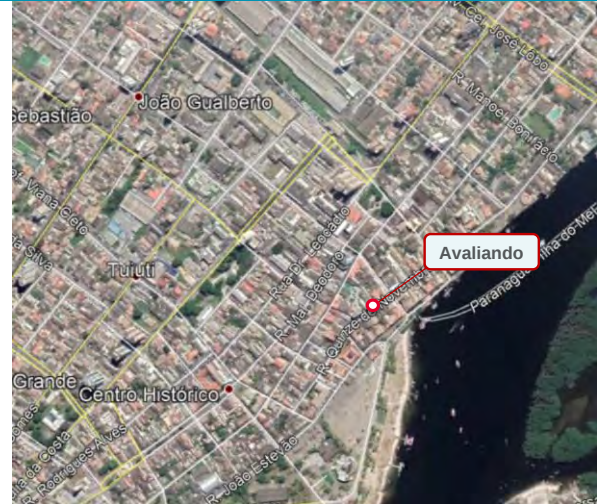
POSIÇÃO ATUAL

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

Analise da Propriedade

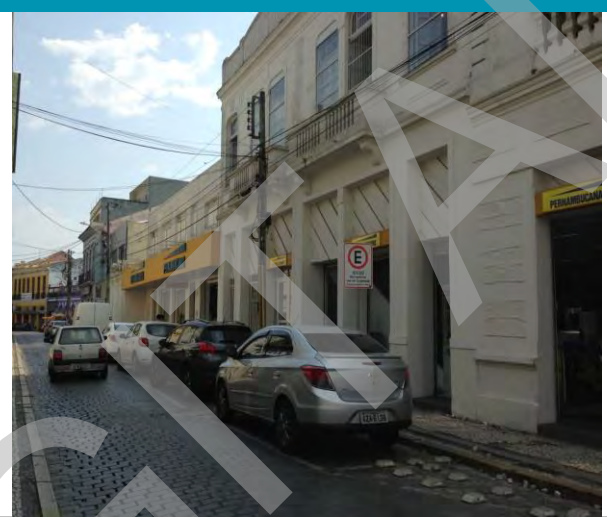
Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Loja 778 - Paranaguá - Rua Quinze de Novembro, 352, Centro Histórico, Paranaguá / PR - 83203-010 Brasil

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

- 230 m do Museu de Arqueologia e Etnologia da UFPR;
- 400 m da Prefeitura Municipal de Paranaguá;
- 800 m do Shopping Estação Mall;
- 800 m do Hospital Paranaguá;
- 850 m da Arena Albertina Salmon;
- 5,7 km do Aeroporto Santos Dumont - Paranaguá

Terreno – Loja 778 – Paranaguá

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

- Área bruta de terreno: 2.727,00 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 101,33 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Rua Quinze de Novembro - 53,13 m
 - Rua Faria Sobrinho - 13,40 m
 - Rua Marechal Alberto de Abreu - 34,80 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Loja 778 - Paranaguá) é classificado como Loja e Monousuário.

LOJA 778 - PARANAGUÁ – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção	Não informado	
Ano da Última Reforma	Não informado	
Estado de Conservação	Entre novo e regular (b)	
Idade Aparente	40 anos	
Vida Útil Estimada	70 anos	
Vida Remanescente:	30 anos	
Área Construída Total:	2.409,94 m ²	Conforme: Planta

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

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Térreo	Área de vendas, caixas, provadores e administrativo.
	Pavimentos Superiores	Área de vendas, administrativo, área técnica, estoque, almoxarifado e refeitório.
Estrutura	Concreto Armado	
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura e Alucobond	
Acesso de Pedestres	Metal	
Esquadrias	Alumínio e Metálica	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escada rolante, fixa	
Iluminação	Calhas com Lâmpadas Fluorescentes e Spots com Lâmpadas Alógenas	
Segurança Contra Incêndio	Existente	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

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

Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Loja 778 - Paranaguá	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	897,00	0,50	448,50
	Térreo / Loja (m²)	1.512,94	1,00	1.512,94
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Terreno Excedente (m²)	1.214,06	0,10	121,41
		2.409,94		2.082,85

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 RESTRICÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG	2.727,00	0,00	2.727,00	2.727,00

Zoneamento

Loja 778 - Paranaguá

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Paranaguá é determinada pela Lei Complementar nº 062/2007, 112/2009 e 164/2014.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZIPT - Zona de Interesse Patrimonial e Turístico.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Paranaguá
Lei atual:	Lei Complementar nº 062/2007, 112/2009 e 164/2014
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZIPT - Zona de Interesse Patrimonial e Turístico
Uso proposto:	A Zona de Interesse Patrimonial e Turístico (ZIPT) é uma área formada por conjunto de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, cuja manutenção é necessária à preservação da memória da cidade, do patrimônio cultural do Município e ao desenvolvimento de atividades econômicas ligadas ao turismo.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Misto

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	Testada/área - 6 m/180 m ²
Altura Máxima Permitida:	10,0 m na fachada e 13,0 m na Cumeeira
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	2,50 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	75,00%

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 está localizado na região central de Paranaguá, ponto forte para imóveis comerciais.
- A região possui fácil acesso e boa infraestrutura.

Pontos Fracos e Ameaças

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

Cenário econômico

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

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

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

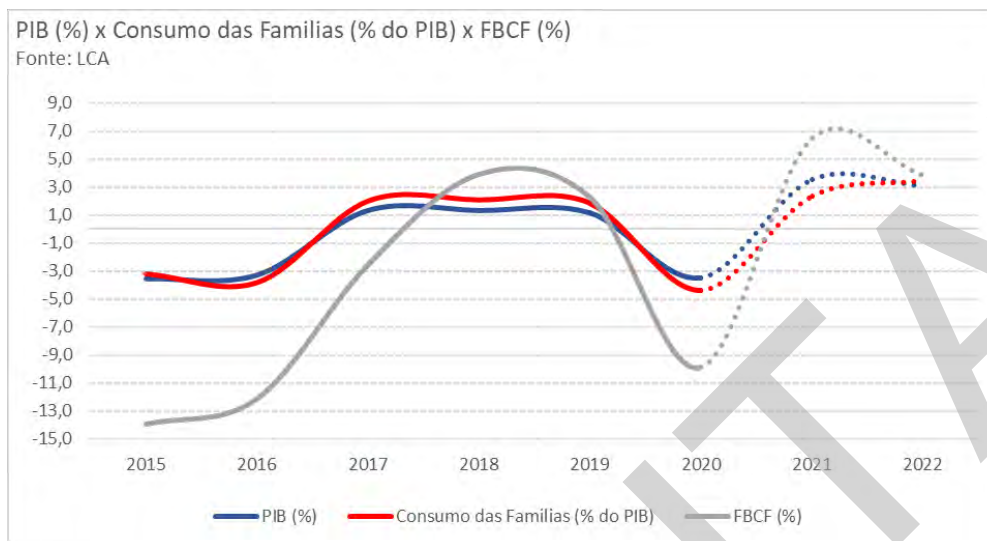
Produto Interno Bruto

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

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

Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores

tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

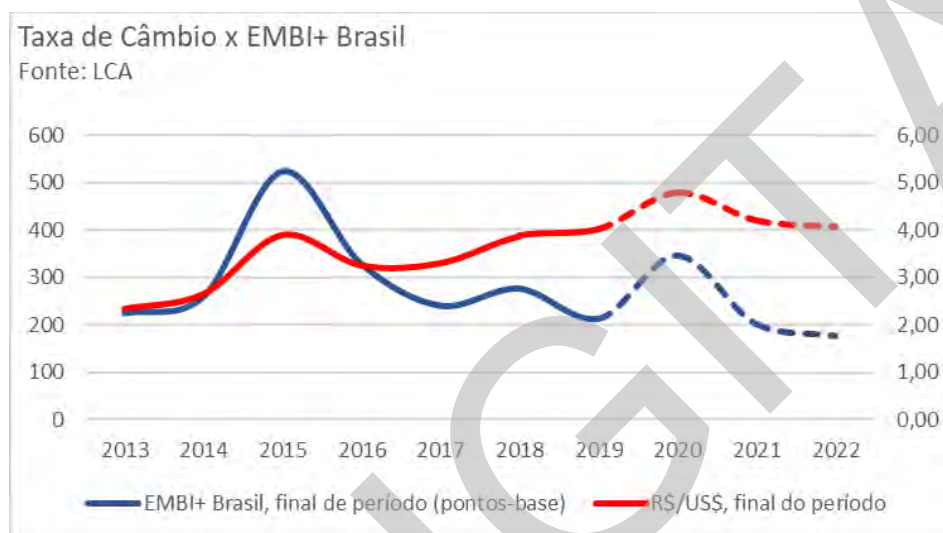
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

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



Câmbio e risco-país

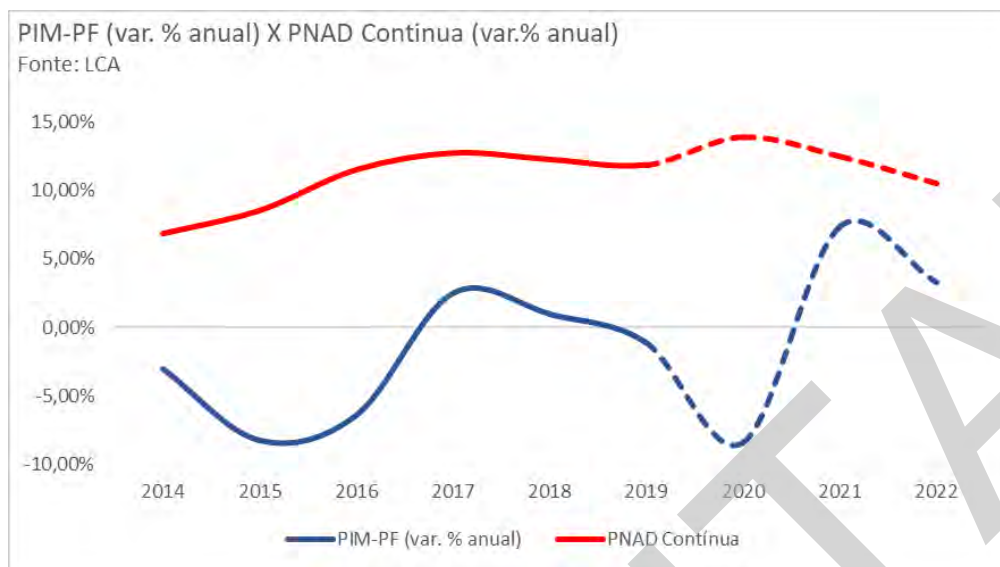
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

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

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



Projeções para a economia brasileira

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

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

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

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Critério de depreciação

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

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

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

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

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO(R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO
A Loja 778 - Paranaguá - Rua Quinze de Novembro 352, Centro Histórico - Paranaguá PR	2.727,00	2.409,94 Construída	897,00	1.512,94	0,00	1.214,06	2.082,85	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1 Rua, Conselheiro Sinimbu, 225, Centro Histórico, Paranaguá / PR Brasil	200,00	230,00 Construída	30,00	200,00	0,00	0,00	215,00	4.500,00	20,93	Veleiros Imóveis	Priscila	(41) 99105-9473	Oferta
2 Rua, Quinze de Novembro, 366, Centro Histórico, Paranaguá / PR Brasil	225,00	450,00 Construída	225,00	225,00	0,00	0,00	337,50	8.000,00	23,70	Proprietario	Reni	(41) 99714-3000	Oferta
3 Rua, Quinze de Novembro, Centro Histórico, Paranaguá / PR Brasil	150,00	300,00 Construída	150,00	150,00	0,00	0,00	225,00	10.000,00	44,44	Sclaurp	César	(41) 99143-8460	Oferta
4 Rua, General Carneiro, Centro Histórico, Paranaguá / PR Brasil	100,00	200,00 Construída	100,00	100,00	0,00	0,00	150,00	6.500,00	43,33	Corretora	Mônica	(41) 99986-0257	Oferta
5 Rua, Faria Sobrinho, Centro Histórico, Paranaguá / PR Brasil	360,00	400,00 Construída	200,00	200,00	0,00	160,00	316,00	5.500,00	17,41	Veleiros Imóveis	Priscila	(41) 99105-9473	Oferta
6 Avenida, Prefeito Roque Vernalha, 66, Estradinha, Paranaguá / PR Brasil	265,00	265,00 Bruta Locável	0,00	265,00	0,00	0,00	265,00	10.000,00	37,74	Adriana Lobo Imóveis	Adriana	(41) 99218-2747	Oferta
7 Avenida, Coronel Santa Rita, Tuiuti, Paranaguá / PR Brasil	130,00	160,00 Construída	0,00	130,00	30,00	0,00	152,50	5.000,00	32,79	Corretor	Ozires	(41) 3423-3344	Oferta
8 Rua, Marechal Alberto de Abreu, 98, Centro Histórico, Paranaguá / PR Brasil	200,00	600,00 Construída	400,00	200,00	0,00	0,00	400,00	8.000,00	20,00	Proprietario	Reni	(41) 99714-3000	Oferta

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

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

COMPARATIVOS

1	0,90	0,75 Menor	1,33 Inferior	1,00 Similar	1,29 Inferior	1,37	25,84	25,84
2	0,90	0,80 Menor	1,14 Inferior	1,00 Similar	1,00 Similar	0,94	20,04	
3	0,90	0,76 Menor	1,14 Inferior	1,00 Similar	1,00 Similar	0,90	36,00	36,00
4	0,90	0,72 Menor	1,14 Inferior	0,86 Superior	1,20 Inferior	0,93	36,09	36,09
5	0,90	0,79 Menor	1,60 Inferior	1,29 Inferior	1,38 Inferior	2,07	32,39	32,39
6	0,90	0,77 Menor	1,14 Inferior	0,86 Superior	1,20 Inferior	0,98	33,23	33,23
7	0,90	0,72 Menor	1,33 Inferior	0,97 Superior	1,20 Inferior	1,22	36,12	36,12
8	0,90	0,81 Menor	1,14 Inferior	1,02 Inferior	1,00 Similar	0,97	17,49	
Média							29,65	33,28

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Loja 778 - Paranaguá

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 33,28

HOMOGENEIZAÇÃO

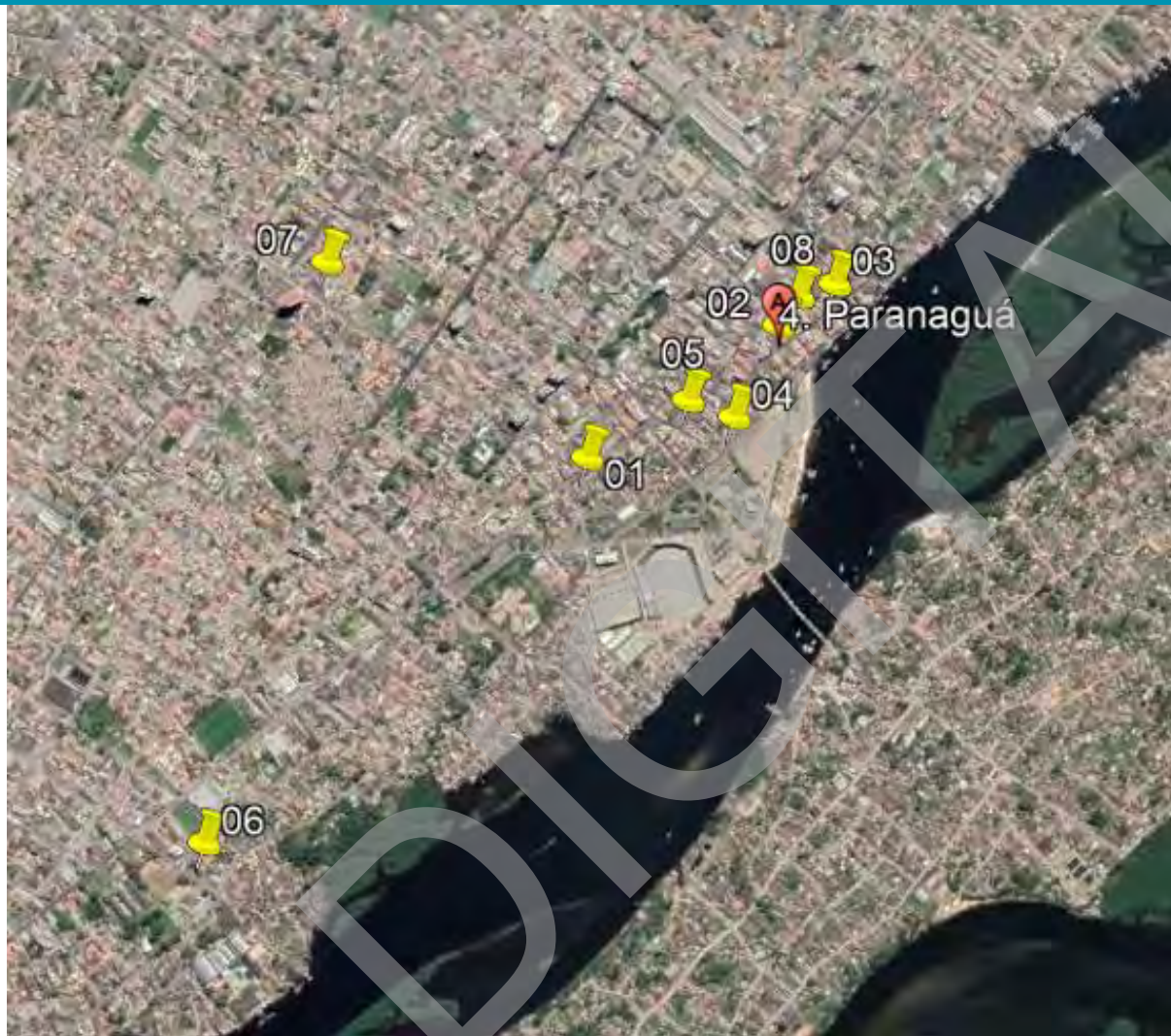
Limite superior(30%)	38,55
Limite inferior (30%)	20,76
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	8
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	29,65

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	35,68
Limite Inferior	30,88
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	14%
Desvio Padrão	3,99
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,12
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	33,28
Valor de Mercado para Locação (R\$)	69.314,42

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

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

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 17,41 /m² a R\$ 44,44 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 150,00 m² a 400,00 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	Loja 778 - Paranaguá
Valor Unitário (R\$/m ²)	33,28
Área Equivalente (m ²)	2.082,85
Valor de Mercado para Locação (R\$)	69.300,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	28,76
Área Construída (m ²)	2.409,94
Valor de Mercado para Locação (R\$)	69.300,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

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

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

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

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

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

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

Premissas adotadas - ciclo operacional

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

DCF – CONTRATO

Loja 778 – Paranaguá

Nome da loja:	Loja 778 - Paranaguá
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	2.409,94 m ²

Aluguel mensal – Contrato

R\$ 64.664,61 ou R\$ 26,83/m ² no 1º mês
R\$ 60.100,05 ou R\$ 24,94/m ² no 13º mês
R\$ 54.774,73 ou R\$ 22,73/m ² no 25º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,50%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 69.314,42 ao mês ou R\$ 28,76/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	R\$ 2.191,33	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 9.524.070,00	Nove Milhões Quinhentos e Vinte e Quatro Mil e Setenta Reais

Taxa de Desconto

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

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

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

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

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

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

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

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2023	01/10/2024	01/10/2025	01/10/2026	01/10/2027	01/10/2028	01/10/2029	01/10/2030	01/10/2031
Receitas	802.271,25	747.496,52	683.592,68	683.592,68	683.592,68	683.592,68	683.592,68	683.592,68	683.592,68	683.592,68	683.592,68
Aluguel Mínimo	775.975,30	721.200,57	657.296,73	657.296,73	657.296,73	657.296,73	657.296,73	657.296,73	657.296,73	657.296,73	657.296,73
IPTU	26.295,95	26.295,95	26.295,95	26.295,95	26.295,95	26.295,95	26.295,95	26.295,95	26.295,95	26.295,95	
Despesas Operacionais	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95
IPTU	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95	-26.295,95
Resultado Operacional Líquido	775.975,30	721.200,57	657.296,73	657.296,73	657.296,73	657.296,73	657.296,73	657.296,73	657.296,73	657.296,73	657.296,73
Despesas Não Operacional	-12.034,07	-11.212,45	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89
FRA	-12.034,07	-11.212,45	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89	-10.253,89
Fluxo de Caixa	763.941,23	709.988,13	647.042,84	647.042,84	647.042,84	647.042,84	647.042,84	647.042,84	647.042,84	647.042,84	647.042,84
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.494.286,04	
Fluxo de Caixa Total	763.941,23	709.988,13	647.042,84	647.042,84	647.042,84	647.042,84	647.042,84	647.042,84	647.042,84	10.141.328,88	
Fluxo de Caixa a VP	735.669,54	637.494,75	541.703,02	505.084,40	470.941,17	439.105,98	409.422,83	381.746,23	355.940,54	5.046.961,87	
Valor do Empreendimento	9.524.070,00										

Resultado do Fluxo de Caixa

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

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	2.727,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	3.492,51
Área Construída(m ²)	2.409,94
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	3.951,99
VPL Final (R\$)	9.524.070,00

Conclusão final de valor

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

Loja 778 - Paranaguá

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 69.300,00 (Sessenta e Nova Mil e Trezentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 28,76

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 9.524.070,00 (Nove Milhões, Quinhentos e Vinte e Quatro Mil e Setenta Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.951,99

DS
Da

DS
FS

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	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMATÓRIA			7

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

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

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

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

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			14,43%

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

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

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

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

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

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

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

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

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

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

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

Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado à desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- 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:

Douglas Alves

BDE0F1B3FA33424...

Douglas Alves
Consultor, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

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

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

778 - PARANAGUÁ



0 2 0 0 4 9 9 3 4

Prefeitura Municipal de
PARANAGUÁ
Secretaria Municipal da FazendaPrefeitura Municipal de
PARANAGUÁ
Secretaria Municipal da Fazenda**IPTU 2019**

Parcela	COTA ÚNICA
Vencimento	29/04/2019
Inscrição Imobiliária	09.5.24.056.0261.001
Cadastro Imobiliário	94087
Numero do Documento	20190000001699861
(=) Valor do Documento	26.295,95
(+) Multa/Juros/Acréscimos	
(-) Descontos	3.155,51
(=) Valor Cobrado	23.140,44
Pagado	

Via do Contribuinte
Autenticação no Verso

Local de Pagamento			Parcela
PAGÁVEL NAS CASAS LOTÉRICAS, AGÊNCIAS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, BANCO ITAÚ, BANCO DO BRASIL E BANC			COTA ÚNICA
Contribuinte			Vencimento
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS			29/04/2019
Responsável do Imóvel			Numero do Convênio
			3121
Numero do Documento	Inscrição Imobiliária	Cadastro Imobiliário	(=) Valor do Documento
20190000001699861	09.5.24.056.0261.001	94087	26.295,95
Instruções			(+) Multa/Juros/Acréscimos
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO, RETIRAR NOVA GUIA ATUALIZADA NA PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANAGUÁ			(-) Descontos
			3.155,51
			(=) Valor Cobrado
			23.140,44

Via do Banco
Autenticação no Verso

81780000231 0 40443121201 2 90429201900 0 00001699861 9



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARANAGUA

Rua Júlia da Costa 322 - Centro Histórico
CEP: 83203-060 - Paranaguá - PR

IPTU 2019
E TAXAS CONEXAS

Contribuinte
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANA

Localização do Imóvel
RUA Quinze de Novembro, 368
CENTRO HISTÓRICO

				A	B	Complemento do Endereço			
Ocupação Construído	Situação Terreno Esq. mais d 1 fr.	Área Terreno(m²) 2.727,00	Valor do m² R\$ 914,3400	Vlr Venal do Terreno R\$ 2.742.745,70	Alíquota 0,6000	CENTRO HISTORICO			
						C	D	E	F
Cadastro Imobiliário	Inscrição Imobiliária	Cadastro Econômico	Utilização	Tipo	Área (m²)	Vlr Venal Construção	V. Parcial Terreno	V. Venal Total	VALOR DO IMPOSTO
94087	09.5.24.056.0261.001		Comercial	Loja	2.765,3000	R\$ 848.365,17	R\$ 2.742.745,70	R\$ 3.591.110,87	21.546,67

G	H	I (G+H)	J (F+I)	K	L	M
Taxa de Lixo	Custeio Ilum. Pública	Valor Total das taxas	IMPOSTO + Taxas	Assiduidade Desc. 15 Mil Vvs	TOTAL A PAGAR	C/Bonus 12%
4.839,28		4.839,28	26.385,95	90,00	26.295,95	23.140,44
MENSAGEM: Mantenha seus dados cadastrais sempre atualizados junto a Prefeitura e se houver DÉBITOS, regularize-os!					Parcelas 1	

778 – PARANAGUÁ – TÉRREO E 1º PAVTO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 2409,94M²

TÉRREO: 1.512,94M²

1º PAVTO: 897M²

REGISTRO DE IMÓVEIS
Paranaguá - Paraná
Rua Presciliano Correa, 90
Tel. 422-0884 - Cx. Postal, 77
TITULAR: José Luiz Pinto Rebello
C.P.F. 002222089/53
PROTOCOLO Nº.55.248.-

REGISTRO GERAL

FICHA

1.-

RUBRICA

MATRÍCULA Nº. 37.608

M. Luan

IMÓVEL :- Um terreno urbano, situado à rua XV de Novembro, - nesta cidade, oriundo do remembramento dos terrenos constantes - das matrículas nrs. 33.839, 35.715 e 35.716, conforme "croquis" - de autoria do arquiteto Armando José Norman - CREA - 62/D-DF e - 2.002-V-Pr., aprovado e registrado em livro próprio da Prefeitura Municipal de Paranaguá, sob nº 1.179, em 09 de junho de 1.986 conforme requerimento protocolado sob nº 4.873/86, com as seguintes características e confrontações, adotando-se para estas, a - orientação de quem do imóvel olha para a rua, nos termos do respectivo memorial descritivo, a saber:- a SE - 58,88 m. (cincoenta oito metros e oitenta oito decímetros) - frente - em dois segmentos, o primeiro mede 53,13m. (cincoenta tres metros e treze centímetros) para a rua XV de Novembro, situando-se do lado par da respectiva rua, fazendo esquina com a rua Marechal Alberto de Abreu; e, o segundo mede 5,75 m. (cinco metros e setenta cinco centímetros) com propriedade de Miguel Berberi e João - Berberi Filho; a SO - 77,90m. (setenta sete metros e noventa centímetros) - lateral direita - em linha quebrada com quatro segmentos: o primeiro mede 25,00 m. (vinte cinco metros) confrontando com propriedade de Miguel Berberi e João Berberi Filho; o segundo mede 8,50 m. (oito metros e cinquenta centímetros) confrontando com propriedade de João Pires Arantes e Isneyde de R. Arantes Passarella; o terceiro mede 13,00 m. (treze metros) confrontando com propriedade de herdeiros de João Savas Joanides e o - quarto mede 27,75 m. (vinte sete metros e setenta cinco centímetros) confrontando com propriedade de Djalma Antonio de Andrade e outros; a NO - 66,35 m. (sessenta seis metros e trinta cinco centímetros) - travessão - em linha quebrada, com seis segmentos: o primeiro mede 1,30 m. (um metro e trinta centímetros) confrontando com propriedade de herdeiros de João Savas Joanides; o 2º mede 13,10 m. (treze metros e dez centímetros) confrontando com propriedade de Djalma Antonio de Andrade e outros; o terceiro mede 11,40 m. (onze metros e quarenta centímetros) com a rua Faria So brinho; o quarto mede 4,00 m. (quatro metros) confrontando com propriedade de Francisco da Costa; o 5º mede 4,60 m. (quatro metros e sessenta centímetros) com propriedade de Marlene Maron e outros; e o sexto mede 31,95 m. (trinta um metros e noventa cinco centímetros) com propriedade de José B.E.dos Santos; a NE. lateral esquerda - em linha quebrada de quatro segmentos:- o primeiro mede 28,00 m. (vinte oito metros) confrontando com propriedade de Francisco da Costa; o 2º mede 13,10 m. (treze metros e dez centímetros) confrontando com propriedade de Marlene Maron e outros; o terceiro mede 9,80m. (nove metros e oitenta centímetros) confrontando com propriedade de José B.E.dos Santos; e, o quarto mede 34,80 m. (trinta quatro metros e oitenta centímetros) com a rua Marechal Alberto de Abreu, tendo essa lateral esquerda 76,40 m. (setenta seis metros e quarenta centímetros); perfazendo a área remembrada 2.727,05 m² (dois mil setecentos vinte sete metros e cinco decímetros quadrados). Sobre o terreno descrito - existem edificadas as seguintes benfeitorias:- I - prédio com dois apartamentos, sob nº 45, da rua XV de Novembro, ampliado em - uma loja de alvenaria, com dois pavimentos, sendo o pavimento - térreo destinado à lojas e sanitários e o superior para depósito da loja e um apartamento com entrada independente, com a área de 480,26 m² (quatrocentos oitenta metros e vinte seis decímetros - quadrados); II - uma casa de alvenaria, sob nº 43, para a rua XV de Novembro, com a área de 169,332 m²; III - dois prédios situados à rua XV de Novembro nrs. 51 e 53, com a área total de 250,25 m² (duzentos cinquenta metros e vinte cinco decímetros quadrados)

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA Nº.
37.608

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores

CONTINUAÇÃO

IV - um prédio sobrado, em alvenaria, situado à rua Marechal Alberto de Abreu nº 3, esquina com a rua XV de Novembro; V - um prédio assobradado, pequeno, sito à rua Marechal Alberto de Abreu nº 3-A; VI - casa térrea, em alvenaria, com a área de 130,00 m² (cento trinta metros quadrados), sita a rua Faria Sobrinho nº 493 antiga rua Pecego Junior nº 72; VII - Casa em alvenaria, com a área de 100,00 m² (cem metros quadrados), sita a rua Faria Sobrinho nº 46, atual nº 499, antiga rua Pecego Junior nº 62. - **Proprietária** :- ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A -CASAS PERNAMBUCANAS sociedade mercantil brasileira, com sede a rua da Consolação nº 2.411, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CGC/MF sob nº 61.099.834/0001-90. - **REG. ANTERIORES** - Matrículas nrs. 33.839, 35.715 e 35.716. - Paranaguá, 28 de outubro de 1.986

O Oficial:-



R-01/Mat. 37.608. Protocolo nº 158.547 de 08/06/2020. **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL:** Consoante Ata da Assembleia Geral da Companhia, realizada em 12/12/2019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 001.541/20-1 em 06/01/2020, protocolado sob o nº 2330843197, ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CASAS PERNAMBUCANAS, já qualificada, transferiu o imóvel desta objeto para integralização de capital à **ALTSA PROPRIEDADES S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 35.521.057/0001-10, com sede na Rua da Consolação, nº 2403, 5º andar, na cidade de São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 6.362.000,00 (seis milhões, trezentos e sessenta e dois mil reais). Emitida DOI por este Serviço. Consta do requerimento da adquirente que: conforme despacho 209032 da Consulta Pública SEI Nº 0041207-10.2017.8.16.6000, expedida em 22/08/2017 pelo TJPR, ficou claro que a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, em seu artigo 59, alterou o § 2º do art. 1º da Lei nº 7433/1985, excluiu a exigência da certidão de feitos ajuizados. A adquirente, declarou que dispensa a apresentação das certidões negativas fiscais da transmitente, respondendo, nos termos da Lei, pelo pagamento dos débitos fiscais eventualmente existentes que venham recair sobre o(s) imóvel(eis) ou débitos em que o(s) imóvel(eis) possam ter sido constituídos em garantia. Foram apresentadas as seguintes certidões: CERTIDÃO NEGATIVA IMOBILIÁRIA nº 11890/2020, expedida pela SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA da Prefeitura Municipal de Paranaguá, em 06 de maio de 2020, Certidão Válida até 04/08/2020, Código de Verificação: WGT211202-000-QKHFCI-226140343; CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS COM EFEITO DE NEGATIVA, em nome: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS (MATRIZ E FILIAIS), CNPJ: 61.099.834/0001-90, Certidão nº: 10124510/2020, Expedição: 29/04/2020, às 21:21:04, Validade: 25/10/2020 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição; CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, em nome: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS CNPJ: 61.099.834/0001-90, Emitida às 12:16:18 do dia 18/10/2019. Válida até 15/04/2020. Código de controle da certidão: 2D17.A2B2.8DCC.B35C Observações RFB: CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA LIBERADA EM CUMPRIMENTO DA LIMINAR NO MANDADO DE SEGURANÇA Nº 5019191-90.2019.4.03.6100/2ª Vara Cível Federal de São Paulo - JUSTIFICANDO OS SALDOS DEVEDORES DE PIS(6912) E COFINS (5856) DO PERÍODO DE APURAÇÃO JUL/2015 E CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS PATRONAIS DO PERÍODO DE APURAÇÃO FEV/2019. Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens relativo ao CNPJ 61.099.834/0001-90, hash: 1100723d86184fe2b1fce07f16483ca1b523b1fd; CNPJ 35.521.057/0001-10, hash: 78e7e76baf56c2cb028fe81e690cb2a130ca1a2. I.T. s/R\$ 6.362.000,00 sob nº 408/2020. Custas: R\$ 6.807,02 = 35.270 VRCext (Emolumentos: R\$ 832,22 + Funrejus: R\$ 5.891,58 + ISS R\$ 41,61 + FADEP R\$ 41,61). Dou fé. Paranaguá, 19 de junho de 2020. CAO Patrick Roberto Gasparetto - Agente Delegado:

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº Hwdwt . dfGC6 . IvJeV - nUH zr . DYtaK
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



SEQUE

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).