

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA**

– Atento Del Castilho –

Avenida Dom Helder Câmara – Del Castilho

Rio de Janeiro / RJ

Laudo 514_2017 – Referência 01/2018



São Paulo, 19 de Fevereiro de 2018.

Ao
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA.

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para o imóvel comercial localizado no município do Rio de Janeiro, Capital.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da Engebanc Real Estate qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

Júlia Barros de Carvalho
CREA nº 5.061.478.674
Gerente Técnica – Avaliação & Consultoria
Engebanc Real Estate



RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO	Janeiro de 2018.	
DATA DA VISTORIA	27 de Setembro de 2017.	
OBJETO	Imóvel Comercial, de tipologia <i>Built-to-Suit (BTS)</i> , ocupado pela Atento Brasil S/A.	
FINALIDADE	Determinar o Valor Justo para Venda.	
METODOLOGIA	▪ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Valor de Mercado para Locação); ▪ Método da Capitalização da Renda, através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado (Valor Justo para venda). A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, com a instrução 516/11 da CVM, bem como com os padrões de conduta do RICS – <i>Royal Institute of Chartered Surveyors</i> e do IVSC – <i>International Valuation Standards Council</i>.	
LOCALIZAÇÃO	Avenida Dom Helder Câmara – Del Castilho / RJ	
ÁREA	Terreno:	2.662,32 m ² ;
	Construída:	8.177,88 m ² (conforme quadro de áreas em planta);
	Área Equivalente:	7.340,98 m ² .
DOCUMENTAÇÃO	▪ Matrícula nº 100.996 do 1º Serviço Registral de Imóveis da Cidade e Estado do Rio de Janeiro; ▪ IPTU; ▪ Plantas – Projeto Aprovado; ▪ Contrato de Locação Atípico; ▪ Primeiro, Segundo, Terceiro e Quarto Aditivos ao Contrato de Locação; ▪ Termo de Entrega e Aceitação; ▪ Habite-se; e ▪ Certificado de Aprovação dos Bombeiros.	



PLANEJAMENTO URBANO	▪ Macro zona – Incentivada AP-3; ▪ Zona: Zona Residencial - Dois (ZR-2); ▪ Coeficiente de Aproveitamento Básico – 3,0; ▪ Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 4,0; ▪ Taxa de Ocupação – 70%; ▪ Taxa de Permeabilidade – 15%; ▪ Gabarito de Altura – Construção não afastada das dividas – 12 metros / 4 pavimentos; ▪ Usos Permitidos: Residencial e Não Residencial.
MERCADO	▪ O mercado imobiliário no Brasil vem se mantendo em recessão, porém com tímida melhora de 0,7% nas projeções do PIB de 2017 e 2018; ▪ O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica, portanto a identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.
AVALIAÇÃO	▪ <u>Valor Justo para Venda:</u> R\$ 50.430.000,00 (CINQUENTA MILHÕES QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS).



ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO.....	1
ÍNDICE.....	3
OBJETO.....	4
FINALIDADE.....	4
DATAS	4
TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	4
INSTRUÇÕES DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM	5
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
TERRENO	6
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	6
LOCALIZAÇÃO.....	10
DESCRIÇÃO DO ENTORNO	11
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	12
ACESSO E TRANSPORTES	12
PLANEJAMENTO URBANO.....	13
ZONEAMENTO	13
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	14
TITULAÇÃO	14
DISPÊNDIOS	14
CONTRATO DE LOCAÇÃO	14
MERCADO.....	16
CENÁRIO MACROECONÔMICO	16
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO	17
SEGMENTO COMERCIAL – ÁREA DE INFLUÊNCIA DO AVALIANDO	17
DIAGNÓSTICO	19
AVALIAÇÃO.....	20
METODOLOGIA	20
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	20
VALOR DE VENDA	23
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	26
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	27
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	28
ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES.....	34



OBJETO

O imóvel objeto deste relatório é um imóvel comercial localizado na região de Del Castilhos, cidade e estado do Rio de Janeiro, região Sudeste do Brasil.

Frente do Imóvel



Fonte: Engebanc Real Estate

FINALIDADE

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

- Solicitante: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA.

DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 27 de setembro de 2017 e essa avaliação tem como base a data de referência de Janeiro de 2018.

TERMOS DA CONTRATAÇÃO

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “AV_701 - 2017 – “Alianza – Atento Del Castilho”, elaborada pela Engebanc Real Estate para o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA.

Para fundamentação e suporte desse estudo, a Engebanc Real Estate valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, vistoria in loco realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética mencionados no Red Book (edição 2014) do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e nas normas do IVSC – International Valuation Standards Council.



É importante salientar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto à Engebanc Real Estate. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Esse trabalho é inteiramente atrelado às premissas, ressalvas e limitações encontradas no Anexo III desse relatório.

Destacamos que a Engebanc Real Estate é completamente isenta e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as sociedades controladas pelo cliente e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.

INSTRUÇÕES DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Salientamos abaixo os aspectos principais da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM

Conforme o Artigo 7º da Seção I – Imóveis, do Capítulo II – Critérios Contábeis, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com a Instrução, o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo que a melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

Na impossibilidade de se aplicar tal conceito, a instituição administradora deve usar outras informações, contidas no devida Instrução.

ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM

Como Elementos de Identificação, serão considerados (i) a identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, (ii) a identificação dos imóveis objetos da avaliação, (iii) a identificação do FII e de seu administrador, e (iv) as datas de referência da presente e da última avaliação realizada dos imóveis.

Já para os Elementos de Avaliação, serão considerados os itens citados no devido documento, até que se atinja a indicação do valor final proposto de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

Todos os Elementos de Responsabilidade, desfecho do devido anexo, também serão observados no Laudo de Avaliação.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo é um *BTS - Built to Suit* com as seguintes características básicas:

TERRENO

- Área: 2.662,32 m²;
- Formato: aproximadamente retangular;
- Frentes: aproximadamente 50 metros de frente para a Avenida Dom Helder Câmara e 30 metros para a Travessa Malafaia;
- Acesso: ao nível do logradouro para o qual faz frente;
- Topografia: aclave;
- Condição do solo: aparentemente seco.

Implantação



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

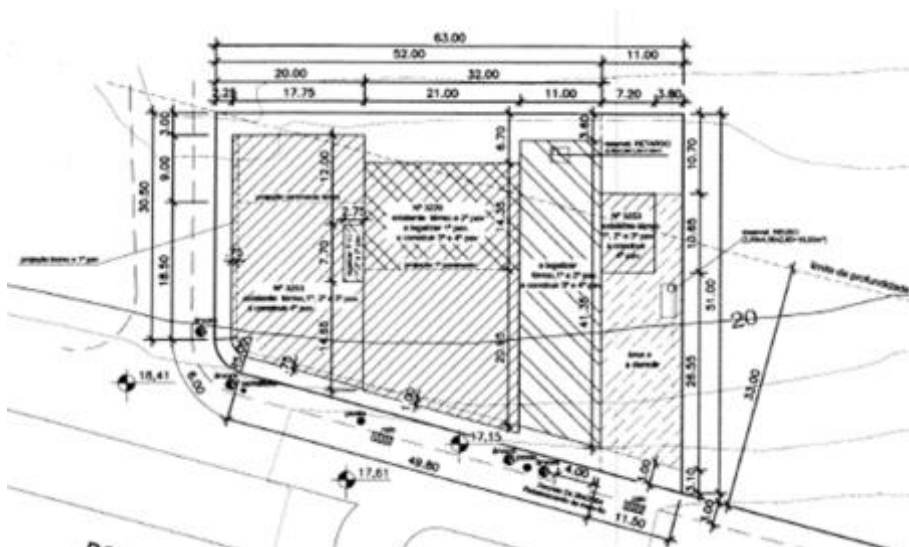
O imóvel em estudo possui pilares em concreto armado e em aço, com fechamento lateral em alvenaria, fachada revestida parte com massa e pintura e parte com telhas metálicas com molduras em ACM – painéis de alumínio composto e esquadrias metálicas com vidro laminado.

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 1 ano;
- Estado de Conservação: Novo;
- Pé-direito livre (galpão): 2,8 metros;
- Ar Condicionado: Central tipo Self atendendo a todas as áreas internas;
- Segurança contra incêndio: alarme, detectores de fumaça, iluminação de emergência, gerador de emergência, hidrantes, extintores e escadas de emergências com antecâmara;
- Segurança predial: segurança 24 horas, CFTV e controle de acesso;
- Circulação predial: 03 (Três) elevadores, sendo 01 (um) de uso exclusivo para serviços, duas escadas de emergência enclausuradas e duas escadas comuns atendendo a todos os pavimentos.
- Estacionamento: Total de 52 vagas, das quais 33 são cobertas e 19 descobertas, representando uma relação de vagas de 1:141,17 m² (uma vaga a cada 141,17 m² de área equivalente);



Segue planta de situação (projeto base) recebida do cliente para visualização geral do imóvel:



Fonte: Planta de Situação (projeto base) recebida do cliente

ACABAMENTOS INTERNOS:

Imóvel	Piso	Paredes	Forro
Recepção	Paviflex	Massa com pintura	Gesso acartonado, Forro Modular de Fibra Mineral e alumínio na área de alimentação.
Escritórios	Paviflex	Massa com pintura	Gesso acartonado, Forro Modular de Fibra Mineral e alumínio na área de alimentação.
Sanitários	Paviflex	Cerâmica branca	Gesso acartonado e forro modular de fibra mineral.
Copas	Paviflex	Massa com pintura	Gesso acartonado, Forro Modular de Fibra Mineral e alumínio na área de alimentação.
Estacionamento	Cimento queimado	Massa com pintura	Laje
Casa de Máquinas	Cimentado liso	Massa com pintura	Gesso acartonado e forro modular de fibra mineral.

QUADRO DE ÁREAS:

Pavimentos	Área Construída (m²)	Área Equivalente (m²)
Térreo	734,12	734,12
Estacionamento	836,90	0,00
1º Pavimento	1.343,84	1.343,84
2º Pavimento	1.780,37	1.780,37
3º Pavimento	1.759,00	1.759,00
4º Pavimento	1.723,65	1.723,65
Total	8.177,88	7.340,98

Cabe mencionar que a área de estacionamento (836,90 m²), para cálculo da área equivalente, recebeu peso 0 (zero) uma vez que trata-se de área a ser utilizada como vagas de garagem e não como efetivamente ocupada como área de escritório/operacional. Assim, para o cálculo do Valor de Mercado para Locação, a ser utilizado como referência quando do final do contrato de BTS, será calculado com base na área equivalente, conforme praxe de mercado.



FOTOGRAFIAS:



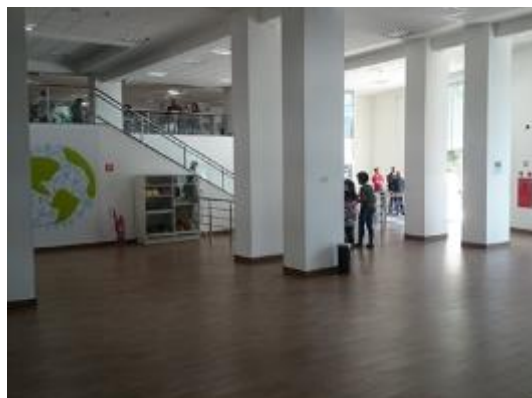
Vista da via principal sentido Centro



Vista da via principal sentido Centro



Fachada do imóvel



Recepção



Catracas com controle de acesso



Área de circulação



Copa



Área de atendimento



Hall dos elevadores



Sanitários



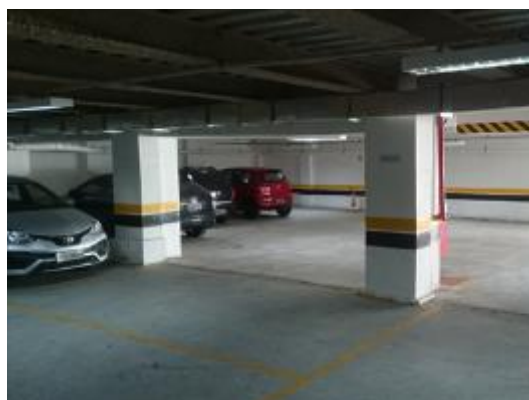
Sala de treinamentos



Escritório de Recursos Humanos



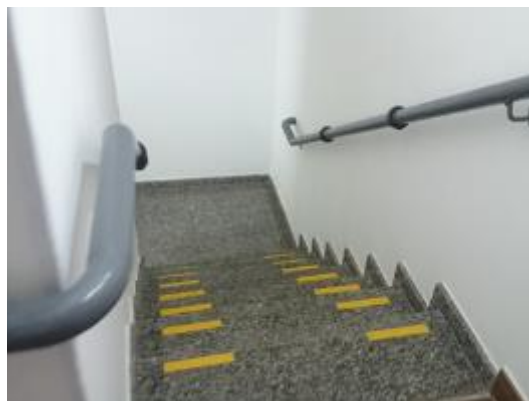
Shaft de Ar condicionado



Área de estacionamento



Porta de emergência com fechaduras anti-pânico



Escada de emergência com antecâmara



Rampa de acesso no 4º pavimento



Escada de circulação interna



Sala de reuniões



Área permeável

LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Dom Helder Câmara – Del Castilho, Rio de Janeiro, Capital.

O local dista cerca de 9 quilômetros do Centro da Cidade, sendo que o acesso a ele pode ser feito rapidamente através de vias de fluxo rápido, como, por exemplo, a Linha Amarela e a Avenida Brasil.

Ainda, como pontos de referência, podemos citar que o imóvel em estudo dista aproximadamente:

- 500 metros do Shopping Nova América;
- 1,9 quilômetros do Norte Shopping;
- 3,1 quilômetros do Estádio de Futebol Nilton Santos (Engenhão); e
- 4,3 quilômetros da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

[illegible]

An aerial photograph of a densely populated urban area, likely in Los Angeles based on the surrounding context. The image shows a complex network of streets, buildings, and green spaces. A prominent red dot is placed on the map, indicating a specific location of interest. The area is characterized by a mix of residential and commercial structures, with a large, light-colored building complex visible in the upper left quadrant. The overall scene depicts a typical city environment with high land use intensity.



A região é muito bem servida por estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local. Destacam-se na região, o Shopping Nova América, Norte Shopping, Estádio de Futebol Nilton Santos (Engenhão), Teatro Miguel Falabella, Hospital Assim, Universidade Federal do Rio de Janeiro e diversas instituições de ensino, entre outros.



Shopping Nova América

Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate



Estádio Nilton Santos (Engenhão)



Universidade Federal do Rio de Janeiro

INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás engarrafado, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

A Via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla, apresentando duas faixas de rodagens cada sentido e com canteiro central com vagas de estacionamento para veículos.

ACESSO E TRANSPORTES

O acesso às principais rodovias é fácil, podendo ser feito através da Linha Amarela, Linha Vermelha e Avenida Brasil.



Fonte: Google, editado por Engebanc Real Estate

A região é bem servida pela Linha 2 do MetrôRio, sendo a Estação Nova América/Del Castilho a mais próxima, distando cerca de 600 metros do imóvel e a estação Maria de Graça à 650 metros de distância. A região também é servida por aproximadamente 9 linhas de ônibus que circulam nas proximidades do imóvel, ligando a região a todas as partes da cidade, como por exemplo, a Linha 625 – Estação Meier.

O Aeroporto de Santos Dumont localiza-se a cerca de 10 quilômetros da propriedade, operando apenas com voos domésticos e aeronaves de pequeno porte, além, é claro, da Ponte Aérea São Paulo - Rio de Janeiro, sendo atingível em cerca de 20 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

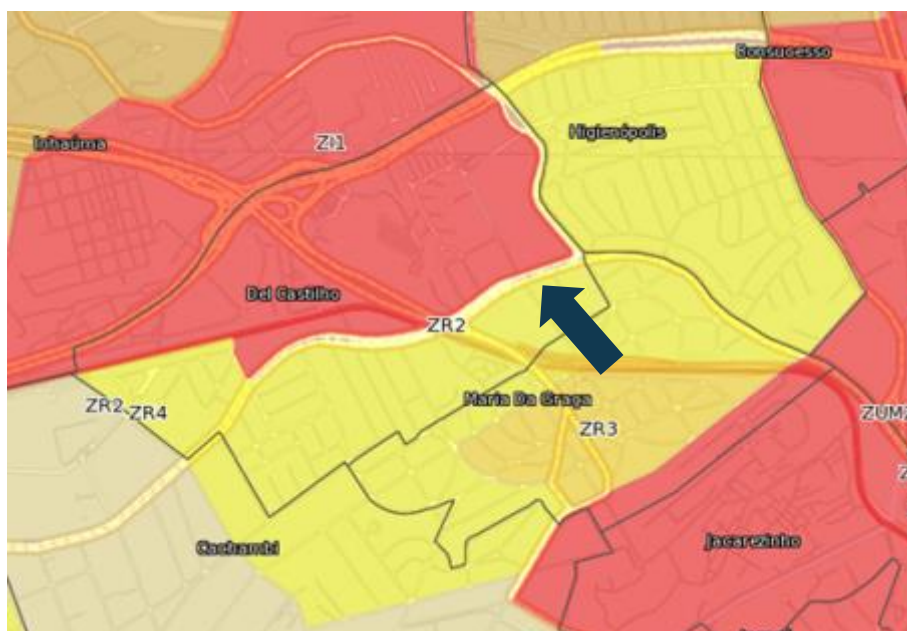


Já o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, localiza-se a cerca de 8 quilômetros da propriedade, operando com voos domésticos e internacionais em aeronaves de pequeno e grande porte, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel, também fora dos horários de pico.

PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

O imóvel em estudo encontra-se na Macro zona - Incentivada e na Zona **ZR-2 – Zona Residencial Dois**.



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, editado por Engebanc Real Estate

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

- Coeficiente de Aproveitamento básico - 3,0 passível de Outorga Onerosa
- Coeficiente de aproveitamento máximo - 4,0;
- Taxa de Ocupação - 70%;
- Gabarito de Altura para construções não afastada das divisas - 12 metros / 4 pavimentos;
- Taxa de permeabilidade - 15%
- Usos Permitidos: Residencial e Não Residencial.

Tendo em vista que o imóvel encontra-se construído e em operação, para fins de cálculo de valor assumimos que seu uso atual encontra-se “conforme” perante a legislação em vigor.



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

TITULAÇÃO

A propriedade está cadastrada no 1º Serviço Registral de Imóveis da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 100.996 em um título único. Segundo a certidão, consta como proprietária a TAG Alianza BTS Fundo de Investimento Imobiliário.

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

DISPÊNDIOS

O imóvel está registrado sob o nº de contribuinte 39.162.0022-4 junto ao cadastro da Prefeitura Municipal. As cópias das guias dos IPTUs fornecidas para o exercício de 2017 contém as seguintes informações:

IPTU Nº1

- Áreas de Terreno: 2.850,00 m² de terreno;
- Valor Venal: R\$ 5.786.372,00;
- Valor do Imposto a Pagar: R\$ 8.992,30.

IPTU Nº2

- Áreas de Terreno: 2.850,00 m² de terreno e Contruída de 816 m²;
- Valor Venal do Imposto Predial: R\$ 6.020.419,00;
- Valor Venal do Imposto Territorial: R\$ 864.911,00;
- Valor do Imposto: 96.448,70

Para fins de cálculo de valor, consideramos que não existem quaisquer pendências fiscais em relação aos imóveis que possam impedir ou afetar os seus valores de venda.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Recebemos cópia do “Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial”, cujas principais condições estão abaixo descritas:

Contrato de Locação e Aditamentos

Tipo:	Atípico
Locador:	Tutelar Comercio e Empreendimento S/A
Locatária:	Laboratório Clínico Delboni Auriemo S/A
Data Início do Contrato:	01/09/1999
Prazo:	120 meses
Objeto:	Objeto das matrículas nºs 26.916, 26.879 e 43.049, todas do 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, doravante denominado IMÓVEL.



Data Final do Prazo Locatício:	31/10/2009 – Contrato prorrogado por mais 10 anos caso a locatária não notificar a locadora nos primeiros seis meses depois do vencimento do contrato
Valor do Aluguel Atual:	O aluguel mensal ajustado entre as partes será o maior dentre os seguintes: a) ALUGUEL PERCENTUAL - equivalente a 3,0% (três por cento) do faturamento bruto da atividade exercida no imóvel; ou b) ALUGUEL MÍNIMO REAJUSTÁVEL equivalente a R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), base setembro/99, que será corrigido monetariamente conforme definido na cláusula 7 adiante.
Carência	Convencionam as partes que a locatária gozará de um período de carência no pagamento do aluguel, referente aos 5 (cinco) primeiros meses de vigência deste contrato, ou seja de 1º/09/1999 a 31/01/2000.
Data de Pagamento do 1º aluguel:	05/03/2000
Correção:	Anual (IGPM/FGV)

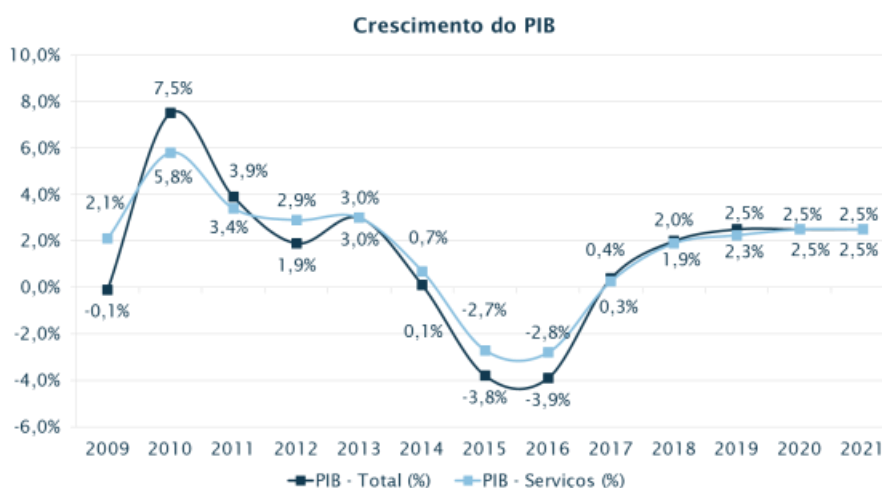


MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O ano de 2016 demonstrou uma contínua deterioração dos principais indicadores da economia, como vem ocorrendo desde 2014, situação que apontou para uma contração significativa do PIB ao final do ano. De acordo com o Sistema de Expectativas do Bacen, a projeção para o ano de 2017 é de um modesto crescimento de 0,7.

O gráfico a seguir apresenta mais detalhe deste cenário:



Fonte: Bacen, editado por Engebanc Real Estate

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

- Projeção de inflação estimada para 2017 em 3,08%, e expectativa para 2018 de um patamar de 4,15%;
- Aumento do nível de desemprego, que atingiu 13,0% em junho de 2017 segundo o PNAD;
- Redução da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) em 1,00 p.p., para o patamar de 8,25% ao ano (reunião Copom 06/09/17);
- Aumento de tarifas públicas e elevação de impostos (especialmente através da diminuição das desonerações concedidas nos últimos anos);
- Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixo padrão de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia; e.
- Dificuldade do governo, em face do cenário político-econômico desfavorável, para aprovar e implementar com agilidade as medidas previstas de ajuste fiscal.



ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se retraído, principalmente quando comparado aos momentos prósperos observados até o final de 2013. Alguns parâmetros, tais como o arrefecimento nos preços pedidos, a desaceleração na velocidade de vendas e o aumento da elasticidade entre os preços pedidos e os valores efetivamente transacionados são fortes evidências que ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.



Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado acima, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recessão. Contudo, o momento é de ação, para traçar estratégias e colocá-las em prática para obter sucesso na fase subsequente, de recuperação.

SEGMENTO COMERCIAL – ÁREA DE INFLUÊNCIA DO AVALIANDO

Para analisarmos melhor o momento econômico atual, realizamos uma pesquisa de mercado específica na região do imóvel em estudo. Para tanto, foram levantados imóveis comerciais similares ao avaliando prontos e recém-entregues, com isso obtivemos os seguintes resultados:

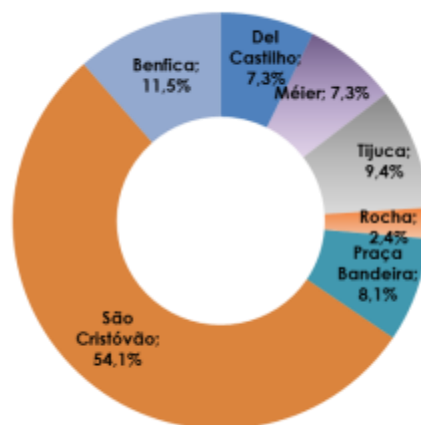
#	Localização	Bairro	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	R\$/Total construído (preço médio)	R\$/m² construído (preço médio)
1	Avenida Pastor Martin Luther King Jr., 126	Del Castilho	2.000,00	2.000,00	R\$130.000,00	R\$65,00
2	Rua Arquias Cordeiro, 562	Méier	1.290,00	2.000,00	R\$39.000,00	R\$19,50
3	Rua Pereira Landim, 54	Tijuca	750,00	2.586,00	R\$39.000,00	R\$15,08
4	Avenida Marechal Rondon, 717	Rocha	540,00	650,00	R\$12.000,00	R\$18,46
5	Rua Figueiredo Melo, 313	São Cristóvão	1.350,00	5.700,00	R\$315.000,00	R\$55,26
6	Rua Coronel Cabrita, 57	São Cristóvão	2.800,00	5.375,00	R\$350.000,00	R\$65,12
7	Avenida Campo de São Cristóvão, 222	São Cristóvão	2.000,00	3.748,00	R\$100.000,00	R\$26,68
8	Rua Teixeira Soares, 123	Praça Bandeira	515,00	2.225,00	R\$60.000,00	R\$26,97
9	Rua Prefeito Olímpio de Melo, 1580	Benfica	700,00	3.141,00	R\$100.000,00	R\$31,84



A partir das amostras analisadas, tabulamos o número de imóveis nos respectivos empreendimentos, assim como a participação nos bairros analisados em metro quadrado construído conforme abaixo:

Nota-se uma grande disponibilidade no bairro São Cristóvão representando 54,1% do total analisado. Seguido pelo bairro do Benfica com 11,5% nas proximidades de São Cristóvão, onde estão estabelecidos os empreendimentos mais antigos e Tijuca - 9,4%. Del Castilho a região do imóvel em estudo representa 7,3% do total analisado.

Vale mencionar que não foi encontrado nenhum imóvel no formato Built-to-Suit na área de influência do avaliando.



Fonte: Pesquisa Engebanc Real Estate

Preço Unitário (R\$ / m² Construído)



Fonte: Pesquisa Engebanc Real Estate

Conforme observado no gráfico acima, os maiores preços unitários encontrados na análise foram no bairro de Del Castilho e São Cristóvão por R\$ 65,00/m², ambos entregue recentemente. O segundo maior valor, de R\$ 55,00/ m², refere-se a um imóvel localizado também em São Cristóvão, no qual acabou de ser retrofitado. O menor preço unitário encontrado (R\$15,08/m²) está localizado no Bairro da Tijuca disponível no mercado há 24 meses.



DIAGNÓSTICO

Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização próxima ao Shopping Nova América, Metrô Nova América/Del Castilho, Norte Shopping e Metrô Maria Graça, além da boa visibilidade a partir de sua principal via de acesso, o que confere um bom apelo comercial. Nesse sentido, apesar de sua atual utilização estar voltada para a operação de um Call Center, entende-se que a propriedade apresenta flexibilidade de possíveis usos alternativos.

Com relação ao Centro e a outros bairros mais valorizados da cidade, o imóvel está inserido em uma região consolidada com predominância residencial e comercial, porém com poucos imóveis voltados para o uso de escritório, podendo assim, ser um fator de restrição de demanda para este tipo de ocupação e consequentemente para venda.

Outro ponto desfavorável é a conjuntura político-econômica negativa que o País vem enfrentando, impactando na retração do mercado imobiliário como um todo. Decisões de compra e venda de imóveis nesse momento, tornaram-se mais demoradas.

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

ANÁLISE SWOT

Pontos Fortes (Strength) - Boa localização e fácil acesso; - Frente promocional; - Ótima visibilidade; - Infraestrutura de transporte disponível.	Pontos Fracos (Weakness) Localização periférica.
Oportunidades (Opportunities) - Ocupante forte com contrato de locação (BTS) acima da média de mercado e longo prazo (123 meses); - Localização e porte podem atrair ocupantes de diferentes segmentos.	Ameaças (Threats) Cenário econômico ainda desfavorável, refletindo negativamente no mercado imobiliário.



AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do Valor Justo para Venda do imóvel, optou-se pela utilização do **Método de Capitalização da Renda** através de Fluxo de Caixa Descontado. Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Tempo – situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e
- Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

VALOR DE MECADO PARA LOCAÇÃO

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de imóveis comerciais para locação, para assim se obter o valor atual da propriedade.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas no capítulo de avaliação desse laudo, ficaram por conta da localização, padrão e depreciação dos imóveis.

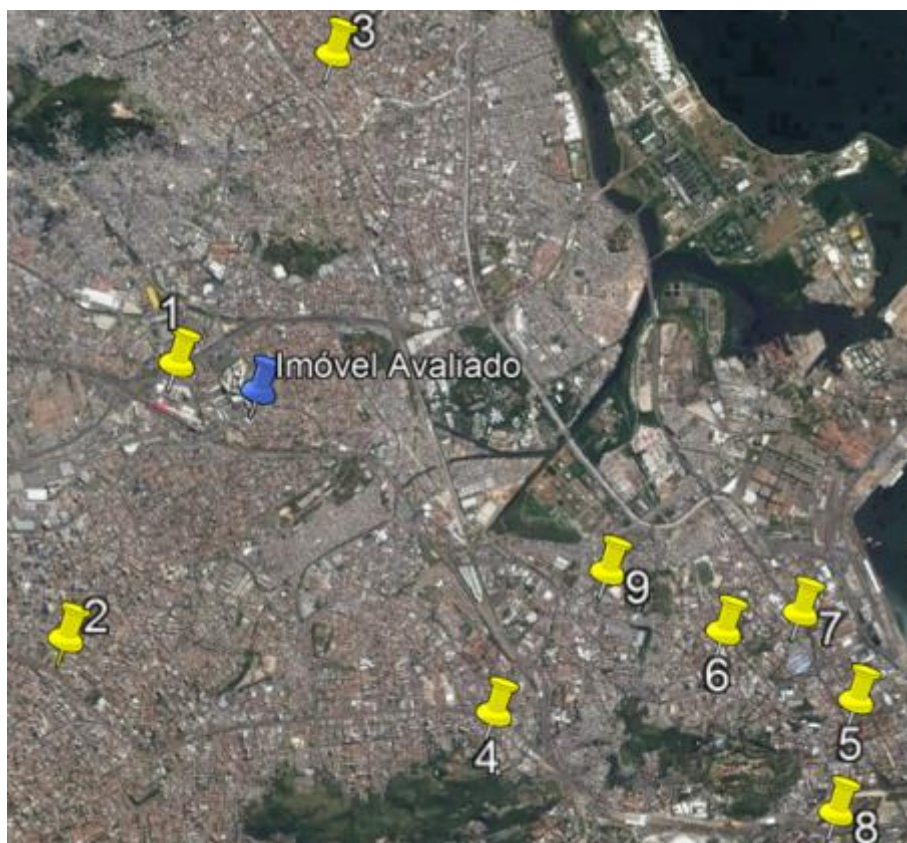
A variação do valor unitário observada entre as ofertas dos imóveis disponíveis ficaram em um intervalo compreendido entre R\$18,46 e R\$65,12/m², após o tratamento, essa variação passou para R\$29,11 e R\$44,63/m², a ser aplicado sobre a área equivalente.



ELEMENTOS COMPARATIVOS:

#	Elemento	Preço Pedido (R\$/m²)	Imobiliária	Tipo	Corretor	Contato
1	Avenida Pastor Martin Luther King Jr., 126	R\$65,00	Federal Realty	Oferta	Rodrigo	21 9 7453-8627
2	Rua Arquias Cordeiro, 562	R\$19,50	Corretor	Oferta	Israel	21 9 9155-2222
3	Rua Pereira Landim, 54	R\$15,08	Federal Realty	Oferta	Rodrigo	21 9 7453-8627
4	Avenida Marechal Rondon, 717	R\$18,46	Denb Rio	Oferta	Claudio	21 2221-6060
5	Rua Figueiredo Melo, 313	R\$55,26	Corretor	Oferta	Ricardo	21 3325-0766
6	Rua Coronel Cabrita, 57	R\$65,12	JCS Imóveis	Oferta	Júlio	21 2567-2833
7	Avenida Campo de São Cristóvão, 222	R\$26,68	Carbone	Oferta	Rodrigo	21 9 7453-8627
8	Rua Teixeira Soares, 123	R\$26,97	AGT Imobiliária	Oferta	Rodrigo	21 9 7453-8627
9	Rua Prefeito Olímpio de Melo, 1580	R\$31,84	Corretor	Oferta	Samuel	21 2187-3500

Mapa de Localização – Elementos Comparativos:



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO. Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho, foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas, sendo analisados apenas terrenos próximo ao avaliando. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.



Fator Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 15%.

Fator Localização:

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

Fator Depreciação:

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Hoss-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

Fator Padrão:

O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas e especificações técnicas dos elementos no que diz respeito a ar condicionado, pé direito, tipo de piso, forro, acabamentos, formato das lajes/andares, tipo de elevador, presença de gerador etc.

Fator Vagas de Garagem:

Traz equidade em relação ao número de vagas de estacionamento disponíveis, sendo um diferencial positivo um maior número de vagas.

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de R\$ 37,08 / m² de área construída. Esse valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados:

#	Área (m²)	V.Unit .c/ Fator Oferta	Fator Locali zação	Fator Deprecia ção	Fator Padrão	Fator Vagas de garagem	Fator Total	VUnit Homog	VUnit Saneado
1	2.000,00	R\$55,25	0,85	1,00	1,00	0,90	0,75	R\$41,44	R\$41,44
2	2.000,00	R\$16,58	1,20	1,39	1,25	0,95	1,79	R\$29,75	R\$29,75
3	2.586,00	R\$12,82	1,40	1,29	1,20	0,95	1,84	R\$23,63	-
4	650,00	R\$15,69	1,30	1,50	1,25	0,80	1,85	R\$29,11	R\$29,11
5	5.700,00	R\$46,97	0,95	1,00	0,90	1,10	0,95	R\$44,63	R\$44,63
6	5.375,00	R\$55,35	0,95	1,00	1,05	0,80	0,80	R\$44,41	R\$44,41
7	3.748,00	R\$22,68	0,95	1,16	1,15	1,10	1,36	R\$30,76	R\$30,76
8	2.225,00	R\$22,92	0,85	1,44	1,10	1,10	1,49	R\$34,23	R\$34,23
9	3.141,00	R\$27,06	1,05	1,31	1,10	1,10	1,56	R\$42,35	R\$42,35

O valor do imóvel resulta do produto do valor unitário calculado pela área construída.

Assim, temos:

- Valor de Mercado para Locação (Data Atual) = $7.340,98 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 37,08 / \text{m}^2$
= R\$ 272.233,09/mês



Com isso, para a data de Janeiro de 2018, temos:

- **Valor de Mercado para Locação = R\$ 272.200,00 (DUZENTOS E SETENTA E DOIS MIL E DUZENTOS REAIS) MENSAIS.**

VALOR DE VENDA

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO. Levando-se em conta o fato de se tratar de um imóvel comercial, entende-se que seu valor de venda está intrinsecamente ligado à sua capacidade de produzir renda. Desta forma, para a determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, adotamos o Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado (FDC).

Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel em um horizonte de 10 anos, ao final dos quais é simulada a venda da propriedade.

O fluxo de caixa foi elaborado em Moeda Forte, sem considerar eventuais projeções inflacionárias, e descontado a uma taxa compatível com o mercado.

Informamos abaixo as **PREMISSAS** utilizadas no fluxo:

RECEITAS PROJETADAS:	
Contrato em Vigor	Contrato Atípico (Bulit-to-Suit) até 10/06/2026: R\$ 53,89/m ² construído, atualizado anualmente conforme IPCA/IBGE.
Novo Contrato	Contrato Típico a partir de 11/06/2027 Valor de Locação obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com crescimento acumulado no período (adotado – Bacen Sistema de Expectativa) de 50% do PIB de Serviços, gerando R\$ 41,71/m ² equivalente.
Crescimento Real	Ano 1 = 0,0% Ano 2 = 1,35% Ano 3 em diante = 1,50% . Crescimento acumulado aplicado a partir do término do contrato atípico.
DESPESAS PROJETADAS:	
Carência:	03 (três) meses (base contrato) - Três meses de carência no início da vigência do contrato onde serão incorporados no final, passando o prazo do contrato de 120 para 123 meses.
INVESTIMENTOS:	
Fundo de Reposição do Ativo (FRA)	1,0% sobre o Resultado Operacional Líquido
TAXAS FINANCEIRAS:	
Taxa de Desconto	8,50% ao ano
Taxa de Capitalização	8,00% ao ano
Terminal (final 10º ano):	
Inflação:	Não considerada (moeda forte)

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



Início do Período	Ano 1 jan-18	Ano 2 jan-19	Ano 3 jan-20	Ano 4 jan-21	Ano 5 jan-22	Ano 6 jan-23	Ano 7 jan-24	Ano 8 jan-25	Ano 9 jan-26	Ano 10 jan-27
RECEITAS OPERACIONAIS										
Contratos de Locação	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.210.712	R\$3.674.403
Comissão de Locação	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0
Inadimplência	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0
Total de Receitas Operacionais	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.210.712	R\$3.674.403
DESPESAS OPERACIONAIS										
Carência	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0
Condomínio - Vacância	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0
IPTU - Vacância	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0
Total de Despesas Operacionais	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.747.022	R\$4.210.712	R\$3.674.403
INVESTIMENTOS										
CAPEX	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0
Fundo de Reposição do Ativo	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$42.107	-R\$36.744
Total de Investimentos	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$47.470	-R\$42.107	-R\$36.744
PERPETUIDADE	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$0	R\$45.930.040
FLUXO DE CAIXA	R\$4.699.551	R\$4.699.551	R\$4.699.551	R\$4.699.551	R\$4.699.551	R\$4.699.551	R\$4.699.551	R\$4.699.551	R\$4.168.605	R\$49.567.699
VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL	R\$50.425.129									
VALOR DE MERCADO	R\$50.430.000									
Valor Unitário (R\$/m² equivalente)	R\$6.870									



O Valor Justo para Venda do imóvel é equivalente ao Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa descontado à taxa de 8,50% a.a., sendo a perpetuidade ao final do 10º ano de 8,00% a.a.

Com isso, para a data de Janeiro de 2018, temos:

RESULTADOS OBTIDOS	ATENTO – DEL CASTILHO
Valor Presente Líquido (VPL):	R\$ 50.425.129,00
Valor Justo para Venda:	R\$ 50.430.000,00



ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Em Janeiro de 2018, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos o seguinte Valor Justo para Venda do imóvel em estudo:

VALOR DO IMÓVEL

- **Valor Justo para Venda: R\$ 50.430.000,00**
(CINQUENTA MILHÕES QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS).

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

ENGEBANC REAL ESTATE | CREA Nº 2055667

Júlia Barros de Carvalho
CREA nº 5.061.478.674
Gerente Técnica – Avaliação & Consultoria
Engebanc Real Estate



ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

- **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.
- **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO)

- Grau de Fundamentação: Grau II; e
- Grau de Precisão: Grau III.

CAPITALIZAÇÃO DA RENDA (VALOR JUSTO PARA VENDA)

- Grau de Fundamentação: Grau I.

MATRÍCULA 100.996

[illegible][illegible]

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO 2017				Nº DA GUIA 00		INSCRIÇÃO 3.234.805-4	
TERRETIUM		PISCINA		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES			
ÁREA DO TERREIRO	ÁREA DE PISCINA			VALOR VITAL (R\$)			
2602	8178			10.722.707,00			
TERRETIUM	IDADE	FATOR IDADE	ALUGUEIRO				
82,8	2017	1,00	0,0080				
TERRETIUM	FATOR PISCINA	FATOR IDADE	IPTU CALCULADO (R\$)				
...	1,00	0,89	306.236,00				
FRAÇÃO	FRAÇÃO		DESCONTO FIO (R\$)				
...	1,008008		...				
VÍ- (R\$)	VÍ- (R\$)		IPTU A PAGAR (R\$)		TOT. (R\$)	TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$)	Nº COTAS
7.152,02	1.456,85		380.256,80		336,00	300.572,00	10

00010511

PARANÁ DE OULGUEZ AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

**PREFEITURA
DA CIDADE
DO RIO DE JANEIRO**

**Certidão de Autuação
Nº 04/0289/2016**

Serretaria Municipal de Urbanismo

COORDENADORIA GERAL DE CONTROLE DE PARCELAMENTOS E GERENCIACAO

GERENCIA DE LICENÇAS (LUBENT) E FISCALIZACAO - BAMBUI

Para ciência pelo(a) Registro Civil do Imóvel

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA INDEPENDENTE DE TERMOÇÃO NA AUTENTICAÇÃO DO REGISTRO E CONFERÊNCIA NA PALMIRA RUIZ NA INTERNET: www.ruiiz.gov.br/verificacao

Processo: 02740062/2015

Assunto: ALCAÇA APÓS O FIMPRENHEMTO DE OBRAS DE LICITAÇÃO

Endereço: Av. Rio-Santos Cariacis, 1201

Comprovação (Comprovação): O tempo de modificação com a alteração de área ou pontos existente e utilização das edificações situadas à Rua: Duas Cinzas, Lote nº 2000, 2229, 2230 e 2231, e 2232, Lote nº 2233, Lote nº 2234, e 2235, Lote nº 2236, Lote nº 2237, Lote nº 2238, Lote nº 2239, Lote nº 2240, Lote nº 2241, Lote nº 2242, Lote nº 2243, Lote nº 2244, Lote nº 2245, Lote nº 2246, Lote nº 2247, Lote nº 2248, Lote nº 2249, Lote nº 2250, Lote nº 2251, Lote nº 2252, Lote nº 2253, Lote nº 2254, Lote nº 2255, Lote nº 2256, Lote nº 2257, Lote nº 2258, Lote nº 2259, Lote nº 2260, Lote nº 2261, Lote nº 2262, Lote nº 2263, Lote nº 2264, Lote nº 2265, Lote nº 2266, Lote nº 2267, Lote nº 2268, Lote nº 2269, Lote nº 2270, Lote nº 2271, Lote nº 2272, Lote nº 2273, Lote nº 2274, Lote nº 2275, Lote nº 2276, Lote nº 2277, Lote nº 2278, Lote nº 2279, Lote nº 2280, Lote nº 2281, Lote nº 2282, Lote nº 2283, Lote nº 2284, Lote nº 2285, Lote nº 2286, Lote nº 2287, Lote nº 2288, Lote nº 2289, Lote nº 2290, Lote nº 2291, Lote nº 2292, Lote nº 2293, Lote nº 2294, Lote nº 2295, Lote nº 2296, Lote nº 2297, Lote nº 2298, Lote nº 2299, Lote nº 2300, Lote nº 2301, Lote nº 2302, Lote nº 2303, Lote nº 2304, Lote nº 2305, Lote nº 2306, Lote nº 2307, Lote nº 2308, Lote nº 2309, Lote nº 2310, Lote nº 2311, Lote nº 2312, Lote nº 2313, Lote nº 2314, Lote nº 2315, Lote nº 2316, Lote nº 2317, Lote nº 2318, Lote nº 2319, Lote nº 2320, Lote nº 2321, Lote nº 2322, Lote nº 2323, Lote nº 2324, Lote nº 2325, Lote nº 2326, Lote nº 2327, Lote nº 2328, Lote nº 2329, Lote nº 2330, Lote nº 2331, Lote nº 2332, Lote nº 2333, Lote nº 2334, Lote nº 2335, Lote nº 2336, Lote nº 2337, Lote nº 2338, Lote nº 2339, Lote nº 2340, Lote nº 2341, Lote nº 2342, Lote nº 2343, Lote nº 2344, Lote nº 2345, Lote nº 2346, Lote nº 2347, Lote nº 2348, Lote nº 2349, Lote nº 2350, Lote nº 2351, Lote nº 2352, Lote nº 2353, Lote nº 2354, Lote nº 2355, Lote nº 2356, Lote nº 2357, Lote nº 2358, Lote nº 2359, Lote nº 2360, Lote nº 2361, Lote nº 2362, Lote nº 2363, Lote nº 2364, Lote nº 2365, Lote nº 2366, Lote nº 2367, Lote nº 2368, Lote nº 2369, Lote nº 2370, Lote nº 2371, Lote nº 2372, Lote nº 2373, Lote nº 2374, Lote nº 2375, Lote nº 2376, Lote nº 2377, Lote nº 2378, Lote nº 2379, Lote nº 2380, Lote nº 2381, Lote nº 2382, Lote nº 2383, Lote nº 2384, Lote nº 2385, Lote nº 2386, Lote nº 2387, Lote nº 2388, Lote nº 2389, Lote nº 2390, Lote nº 2391, Lote nº 2392, Lote nº 2393, Lote nº 2394, Lote nº 2395, Lote nº 2396, Lote nº 2397, Lote nº 2398, Lote nº 2399, Lote nº 2400, Lote nº 2401, Lote nº 2402, Lote nº 2403, Lote nº 2404, Lote nº 2405, Lote nº 2406, Lote nº 2407, Lote nº 2408, Lote nº 2409, Lote nº 2410, Lote nº 2411, Lote nº 2412, Lote nº 2413, Lote nº 2414, Lote nº 2415, Lote nº 2416, Lote nº 2417, Lote nº 2418, Lote nº 2419, Lote nº 2420, Lote nº 2421, Lote nº 2422, Lote nº 2423, Lote nº 2424, Lote nº 2425, Lote nº 2426, Lote nº 2427, Lote nº 2428, Lote nº 2429, Lote nº 2430, Lote nº 2431, Lote nº 2432, Lote nº 2433, Lote nº 2434, Lote nº 2435, Lote nº 2436, Lote nº 2437, Lote nº 2438, Lote nº 2439, Lote nº 2440, Lote nº 2441, Lote nº 2442, Lote nº 2443, Lote nº 2444, Lote nº 2445, Lote nº 2446, Lote nº 2447, Lote nº 2448, Lote nº 2449, Lote nº 2450, Lote nº 2451, Lote nº 2452, Lote nº 2453, Lote nº 2454, Lote nº 2455, Lote nº 2456, Lote nº 2457, Lote nº 2458, Lote nº 2459, Lote nº 2460, Lote nº 2461, Lote nº 2462, Lote nº 2463, Lote nº 2464, Lote nº 2465, Lote nº 2466, Lote nº 2467, Lote nº 2468, Lote nº 2469, Lote nº 2470, Lote nº 2471, Lote nº 2472, Lote nº 2473, Lote nº 2474, Lote nº 2475, Lote nº 2476, Lote nº 2477, Lote nº 2478, Lote nº 2479, Lote nº 2480, Lote nº 2481, Lote nº 2482, Lote nº 2483, Lote nº 2484, Lote nº 2485, Lote nº 2486, Lote nº 2487, Lote nº 2488, Lote nº 2489, Lote nº 2490, Lote nº 2491, Lote nº 2492, Lote nº 2493, Lote nº 2494, Lote nº 2495, Lote nº 2496, Lote nº 2497, Lote nº 2498, Lote nº 2499, Lote nº 2500, Lote nº 2501, Lote nº 2502, Lote nº 2503, Lote nº 2504, Lote nº 2505, Lote nº 2506, Lote nº 2507, Lote nº 2508, Lote nº 2509, Lote nº 2510, Lote nº 2511, Lote nº 2512, Lote nº 2513, Lote nº 2514, Lote nº 2515, Lote nº 2516, Lote nº 2517, Lote nº 2518, Lote nº 2519, Lote nº 2520, Lote nº 2521, Lote nº 2522, Lote nº 2523, Lote nº 2524, Lote nº 2525, Lote nº 2526, Lote nº 2527, Lote nº 2528, Lote nº 2529, Lote nº 2530, Lote nº 2531, Lote nº 2532, Lote nº 2533, Lote nº 2534, Lote nº 2535, Lote nº 2536, Lote nº 2537, Lote nº 2538, Lote nº 2539, Lote nº 2540, Lote nº 2541, Lote nº 2542, Lote nº 2543, Lote nº 2544, Lote nº 2545, Lote nº 2546, Lote nº 2547, Lote nº 2548, Lote nº 2549, Lote nº 2550, Lote nº 2551, Lote nº 2552, Lote nº 2553, Lote nº 2554, Lote nº 2555, Lote nº 2556, Lote nº 2557, Lote nº 2558, Lote nº 2559, Lote nº 2560, Lote nº 2561, Lote nº 2562, Lote nº 2563, Lote nº 2564, Lote nº 2565, Lote nº 2566, Lote nº 2567, Lote nº 2568, Lote nº 2569, Lote nº 2570, Lote nº 2571, Lote nº 2572, Lote nº 2573, Lote nº 2574, Lote nº 2575, Lote nº 2576, Lote nº 2577, Lote nº 2578, Lote nº 2579, Lote nº 2580, Lote nº 2581, Lote nº 2582, Lote nº 2583, Lote nº 2584, Lote nº 2585, Lote nº 2586, Lote nº 2587, Lote nº 2588, Lote nº 2589, Lote nº 2590, Lote nº 2591, Lote nº 2592, Lote nº 2593, Lote nº 2594, Lote nº 2595, Lote nº 2596, Lote nº 2597, Lote nº 2598, Lote nº 2599, Lote nº 2600, Lote nº 2601, Lote nº 2602, Lote nº 2603, Lote nº 2604, Lote nº 2605, Lote nº 2606, Lote nº 2607, Lote nº 2608, Lote nº 2609, Lote nº 2610, Lote nº 2611, Lote nº 2612, Lote nº 2613, Lote nº 2614, Lote nº 2615, Lote nº 2616, Lote nº 2617, Lote nº 2618, Lote nº 2619, Lote nº 2620, Lote nº 2621, Lote nº 2622, Lote nº 2623, L

[illegible]



CONTRATO DE LOCAÇÃO NO FORMATO BUIT-TO-SUIT

(DADO O TAMANHO DO DOCUMENTO, OPTAMOS POR INSEIR APENAS A PRIMEIRA E ÚLTIMA PÁGINA DO MESMO. CASO SEJA NECESSÁRIO, ESTE SE ENCONTRA NA ÍNTEGRA EM NOSSOS ARQUIVOS).





QUARTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO

(DADO O TAMANHO DO DOCUMENTO, OPTAMOS POR INSEIR APENAS A PRIMEIRA E ÚLTIMA PÁGINA DO MESMO. CASO SEJA NECESSÁRIO, ESTE SE ENCONTRA NA ÍNTEGRA EM NOSSOS ARQUIVOS).

QUARTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO FORMATO BUILT TO SUIT E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

TAG ALIANZA BTS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, atual denominação de ONE STOP SHOP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.579.302/0001-21, administrado por BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S/A, instituição financeira com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, doravante simplesmente denominada como **"Empreendedor Locador"**; e

ATENTO BRASIL S/A, sociedade anônima, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre Ebony, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 02.879.250/0001-79, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social, doravante simplesmente denominada como **"Locatária"**;

(Empreendedor Locador e Locatária também denominados a seguir, em conjunto, como **"Partes"**, e, individualmente, como **"Parte"**).

II - CONSIDERANDO QUE:

a) em 07 de abril de 2015, a Alianza Negócios Imobiliários inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.212.109/0001-95 (**"Alianza Negócios Imobiliários"**) e a Locatária, celebraram o Contrato de Locação de Imóvel no Formato Built to Suit e Outras Avenças (**"Contrato de Locação Atípica"**), conforme aditado em 07 de julho de 2015 pelo Primeiro Termo Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel no Formato Built to Suit e Outras Avenças (**"Primeiro Aditamento"**), mediante o qual, entre outros ajustes, a Alianza Negócios Imobiliários cedeu sua posição contratual no Contrato de Locação Atípica para a Alianza Apolo Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.607.722/0001-13 (**"Alianza Apolo"**) uma sociedade de propósito específico integrante de seu grupo societário;

1
PARA S094824_5 12067

decorram de situações que possam implicar em perecimento de direito, grave ameaça ou risco ou perigo para quaisquer das Partes.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo - SP, 11 de março de 2016.

TAG ALIANZA BTS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ATENTO BRASIL S/A

Testemunhas:

1. Nome Completo: William Oliveira
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

2. Nome Completo: André Chaves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

3. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

4. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

5. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

6. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

7. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

8. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

9. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

10. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

11. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

12. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

13. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

14. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

15. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

16. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

17. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

18. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

19. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

20. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

21. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

22. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

23. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

24. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

25. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

26. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

27. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

28. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

29. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

30. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

31. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

32. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

33. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

34. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

35. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

36. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

37. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

38. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

39. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

40. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

41. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

42. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

43. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

44. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

45. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

46. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

47. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

48. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

49. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

50. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

51. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

52. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

53. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

54. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

55. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

56. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

57. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

58. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

59. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

60. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

61. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

62. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

63. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

64. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

65. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

66. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

67. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

68. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

69. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

70. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

71. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

72. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

73. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

74. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

75. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

76. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

77. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

78. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

79. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

80. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

81. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

82. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

83. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

84. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

85. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

86. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

87. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

88. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

89. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

90. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

91. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

92. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

93. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

94. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

95. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

96. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

97. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

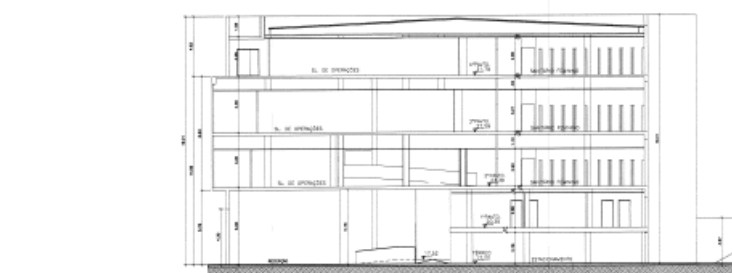
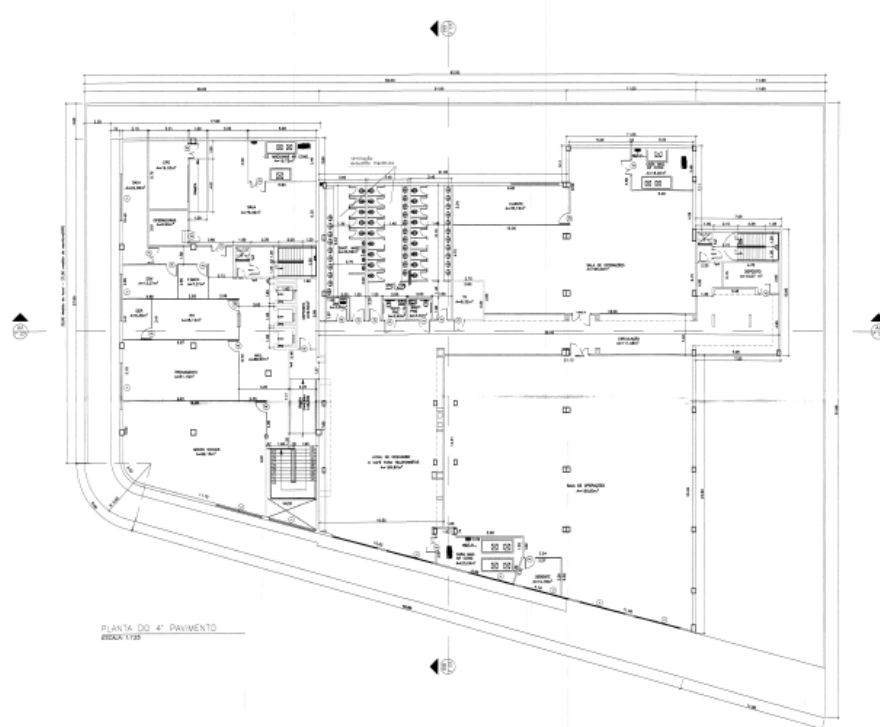
98. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

99. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51

100. Nome Completo: Valdir Alves
CPF/MF n.º: 381.504.298-51



PLANTAS - PROJETO APROVADO





ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:
 - a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
 - b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
 - c) que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
 - d) o empreendimento, as estruturas e equipamentos estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;
 - e) não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;
 - f) o empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;
 - g) não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;
 - h) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;
 - i) não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;
 - j) se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial mas não se limitando ao pagamento em dia de alugueis ou rendas;
 - k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.
4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da Engebanc Real Estate. As informações de terceiros



e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a Engebanc Real Estate não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.

5. Não foram considerados despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.
6. A Engebanc Real Estate reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
7. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a Engebanc Real Estate não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
8. Os avaliadores da Engebanc Real Estate declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A Engebanc Real Estate não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
10. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da Engebanc Real Estate sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
11. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
12. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.