



Avaliação de Imóvel Industrial

Laudo de Avaliação

Nº 9686/21

Preparado para: Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Referência: Rodovia BR 020, 527 – Campo Grande –
Caucaia– CE

Junho, 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



17 de junho de 2021

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Referência: Laudo de Avaliação de um galpão localizada em Caucaia – CE.

Endereço: Rodovia BR 020, 527 – Campo Grande – Caucaia – CE.

De acordo com a proposta nº 8.013/2018, assinada na data de 2 de junho de 2021, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 10 de junho de 2021, e realizou uma análise no imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | Responsável Técnico

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	7
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	9
4.3 ZONEAMENTO	10
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	12
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	12
5.2 CONSTRUÇÕES	13
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	18
7.2 METODOLOGIA	18
7.3 VALOR DE MERCADO DO TERRENO	18
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	18
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES	19
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA	20
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO TERRENO	20
7.3.5 VALOR DE MERCADO DO TERRENO	20
7.4 AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	21
7.4.1 METODOLOGIA	21
7.4.2 ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	21
7.4.3 CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO	22
7.4.4 FATOR DE DEPRECIAÇÃO	23
7.4.5 CUSTO TOTAL DE EDIFICAÇÃO	24
7.5 CUSTO DAS OUTRAS BENFEITORIAS	24
7.6 CUSTO DAS CONSTRUÇÕES	24
7.7 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	25
7.8 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	26
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	27
9. TERMO DE ENCERRAMENTO	28

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- V – DOCUMENTOS
- VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- VIII - DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

GALPÃO EM CAUACAIA – CE

Solicitante	Stock Tech S.A Armazéns Gerais
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa do valor de mercado para venda e do valor de liquidação forçada para futura operação de garantia.
Data de Referência	Junho de 2021
Data da Vistoria	10 de junho de 2021
Endereço	Rodovia 020, 527 – Campo Grande
Município	Caucaia – CE
Área de Terreno	38.849,65 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área de Construção	5.606,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Galpão industrial
Idade	10 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)
Metodologia	Método Comparativo Direto e Método Evolutivo
Valor de Mercado	R\$ 26.900.000,00 (Vinte e seis milhões e novecentos mil reais)
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 18.850.000,00 (Dezoito milhões e oitocentos e cinquenta mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido	Grau II
Grau de Precisão Obtido	Grau III

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 8013/2021, assinada na data de 2 de junho de 2021, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rodovia BR 020, 527 – Campo Grande – Caucaia - CE, referente à data-base de Junho de 2020 para Stock Tech S.A Armazéns Gerais, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada do referido imóvel localizado em Caucaia – CE, para balizar futura operação de garantia, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda e liquidação forçada. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de balizar futura operação de garantia, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

A principal base de valor adotada foi a do Valor de Mercado, definido pelo *Red Book* como “*O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.*”¹

Para o presente trabalho também se adotou o Valor de Liquidação Forçada, definido como “*O preço à vista que um bem poderá alcançar se exposto a uma venda imediata em um mercado aberto, com o comprador e o vendedor, ambos tendo pleno conhecimento de todos os usos e utilidades do bem transacionado, estando o vendedor compelido a vender e o estando o comprador não compelido a comprar.*”

¹ Tradução livre para “*Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.*” – **Red Book**.

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e “Condições e Termos de Contratação”.

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual;

A Empresa recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia da Certidão de matrícula registrada no Ofício Privativo de Registro de imóveis da comarca de Caucaia, sob o número 023.798;
- Cópia da Notificação de Lançamento do IPTU – exercício de 2020;
- Cópia da planta topográfica do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Quadro de áreas construídas; e
- Planta Baixa do imóvel.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de Terreno	Área Construída Total
Matrícula 23.798	38.849,65 m ²	2.604,95 m ²
Quadro de áreas – Galpão de Refrigeração	-	3.400,00 m ²
Quadro de áreas – Casa de Força	-	46,00 m ²
Quadro de áreas – Prédio de Adm.	-	332,00 m ²
Quadro de áreas – Portaria	-	25,00 m ²
Quadro de áreas – Galpão 2	-	1.231,00 m ²
Quadro de áreas – Galpão 3	-	157,00 m ²
Quadro de áreas – Sala não utilizada	-	325,00 m ²
Quadro de áreas – pavimentação	-	10.752,00 m ²
Quadro de áreas – Fechamento	-	460,00 m
Quadro de áreas – Fechamento Alambrado	-	267,00 m
Quadro de áreas – Balança Rodoviária	-	50,80 m ²
Quadro de áreas – Cobertura para equipamentos de Refrigeração	-	90,00 m ²



Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área de Terreno: 38.849,65, conforme matrícula do imóvel; e
- Área Construída Total: 5.606,00 conforme quadro de áreas do imóvel.

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rodovia BR-020, 527 – Campo Grande
Município – Estado	Caucaia – CE
Densidade de Ocupação	Média
Padrão Econômico	Médio
Categoria de Uso Predominante	Industrial/logístico
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Industrial/Logístico
Acessibilidade	Boa

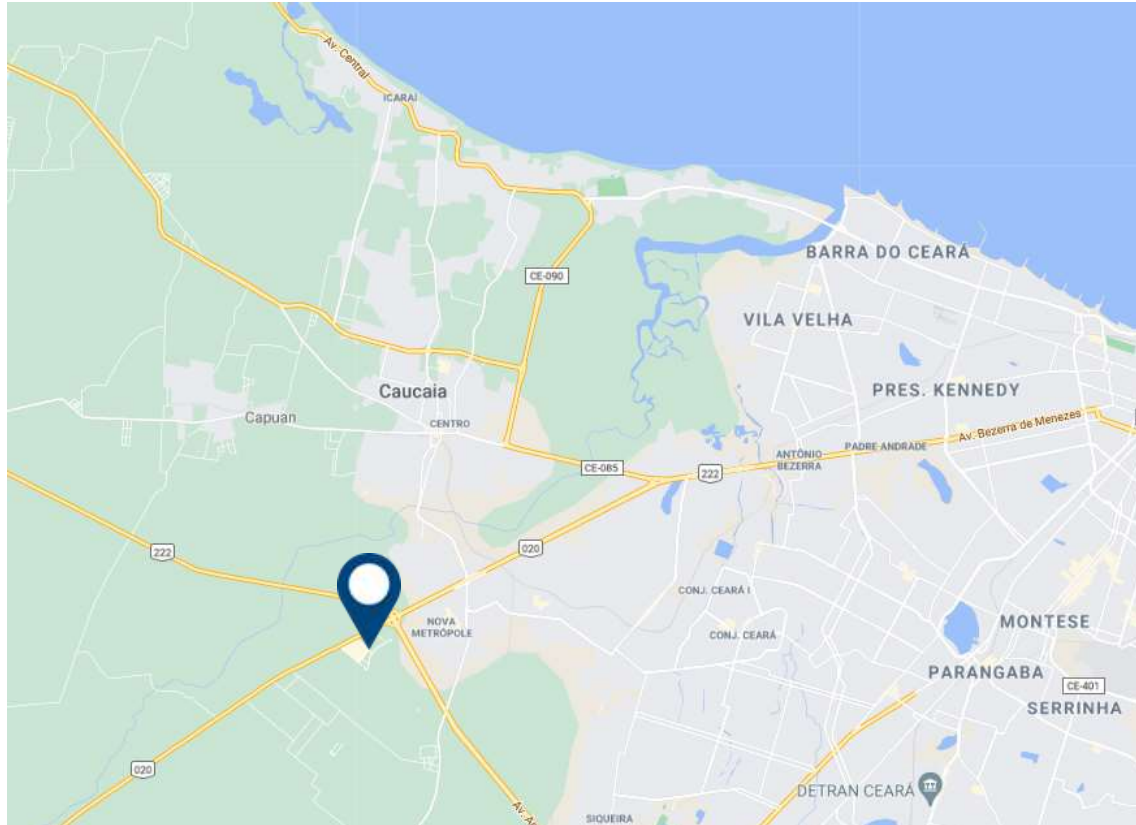


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

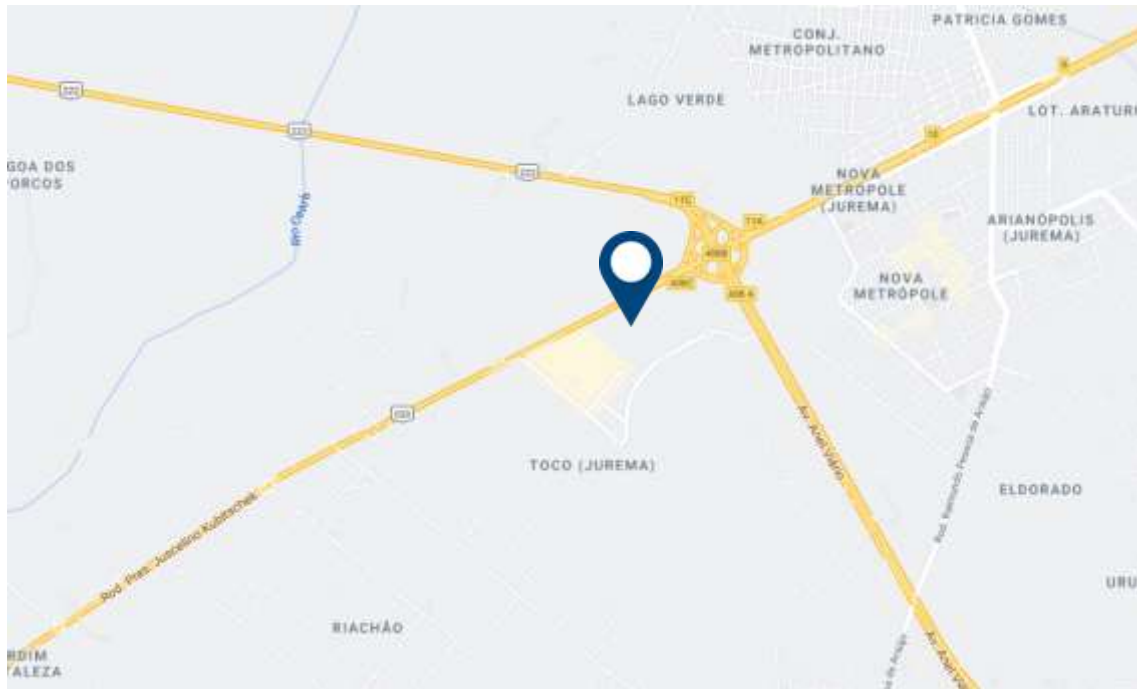


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

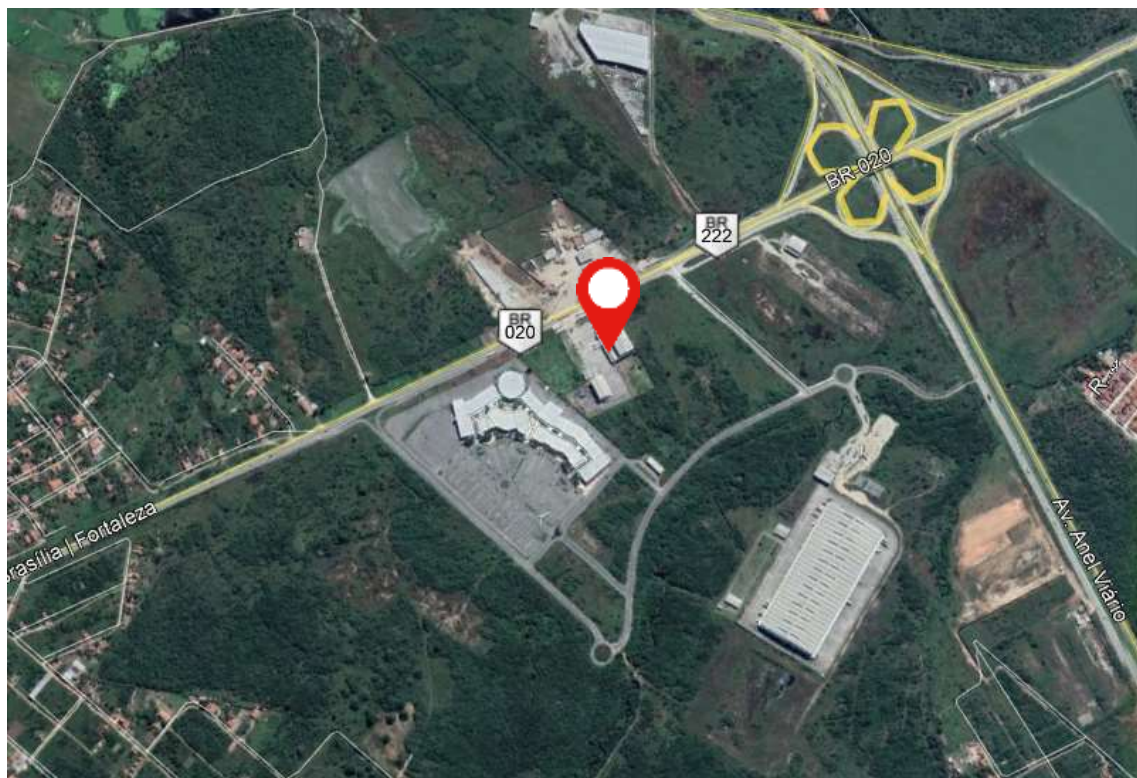


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO - *FONTE: GOOGLE EARTH*

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características industriais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de galpões com empresas médio e grande porte, além de um Shopping Outlet e bairros residenciais horizontais de médio e alto padrão ao longo da BR-020.

Há fácil acesso para o imóvel por estar localizado na principal via de acesso que liga os municípios aos do entorno, como Maracanaú e Fortaleza.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, vias pavimentadas, e média oferta de comércios e serviços.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	5 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de distribuição de água potável; Rede de esgotamento; Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	Linhas de ônibus regulares concentradas nas regiões centrais o município.
Principais Vias de Acesso:	Avenida Anel Viário, Rodovia BR 020 e Rodovia BR 222
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Shopping, redes de restaurantes, varejo de pequeno porte, comércio de âmbito local, indústrias, postos de combustíveis, e instituições religiosas.
Pontos de Destaque:	Shopping Outlet, Cidade do Atacado, landê Shopping Caucaia.

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Caucaia, que é regido pela Lei Complementar nº 63 de 12 de fevereiro de 2019 que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, o imóvel em estudo se encontra no Distrito Industrial, conforme mapa abaixo:

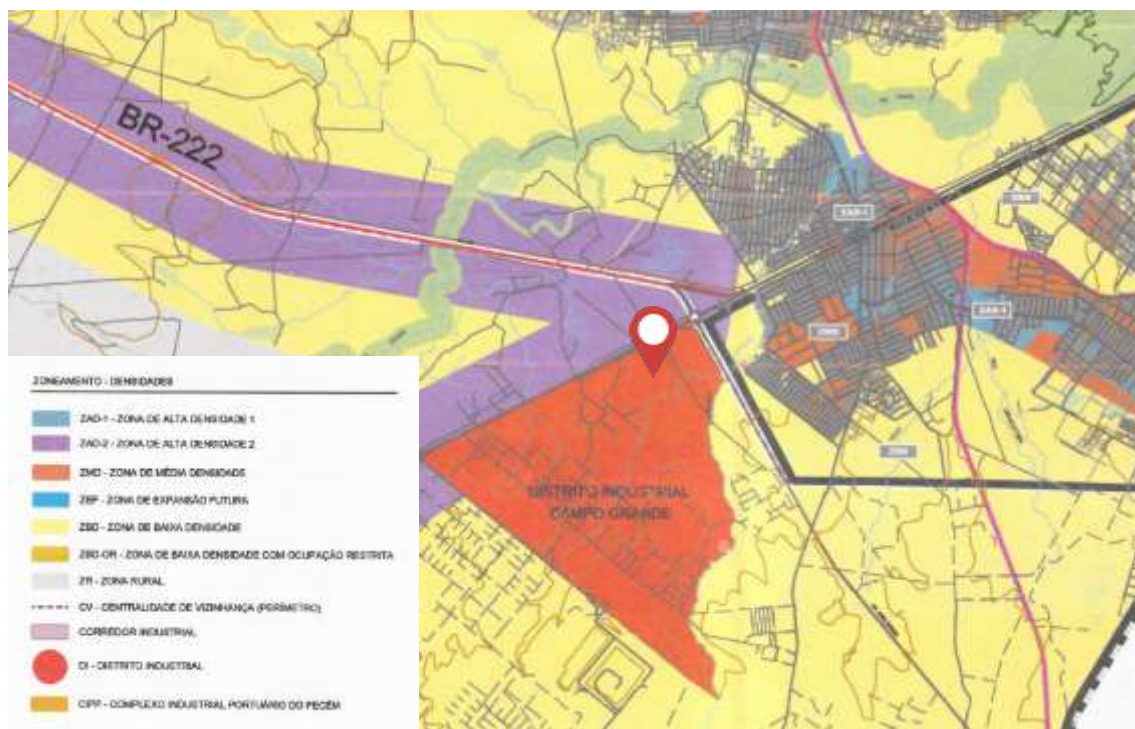


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE CAUCAIA

Para tal, são permitidos os usos Residenciais, Comerciais, Institucionais e Industriais e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento – 3 vezes a área do terreno para atividades industriais e 1,5 vezes a área do terreno para os demais usos;
- > Taxa de Ocupação – 60 % da área do terreno
- > Taxa de Permeabilidade – 20 % da área do terreno
- > Gabarito – 15 pavimentos

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 100 metros de frente para a Rodovia BR 020
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	38.849,65 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rodovia BR-020
Topografia:	Plano
Interferências Físicas:	Não Identificado
Restrições Ambientais:	Não Identificado



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: DOCUMENTO ENVIADO PELO CLIENTE

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

5.2 CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel industrial constituído por galpão refrigerado e galpão seco, além de guarita com controle de acesso, construções de apoio, áreas administrativas, e área descoberta e pavimentada para manobra de caminhões.
Estacionamento:	O imóvel possui estacionamento descoberto.
Estrutura:	Estrutura Metálica e concreto armado
Cobertura:	Telha metálica
Fachada	Pintura sobre blocos de concreto e vedação metálica
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Piso industrial, cerâmica e cimentado.
Paredes:	Pintura Látex, Cerâmica
Forro:	Forro de pvc, forro de gesso, isolamento térmico
Idade:	10 anos (idade estimada)
Estado de Conservação:	Regular (C)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

A pandemia do Corona Vírus (COVID-19) teve profundo impacto no ano de 2020, no Brasil e no mundo, podendo ser considerado um ano atípico às últimas décadas. A crise econômica, originada a partir das restrições impostas para combater o contágio, assim como o impacto social das mudanças que ocorreram, resultaram em alguns dos piores índices econômicos registrados nas séries históricas ou nos últimos anos.

Embora a queda do PIB tenha sido menor que a prevista no primeiro semestre de 2020, o país novamente encerrou o ano em um cenário de recessão. A queda de 4,1% pode ser atribuída principalmente pelo resultado negativo do setor de serviços e da indústria, sobretudo no segundo trimestre do ano, quando diversas atividades foram suspensas por um grande período, além da significativa queda no consumo das famílias.

A queda no consumo familiar esteve ligada diretamente com a nova alta na taxa de desemprego, que reverteu o cenário de queda paulatina para atingir nova alta em 2020, encerrando o ano em 13,9%. A taxa média de desemprego do ano de 2020 também foi a maior registrada desde o início da série histórica.

Embora o país tenha tido uma diminuição da incidência de casos e no número de mortes por COVID-19 no último trimestre de 2020, condição que permitiu um retorno das atividades econômicas, o ano de 2021 iniciou com um cenário ruim em relação a perspectiva do fim da pandemia, mesmo com o início da campanha de imunização da população. Eventos como eleições municipais de 2020, festividades de fim de ano e, mais recentemente, o feriado de carnaval, mesmo com realização cancelada em diversas cidades, possivelmente agiram como catalizadores de um aumento da taxa de contágio e do número de mortes de 2020.

A escalada de casos e mortes iniciada do mês de dezembro de 2020, atingiu o ápice em março de 2021, qual especialistas classificam como o pior momento da pandemia desde seu início, em março de 2020. Consequência desse momento é a situação de colapso do sistema de saúde, vivido por vários estados, onde pessoas acometidas pela doença morrem sem a oportunidade de serem internadas. Essa situação calamitosa levou estados a designarem novamente medidas rígidas de suspensão de atividades não essenciais, com o objetivo de prevenir fatalidades.

Novamente foi aprovado pelo congresso um plano para auxílio financeiro emergencial às famílias de baixa renda, como forma reparar os efeitos da suspensão de atividades e manter o consumo familiar como forma de contribuição para economia.

O aumento de preço de bens de consumo foi marcante em 2020, com continuidade dessa tendência para 2021. O IPCA terminou o ano acima da meta prevista em 4,5%, enquanto o

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

IGP-M acumulou alta de 23,1%. Em razão dessas altas, assim como para manter o controle sobre o câmbio, o Copom proveu um aumento da taxa Selic em 0,75%, fixando a taxa em 2,75% em março de 2021. Este foi o primeiro aumento da taxa em 5 anos.

Embora a campanha de vacinação contra o COVID-19 já tenha chegado a maior parte da população dos principais grupos de risco e profissionais da saúde, o horizonte de imunização geral da população brasileira ainda é longo. A falta de uma coordenação nacional, o atraso para aquisição de vacinas e insumos, além da não adoção de conduta regida pelas recomendações médicas, são fatores que influenciam o tempo de retorno das atividades e a retomada de crescimento econômico.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de 3,22% em 2021 e 2,39% em 2021. O IPCA previsto é de 4,71% para 2020 e 3,51% em 2021, enquanto o IGP-M é de 11,89% para 2021 e 4,07% para 2022. A meta da Taxa Selic é de 5,00% em 2021 e é estimada em 6,00% para 2022.

Panorama do Setor

O primeiro trimestre de 2021 foi marcado pelo forte volume de locações em condomínios logísticos de alto padrão do Brasil. Assim como observado no último semestre de 2020, a absorção líquida, saldo entre novas locações e devoluções, também superou o inventário entregue entre janeiro e março deste ano. O indicador encerrou o período em 422 mil m². Destaque para os estados de São Paulo (274 mil m²), Minas Gerais (46 mil m²) e Rio de Janeiro (45 mil m²).

As principais locações foram registradas para empresas de e-commerce e transporte logístico. São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais foram responsáveis por 85% de todo inventário nacional locado no primeiro trimestre. Já as principais devoluções pertencem aos segmentos petroquímico, alimentício, varejo e transporte logístico. 8 a cada 10 m² devolvidos foram nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Os novos empreendimentos acrescentaram mais de 320 mil m² ao inventário nacional. Considerando novos condomínios logísticos e ampliações dos atuais imóveis foram entregues 9 empreendimentos, sendo 3 no estado de São Paulo, 2 no Rio de Janeiro e Minas Gerais e 1 na Bahia e Ceará. Assim o mercado atingiu a marca de 17,5 milhões de m². Vale destacar que, para os próximos meses, são aguardados aproximadamente 1,5 milhão m² de empreendimentos que estão em construção.

A taxa de vacância apresentou queda de 1 ponto percentual, se comparado com o trimestre anterior, e encerrou março em 13%. É o menor indicador registrado nos últimos 5 anos. Atualmente 10 estados possuem taxa de vacância igual ou inferior a 10%. As maiores taxas de vacância são encontradas nos estados do Amazonas (39%), Rio Grande do Sul (28%) e Rio de Janeiro (22%).

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

O preço médio pedido dos condomínios logísticos no Brasil é de R\$ 19/m²/mês. Se realizarmos a correção de preços pelo IGP-Me considerarmos um contrato iniciado em junho de 2018, a defasagem é de 51%. O Distrito Federal apresenta o maior preço médio pedido, R\$ 26/m²/mês seguido por Santa Catarina R\$24/m²/mês e Amazonas R\$22/m²/mês.

Mercado Imobiliário Local

O município de Caucaia se localiza a aproximadamente 18 km de Fortaleza, capital do estado do Ceará, possuindo uma extensão de 1.223 km² e uma população de 362.212 habitantes, segundo o último censo do IBGE. Além disso, Caucaia ocupa a 35ª posição no PIB do Ceará, e sua maior contribuição vêm do setor de serviços.

Em relação ao mercado de galpões para armazenagem refrigerada, o Brasil ainda está caminhando lentamente se compararmos à oferta existente atualmente no país com países já consolidados na Europa ou nos EUA, onde a capacidade de armazenagem *per capita* ainda é muito superior.

Além do desbalanceamento geográfico, diferente do mercado de galpões secos, os empreendedores ainda não investem na construção especulativa de galpões refrigerados e ou parques logísticos para esta finalidade. Isso porque o mercado ainda é muito restrito a empresas do setor e imóveis construídos sob medida para estas empresas. Com a crescente terceirização logística por parte das indústrias este mercado tende a crescer, pela possibilidade de entrada de maiores operadores logísticos especializados em armazenagem refrigerada.

Em relação ao imóvel em estudo, suas dimensões são adequadas ao mercado, seu estado de conservação e características construtivas são atraentes ao uso de armazenagem refrigerada.

Tendo em vista as características específicas das construções e da região, na qual não seria possível coletar elementos comparativos para o imóvel avaliando em número suficiente, para a estimativa do valor de venda foi adotado o método evolutivo. Através desse método o valor da propriedade é definido pelo somatório de seus componentes (terreno, construções e benfeitorias) multiplicado pelo fator de comercialização.

Observando a oferta de áreas na região encontram-se áreas com dimensões entre 16.000,00m² a 66.500,00 m² de terreno e valores ofertados que variam de R\$ 243,27/m² a R\$ 400,00/m², variação ligada à localização do terreno, tamanho, topografia e zoneamento.

Em relação a liquidez do imóvel, sua localização, sua boa infraestrutura urbana e seu zoneamento favorecem seu uso na região. Entretanto, devido a sua tipologia específica, para armazenagem refrigerada, juntamente com atual cenário econômico do País, que não estimula investimentos, entende-se que sua absorção pelo mercado ocorra em um cenário de liquidez considerado como médio-baixo, em que o tempo de exposição do imóvel foi estimado em 24 meses.

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Média
Prazo de Absorção para Venda:	24 meses
Público-alvo:	Indústrias e investidores de médio e grande porte

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos *101 – Scope of Work*, *102 – Implementation* e *103 – Reporting*.

7.2 METODOLOGIA

Tendo em vista as características específicas das construções e da região, na qual não seria possível coletar elementos comparativos para o imóvel avaliando em número suficiente, para a estimativa do valor de venda foi adotado o Método Evolutivo.

Através desse método o valor da propriedade é definido pelo somatório de seus componentes (terreno e construção mais fator de comercialização).

7.3 VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Para a estimativa dos valores dos terrenos foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 20%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VII – Tabelas para Avaliação do Anexo VII – Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + ((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)$$

Onde:

F_{transp} : Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o coeficiente de grandeza de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Ca = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

ou,

$$Ca = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Fator Topografia (Ft)

Para a consideração da influência da topografia dos terrenos nos respectivos valores foram utilizados os coeficientes apresentados nas Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/Departamento São Paulo, conforme a Tabela 2 – Fatores de Topografia constante do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

O fator topografia é calculado pela relação entre o fator topografia referente ao imóvel avaliado ou à situação-paradigma e o referente ao comparativo.

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área de Terreno:	38.849,65 m ²
Índice de Local:	200,48

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO TERRENO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização e área, conforme Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Mercado: **R\$ 222,52/m²**

7.3.5 VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Multiplicando o valor unitário de mercado do terreno pela área do terreno, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado do Terreno: Valor Unitário de Mercado x Área do terreno

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Valor de Mercado do Terreno: R\$ 222,52/m² x 38.849,65 m²

Valor de Mercado do Terreno R\$ 8.644.824,12,00

Em números redondos:

Valor de Mercado do Terreno: R\$ 8.650.000,00

7.4 AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

7.4.1 METODOLOGIA

Para estimativa do valor das construções foi aplicado o Método da Quantificação do Custo, que identifica o valor do bem ou de suas partes constituintes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

7.4.2 ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO

Para cálculo do custo de construção, é preciso adequar os custos dos diferentes ambientes, através do conceito de área equivalente e a utilização de um único custo unitário de construção, conforme preconizado pela NBR 12.721.

Para esta adequação de custos, foi utilizado como recurso o documento: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Item (Edificação)	Área	Padrão Construtivo	Coeficiente	Peso de Equivalência	Área Equivalente
Galpão Refrigeração	3.400,00 m ²	Galpão Médio - Médio	2,387	1,80	6.120,00 m ²
Casa de Força	46,00 m ²	Galpão Econômico - Médio	0,360	0,27	12,42 m ²
Predio Administração	332,00 m ²	Escritório Médio s/ elevador - Médio	1,656	1,25	415,00 m ²
Portaria	25,00 m ²	Galpão Simples - Médio	0,726	0,55	13,75 m ²
Galpão 2	1.231,00 m ²	Galpão Médio - Mínimo	0,972	0,73	898,63 m ²
Galpão 3 Construção de apoio	157,00 m ²	Galpão Médio - Mínimo	0,972	0,73	114,61 m ²
Sala não utilizada	325,00 m ²	Galpão Econômico - Máximo	0,480	0,36	117,00 m ²
Cobertura para equipamentos de Refrigeração	90,00 m ²	Cobertura Médio - Médio	0,246	0,19	17,10 m ²

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

O padrão construtivo de referência adotado foi: 2,387 (Galpão - Padrão Superior) resultante do da relação de 1,326 (Galpão - Padrão Médio – Médio), com os custos extras para construção de galpões refrigerados, obtidos junto a players e construtoras especializadas neste tipo de edificação. Com isso o ajuste de padrão resultante foi de 80%.

Portanto: 1,326 (Galpão - Padrão Médio – Médio) X 1,8

Portanto os pesos das edificações considerados a seguir foram obtidos conforme discriminado na descrição abaixo:

PESO de Equivalência = (Valor do Padrão Construtivo da Edificação / Valor do Padrão Construtivo de Referência)

7.4.3 CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

O Custo Unitário de Construção foi obtido a partir do levantamento de mercado efetuado pela Editora Pini publicado na Revista Guia da Construção, que apresenta um custo unitário básico de construção para diversos tipos e imóvel de diferentes padrões construtivos, referidos a uma determinada data-base.

Para os cálculos, o custo foi atualizado para a data de referência do presente estudo de valor e foram considerados também alguns custos adicionais, não computados na formação do custo unitário levantado pela PINI, conforme tabela abaixo:

ESTIMATIVA DO CUSTO DE REPOSIÇÃO GLOBAL	
Índice Utilizado:	Galpão de Uso Geral - Médio
	R\$ 1.712,40 /m ²
Data do Índice:	mai-21
Data de Referência :	jun-21
Índice Ajustado:	R\$ 1.712,40 /m ²
Σ de Custos Adicionais sobre o Índice	
Projeto	R\$ 42,81/m ²
Total	R\$ 1.755,21/m²
BDI: 25%	R\$ 585,07/m²
Custo Unitário de Construção	R\$ 2.340,28/m²

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

7.4.4 FATOR DE DEPRECIAÇÃO

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação**

Portanto:

Item (Edificação)	Idade	Estado de Conservação	FOC
Galpão Refrigeração	10	C	0,92
Casa de Força	10	C	0,90
Predio Administração	10	C	0,90
Portaria	10	C	0,90
Galpão 2	10	C	0,92
Galpão 3 Construção de apoio	10	C	0,92
Sala não utilizada	10	C	0,90
Cobertura para equipamentos de Refrigeração	10	C	0,65

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

7.4.5 CUSTO TOTAL DE EDIFICAÇÃO

O custo de cada edificação corresponde ao produto entre seu custo unitário, sua área construída equivalente e o respectivo fator de obsolescência e conservação (FOC):

Item (Edificação)	Custo Unitário	Área Equivalente	FOC	Custo Estimado
Galpão Refrigeração	R\$ 2.340,28 /m²	6.120,00 m²	0,92	R\$ 13.212.800
Casa de Força	R\$ 2.340,28 /m²	12,42 m²	0,90	R\$ 26.200
Predio Administração	R\$ 2.340,28 /m²	415,00 m²	0,90	R\$ 876.300
Portaria	R\$ 2.340,28 /m²	13,75 m²	0,90	R\$ 29.000
Galpão 2	R\$ 2.340,28 /m²	898,63 m²	0,92	R\$ 1.940.100
Galpão 3 Construção de apoio	R\$ 2.340,28 /m²	114,61 m²	0,92	R\$ 247.400
Sala não utilizada	R\$ 2.340,28 /m²	117,00 m²	0,90	R\$ 247.000
Cobertura para equipamentos de Refrigeração	R\$ 2.340,28 /m²	17,10 m²	0,65	R\$ 25.900
				R\$ 16.604.700,00

CUSTO TOTAL DE EDIFICAÇÃO = R\$ 16.600.000,00

7.5 CUSTO DAS OUTRAS BENFEITORIAS

Estimou-se uma verba equivalente a 10,00% do Custo Total de Edificação para itens não incluídos na área construída, como muro de fechamento do perímetro, pavimentação, alambrado, etc.

CUSTO DAS OUTRAS BENFEITORIAS = R\$ 1.650.000,00

7.6 CUSTO DAS CONSTRUÇÕES

Dado pela soma dos custos de edificações e benfeitorias:

Custo das Construções = Custo de Edificação + Custo das Benfeitorias

Custo das Construções = R\$ 16.600.000,00 + R\$ 1.650.000,00

Custo das Construções = R\$ 18.250.000,00

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

7.7 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Computados os valores calculados, o valor do imóvel para venda resultou em:

Valor de Mercado = Valor do Terreno + Valor das Construções

Valor de Mercado = (R\$ 18.250.000,00 + R\$ 8.650.000,00)

Valor de Mercado = R\$ 26.900.000,00

Em números redondos:

Valor de Mercado: R\$ 26.900.000,00

(Vinte e seis milhões e novecentos mil reais)

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

7.8 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada foi calculado por meio da fórmula que considera o valor presente do imóvel para venda imediata, levando-se em conta o período estimado para a comercialização do imóvel e a taxa de desconto para remuneração do capital investido, tendo sido utilizada neste caso, a taxa média de descontos de duplicatas dos principais bancos.

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{(\text{Valor de Mercado do Imóvel})}{(1 + \text{taxa de duplicata})^{\text{Período}}}$$

Desta forma obtém-se o Valor de Liquidação Forçada, conforme demonstrado abaixo:

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor do Imóvel:	R\$ 26.900.000
Taxa de Desconto Adotada:	1,49 % a.m.
Cenário de Liquidez:	Médio-baixo
Tempo de Exposição Estimado:	24 meses
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 18.850.000,00

A taxa de 1.49% a.m. adotada na estimativa do Valor de Liquidação Forçada, foi obtida através da média das taxas de duplicata dos principais bancos de varejo.

O valor de liquidação forçada do imóvel, em números redondos, é:

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 18.850.000,00
(Dezoito milhões, oitocentos e cinquenta mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado **R\$ 26.900.000,00**

Valor de Liquidação Forçada **R\$ 18.850.000,00**

Tendo em vista as características específicas das construções e da região, na qual não foi possível coletar elementos comparativos para o imóvel avaliando em número suficiente para a utilização do Método Comparativo Direto, para a estimativa do valor de venda foi adotado o Método Evolutivo. Através desse método o valor da propriedade é definido pelo somatório de seus componentes (terreno e construção) multiplicados pelo fator comercialização.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 26.900.000,00

(Vinte e seis milhões e novecentos mil reais)

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 18.850.000,00

(Dezoito milhões, oitocentos e cinquenta mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item **6. Diagnóstico de Mercado**.



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 28 (vinte e oito) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 17 de junho de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | Responsável Técnico



Anexo I

Relatório Fotográfico



Vista geral externa do imóvel



Vista geral externa do imóvel



Vista geral externa do imóvel



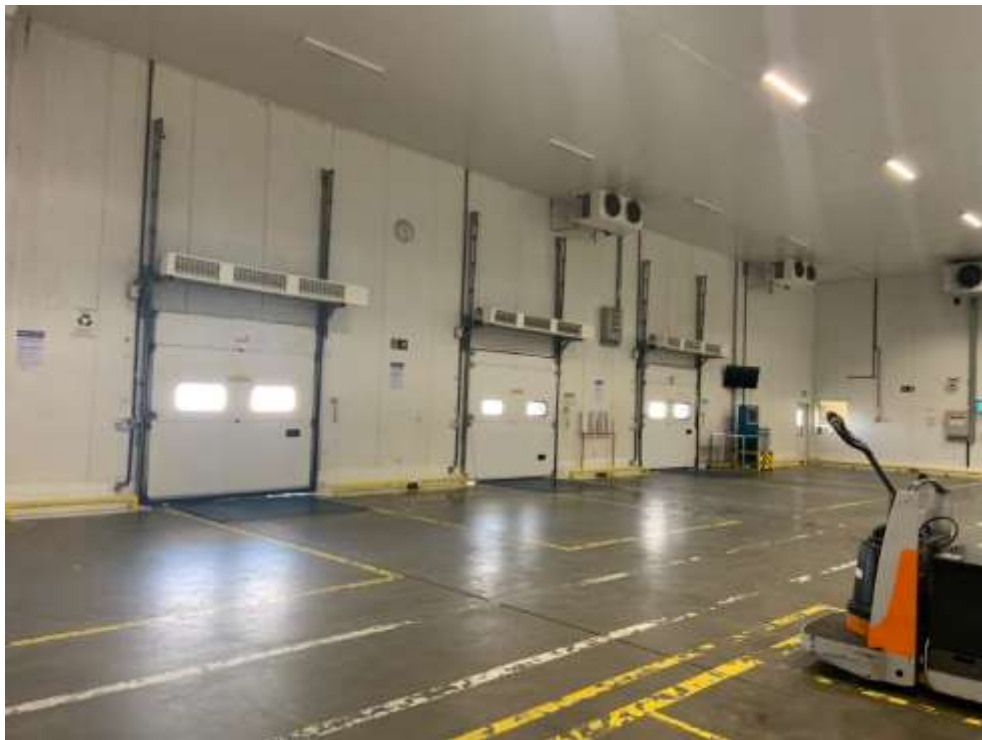
Vista geral interna do imóvel



Vista geral interna do imóvel



Vista geral interna do imóvel



Vista geral interna do imóvel



Vista geral interna do imóvel



Vista geral interna do imóvel



Vista geral interna do imóvel



Anexo II

Elementos Comparativos

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais



#	Endereço	Área de Terreno	Preço	Preço Unitário	Oferta/ Transação	Fonte de Informação
Objeto	Rodovia BR 020, 527	38.849,65 m²	N/A	N/A	N/A	N/A
1	Quarto Anel Viário, sentido Pecém, próximo a BR 020	61.660,00 m²	R\$ 15.000.000,00	R\$ 243,27 /m²	Oferta	Ver Imóveis - Tel.: (85) 3224-8689
2	Av Gen Osório Paiva, próximo ao Quarto Anel viário	44.400,00 m²	R\$ 11.500.000,00	R\$ 259,01 /m²	Oferta	Pompeu Imóveis - Tel.: (85) 99983-1076
3	Quarto Anel Viário, próximo a Av Dionísio Leonel Alencar	60.000,00 m²	R\$ 16.200.000,00	R\$ 270,00 /m²	Oferta	Leonardo Bezerra Imóveis - Tel.: (85) 3261-4422
4	Rodovia BR 116, com rua Andalusia	64.000,00 m²	R\$ 25.600.000,00	R\$ 400,00 /m²	Oferta	Alessandro Belchior - Tel.: (85) 3466-4343
5	Rodovia BR 222	66.500,00 m²	R\$ 22.000.000,00	R\$ 330,83 /m²	Oferta	Plus Imóveis - Tel.: (11) 3050-8800
6	Quarto Anel Viário, próximo a Rodovia CE-065	16.000,00 m²	R\$ 6.400.000,00	R\$ 400,00 /m²	Oferta	Jefferson Almeida Imóveis - Tel.: (85) 98853-7070



Anexo III

Tratamento por Fatores

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Preço Unitário de Terreno *	Fator de Fonte	Fator Transposição	Coefficiente de Área	Fator Topografia	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 194,62 /m ²	0,80	0,9000	1,0590	1,1100	1,0690	R\$ 208,05 /m ²
2	R\$ 207,21 /m ²	0,80	0,7710	1,0340	1,1100	0,9150	R\$ 189,60 /m ²
3	R\$ 216,00 /m ²	0,80	0,8100	1,0560	1,1800	1,0460	R\$ 225,94 /m ²
4	R\$ 320,00 /m ²	0,80	0,6300	1,0330	1,0500	0,7440	R\$ 238,08 /m ²
5	R\$ 264,66 /m ²	0,80	0,7570	1,0690	1,0500	0,8760	R\$ 231,84 /m ²
6	R\$ 320,00 /m ²	0,80	0,8100	0,8950	1,0500	0,7550	R\$ 241,60 /m ²

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Soma dos Valores Unitários:	R\$ 1.335,10 /m ²
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (MA):	R\$ 222,52 /m ²
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (0,70 x MA):	R\$ 155,76 /m ²
Limite Superior (1,30 x MA):	R\$ 289,27 /m ²
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 1.335,10 /m ²
Total de Comparativos:	6
Valor Unitário Básico:	R\$ 222,52 /m ²

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA

Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão:	R\$ 19,99 /m ²
Limite Inferior:	R\$ 210,47 /m ²
Limite Superior:	R\$ 234,57 /m ²

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

CAMPO DE ARBÍTRIO

Comparativos Efetivos da Amostra

Limite Inferior:	R\$ 189,60 /m ²
------------------	----------------------------

Limite Superior:	R\$ 241,60 /m ²
------------------	----------------------------

Campo de Arbítrio - 15% em torno da média

Limite Inferior:	R\$ 189,60 /m ²
------------------	----------------------------

Limite Superior:	R\$ 241,60 /m ²
------------------	----------------------------



Anexo IV

Especificação da Avaliação

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Terreno - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	x	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	x	0,40 a 2,50 *a
*a 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						

PONTUAÇÃO

8

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais



Benfeitorias - Método da Quantificação do Custo

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Estimativa do Custo	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto padrão	x	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	BDI	Calculado		Justificado		Arbitrado
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos		Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	x	Arbitrada

PONTUAÇÃO 5

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo do grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais



Imóvel - Método Evolutivo

TABELA 5 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	x	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa Valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	x	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado	x	Arbitrado

PONTUAÇÃO 6

TABELA 6 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	2, todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I



Grau de Precisão

Terreno - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança	R\$ 210,47 /m²
Limite Superior - Intervalo de Confiança	R\$ 234,57 /m²
Amplitude:	R\$ 22,09 /m²
Média:	R\$ 222,52 /m²
Amplitude/Média:	9,93%
Grau de Precisão:	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média ≤ 50%

Para os demais métodos não se aplica a apuração do Grau de Precisão.



Anexo V

Documentos

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Colliers


PREFEITURA DE CAUCAIA
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DO IPTU - 2020

NOME DO CONTRIBUINTE STOCK TECH ARMAZENS GERAIS LTDA		EXERCÍCIO 2020	CARTOGRAFIA 03.03.319.0100.001
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA ROD BR 020, 527		INSCRIÇÃO DO IMÓVEL (DAM-FIN) 79545	
ENDEREÇO DO IMÓVEL ROD BR 020, 527 CAMPO GRANDE - 61600000		LOTEAMENTO:	QUADRA LOTE
BASE DE CÁLCULO: VALOR VENAL: 1.094.468,43 ALÍQUOTA: 1,00 TIPO IMÓVEL: PRÉDIO ÁREA DO TERRENO: 37.069,44 ÁREA DA UNIDADE (EDF): 2.604,95	VALOR DO IMPOSTO A PAGAR: R\$ 10.944,69	EXERCÍCIO(S) COM DÉBITO:	NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO

Vimos por meio desta, **NOTIFICAR** o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU do exercício 2020, com valores e opções para pagamento em COTA ÚNICA ou parcelado. Deverá o contribuinte informar ao Fisco Municipal, dentro de 30 dias, qualquer alteração no imóvel e/ou transferência do mesmo, podendo ainda solicitar a impugnação do lançamento tributário até o dia 06 de maio de 2020, caso haja discordância motivada do valor lançado.

Numeração do Imóvel: 527 (Número de Porta)	
INFORMAÇÕES:	1. Mantenha os dados pessoais e do imóvel atualizados, e o pagamento do IPTU em dia, garantindo condições necessárias aos benefícios de desconto Cota Única e isenções previstas na legislação municipal. 2. Mantenha em dia os pagamentos dos tributos sob pena de cancelamento de acordos, início de protesto extrajudicial, inscrição do débito junto a instituições de proteção ao crédito e execução judicial com possível bloqueio de contas bancárias, nos termos estabelecidos nos artigos 251 e 251-A da Lei Complementar nº 02 de dezembro de 2009, Código Tributário Municipal.

 PREFEITURA DE CAUCAIA SEFIN IPTU – 2020 Parcela: 03/08 VENCIMENTO: 10/06/2020	Nome do Contribuinte: STOCK TECH ARMAZENS GERAIS LTDA Inscrição: 79545 Nº Parcela: 03/08 Receita: IPTU Valor (R\$): 1.368,08 81620000013 0 68081061202 7 00610010292 7 85820030000 3 
---	--

VIA DO BANCO

 PREFEITURA DE CAUCAIA SEFIN IPTU – 2020 Parcela: 02/08 VENCIMENTO: 11/05/2020	Nome do Contribuinte: STOCK TECH ARMAZENS GERAIS LTDA Inscrição: 79545 Nº Parcela: 02/08 Receita: IPTU Valor (R\$): 1.368,08 81640000013 8 68081061202 7 00511010292 7 85820020000 5 
---	--

VIA DO BANCO

 PREFEITURA DE CAUCAIA SEFIN IPTU – 2020 Parcela: 01/08 VENCIMENTO: 13/04/2020	Nome do Contribuinte: STOCK TECH ARMAZENS GERAIS LTDA Inscrição: 79545 Nº Parcela: 01/08 Receita: IPTU Valor (R\$): 1.368,08 81650000013 7 68081061202 7 00413010292 6 85820010000 7 
---	--

VIA DO BANCO

ATENÇÃO: Para geração do boleto (DAM - Documento de Arrecadação Municipal) das demais PARCELAS ou para parcelas vencidas, acesse o portal www.sefin.caucaia.ce.gov.br, na aba Serviços / Emissão de DAM / IPTU.

 PREFEITURA DE CAUCAIA SEFIN IPTU – 2020 COTA ÚNICA VENCIMENTO: 13/04/2020	Nome do Contribuinte: STOCK TECH ARMAZENS GERAIS LTDA Inscrição: 79545 Nº Parcela: ÚNICA Receita: IPTU Valor (R\$): 9.302,99 81690000093 5 02991061202 6 00413010292 6 85820000000 9 
---	--

VIA DO BANCO



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.cefice.org.br/validacao>
Informe o código: 7505776F-9B37-4B2C-8B07-362C5E197E83

Página 1 de 8 - Pedido: 167.537 - Janaina

Ofício Privativo do Registro de Imóveis Carteira - Ceará REGISTRO GERAL Rua Seno de Ibiapaba, 340 Tel.: 3342.3122 - CEP: 61.600-09	MATRÍCULA	023.798
EEL. ROSA MARIA ALMEIDA DO AMARAL Titular	RUBRICA	DATA 14/01/2010 FICHA 1

IMÓVEL - Um terreno rural de forma irregular, situado no lugar denominado Campo Grande, antiga Tapera do Vigário, Caucaia-CE, com uma **Área de 37.089,44m²**, **perímetro de 878,91m**, distando 621,42m do ponto M1A, com coordenadas (536777.1687/9583346.3966) na direção Poente-Nascente, com as seguintes medidas e confrontações: **AO NORTE**, frente, em dois (02) segmentos: o primeiro, do ponto 2-A, com ângulo interno = 65°44'34" ao ponto 6-A, com ângulo interno = 272°50'36", medindo 70,65m, extremando com o imóvel pertencente à Hércules - Vigilância e Segurança Ltda; e o segundo, do ponto 0-A, com ângulo interno = 87°24'50" ao ponto M1A, com ângulo interno = 95°31'12", medindo 100,00m, extremando com a Rodovia BR-020, totalizando 170,65m; **AO SUL**, fundos; em um (01) segmento: do ponto M2A, com ângulo interno = 83°13'20" ao ponto 3-A com ângulo interno = 115°15'28", medindo 119,00m, extremando com a área remanescente, pertencente à Neusa Maria de Paula Barbosa Chetrit; **AO NASCENTE**, lado direito, em um (01) segmento: do ponto M1A, com ângulo interno = 95°31'12" ao ponto M2A, com ângulo interno = 83°13'20", medindo 290,00m, extremando com a área remanescente, pertencente à Neusa Maria de Paula Barbosa Chetrit; e **AO POENTE**, lado esquerdo, em dois segmentos: o primeiro, do ponto 3-A, com ângulo interno = 115°15'28" ao ponto 2-A, com ângulo interno 65°44'34", medindo 193,26m, extremando com o Lotesamento Parque Divinolândia; e o segundo do ponto 6-A, com ângulo interno = 272°50'36" ao ponto 0-A com ângulo interno = 87°24'50", medindo 110,00m, extremando com o imóvel pertencente à HÉRCULES - VIGILÂNCIA E SEGURANÇA LTDA, totalizando ao poente 303,26m.

PROPRIETÁRIOS - Neusa Maria de Paula Barbosa Chetrit, brasileira, em presária, CPF-MF n° 391.086.863-00, RG n° 91002106 918-SSP/CE, casada com Claude Charles Chetrit, francês, comerciante, passaporte francês n° 080Y99554, CPF-MF n° 600.419.453-01, residentes e domiciliados na Rua Coronel Solon, 380, apartamento n° 303, bairro de Fátima, Fortaleza-CE.

TÍTULO DE DOMÍNIO - R.01 e R.03 da matrícula n° 11.506 deste Ofício.

R.01/023.798 - Por escritura pública de compra e venda lavrada aos 13.10.2009, no Livro n° 007, às fls. 188/189, do 3° Ofício de Notas da Comarca de Tianguá-CE, prenotada sob n° 36.785, em 14.01.2010, a proprietária NEUSA MARIA DE PAULA BARBOSA CHETRIT, casada com CLAUDE CHARLES CHETRIT, já qualificados, venderam o imóvel objeto da presente matrícula à STOCK TECH ARMAZENS GERAIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ-MF n° 01.306.014/0001-09, com sede e foro na Avenida Maringá n° 4.000, Planta Atuba, Pinhais/PR, representada por seus sócios administradores Nadir Antonio Elache Filho, neste ato representado por seu bastante procurador João Ariston Pessoa de Araújo Filho; e Carlos Eduardo Elache, representado no ato por seu bastante procurador subestabelecido João Ariston Pessoa de Araújo Filho, pelo valor de R\$ 370.894,40 (trezentos e setenta mil, oito centos e noventa e quatro reais e quarenta centavos), pagos através de Transferência Eletrônica Direta - TED, para a Caixa Econômica Federal, Agência n° 1089-8, Conta Corrente 4431-4, em favor da vendedora, Caucaia, 14 de janeiro de 2010. *Eu, Neusa Maria de Paula Barbosa Chetrit, do supra Oficial do Ofício Privativo do Registro de Imóveis, fiz digitar e subscrevo.*

AV.02/23.798 - Pelo Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, datado de 14.12.2009, emissão 2006/2007/2008 e 2009/ INCRA, arquivado neste Ofício, procede-se a esta averbação para constar o cadastro no INCRA do imóvel objeto desta matrícula, como sendo: Denominação do Imóvel - Sítio Neusilândia; Código - 144.029.013.161-1; Módulo Rural - 29,6078; N° de Módulos Rurais - 1,02; N° de Módulo Fiscal - 15,0000ha; N° de Módulos Fiscais - 2,0100; FMP - 2,0000ha; Clas

65
PRIVATIVO REG. DE IMÓVEIS
VALDO SOUZA COM
SELO DE AUTENTICAÇÃO

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Colliers



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.cefice.org.br/validacao>
Informe o código: 730577F-9B37-4820-8B07-8B205E197823

Página 2 de 8 - Pedido: 167.537 - Janaina

MATRÍCULA

023.798

FOLHA

1

CONTINUA NA FOLHA Nº

02

VERSO

Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Produtiva; Área Total - 30, 2000 m²; s. Área Registrada - 30, 2000 m²; Caucaia, 14 de Janeiro de 2010. Eu, Nadir Antônio Elache Filho, Oficial do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, a fiz digitar e subscrevo.

AV.03/023.798 - Procedeu-se a esta averbação para constar que foi apresentada, junto a escritura referida no R.01 desta matrícula, a Guia do ITBI nº 1254/2009, datada de 14.01.2010, juntamente com o Ofício Circular nº 09/2009-SDE, datado de 01.09.2009, do Governo Municipal de Caucaia - Secretaria de Desenvolvimento Econômico, garantindo o incentivo do ITBI de 40% na guia acima referida, devida neste quinquênio. Caucaia, 14 de Janeiro de 2010. Eu, Nadir Antônio Elache Filho, Oficial do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, a fiz digitar e subscrevo.

AV.04/023.798 - Nos termos do requerimento de Stock Tech Armazéns Gerais Ltda, datado de 25.01.2010, assinado por Nadir Antônio Elache Filho, com firma reconhecida, juntamente com certidão da Prefeitura Municipal de Caucaia-CE, datada de 20.01.2010, assinada por Carlos Henrique Lemos Alves, Agente de Tributos Municipais e Regina Cláudia Barbosa Ramos, Gerente do Núcleo de Gestão de Cadastros, prenotados sob o nº 37.142, em 10.02.2010, arquivados neste Ofício, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, localiza-se na zona urbana deste Município, conforme Lei Municipal nº 366 de 15.05.2001, Caucaia, 26 de fevereiro de 2010. Eu, Wladimir Lourenço Lima, Oficial do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, a fiz digitar e subscrevo.

AV.05/023.798 - Nos termos do requerimento de Stock Tech Armazéns Gerais Ltda, datado de 25.01.2010, assinado por Nadir Antônio Elache Filho, com firma reconhecida, juntamente com boletim de cadastro de imóveis, do Governo Municipal de Caucaia, prenotados sob o nº 37.142, em 10.02.2010, arquivados neste Ofício, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se inscrito na Prefeitura Municipal de Caucaia sob o nº 0013 21-8 e inscrição cartográfica nº 03.01.999.0190.001, Caucaia, 26 de fevereiro de 2010. Eu, Wladimir Lourenço Lima, Oficial do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, a fiz digitar e subscrevo.

OFÍCIO PRIVATIVO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALIDO SOMENTE COM
SELO DE AUTENTICIDADE

R.06/023.798 - Por Cédula de Crédito Comercial nº 16.2010.467.4313, emitida em 17.05.2010, por STOCK TECH ARMAZENS GERAIS LTDA, CNPJ nº 01.306.014-0001-09, com sede na Avenida Maringa, 4000, Jardim Atubá I, Pinhais-PR, no ato representada por seus sócios, Denis Maria Elache Gusí, Nadir Antônio Elache Filho, Francis Roberto Beleski, e Carlos Eduardo Elache, com firma reconhecida, prenotados sob o nº 36.591, em 07.06.2010, arquivados neste Ofício, o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em hipoteca de 1º grau pela proprietária STOCK TECH ARMAZENS GERAIS LTDA, já qualificada, em favor do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A, sociedade de economia mista, inscrita nº 07.237.373/0016-06, com sede na Avenida Pedro Ramalho, nº 5.700, Passaré, Fortaleza-CE, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 5.824.209,00 (cinco milhões, oitocentos e vinte e quatro mil e duzentos e nove reais), conforme registro nº 2034, do Livro 3-Auxiliar deste Ofício. Caucaia, 07 de junho de 2010. Eu, Wladimir Lourenço Lima, Oficial do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, o fiz digitar e subscrevo.

AV.07/023.798 - Nos termos do requerimento de Stock Tech Armazéns Gerais Ltda, no ato representado por seu procurador Wagner Fagundes, juntamente com Carta de Habite-se nº 107/2010, processo nº 163/2010, datado de 18.10.2010, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida em 26.10.2010, prenotados sob o nº 41.412, em 06.12.2010, procede-se a esta averbação para constar a construção de um Galpão em alvenaria e mate



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.cerico.org.br/validacao>
Informe o código: 7505776F-9037-482C-8B02-302C5E197E83

Página 3 de 8 - Pedido: 167.537 - Janelina

REGISTRO	FICHA	Ofício Privativo de Registro de Imóveis Caucaia - Ceará REGISTRO GERAL
023.798	02	

riais correlatos, com área construída de 2.604,95m², no imóvel objeto da presente matrícula. Caucaia, 07 de dezembro de 2010. Eu, *Adriana Lima Neto*, Oficiala do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, a fiz digitar e subscrevo.

AV.08/023.798 - Por requerimento de Stock Tech Armazéns Gerais Ltda., datado de 26.07.2010, juntamente com Memorial descritivo, e plantas, procede-se a esta averbação para constar que em virtude de procedimento administrativo retificatório, nos termos de Art. 213, da Lei 6.015/73, modificado pelo Art. 59, da Lei 10.931/04, prenotados sob o n° 42.902, em 18.03.2011, o imóvel da presente matrícula foi retificado, pois a descrição do mesmo está em desconformidade com a realidade fática, e ainda, adequar as referidas descrições às exigências da lei no que tange a este imóvel passando a ter as seguintes características: Um terreno urbano de forma irregular, situado no lugar denominado Campo Grande, antiga Tapera do Vigário, Caucaia-CE, com uma área de 38.849,65m², perímetro de 880,90m, distando 621,42m do ponto M1A, com coordenadas (536777.1687/9583346.3966) na direção. Ponte-Nascente, para o 4° Anel Rodoviário de Fortaleza-CE, com as seguintes medidas e confrontações: **AO NORTE**, frente, em dois segmentos: o primeiro, do ponto 2-A, com ângulo interno de 65°44'34" ao ponto 6-A, com ângulo interno de 273°51'34", medindo 55,60m, extremando com o imóvel pertencente a Hércules - Vigilância e Segurança Ltda; e o segundo, do ponto 0-A, com ângulo interno de 86°23'52" ao ponto M1-A, com ângulo interno de 95°31'12", medindo 117,00m, extremando com a Rodovia BR-020, totalizando ao Norte 172,60m; **AO SUL**, fundos, em um(01) segmento: do ponto M-2A com ângulo interno de 83°13'20" ao ponto 3-A com ângulo interno de 115°15'28", medindo 115,00m, extremando com o imóvel pertencente a Varicred do Nordeste Empreendimentos e Participações Ltda; **AO NASCENTE**, lado direito, em um segmento do ponto M1A, com ângulo interno de 95°31'12" ao ponto M2A, com ângulo interno de 83°13'20", medindo 290,00m, extremando com o imóvel pertencente a Varicred do Nordeste Empreendimentos e Participações Ltda; e **AO POENTE**, lado esquerdo, em dois segmentos: o primeiro do ponto 3-A com ângulo interno de 115°15'28" ao ponto 2-A, com ângulo interno de 65°44'34", medindo 193,26m, extremando com o imóvel pertencente a Varicred do Nordeste Empreendimentos e Participações Ltda; e o segundo do ponto 6A, com ângulo interno de 273°51'34" ao ponto 0-A com ângulo interno de 86°23'52", medindo 110,04m extremando com o imóvel pertencente a Hércules - Vigilância e Segurança Ltda, totalizando ao Poente 303,30m. Caucaia, 18 de março de 2011. Eu, *Adriana Lima Neto*, Oficiala do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, a fiz digitar e subscrevo.

AV.09/023.798 - Nos termos do requerimento de Stock Tech S.A. Armazéns Gerais, datado de 26.12.2011, assinado pelos sócios, Nadir Antônio Elache Filho e Francis Roberto Beleski, juntamente com Ata de Transformação, datada de 02.08.2010, Certidão Simplificada na Junta Comercial do Estado do Paraná, prenotados sob o n° 48.241, em 08.02.2012, arquivados neste Ofício, procede-se a esta averbação para constar a mudança da razão social de STOCK TECH ARMAZENS GERAIS LTDA para STOCK TECH S.A. ARMAZENS GERAIS. Caucaia, 08 de fevereiro de 2012. Eu, *Adriana Lima Neto*, Oficiala do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, a fiz digitar e subscrevo.

AV.10/023.798 - Por requerimento STOCK TECH S.A. ARMAZENS GERAIS, data de 25.11.2013, juntamente com Alvará de Construção n° 228/2011, processo n° 348/2011, Carta de Habite-se n° 22111/2012, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Tributos Municipais, emitida em 21.05.2013, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida em 03.10.2013, prenotado sob o n° 61.943, em 28.11.2013, arquivados neste Ofício, procede-se a esta averbação para constar a construção de um galpão de alvenaria referente ao acréscimo da área construída de 1.976,00m², totalizando uma área construída de 4.580,95m², no imóvel objeto da

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Colliers



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.oftice.org.br/validacao>
Informe o código: 7905776F-9B37-4B20-8B07-362C5E197EB3

Página 4 de 8 - Pedido: 167.537 - Janaina

MATRÍCULA	FICHA	
023.798	Nº 02	Continua na ficha nº 03
VERSO		

presente matrícula, localizado no lugar denominado Campo Grande, antiga Tapera Vigário, na BR 020, nº 527, Km 12, Caucaia-CF, Caucaia, 28 de novembro de 2013. Protocolizado em 29.11.2013. Eu, *Carolina Corrêa*, Oficiala do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, a fiz digitar e subscrevo.

AV.11/023.798- Amparado no que dispõe o Art. 213, I, "a", da Lei Federal nº 6.015/73, com redação dada pelo Art. 59 da Lei nº 10.931, de 02.08.2004, procede-se a esta averbação para constar que na AV.08, desta matrícula, onde se lê: "com coordenadas (536777.1687/9583346.3966)", leia-se: com coordenadas UTM 536619.36/9583249.83. Caucaia, 24 de janeiro de 2014. Eu, *Janaina Pereira*, Oficiala do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, a fiz digitar e subscrevo.

TERMO DE ENCERRAMENTO
Dado e encerrado a presente FICHA Nº 02
MATRÍCULA Nº 023.798 em conformidade
com a FICHA Nº 01 do presente registro em virtude da
informação do processo de informação da averbação
realizada no termo de FICHA Nº 01 do presente registro
e encerrado a presente FICHA Nº 02 do presente registro
em 28 de 01 de 2014.
Carolina Corrêa 16
Janaina Pereira
(2) Tabelionato

PROVIMENTO REG. DE IMÓVEIS
DE VALORES SUPERIORES COM
SELO DE AUTENTICAÇÃO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.colliers.com.br/validacao>
Informe o código: 750577FF-9B37-4B2C-8B07-362C5E197E83

CONTINUIDADE - Continuação histórica dos lançamentos referentes à matrícula nº 23.798, vândos da ficha nº 02V.////

R.12/023.798 - Por escritura pública de hipoteca, lavrada aos 01.04.2016, no livro nº 903, às fls. 061/065, do 2º Tabelão de Notas da Comarca de Ribeirão Preto-SP, prenotada sob nº 79.580, em 18.05.2016, a proprietária STOCK TECH S.A. ARMARZENS GERAIS, já qualificada, no ato representada por Eder Carlos Urbano dos Santos, em qualidade de interveniente garante, deu em segunda e especial tipo de representação pelo Procurador da Fazenda Nacional, Augusto Newton Chuchel, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 1.419.480,48 (hum milhão, quatrocentos e dezenove mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e oito centavos), a ser paga em 60 parcelas, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento no último dia útil de cada mês, tendo sido paga a primeira em 10.03.2016, da devedora CONFINIO SOLUCOES LOGISTICAS S.A., com sede na Avenida Marginal, nº 1422, Anexo B, Distrito Industrial III, CNPJ nº 01.413.969/0001-57, no ato representada por Eder Carlos Urbano dos Santos, Reg. nº 83.013, em 21.11.2016, arquivado neste Ofício, procedeu-se a esta averbação para constar o cancelamento da hipoteca, lavrada na R.06 desta matrícula. Caucaia, 21 de novembro de 2016. Eu, *Maurício Ko*, Oficial do Ofício de Registro de Imóveis, a fiz de girar e subscreevo.

AV.13/023.798 - Por requerimento do Banco do Nordeste do Brasil S.A., datado de 05.10.2016, assinado por seus representantes Les Ivanildo Bernardo de Oliveira e William Anderson de Lima e Silva, com firmas reconhecidas, prenotada sob nº 83.013, em 21.11.2016, arquivado neste Ofício, procedeu-se a esta averbação para constar o cancelamento da hipoteca, lavrada na R.06 desta matrícula. Caucaia, 21 de novembro de 2016. Eu, *Maurício Ko*, Oficial do Ofício de Registro de Imóveis, a fiz de girar e subscreevo.

AV.14/023.798 - Por Ofício nº 611/2016-RM-1c, datado de 25.10.2016, assinado pelo Procurador da União - Fazenda Nacional-SP, Ricardo Almeida Zacharias, prenotada sob nº 83.013, em 21.11.2016, arquivado neste Ofício, procedeu-se a esta averbação para constar o cancelamento da hipoteca, lavrada no R.12 desta matrícula. Caucaia, 21 de novembro de 2016. Eu, *Maurício Ko*, Oficial do Ofício de Registro de Imóveis, a fiz de girar e subscreevo.

R.15/023.798 - Por escritura pública de alienação fiduciária de bem imóvel, lavrada aos 11.11.2016, no livro nº 4.523, às fls. 017/031, do 16º Tabelão de Notas da Comarca de São Paulo-SP, prenotada sob nº 83.013, em 21.11.2016, a proprietária STOCK TECH S.A. ARMARZENS GERAIS, já qualificada, no ato representada por Eder Carlos Urbano dos Santos, deu em alienação fiduciária o imóvel lançado de Silva e Sidney Catana, em qualidade de interveniente garante, em nome de BANCO VAC BRASIL S.A., com sede na Avenida Marginal, nº 1422, Distrito Industrial, Ribeirão Preto-SP, CNPJ nº 01.413.969/0001-57, no ato representada por Eder Carlos Urbano dos Santos e Sidney Catana, no valor de R\$ 6.190.000,00 (seis milhões, cento e noventa mil reais), a ser pago em 36 parcelas, com vencimento inicial no dia 31.10.2016 e a última em 31.05.2019. Reg. nº 83.013, em 21.11.2016, arquivado neste Ofício, procedeu-se a esta averbação para constar o cancelamento da hipoteca, lavrada no R.12 desta matrícula. Caucaia, 21 de novembro de 2016. Eu, *Maurício Ko*, Oficial do Ofício de Registro de Imóveis, a fiz de girar e subscreevo.

AV.16/023.798 - Por escritura pública de alienação fiduciária de bem móvel, o fiz de girar e subscreevo.

REGISTRO 023.798

MOVA 03

Ofício Privativo de Registro de Imóveis
Caucaia - Ceará
REGISTRO GERAL

Página 5 de 8 - Pedido: 167.537 - Janelina

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Colliers



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.cerice.org.br/validacao>
Informe o código: 7505776F-9B37-4B2D-8B0F-362C5E197E83

Página 6 de 8 - Pedido: 167.537 - Janaina

MATRÍCULA

023.798

FICHA

Nº 03

Continua na ficha nº 04

VERSO

bem imóvel, lavrada aos 11.02.2019, no Livro nº 4775, às fls. 105/124, do 16º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo-SP, prenotada sob o nº 100.085, em 17.04.2019, arquivada neste Ofício, procede-se a esta averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária referida no R.15 desta matrícula. Caucaia, 17 de abril de 2019. Digitado em 10 de maio de 2019. Eu, Janaina Ferreira, Oficiala do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, o fiz digitar e subscrevo.

R.17/023.798 - Por escritura pública de alienação fiduciária de bem imóvel, lavrada aos 11.02.2019, no Livro nº 4.775, às fls. 105/124, do 16º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo-SP, prenotada sob o nº 100.085, em 17.05.2019, a proprietária STOCK TECH S.A ARMAZENS GERAIS, já qualificada, no ato representada por Evandro Calanca da Silva e Sidney Catania, deu em alienação fiduciária o imóvel objeto da presente matrícula, ao credor BANCO ABC BRASIL S.A, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, São Paulo-SP, CNPJ nº 28.195.667/0001-06, no ato representado por seus procuradores. Thia go Bella Tonin e Felipe Sene Tamburini, para garantia de uma dívida da devedora CONFRO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S.A, com sede na Avenida Marginal, nº 1422, Distrito Industrial, Bebedouro-SP, CNPJ nº 01.413.969/0001-57, no ato representada por Evandro Calanca da Silva e Sidney Catania, no valor de R\$ 3.090.000,00 (três milhões, e noventa mil reais), a ser pago em 32 parcelas, com vencimento inicial no dia 31.12.2018 e a última em 19.07.2021. Reger-se-á, ainda, este registro por todas as demais cláusulas e condições constantes da escritura ora registrada. Caucaia, 17 de abril de 2019. Digitado em 10 de maio de 2019. Eu, Janaina Ferreira, Oficiala do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, o fiz digitar e subscrevo.

AV.18/023.798 - Procede-se a esta averbação para constar que a alienação fiduciária registrada no R.17 garante a cédula de crédito bancário de nº 4252816, bem como a cédula de crédito bancária nº 5353318, com as suas condições comerciais descritas na escritura pública mencionada no R.17. Caucaia, 12 de junho de 2019. Digitado em 13 de junho de 2019. Eu, Janaina Ferreira, Oficiala do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, o fiz digitar e subscrevo.

TERMO DE ENCERRAMENTO
Declaro encerrar a presente FICHA Nº 03
MATRÍCULA Nº 023.798, que tem sua continuação
na FICHA Nº 04, do presente registro em virtude da
inexistência de processo de interposição de recurso
administrativo, nos termos do art. 1º do R. 100, do
Regimento Interno do Conselho Superior do
Registro de Imóveis.
Caucaia, 03 de 04 de 2019
p/ da Oficiala Substituta

OF. PRIVATIVO REG. DE IMÓVEIS
VÁLIDO SOBRENTE COM
SELO DE AUTENTICAÇÃO

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Colliers



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.cerice.org.br/validacao>
Informe o código: 7505776F-9B37-4B2C-8B07-362C5E197E83

Página 7 de 8 - Pedido: 167.537 - Janelma

REGISTRO

23.798

FOLHA

04

Ofício Privativo de Registro de Imóveis
Caucaia - Ceará
REGISTRO GERAL

CONTINUIDADE - Continuação histórica dos lançamentos referentes à matrícula nº 23.798, vindos da ficha nº 03v.

AV.19/023.798 - Por escritura pública de alienação fiduciária de bem imóvel, lavrada aos 03.12.2019, no Livro nº 4866, às fls. 023/040, do 16º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo-SP, prenotada sob o nº 104.404, em 23.01.2020, arquivada neste Ofício, procede-se a esta averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária referida no R.17 e AV.18 desta matrícula. Caucaia, 23 de Janeiro de 2020. Averbado em 07 de fevereiro de 2020. Eu, *Janelma Silva Costa Campêlo Ribeiro*, Oficiala do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, o fiz digitar e subscrevo. Emolumentos: 64,43, Permuta: 4,96, Selo: 22,77, ISS: 3,22, FRMMP: 3,22, FAADSP: 3,22, Total: 101,82. Selo: AAB452052 - I3E9.

R.20/023.798 - Por escritura pública de alienação fiduciária de bem imóvel, lavrada aos 03.12.2019, no Livro nº 4.866, às fls. 023/040, juntamente com escritura pública de retificação e ratificação, lavrada aos 14.01.2020, no Livro nº 4878, às fls. 027/030, ambas do 16º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo-SP, prenotadas sob o nº 104.404, em 23.01.2020, a proprietária STOCK TECH S.A ARMAZENS GERAIS, já qualificada, no ato representada por Evandro Calanca da Silva e Sidney Catania, na qualidade de fiduciante, deu em alienação fiduciária o imóvel objeto da presente matrícula, ao credor BANCO ABC BRASIL S.A, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, São Paulo-SP, CNPJ nº 28.199.667/0001-06, no ato representado por seus procuradores Eduardo Barbosa Leão e Agnaldo Ribeiro de Andrade, para garantia de uma dívida da devedora COMFIO SOLUÇÕES LOGISTICAS S.A, com sede na Avenida Marginal, nº 1422, Anexo A, Distrito Industrial III, Bebedouro-SP, CNPJ nº 01.413.969/0001-57, no ato representada por Evandro Calanca da Silva e Sidney Catania, a cédula de crédito bancário nº 5353318, bem como a cédula de crédito bancário nº 5878419, comprovatórias da dívida contraída, no valor de principal total de R\$ 6.490.000,00 (seis milhões, quatrocentos e noventa mil reais), serão doravantes denominadas obrigações garantidas, sendo a cédula de crédito bancário nº 5353318, com valor principal de R\$ 3.090.000,00 (três milhões e noventa mil reais), e a cédula de crédito bancário nº 5878419, com valor principal de R\$ 3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos mil reais), e serão pagas da seguinte maneira: cédula de crédito bancário nº 5353318, sendo aditada em 07.11.2019, com as seguintes características: valor principal: R\$ 3.090.000,00 (três milhões e noventa mil reais); prazo: 1.251 dias; forma de pagamento: em 32 parcelas, vencendo-se a primeira em 25.11.2019 e a última em 13.06.2022. Cédula de crédito bancário nº 5878419, com valor principal de R\$ 3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos mil reais); prazo: 1.082 dias; forma de pagamento: 36 parcelas, vencendo-se a primeira em 29.07.2019 e a última em 13.06.2022. Reger-se-á, ainda, este registro por todas as demais cláusulas e condições constantes da escritura ora registrada. Caucaia, 23 de Janeiro de 2020. Registrado em 07 de fevereiro de 2020. Eu, *Janelma Silva Costa Campêlo Ribeiro*, Oficiala do Ofício Privativo de Registro de Imóveis, o fiz digitar e subscrevo. Emolumentos: 2.973,86, Permuta: 159,08, Selo: 38,43, ISS: 148,69, FRMMP: 148,69, FAADSP: 148,69, Total: 3.617,44. Selo: AAB453017 - G9H9.

OFÍCIO PRIVATIVO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAUCAIA - CEARÁ
Selo de Autenticação

(continua no verso)

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.cerice.org.br/validacao>
Informe o código: 7505776F-9B37-482C-8807-362C8E197E83

MAT.: 23798 - Página: 8 de 8 - Pedido: 167.537 - Janaina

Ofício Privativo de Registro de Imóveis

Caucaia - Ceará

PROTOCOLO : 167.537

Certidão extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Esta certidão é válida por 30 (trinta) dias contados da data de sua expedição, exceto para fins de Incorporação Imobiliária e parcelamento de solo urbano, cuja validade é de 90 (noventa) dias (Provimento nº 01/2003 - CGJ/CE).

Emolumentos:	28,38
Fermoju:	1,40
Selo:	7,80
ISS:	1,42
FAADEP:	1,42
FRMMP:	1,42
Total:	41,84

Caucaia, 18/11/2020 - 09:34

- Raquel Menezes Klein*
- () Rosa Maria Almeida do Amaral - Oficiala
 - () Octávio Correia Lima Neto - Substituto
 - () Hildenise Lima Pimenta - Escrevente Autorizada
 - () Rubênia Moura Fernandes - Escrevente Autorizada
 - (x) Raquel Menezes Klein - Escrevente Autorizada

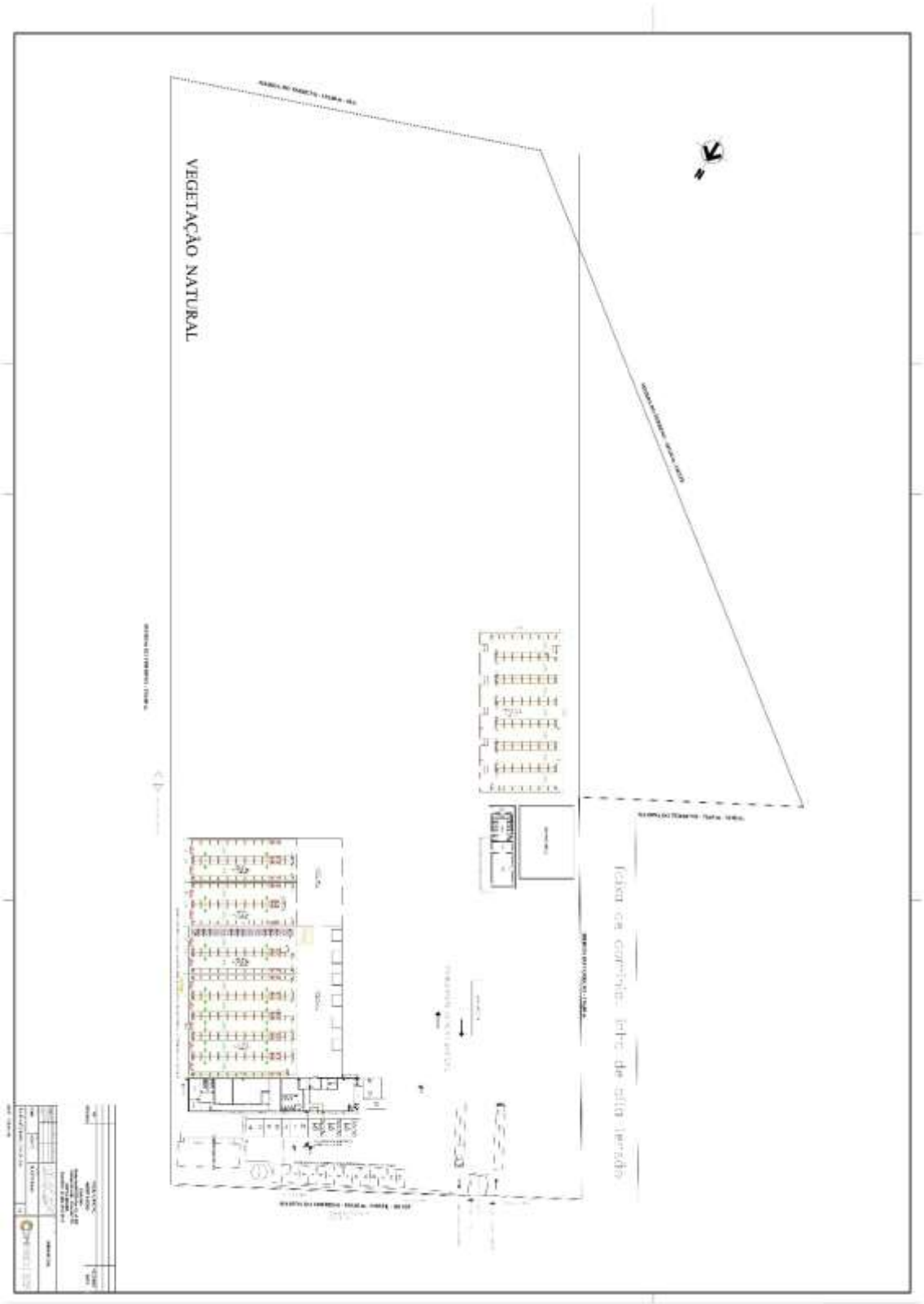
Dei Busca



Documento Assinado Digitalmente por ROSA MARIA ALMEIDA DO AMARAL. CPF: 02646005334

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais





Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Item	Descrição	Quant	Un
1	Galpão Refrigeração	3.400,00	m²
2	Casa de Força	46,00	m²
3	Prédio Adm	332,00	m²
4	Portaria	25,00	m²
5	Galpão 2	1.231,00	m²
6	Galpão 3 Construção de Apoio	157,00	m²
7	Sala não Utilizada	325,00	m²
8	Pavimentação	10.752,00	m²
9	Fechamento	460,00	m
10	Fechamento Alamedado	267,00	m
11	Balança Rodoviária	50,80	m³
12	Coberturas Para Equipamentos de Refrigeração	90,00	m²

Número Matrícula	Área (m²)	Cartório
23.798	38.849,65	CRI de Caucaia/CE



Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à EMPRESA pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela EMPRESA, logo, a obra/propriedade intelectual é da EMPRESA.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à EMPRESA qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A EMPRESA não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A EMPRESA não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a EMPRESA de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A EMPRESA não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

11. A EMPRESA não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A EMPRESA não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A EMPRESA não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.



Anexo VII

Tabelas para Avaliação

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
	1,13
Classe Média	1,25
	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-



Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior	Acima de 1,690		

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007



Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20



Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 7 – Fator k

Idade em %	Estado de Conservação - Ec								Idade em %	Estado de Conservação - Ec							
da Vida	A	B	C	D	E	F	G	H	da Vida	A	B	C	D	E	F	G	H
0,00%	0,32%	2,52%	6,09%	16,10%	33,20%	52,60%	75,20%		0,00%	0,32%	2,52%	6,09%	16,10%	33,20%	52,60%	75,20%	
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4106	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8146	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6046	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9896	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2816	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6466	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2140	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3946	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3651	0,3592	0,3377	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6656	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6592	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2346	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2086	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7016	0,6996	0,6841	0,6450	0,5746	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0466	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	0,6586	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6361	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0296	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6266	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0146	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel



Anexo VII

Declaração

Laudo de Avaliação

Stock Tech S.A Armazéns Gerais

Ref.: Avaliação do imóvel na Rodovia BR-020 – Campo Grande – Caucaia - CE

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors* – *RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fábio Sodeyama não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: BCDA5E80668840CC97FBF470C4029DAF
 Assunto: ENT.: Laudo de Avaliação - Proposta 8013/21 - Stock Tech - CE
 Empresa Requisitante: CIVAS
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 75
 Certificar páginas: 5
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Larissa Duarte
 Avenida das Nações Unidas, 14171, 8o Andar,
 Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes
 SP, SP 04794-000
 larissa.duarte@colliers.com
 Endereço IP: 189.33.66.131

Rastreamento de registros

Status: Original
 17-jun-2021 | 17:39

Portador: Larissa Duarte
 larissa.duarte@colliers.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
-----------------------	------------	-------------------------

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
----------------------------------	------------	-------------------------

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
------------------------------	--------	-------------------------

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
-----------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
-----------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
---------------------------------	--------	-------------------------

LUIZ CARLOS HELLER
 lpauli@comfrio.com.br
 CFO

Visualizado

Enviado: 17-jun-2021 | 18:04
 Visualizado: 17-jun-2021 | 18:09

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Usando endereço IP: 191.177.191.159

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Aceito: 17-jun-2021 | 18:09
 ID: 29f73b84-96b1-4d88-8b61-1e3fc95deebe

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

Fabio Sodeyama
 fabio.sodeyama@colliers.com

Copiado

Enviado: 17-jun-2021 | 18:04

Colliers International do Brasil Consultoria Ltda
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não disponível através da DocuSign

Larissa Duarte
 larissa.duarte@colliers.com
 COLLIERS

Copiado

Enviado: 17-jun-2021 | 18:04
 Reenviado: 17-jun-2021 | 18:09
 Visualizado: 17-jun-2021 | 18:05

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não disponível através da DocuSign

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Philipe Cardozo Philipe.Cardozo@colliers.com COLLIERS Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 17-jun-2021 18:04
Rebeca Santos rebeca.santos@colliers.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13-out-2020 11:10 ID: a5c65b0e-08de-4af7-83f9-f284bfc9f007	Copiado	Enviado: 17-jun-2021 18:04
Rocio Cortes rocio.cortes@colliers.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 30-mar-2020 13:30 ID: 4fb8591e-db22-413f-b8ed-28e1038fd13a	Copiado	Enviado: 17-jun-2021 18:04
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	17-jun-2021 18:04
Entrega certificada	Segurança verificada	17-jun-2021 18:09
Concluído	Segurança verificada	17-jun-2021 18:09
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: tatiana.souza@colliers.com

To advise COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA during the course of your relationship with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.