

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: ASPAM PARTICIPAÇÕES LTDA.

FINALIDADE: Fins de garantia em operação de crédito

PROPRIEDADE: Terreno (Gleba "A2") e Galpões (Gleba "A", Gleba "A3" e Matrícula 3.980), localizados na Avenida Perimetral Norte, 10.002, Setor Vila João Vaz - Goiânia/GO

DATA: 25 de novembro de 2021

DRAFT



São Paulo, 25 de novembro de 2021.

ASPAM Participações LTODA.
At.: Sr. Gilberto Sardinha
Av. Perimetral Norte, 10.002
Setor Vila João Vaz – Goiânia – GO

Ref.: Relatório de Avaliação do Terreno (Gleba “A2”) e Galpões (Gleba “A”, Gleba “A3” e Matrícula 3.980), situados na Avenida Perimetral Norte, 10.002, Setor Vila João Vaz, Goiânia - GO.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** dos imóveis em referência.

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 72 páginas. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características, especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 29 de setembro de 2021:

ASPAM PARTICIPAÇÕES LTDA.
At.: Sr. Gilberto Sardinha
Av. Perimetral Norte, 10.002.
Goiânia/GO

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

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
GLEBA A + MATRÍCULA 3.980 (GALPÕES)		
Valor de Mercado para Venda – Gleba A + Matrícula 3.980	R\$ 85.937.000,00 (Oitenta e Cinco Milhões, Novecentos e Trinta e Sete Mil Reais)	R\$/m² 1.358,99
Valor de Liquidação Forçada – Gleba A + Matrícula 3.980	R\$ 68.508.000,00 (Sessenta e Oito Milhões, Quinhentos e Oito Mil Reais)	R\$/m² 1.083,38
GLEBA A2 (TERRENO)		
Valor de Mercado para Venda – Gleba A2	R\$ 21.640.000,00 (Vinte e Um Milhões, Seiscentos e Quarenta Mil Reais)	R\$/m² 342,00
Valor de Liquidação Forçada – Gleba A2	R\$ 17.251.000,00 (Dezesseis Milhões, Duzentos e Cinquenta e Um Mil Reais)	R\$/m² 272,64
GLEBA A3 (GALPÕES)		
Valor de Mercado para Venda – Gleba A3	R\$ 41.560.000,00 (Quarenta e Um Milhões, Quinhentos e Sessenta Mil Reais)	R\$/m² 1.369,04
Valor de Liquidação Forçada – Gleba A3	R\$ 33.131.000,00 (Trinta e Três Milhões, Cento e Trinta e Um Mil Reais)	R\$/m² 1.091,39

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

ASPAM PARTICIPAÇÕES LTDA.
At.: Sr. Gilberto Sardinha
Av. Perimetral Norte, 10.002.
Goiânia/GO

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

Premissas extraordinárias

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

Conforme solicitado pelo cliente, esta análise considera um cenário diferente a realidade atual. Isto é, estamos desconsiderando os descontos e carências nos contratos em vigor, estamos considerando uma área de 11.400 m², hoje vaga (ocupada pelo proprietário para uso particular), como sendo ocupada com valor de mercado. Ou seja, não se trata de uma avaliação de mercado, pois estão sendo utilizadas as premissas acima.

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

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

Atenciosamente,

Eduardo Takaesu

Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões, Multiusuário
Endereço:	Avenida Perimetral Norte, 10.002, Setor Vila João Vaz, Goiânia/GO
Data da avaliação:	29 de setembro de 2021
Data da inspeção:	14 de setembro de 2021
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda e o Valor de Liquidação Forçada
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de Garantia em operação de crédito
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, Método Evolutivo e Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	Rev01_AP-21-66032-900511a (Este relatório muda e substitui a versão AP-21-66032-900511a enviada em 22/10/2021)

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Testada:	120,00 m (conforme matrícula)
	Topografia da área útil:	Boa - quase plana com declive <5%
	Formato:	Irregular
	Área:	227.049,14 m ² (conforme matrícula)

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Galpões:	Área Construída Total:	93.592,28 m ² (conforme IPTU)
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples - D
	Idade Aparente:	30 anos
	Vida Remanescente:	30 anos

OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Acessibilidade:	Através da Avenida Perimetral Norte
Vizinhança:	Residencial, comercial e industrial
Infraestrutura logística:	Rodoviária e aérea
Transporte:	Público e privada
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	Oficial do Registro de imóveis 2ª Circunscrição sob as matrículas nº 152266, 152267, 152268 e 3980.
Taxas e Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 41618301200005
Outros:	Memorial Descritivo - Planta Topográfica - Desmembramento

ZONEAMENTO

Zona:	Macrozona Construída
Uso:	Não especificado pelo Plano Diretor do município de Goiânia/GO
Taxa de Ocupação:	0,50
Coefficiente de aproveitamento	Deve ser calculado observando a subseção IV da Lei Complementar 171/2007

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no bairro Setor Vila João Vaz. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e vários terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação com predomínio de empreendimentos voltados ao comércio, indústria, serviços e logística.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 207,84/m² e R\$ 650,96/m², com áreas variando entre 16.800,00 m² e 36.085,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização e topografia.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 8,48/m² e R\$ 16,06/m² com áreas variando entre 1.050,00 m² e 3.575,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Boa localização e facilidade de acesso às rodovias que próximas ao município e cidades vizinhas; e
- Imóvel com grande área de galpões, complexo possui área construída maior do que os concorrentes na região.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Região pouco adensada, ainda em desenvolvimento;
- Mercado de Goiânia não possui tradição com galpões industriais e logísticos de alto padrão; e
- Devido a localização no interior do Brasil e longe de portos e aeroportos de grande escala, não possui boa atratividade para grandes investidores.

CONCLUSÃO DE VALORES

GLEBA A (GALPÕES)

Valor de Mercado para Venda – Gleba A:	R\$ 85.937.000,00 (Oitenta e Cinco Milhões, Novecentos e Trinta e Sete Mil Reais)	R\$/m² 1.358,99
Valor de Liquidação Forçada – Gleba A:	R\$ 68.508.000,00 (Sessenta e Oito Milhões, Quinhentos e Oito Mil Reais)	R\$/m² 1.083,38

GLEBA A2 (TERRENO)

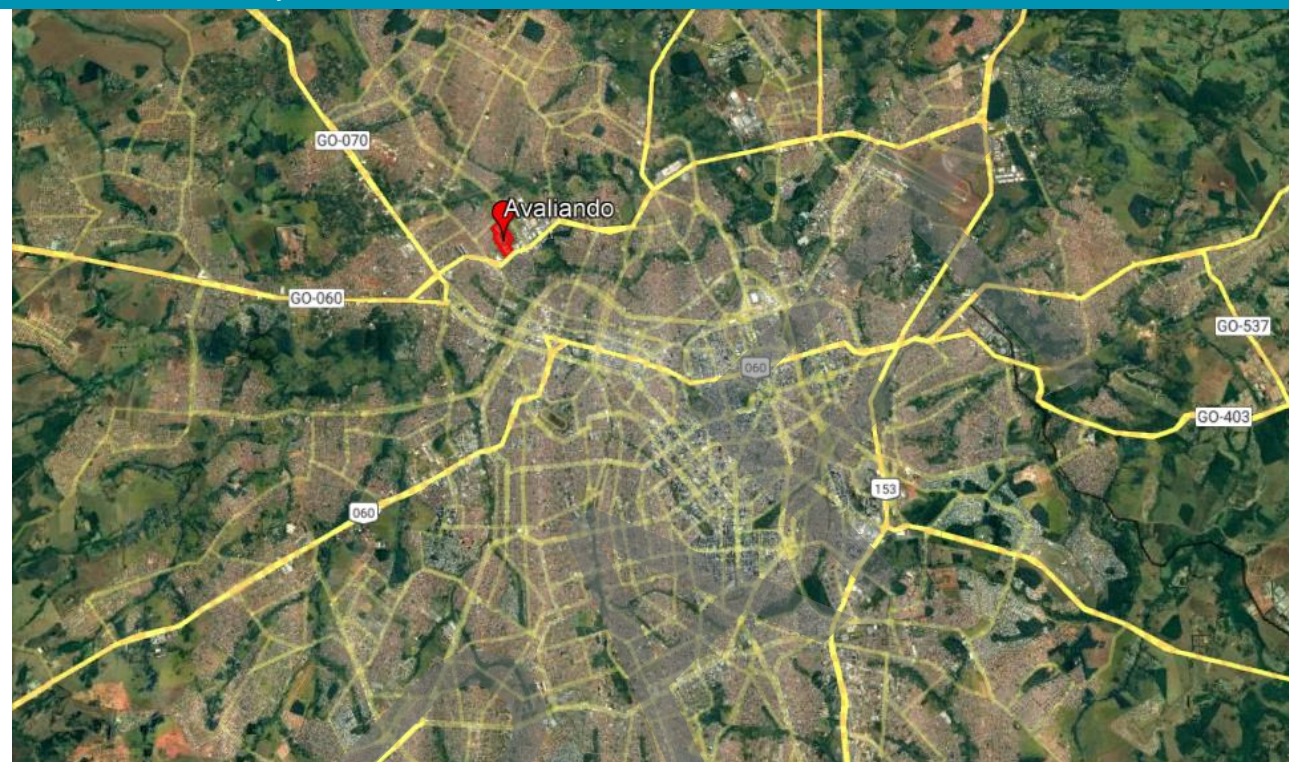
Valor de Mercado para Venda – Gleba A2:	R\$ 21.640.000,00 (Vinte e Um Milhões, Seiscentos e Quarenta Mil Reais)	R\$/m² 342,00
Valor de Liquidação Forçada – Gleba A2:	R\$ 17.251.000,00 (Dezessete Milhões, Duzentos e Cinquenta e Um Mil Reais)	R\$/m² 272,64

GLEBA A3 (GALPÕES)

Valor de Mercado para Venda – Gleba A3:	R\$ 41.560.000,00 (Quarenta e Um Milhões, Quinhentos e Sessenta Mil Reais)	R\$/m² 1.369,04
Valor de Liquidação Forçada – Gleba A3:	R\$ 33.131.000,00 (Trinta e Três Milhões, Cento e Trinta e Um Mil Reais)	R\$/m² 1.091,39

Mapa e fotos das propriedades em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ACESSO AO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA EXTERNA DOS GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA EXTERNA DOS GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA EXTERNA DOS GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA EXTERNA DOS GALPÕES



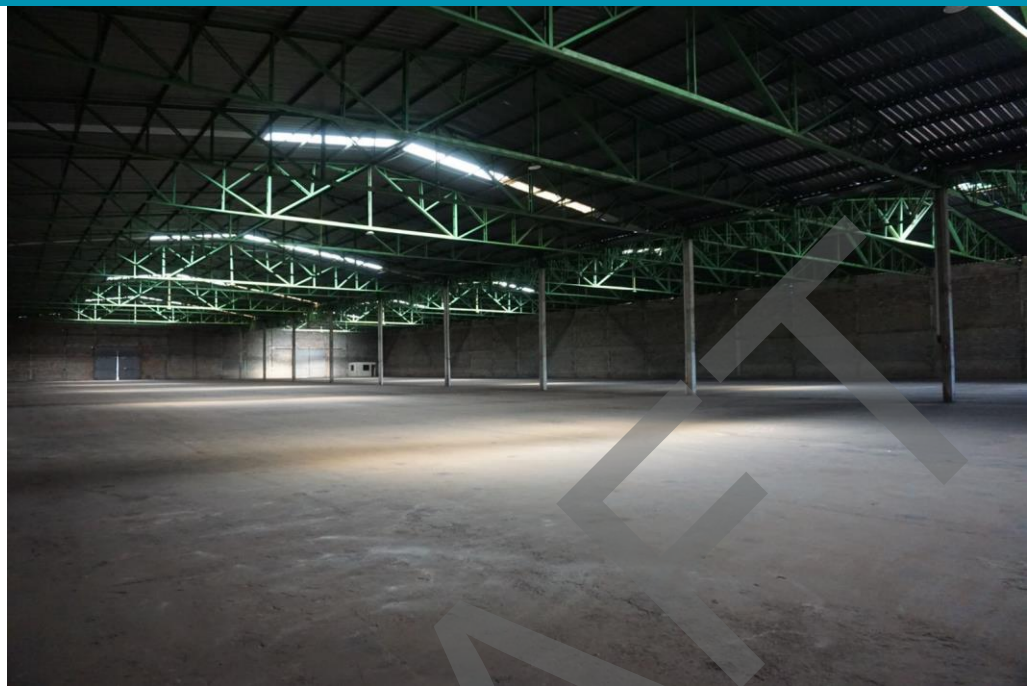
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA EXTERNA DOS GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA DOS GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA DOS GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DAS PROPRIEDADES EM ESTUDO	VII
ÍNDICE	XII
INTRODUÇÃO	1
OBJETOS	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
DOCUMENTAÇÃO	2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	4
ASPECTOS GERAIS	5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	5
ACESSO	5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	5
INCENTIVOS PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS	6
CONCLUSÃO	6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	7
CENÁRIO ECONÔMICO	7
MERCADO DE GOIÂNIA	11
PREÇOS PRATICADOS	11
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	11
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	12
DESCRIÇÃO DO TERRENO	12
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	14
QUADRO DE ÁREAS	15
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO	15
ZONEAMENTO	16

COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	17
AVALIAÇÃO	18
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	18
METODOLOGIA	18
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	22
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	30
MÉTODO EVOLUTIVO	37
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	37
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES	44
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	46
CONCLUSÃO DE VALORES	58
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	60
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	62
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	63
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	69
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	72
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	T
ANEXO C: RELATÓRIO DE ALTERAÇÕES	U

Introdução

Objetos

Os objetos desta avaliação são o terreno (Gleba “A2”) e os galpões (Gleba “A”, Gleba “A3” e Matrícula 3.980), localizados na Avenida Perimetral Norte, 10.002, Setor Vila João Vaz, Goiânia - GO.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** dos imóveis supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de garantia em operação de crédito.

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

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Aspam Participações Ltda.

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

Publicidade

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 29 de setembro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 14 de setembro de 2021.

Documentação

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

MATRÍCULA		
Número do Registro:	152.266	152.267
Cartório:	Oficial do Registro de imóveis 2ª Circunscrição	Oficial do Registro de imóveis 2ª Circunscrição
Data da Matrícula:	22/09/2021	22/09/2021
Endereço do Imóvel:	Gleba A, Fazenda Caveiras, Goiânia/GO	Gleba A2, Fazenda Caveiras, Goiânia/GO
Proprietário:	ASPAM Participações Ltda.	ASPAM Participações Ltda.
Área de Terreno (m²):	93.371,87	63.273,95

MATRÍCULA		
Número do Registro:	152.268	3.980
Cartório:	Oficial do Registro de imóveis 2ª Circunscrição	Oficial do Registro de imóveis 2ª Circunscrição
Data da Matrícula:	22/09/2021	15/10/2021
Endereço do Imóvel:	Gleba A3, Fazenda Caveiras, Goiânia/GO	Fazenda Caveiras, Goiânia/GO
Proprietário:	ASPAM Participações Ltda.	Wal-Mart Brasil Limitada
Data da Aquisição:	(-)	30/03/2007
Valor da Aquisição:	(-)	3.235.537,11
Área de Terreno (m²):	70.403,32	31.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	41.618.301.200.005
Prefeitura:	Prefeitura de Goiânia
Ano Base do Documento em Referência:	2020
Proprietário:	ASPAM Participações Ltda.
Endereço do Imóvel:	Av. Manaus Qd. Area Lt. Gl.A NR. S/N Compl. Gleba A Faz Caveiras
Área Construída (m²):	93.592,28
Área de Terreno (m²):	227.049,14
Valor Venal do Imóvel (R\$):	29.982.991,49
Valor do Imposto a Pagar (R\$):	304.796,80

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS			
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Memorial Descritivo	Planta Topográfica - Desmembramento	Rent Roll

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Informações sobre a comercialização do imóvel

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

DRAFT

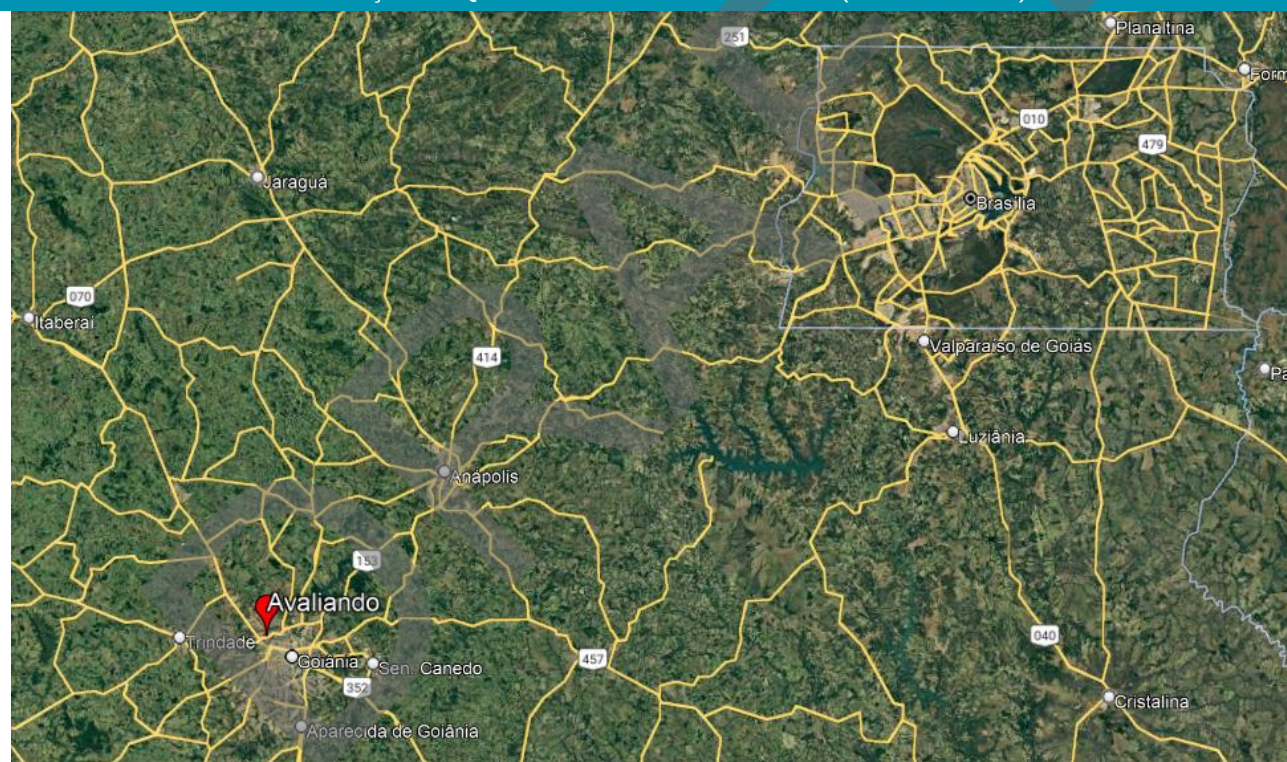
Análise da localização

A propriedade em estudo está situada na Avenida Perimetral Norte, 10.002, Setor Vila João Vaz, Goiânia - GO.

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

- 9,5 km do centro da cidade de Goiânia/GO;
- 14 km do Aeroporto Internacional de Goiânia - Santa Genoveva, em Goiânia/GO;
- 30,5 km do centro da cidade de Aparecida de Goiânia, em Goiânia/GO;
- 68 km do centro da cidade de Anápolis, em Goiânia/GO; e
- 230 km do centro da cidade de Brasília, no Distrito Federal, a Capital do Brasil.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região do Setor Vila João Vaz, distrito localizado na zona norte da cidade de Goiânia, é administrado pela Prefeitura de Goiânia. A região do Setor Vila João Vaz é cercada pelas regiões do Setor Empresarial, Jardim Nova Esperança, Setor Candida de Moraes, Capuava, Setor São José e Setor Progresso.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Goiânia de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 1.302.001 habitantes, com previsão de crescimento para 2021 de 1.555.626 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Goiânia também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas:** A região de Goiânia é pouco adensada. Mercado de Goiânia não possui tradição com galpões industriais e logísticos de alto padrão, como temos na região Sudeste do país.

Ocupação circunvizinha

Residencial, comercial e industrial.

Acesso

Nível regional

O município de Goiânia faz parte da região central do Estado de GO. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias BR-060, GO-060, GO-070, GO-462, GO-080, BR-153, BR-457, GO-403, GO-020 e GO-040.

Nível municipal

O bairro Setor Vila João Vaz está localizado na porção norte do município. Os principais acessos viários a essa região são as avenidas Perimetral Norte e Anhanguera.

Nível local

A Avenida Perimetral Norte é asfaltada e possui 8 faixas de rolamentos, sendo 4 em cada sentido e separadas por canteiro central.

Seu estado de conservação é bom.

Possui inclinação de 4%, o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado em frente, a 60 m do acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto Internacional de Goiânia, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

Incentivos para implantação de empresas

No local onde encontra-se o imóvel avaliando, o Município de Goiânia oferece incentivos para implantação das atividades de:

- Programa de Desenvolvimento Regional (ProGoiás): empresas de qualquer natureza para instalação, expansão e ampliação de empreendimentos dentro do estado de Goiás; e
- Goiânia Digital: empresas do setor de Tecnologia da Informação (TI) que se instalem em Goiânia.

Os incentivos incluem redução no Imposto sobre Serviços (ISS), isenção de IPTU e crédito outorgado sem financiamento.

Fonte: Secretaria das Finanças do Município de Goiânia.

Conclusão

Com políticas de incentivos, fortemente direcionadas às empresas de Tecnologia, o município de Goiânia tem como objetivo se transformar em uma referência nacional do setor de TI. O programa ProGoiás, busca estimular empresas de qualquer setor, interessadas em desenvolver empreendimentos e gerar empregos em todo o estado.

Mas para atingir tais objetivos, a região ainda deve se desenvolver e se estruturar melhor para atrair novos investidores.

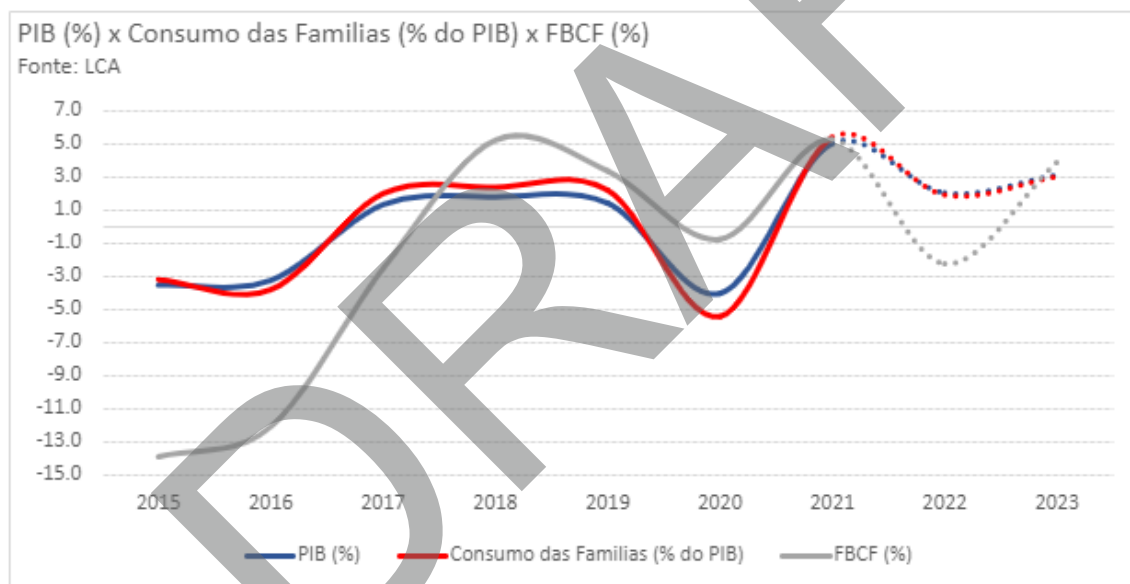
DRAFT

Análise Mercadológica

Cenário Econômico

O segundo trimestre de 2021 foi marcado por uma aceleração da vacinação no país, especialmente nas principais capitais, resultando em uma redução no número de mortes e casos de COVID-19. O país foi de 19,155 milhões de doses aplicadas no final do último trimestre para 98,827 milhões no final de junho. Ademais, a média móvel de óbitos foi de 3,117 para 1,565 no mesmo período, representando uma queda de 49% no trimestre.

Diante disso, foi possível uma maior flexibilização das medidas restritivas no país, favorecendo a expansão das atividades de comércio e de seus segmentos na maioria dos estados brasileiros. Assim, houve uma variação de 23,7% da PMC Restrita no segundo trimestre em comparação ao primeiro. O otimismo com a vacinação e a melhora do cenário sanitário do país motivaram um aumento do Índice de Confiança do Consumidor, que fechou junho em 80,3, frente a 70,7 de março. O saldo de empregos formais, considerando apenas abril e maio, apresentou um resultado positivo de 397.089.

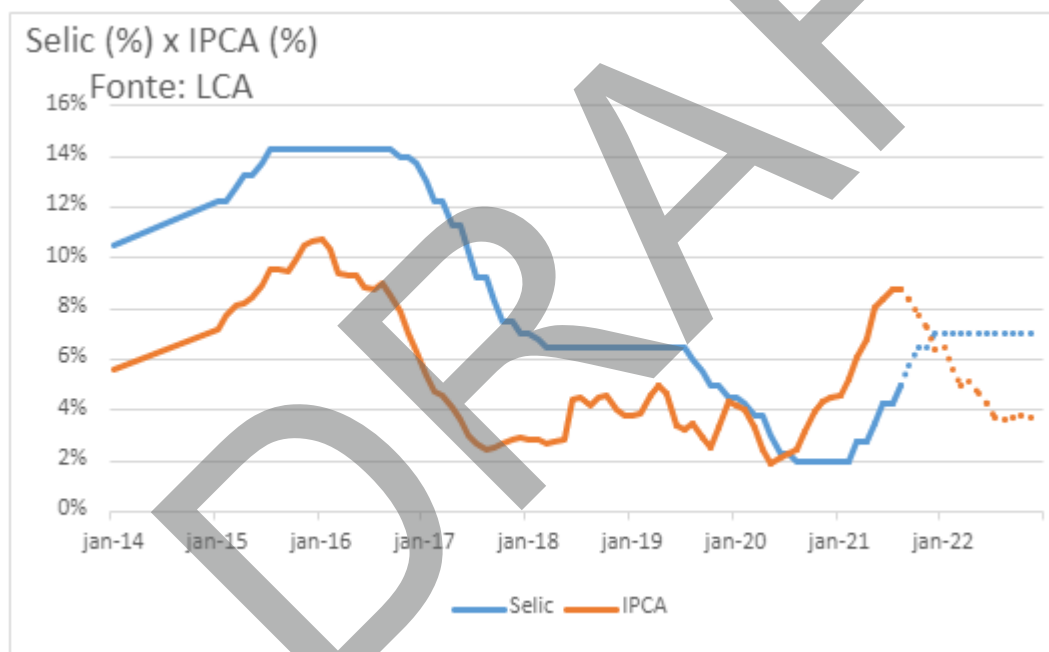


A atividade econômica apresentou evoluções mais positivas do que o esperado e a expectativa é de uma retomada mais forte no próximo trimestre. A conjectura de avanço da campanha de vacinação, de alta dos preços das commodities e da recuperação parcial da confiança dos agentes econômicos apontam um cenário econômico mais aquecido. No relatório Focus do dia 2 de julho de 2021, foi projetado um crescimento do PIB de 5,18%, enquanto a LCA estima uma variação de 5%. Apesar da perspectiva favorável, o surgimento e disseminação de novas variantes do SARS-CoV-2 aumenta a incerteza sobre o ritmo de expansão da economia.

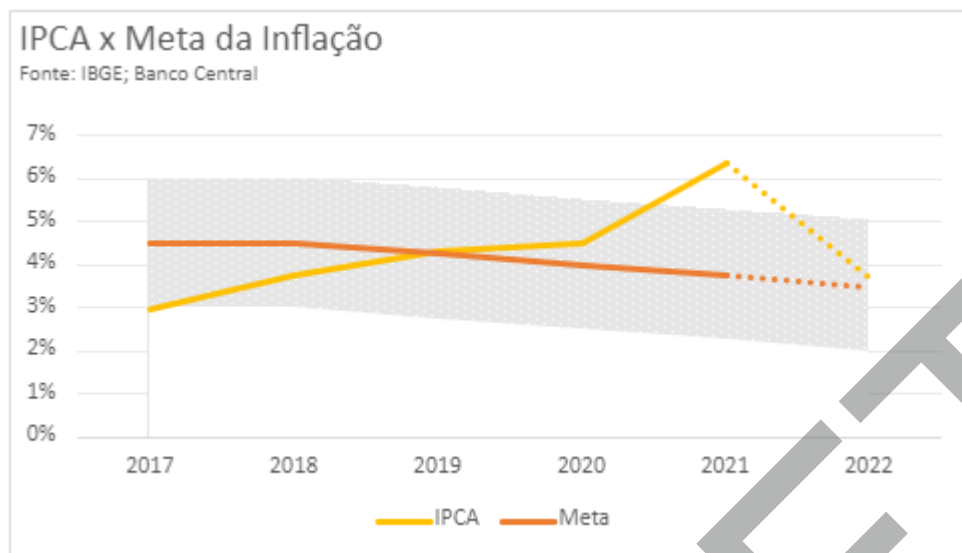
O último relatório fiscal divulgado pelo Ministério da Economia mostrou uma melhora no resultado primário do governo. Pela projeção o déficit cairia para 2,2% (R\$ 187,7 bilhões) ao final de 2021. Ademais, o Governo informou que o superávit dos primeiros 6 meses de 2021 foi de US\$ 37,5 bilhões ante US\$ 22,3 bilhões no mesmo período de 2020, representando um crescimento de 68,2%. Esse resultado do Governo pode ser explicado pelo aumento da arrecadação e a contenção de gastos.

Na esfera das despesas, o atraso na aprovação do orçamento do ano deve elevar os gastos para os próximos meses. Adicionalmente, maiores gastos com a pandemia voltaram a pressionar a despesa primária em abril. Todavia, o governo espera uma evolução mais favorável da despesa a partir do segundo semestre.

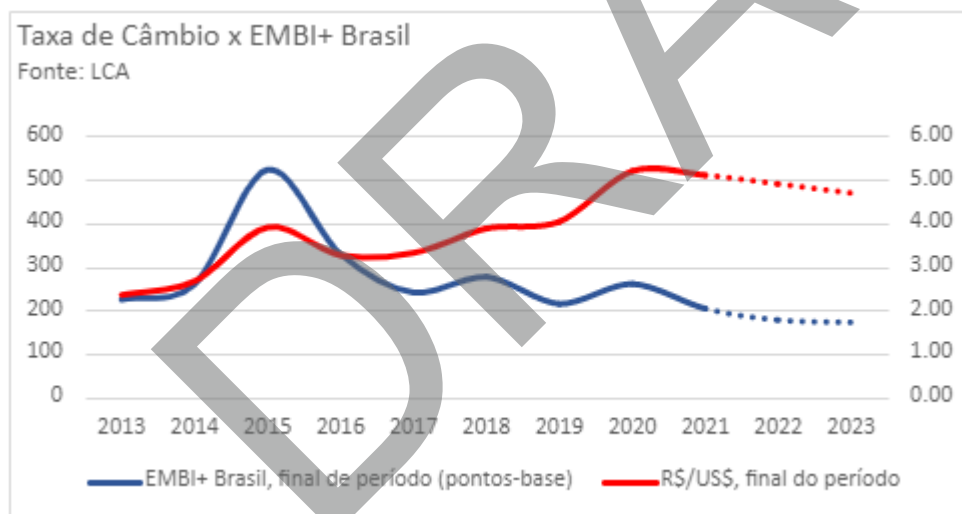
O IPCA de junho foi de 0,53%, levando o índice acumulado de doze meses para 8,35%, maior nível desde setembro de 2016. Apesar do alto nível acumulado, a taxa mensal desacelerou de 0,83% em maio para um patamar menor em junho. A maior contribuição desse aumento veio dos preços de habitação, por conta da variação da taxa de água e esgoto, consequência dos reajustes nas contas pelos estados. A mediana das expectativas para o IPCA de 2021 estão em torno de 6,11%.



Demonstrando uma política monetária austera, sensível à desvios da inflação à meta, o Banco Central aumentou em junho mais uma vez a taxa SELIC em 75 pontos base, para 4.25% a.a. Esse aumento desestimula a economia, mas ancora as expectativas da inflação dentro da margem da meta, de 2.25% a 5.25%. O cenário básico estipulado pelo Copom apresenta fatores de risco que podem produzir uma inflação abaixo ou acima do projetado no horizonte relevante. Uma possível reversão da elevação nos preços das commodities em moeda local deve deixar a inflação abaixo do cenário básico, já uma pressão na demanda agregada, piora a trajetória fiscal e, à vista disso, aumenta os prêmios de risco no país, gerando uma trajetória de inflação acima do projetado no horizonte relevante.



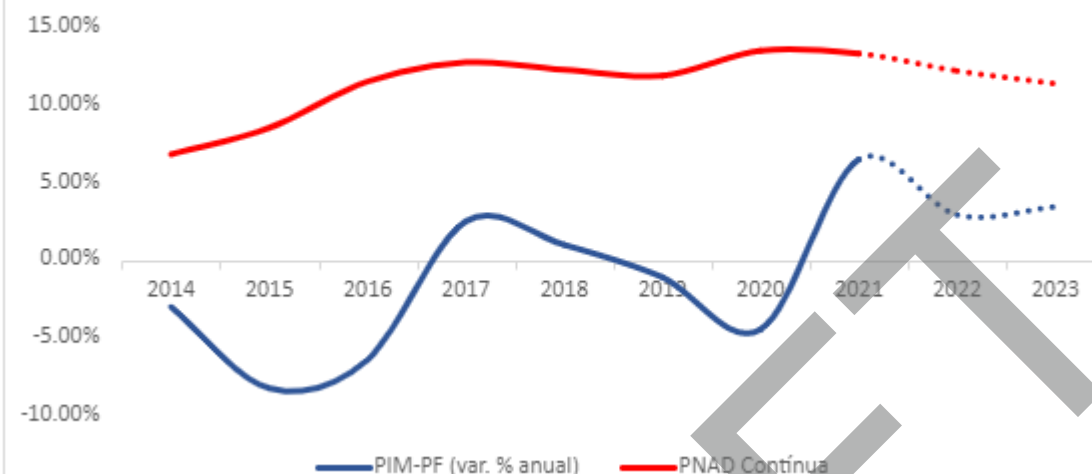
A redução do juros aliada à melhora das expectativas do mercado levou a uma apreciação da taxa nominal do câmbio, que terminou março em torno de R\$ 5,70 e hoje está em R\$ 5,10. O risco país, medido pelo EMBI+, fechou junho em 264 com uma redução de 13% do fechamento de março, de 301. As projeções são de melhora desse cenário, com um EMBI+ de 212 para o próximo trimestre.



As projeções para a produção física da indústria foram revisadas para um maior crescimento, de 6,48% em 2021. Ao mesmo tempo, a projeção da taxa de desemprego também aumentou, esperando-se que termine 2021 em 13,30%.

PIM-PF (var. % anual) X PNAD Continua (% da PEA, anual)

Fonte: LCA



Economia	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PIB Total (var, %)	-3.5	-3.3	1.3	1.3	1.1	-4.06	5.03	2.03	3.10
Taxa de Desemprego, %	8.51	11.5	12.73	12.26	11.87	13.49	13.18	11.31	11.24
PMC Restrita (Volume, %)	-4.3	-6.3	2.1	2.3	1.9	1.20	3.44	3.25	3.55
PIM-PF (var, %)	-8.2	-6.4	2.5	1	-1.1	-4.46	6.48	2.91	3.43
IPCA, %	10.67	6.29	2.95	3.75	4.31	4.52	6.39	3.73	3.12
IGP-M, %	10.54	7.17	-0.52	7.54	7.3	23.14	18.40	4.03	4.03
IPA-M, % (60%)	11.19	7.63	-2.54	9.42	9.09	31.64	22.37	3.65	4.10
IPC-M, % (30%)	10.23	6.26	3.13	4.12	3.79	4.82	6.19	3.55	3.58
INCC-M, % (10%)	7.22	6.34	4.03	3.97	4.13	8.68	12.97	7.78	4.87
Selic (final de período), %	14.25	13.75	7	6.5	4.5	2.00	7.00	7.00	6.50
R\$/US\$ (final de período)	3.9	3.26	3.31	3.87	4.03	5.20	5.10	4.90	4.69
EMBI+ Brasil (final de período)	523	328	240	276	214	260	203	177	171

Fonte: Cushman and Wakefield (15/04/2021)

Mercado de Goiânia

Goiânia é um município brasileiro localizado na região central do estado de Goiás. Segundo o último censo de 2010, a população era composta por 1.302.001 habitantes (IBGE). Sua localização é boa, principalmente por ser a Capital do estado de Goiás e a cidade mais populosa da região.

O município tem o PIB composto, em sua maioria, pelo setor de serviços, seguido pelo industrial. Segundo dados do IBGE, o PIB per capita no ano de 2018 era de R\$ 33.004,01. Cerca de 52% são receitas oriundas de fontes externas, isso reflete certa dependência de sua economia em relação às cidades próximas.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 207,84/m² e R\$ 650,96/m², com áreas variando entre 16.800,00 m² e 36.085,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização e topografia.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 8,48/m² e R\$ 16,06/m² com áreas variando entre 1.050,00 m² e 3.575,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

A propriedade possui bom acesso e localização, situa-se dentro do município de Goiás e próximo às principais rodovias que interligam Goiânia a outras regiões. Também próximo ao Aeroporto Internacional de Goiânia - Santa Genoveva.

Terreno de grandes dimensões e diversos galpões construídos, oferece uma das maiores áreas construídas de galpões na região. Sendo um forte concorrente frente aos empreendimentos menores no entorno do imóvel.

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

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

- Área bruta de terreno: 227.049,14 m²;
- Área de preservação permanente (APP): 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - quase plana com declive <5%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões;

OBS.: A área do terreno foi obtida através das matrículas do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

Descrição das construções e benfeitorias

Galpões – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Térreo Armazenamento, Portaria, Administrativo
Fundações	laje de concreto derramado
Estrutura	aço e alvenaria
Fachada	bloco de concreto
Porta de Acesso de Pedestres	metal
Esquadrias	metálica
Cobertura	telhado em águas
Ar-condicionado	split
Iluminação	fluorescente e natural
Segurança Contra Incêndio	hidrantes
Segurança Patrimonial	particular
Capacidade do piso (T/m ²)	6,00
Pé direito (m)	7,00
Principais acabamentos internos	
Pisos	Galpões: concreto de alta resistência Escritório: cerâmico Pátio: bloco de concreto intertravado
Paredes	Galpões: bloco, alvenaria e metálico
Forros	Escritório: laje

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²) - Gleba A:	93.371,87	Matrícula
Área do Terreno (m²) - Gleba A2:	63.273,95	
Área do Terreno (m²) - Gleba A3:	70.403,32	
Área do Terreno (m²) – Matrícula 3.980	31.000,00	
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpões - Gleba A	57.004,23	Rent Roll
Galpões - Gleba A3	30.356,83	
Galpões – Matrícula 3.980	6.231,22	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	93.592,28	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área Equivalente de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	258.049,14	100%	258.049,14
Demais Áreas Com Restrição	0,00	10%	0,00
Área de Preservação Permanente	0,00	10%	0,00
TOTAL	258.049,14		258.049,14

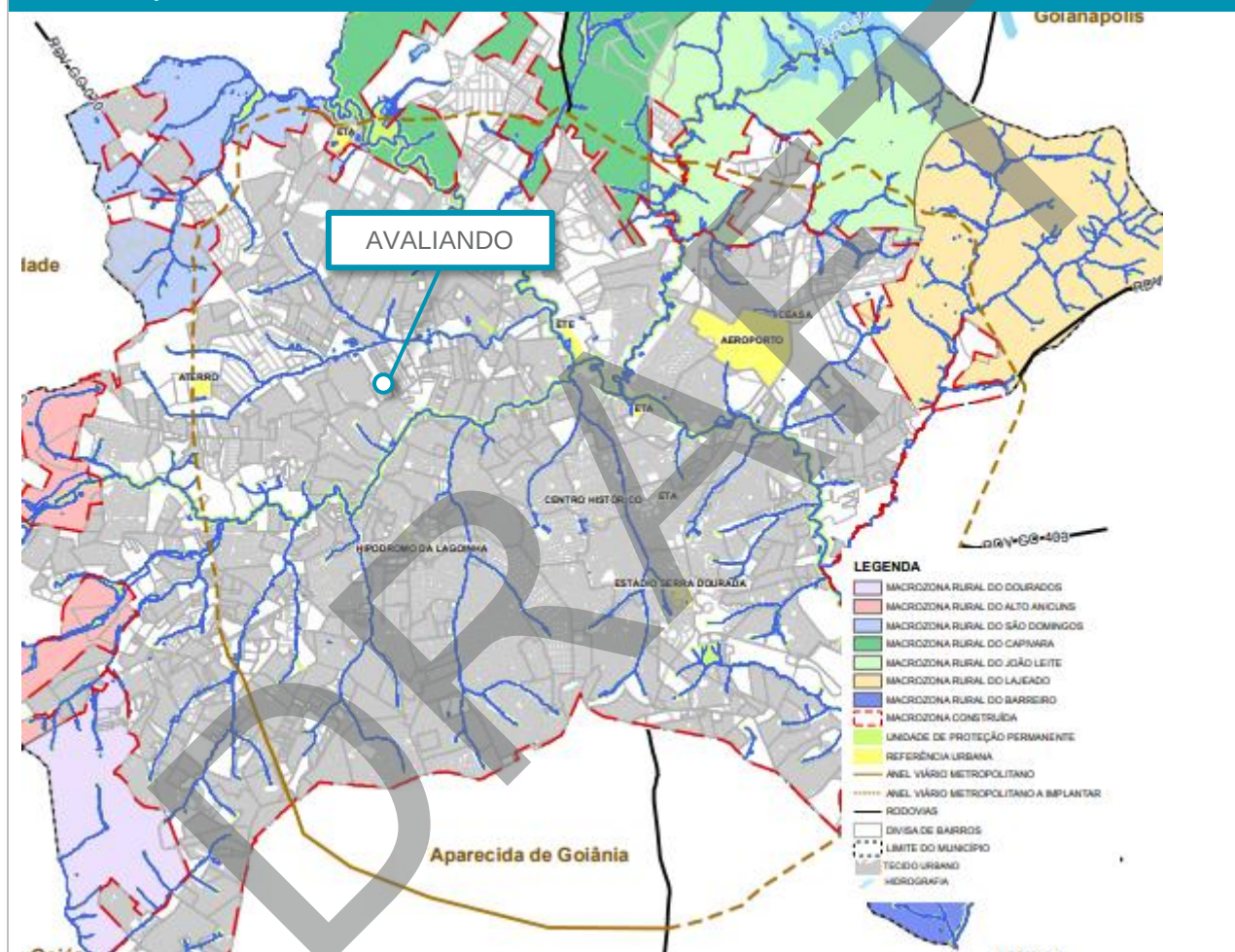
O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Goiânia são determinadas pela Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **Macrozona Construída**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Goiânia.

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à MACROZONA CONSTRUÍDA

Usos:

Não especificado pelo Plano Diretor do município de Goiânia/GO.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,50; e
- Coeficiente de Aproveitamento: deve ser calculado observando a subseção IV da Lei Complementar 171/2007.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal de Goiânia.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, Método Evolutivo e Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda**.

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

DRAFT

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

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

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

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	Muito Bom - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	Bom - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	Regular - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	Ruim - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	Muito Ruim - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator Acesso = \frac{Nota de Acesso do Imóvel Avaliando}{Nota de Acesso do Elemento Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções, porém, com cautela, caso o avaliador julgue aplicável.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator Área = \left(\frac{Área do Elemento Comparativo}{Área do Avaliando} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $1/4$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $1/8$).

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator Topografia = \frac{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

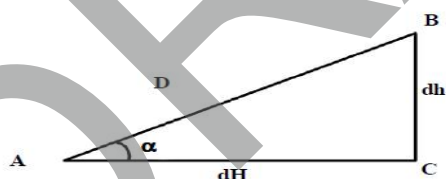
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL

FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
	1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850	
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
	2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000	
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
	3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142
3.1.2 Cobertura Médio			0,229	0,293	0,357
3.1.3 Cobertura Superior			0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se **trata de depreciação física, e não contábil.**

Critério de Depreciação

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

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

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heidecke (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

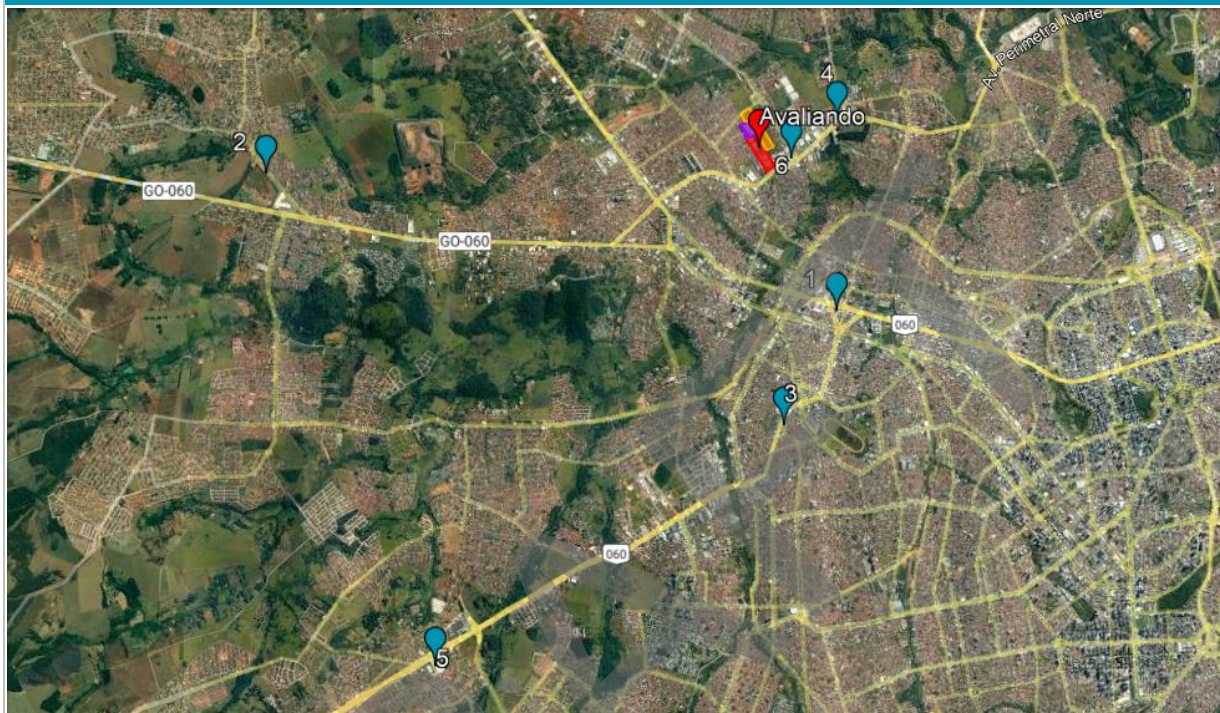
FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFICAÇÃO	Galpões
Valor Unitário (R\$/m²)	11,12
Área construída (m²):	93.592,28
Valor de Mercado para Locação (R\$)	1.040.575,32
Valor de Mercado para Locação (R\$)	1.041.000,00

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



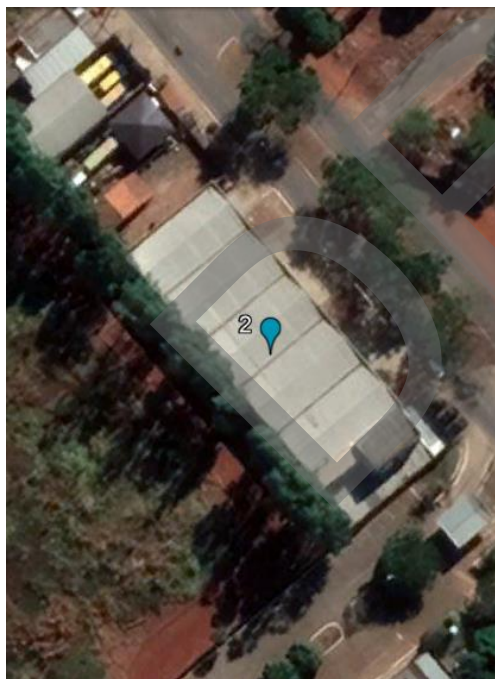
Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua das Bandeiras, Goiânia/GO, distante aproximadamente 3,5 km do avaliando, possui 1.050,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 8,48/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 13,65/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Trindade, Goiânia/GO, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 1.400,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 8,93/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 12,84/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



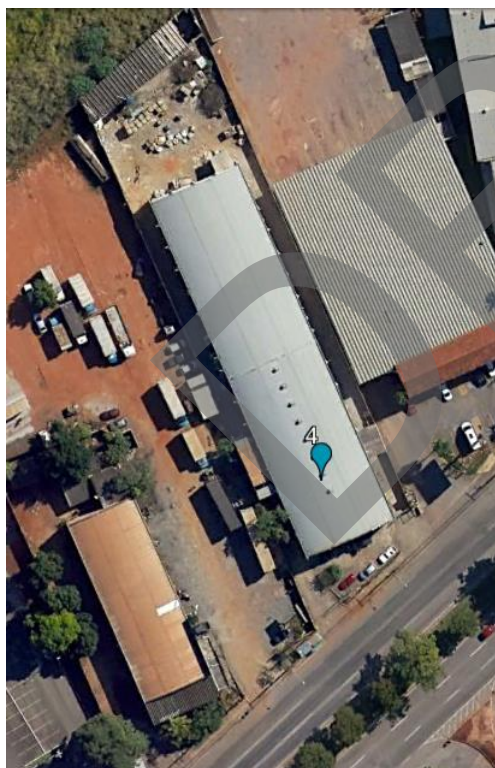
Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Praça Tiradentes, 61, Goiânia/GO, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 1.300,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 10,77/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 8,68/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Peimetral Norte, Goiânia/GO, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 1.830,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 10,38/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 9,39/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-060, Goiânia/GO, distante aproximadamente 12 km do avaliando, possui 1.245,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 16,06/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 13,17/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Perimetral Norte, Goiânia/GO, distante aproximadamente 350 m do avaliando, possui 3.575,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 12,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 8,99/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Avenida Perimetral Norte, 10.002, Goiânia/GO	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	93.592,28	-	-	-	-	-	-

COMPARATIVOS

1	Rua das Bandeiras, Goiânia/GO	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	1.050,00	8.900,00	8,48	24-set	Alessandro Jardim	Alessandro	(61) 3963-6881
2	Avenida Trindade, Goiânia/GO	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	1.400,00	12.500,00	8,93	24-set	Conectiva Imóveis	Vicente	(62) 3232-8000
3	Praça Tiradentes, 61, Goiânia/GO	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	1.300,00	14.000,00	10,77	24-set	URBS Aluga	Luiz Roberto	(62) 3238-2300
4	Avenida Peimetral Norte, Goiânia/GO	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	1.830,00	19.000,00	10,38	24-set	Provena	Ricardo	(62) 3238-7171
5	Rodovia BR-060, Goiânia/GO	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	1.245,00	20.000,00	16,06	24-set	Pérola Imóveis	Carlos	(62) 3251-9696
6	Avenida Perimetral Norte, Goiânia/GO	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	3.575,00	42.900,00	12,00	24-set	Donaldo imóveis	Silvio	(62) 3213-3660

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

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

COMPARATIVOS

1	0,85	1,12 Pior	1,19 Pior	0,97 Melhor	1,61 Pior	13,65	13,65	1,89
2	0,85	1,12 Pior	0,82 Melhor	1,14 Pior	1,61 Pior	12,84	12,84	1,69
3	0,85	1,06 Pior	0,77 Melhor	0,97 Melhor	1,15 Pior	8,68	8,68	0,95
4	0,85	1,06 Pior	0,85 Melhor	1,00 Similar	1,15 Pior	9,39	9,39	1,06
5	0,85	1,06 Pior	0,96 Melhor	0,94 Melhor	1,00 Similar	13,17	13,17	0,96
6	0,85	1,06 Pior	0,82 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	8,99	8,99	0,88

Média
11,12
11,12

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpões

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 11.10346

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	14,45	Limite Superior	12,52
Limite Inferior (-30%)	7,78	Limite Inferior	9,72
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	25%
		Desvio Padrão	2,32
		Distri. "t" Student	1,48
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	11,12	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,21
		Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	11,12
		Valor de Mercado para Locação (R\$)	1.040.575,32

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem-informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do Valor de Mercado para Venda do Terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os seguintes fatores:

Fator acesso, fator área, fator localização e fator topografia.

A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R\$/m ²)	366,01
Área Total(m ²)	124.371,87
Valor de Mercado para Venda (R\$)	45.521.529,98

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-060, Goiânia/GO, distante aproximadamente 14 km do avaliando, possui 16.800,00m² de área total. A área construída é de 2.200,00m².

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 825,00/m². O preço ajustado é R\$ 483,43/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua 4, Goiânia/GO, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 32.500,00m² de área total.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 400,00/m². O preço ajustado é R\$ 408,00/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-060, Goiânia/GO, distante aproximadamente 13,5 km do avaliando, possui 20.000,00m² de área total.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 550,00/m². O preço ajustado é R\$ 416,76/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Goiás, Goiânia/GO, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 36.085,00m² de área total e APP de 14.500,00/m².

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 207,84/m². O preço ajustado é R\$ 305,35/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia GO-070, Goiânia/GO, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 21.000,00/m² de área total.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 270,00/m². O preço ajustado é R\$ 271,18/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Avenida Perimetral Norte, 10.002, Goiânia/GO	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões	124.371,87	0,00	124.371,87	93.592,28	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1	Rodovia BR-060, Goiânia/GO	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	16.800,00	0,00	16.800,00	2.200,00	Oferta	13.860.000,00	2.923.815,55	650,96	650,96	24-set	Alfa Center Imóveis	Wildes	(62) 3236-6111
2	Rua 4, Goiânia/GO	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	32.500,00	0,00	32.500,00	0,00	Oferta	13.000.000,00	0,00	400,00	400,00	24-set	Oron Imobiliária	Karina	(62) 3773-2871
3	Rodovia BR-060, Goiânia/GO	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	20.000,00	0,00	20.000,00	0,00	Oferta	11.000.000,00	0,00	550,00	550,00	24-set	Alexandre Marocio	Alexandre	(62) 99990-1192
4	Avenida Goiás, Goiânia/GO	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	36.085,00	14.500,00	23.035,00	0,00	Oferta	7.500.000,00	0,00	207,84	325,59	24-set	BL Imóveis	Marco	(62) 3092-2555
5	Rodovia GO-070, Goiânia/GO	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	21.000,00	0,00	21.000,00	0,00	Oferta	5.670.000,00	0,00	270,00	270,00	24-set	Reinaldo Ribeiro	Reinaldo	(62) 8252-5466

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			

COMPARATIVOS

1	0,85	1,00 Similar	0,78 Menor	1,07 Pior	1,00 Similar	467,71	467,71	0,85
2	0,85	1,12 Pior	0,85 Menor	1,14 Pior	1,06 Pior	397,51	397,51	1,17
3	0,85	1,00 Similar	0,80 Menor	1,07 Pior	1,00 Similar	403,19	403,19	0,86
4	0,85	1,06 Pior	0,81 Menor	1,14 Pior	1,06 Pior	297,17	297,17	1,07
5	0,85	1,06 Pior	0,80 Menor	1,23 Pior	1,06 Pior	264,47	264,47	1,15
Média						366,01	366,01	

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ (M²)) 415,76

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	475,81
Limite Inferior (-30%)	256,21
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	5

SANEAMENTO

Limite Superior	423,14
Limite Inferior	308,88
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	31%
Desvio Padrão	83,32
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,23

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 366,01
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 366,01
Valor de Mercado para Venda (R\$) 45.521.529,98

A seguir, apresentamos o valor do terreno referente à Gleba "A2", utilizando-se como situação paradigma o terreno da Gleba "A":

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ACESSO	ÁREA	TOPOGRAFIA	LOCALIZAÇÃO	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR ACUMULADO
Gleba A2	63.273,95	0,94 Pior	1,09 Menor	1,00 Similar	0,91 Pior	342,00	21.639.700,00	0,93

Em relação à Gleba "A3", utilizamos um percentual em relação à área da Gleba "A", como pode ser visualizado no Método Evolutivo a seguir demonstrado.

Determinação do Valor das Construções

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$\text{Custo Unitário} = \text{Custo R8N} \times \text{Fator IBAPE}$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal, conforme detalhado anteriormente.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada anteriormente.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,75 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução com 25% de desconto, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o **Método Evolutivo**¹.

¹ A Área de Terreno da Gleba "A3" é de 70.403,32 m², o que representa 75,40% da área da Gleba "A", que é de 93.371,87 m². Assim, utilizamos esse percentual no cálculo evolutivo abaixo demonstrado.

GLEBA A + MATRÍCULA 3.980

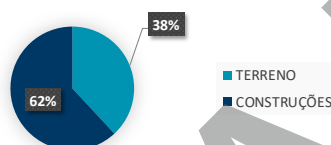
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Avenida Perimetral Norte, 10.002, Goiânia/GO	124.371,87	366,01	45.521.529,98

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ AGOSTO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpões - Gleba A	57.004,23	2.2.2 Galpão Simples	MÉDIA	1,13	1.577,37	30,00	d	60,00	1,00	0,66	101.156.357,56	66.717.675,63
Galpões - Matrícula 3.980	6.231,22	2.2.2 Galpão Simples	MÉDIA	1,13	1.577,37	30,00	d	60,00	1,00	0,66	11.057.556,93	7.293.011,67
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	63.235,45										112.213.914,49	74.010.700,00



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	119.532.229,98
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,75
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	89.649.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	1.418,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	721,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda da Gleba A + Matrícula 3.980** é de **R\$ 89.649.000,00** (Oitenta e Nove Milhões, Seiscentos e Quarenta e Nove Mil Reais).

GLEBA A3

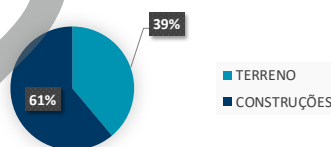
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Avenida Perimetral Norte, 10.002, Goiânia/GO	124.371,87	0,57	321,51
			22.635.398,30

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ AGOSTO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpões - Gleba A3	30.356,83	2.2.2 Galpão Simples	MÉDIA	1,13	1.577,37	30,00	d	60,00	1,00	0,66	53.869.447,05	35.529.593,80
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	30.356,83										53.869.447,05	35.529.600,00



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	58.164.998,30
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,75
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	43.624.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	1.437,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	351,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda da Gleba A3** é de **R\$ 43.624.000,00** (Quarenta e Três Milhões, Seiscentos e Vinte e Quatro Mil Reais).

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

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

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

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

Galpões

Na avaliação dos galpões foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em Outubro de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Goiânia e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi calculado com base no “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para locação de galpão, apresentado anteriormente;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 50%;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados levantados no mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Não aplicamos um crescimento anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – Capital Asset Pricing Model ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 31 de agosto de 2021 uma taxa de CAPM Real de 9,24% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
7,85%	9,24%	10,62%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

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

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para os imóveis em questão adotamos a **taxa de desconto de 9,50% a.a. para a Gleba A + Matrícula 3.980 e de 9,50% a.a. para a Gleba A3**, tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a **taxa de capitalização de 9,00% a.a. para a Gleba A + Matrícula 3.980 e de 9,00% a.a. para a Gleba A3**, para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

Despesas

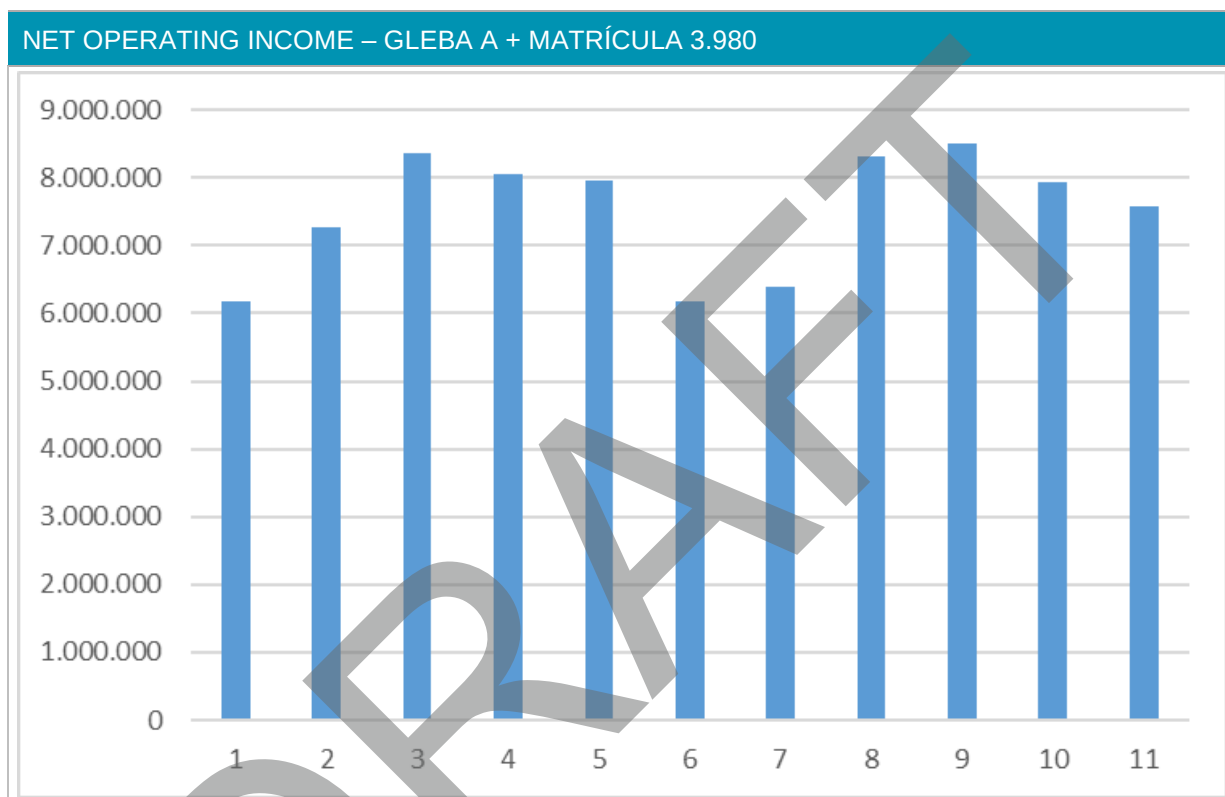
Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- IPTU (reembolsável).

Resultados do Fluxo de Caixa

Receita Líquida Operacional – Gleba A + Matrícula 3.980

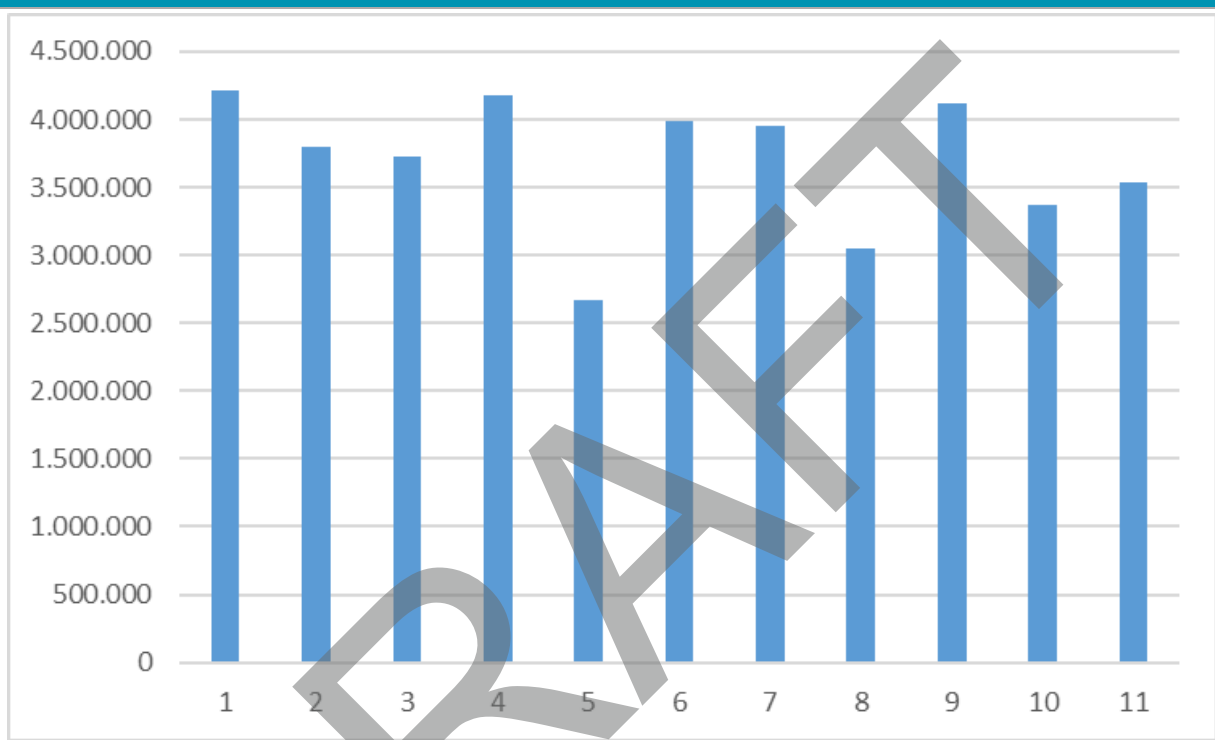
A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação da **Gleba A + Matrícula 3.980** é de R\$ 6.175.537,00, e de R\$ 7.942.001,00 para o 10º ano.



Receita Líquida Operacional – Gleba A3

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação da Gleba A3 é de R\$ 4.218.706,00, e de R\$ 3.366.238,00 para o 10º ano.

NET OPERATING INCOME – GLEBA A3



Fluxo de Caixa Descontado (Premissas e Resultados) - Gleba A + Matrícula 3.980

ANÁLISE DO FLUXO - GLEBA "A" + MATRÍCULA 3.980

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	out-21
Data Final do Fluxo:	set-31
Período do Fluxo:	10 anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	0,75% a.a. a partir do Ano 3
Inflação nas Receitas e Despesas:	Sem inflação / Moeda "forte"

PREMISSAS DE CONTRATO

Contratos:	Base recebida do cliente
Tipo do contratos:	Típicos
Valor de Locação:	R\$ 10,76 R\$/m ² construído (média)
Absorção – Áreas Vagas:	Em 12 meses, iniciando em 01/01/2022
Área Construída (m ²) - Total:	63.235,45 m ²
Área Construída (m ²) - Locada:	54.080,60 m ²
Área Construída (m ²) - Vaga:	9.154,85 m ²

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	50,00%
Aluguel da Renovação:	R\$ 11,12 R\$/m ² /mês
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	12 meses
Carência - Nova Locação:	3 meses
Comissão de Locação - Nova Locação:	1 Mês de aluguel

DESPESAS

IPTU:	R\$ 4.641,00 Mensal
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,50% % Receita Base de Locação Potencial

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	9,50% ao ano
	0,76% ao mês
Método de Desconto:	Mensal
Taxa de Capitalização:	9,00% ao ano
	0,72% ao mês
Ano de Capitalização	2032
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%
Vacância Estabilizada:	5,00% Aplicada no cálculo da perpetuidade

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	82.223.954 R\$
VPL/ÁREA:	1.300 VPL/ Área privativa

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Fluxo de Caixa Descontado (Premissas e Resultados) - Gleba A3

ANÁLISE DO FLUXO - GLEBA "A3"

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	out-21
Data Final do Fluxo:	set-31
Período do Fluxo:	10 anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	0,75% a.a. a partir do Ano 3
Inflação nas Receitas e Despesas:	Sem inflação / Moeda "forte"

PREMISSAS DE CONTRATO

Contratos:	Base recebida do cliente
Tipo do contratos:	Típicos
Valor de Locação:	R\$ 12,30 R\$/m ² construído (média)
Absorção – Áreas Vagas:	Totalmente ocupado no início do fluxo
Área Construída (m ²) - Total:	30.356,83 m ²
Área Construída (m ²) - Locada:	30.356,83 m ²
Área Construída (m ²) - Vaga:	0,00 m ²

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	50,00%
Aluguel da Renovação:	R\$ 11,12 R\$/m ² /mês
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	12 meses
Carência - Nova Locação:	3 meses
Comissão de Locação - Nova Locação:	1 Mês de aluguel

DESPESAS

IPTU:	R\$ 4.641,00 Mensal
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,50% % Receita Base de Locação Potencial

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	9,50% ao ano
	0,76% ao mês
Método de Desconto:	Mensal
Taxa de Capitalização:	9,00% ao ano
	0,72% ao mês
Ano de Capitalização	2032
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%
Vacância Estabilizada:	5,00% Aplicada no cálculo da perpetuidade

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	39.495.230 R\$
VPL/ÁREA:	1.301 VPL/ Área privativa

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Fluxo de Caixa Descontado - Gleba A + Matrícula 3.980

Cash Flow As Of

ASPAM - Goiânia - Gleba A + Matrícula 3980 (Amounts in BRL)
out, 2021 through set, 2032
22/12/2021 16:23:52

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 set-2022	Year 2 set-2023	Year 3 set-2024	Year 4 set-2025	Year 5 set-2026	Year 6 set-2027	Year 7 set-2028	Year 8 set-2029	Year 9 set-2030	Year 10 set-2031	Year 11 set-2032	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	8.689.050	8.554.652	8.525.837	8.510.570	8.464.227	8.552.320	8.688.052	8.730.659	8.734.784	8.767.755	8.817.835	95.035.739
Absorption & Turnover Vacancy	-1.901.226	-754.496	-27.322	-314.810	-252.460	-1.928.594	-1.678.966	-135.363	-84.363	-552.473	-1.103.586	-8.733.659
Free Rent	-469.403	-397.806	0	-20.317	-133.053	-300.708	-486.543	-150.710	-21.091	-138.118	0	-2.117.750
Scheduled Base Rent	6.318.421	7.402.350	8.498.515	8.175.443	8.078.713	6.323.018	6.522.542	8.444.585	8.629.330	8.077.164	7.714.248	84.184.330
Total Rental Revenue	6.318.421	7.402.350	8.498.515	8.175.443	8.078.713	6.323.018	6.522.542	8.444.585	8.629.330	8.077.164	7.714.248	84.184.330
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	43.144	50.713	55.930	54.453	55.289	44.653	46.731	57.353	58.126	55.477	52.283	574.153
Total Other Tenant Revenue	43.144	50.713	55.930	54.453	55.289	44.653	46.731	57.353	58.126	55.477	52.283	574.153
Total Tenant Revenue	6.361.565	7.453.063	8.554.445	8.229.896	8.134.002	6.367.672	6.569.274	8.501.938	8.687.456	8.132.640	7.766.531	84.758.483
Potential Gross Revenue	6.361.565	7.453.063	8.554.445	8.229.896	8.134.002	6.367.672	6.569.274	8.501.938	8.687.456	8.132.640	7.766.531	84.758.483
Effective Gross Revenue	6.361.565	7.453.063	8.554.445	8.229.896	8.134.002	6.367.672	6.569.274	8.501.938	8.687.456	8.132.640	7.766.531	84.758.483
Operating Expenses												
Property Tax (IPTU)	55.692	55.692	56.110	56.531	56.954	57.382	57.812	58.246	58.682	59.123	59.566	631.789
Capex Reserve	130.336	128.320	127.888	127.659	126.963	128.285	130.321	130.960	131.022	131.516	132.268	1.425.536
Total Operating Expenses	186.028	184.012	183.997	184.189	183.918	185.666	188.133	189.205	189.704	190.639	191.834	2.057.325
Net Operating Income	6.175.537	7.269.051	8.370.448	8.045.707	7.950.084	6.182.005	6.381.141	8.312.732	8.497.752	7.942.001	7.574.698	82.701.158
Leasing Costs												
Leasing Commissions	156.468	132.602	0	6.772	44.351	100.236	162.181	50.237	7.030	46.039	0	705.917
Total Leasing Costs	156.468	132.602	0	6.772	44.351	100.236	162.181	50.237	7.030	46.039	0	705.917
Total Leasing & Capital Costs	156.468	132.602	0	6.772	44.351	100.236	162.181	50.237	7.030	46.039	0	705.917
Cash Flow Before Debt Service	6.019.070	7.136.449	8.370.448	8.038.935	7.905.733	6.081.769	6.218.960	8.262.496	8.490.721	7.895.962	7.574.698	81.995.241
Cash Flow Available for Distribution	6.019.070	7.136.449	8.370.448	8.038.935	7.905.733	6.081.769	6.218.960	8.262.496	8.490.721	7.895.962	7.574.698	81.995.241

Present Value As Of Report

ASPAM - Goiania - Gleba A + Matricula 3980 (Amounts in BRL)

22/12/2021 16:24:07

Secondary Valuation (PV/IRR) Date: out, 2021

Discount Method: Annual

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 9,50%
Year 1	set-2022	6.019.070	5.496.867
Year 2	set-2023	7.136.449	5.951.877
Year 3	set-2024	8.370.448	6.375.384
Year 4	set-2025	8.038.935	5.591.676
Year 5	set-2026	7.905.733	5.021.940
Year 6	set-2027	6.081.769	3.528.135
Year 7	set-2028	6.218.960	3.294.723
Year 8	set-2029	8.262.496	3.997.590
Year 9	set-2030	8.490.721	3.751.609
Year 10	set-2031	7.895.962	3.186.133
Totals		74.420.543	46.195.935
Property Resale @ 9,00% Cap Rate		89.285.632	36.028.019
Total Unleveraged Present Value			82.223.954

Percentage Value Distribution

Income	56,18%
Net Sale Price	43,82%
	100,00%

* Results displayed are based on Forecast data only

Fluxo de Caixa Descontado - Gleba A3

Cash Flow As Of

ASPAM - Goiânia - Gleba A3 (Amounts in BRL)
out, 2021 through set, 2032
22/12/2021 16:29:41

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 set-2022	Year 2 set-2023	Year 3 set-2024	Year 4 set-2025	Year 5 set-2026	Year 6 set-2027	Year 7 set-2028	Year 8 set-2029	Year 9 set-2030	Year 10 set-2031	Year 11 set-2032	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	4.454.496	4.439.188	4.235.508	4.235.508	4.133.159	4.114.319	4.122.471	4.174.877	4.183.885	4.212.201	4.286.206	46.591.817
Absorption & Turnover Vacancy	-133.707	-565.793	-236.631	0	-1.109.773	-68.882	-69.398	-837.374	0	-772.164	-388.977	-4.182.699
Free Rent	-33.427	0	-201.667	0	-278.943	0	-34.699	-209.344	0	0	-291.733	-1.049.812
Scheduled Base Rent	4.287.362	3.873.395	3.797.210	4.235.508	2.744.443	4.045.438	4.018.373	3.128.160	4.183.885	3.440.037	3.605.496	41.359.306
Total Rental Revenue	4.287.362	3.873.395	3.797.210	4.235.508	2.744.443	4.045.438	4.018.373	3.128.160	4.183.885	3.440.037	3.605.496	41.359.306
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	53.854	47.913	52.856	56.531	41.697	56.435	56.858	46.733	58.682	48.507	54.218	574.284
Total Other Tenant Revenue	53.854	47.913	52.856	56.531	41.697	56.435	56.858	46.733	58.682	48.507	54.218	574.284
Total Tenant Revenue	4.341.216	3.921.308	3.850.067	4.292.038	2.786.140	4.101.872	4.075.231	3.174.893	4.242.568	3.488.544	3.659.714	41.933.590
Potential Gross Revenue	4.341.216	3.921.308	3.850.067	4.292.038	2.786.140	4.101.872	4.075.231	3.174.893	4.242.568	3.488.544	3.659.714	41.933.590
Effective Gross Revenue	4.341.216	3.921.308	3.850.067	4.292.038	2.786.140	4.101.872	4.075.231	3.174.893	4.242.568	3.488.544	3.659.714	41.933.590
Operating Expenses												
Property Tax (IPTU)	55.692	55.692	56.110	56.531	56.954	57.382	57.812	58.246	58.682	59.123	59.566	631.789
Capex Reserve	66.817	66.588	63.533	63.533	61.997	61.715	61.837	62.623	62.758	63.183	64.293	698.877
Total Operating Expenses	122.509	122.280	119.642	120.063	118.952	119.096	119.649	120.869	121.441	122.306	123.859	1.330.666
Net Operating Income	4.218.706	3.799.028	3.730.424	4.171.975	2.667.188	3.982.776	3.955.582	3.054.024	4.121.127	3.366.238	3.535.855	40.602.924
Leasing Costs												
Leasing Commissions	22.284	0	134.444	0	185.962	0	23.133	139.562	0	0	194.489	699.875
Total Leasing Costs	22.284	0	134.444	0	185.962	0	23.133	139.562	0	0	194.489	699.875
Total Leasing & Capital Costs	22.284	0	134.444	0	185.962	0	23.133	139.562	0	0	194.489	699.875
Cash Flow Before Debt Service	4.196.422	3.799.028	3.595.980	4.171.975	2.481.226	3.982.776	3.932.449	2.914.462	4.121.127	3.366.238	3.341.366	39.903.049
Cash Flow Available for Distribution	4.196.422	3.799.028	3.595.980	4.171.975	2.481.226	3.982.776	3.932.449	2.914.462	4.121.127	3.366.238	3.341.366	39.903.049

Present Value As Of Report

ASPAM - Goiania - Gleba A3 (Amounts in BRL)

22/12/2021 16:29:53

Secondary Valuation (PV/IRR) Date: out, 2021

Discount Method: Annual

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 9,50%
Year 1	set-2022	4.196.422	3.832.349
Year 2	set-2023	3.799.028	3.168.431
Year 3	set-2024	3.595.980	2.738.892
Year 4	set-2025	4.171.975	2.901.919
Year 5	set-2026	2.481.226	1.576.143
Year 6	set-2027	3.982.776	2.310.474
Year 7	set-2028	3.932.449	2.083.360
Year 8	set-2029	2.914.462	1.410.085
Year 9	set-2030	4.121.127	1.820.912
Year 10	set-2031	3.366.238	1.358.325
Totals		36.561.683	23.200.890
Property Resale @ 9,00% Cap Rate		40.381.084	16.294.340
Total Unleveraged Present Value			39.495.230

Percentage Value Distribution

Income	58,74%
Net Sale Price	41,26%
	100,00%

* Results displayed are based on Forecast data only

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE - GLEBA A + MATRÍCULA 3.980

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)						
TAXA DE DESCONTO (%)		8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%
	8,50%	R\$92.757.093,00	R\$90.143.802,00	R\$87.820.876,00	R\$85.742.469,00	R\$83.871.903,00
	9,00%	R\$89.674.712,00	R\$87.178.853,00	R\$84.960.311,00	R\$82.975.299,00	R\$81.188.789,00
	9,50%	R\$86.727.457,00	R\$84.343.249,00	R\$82.223.954,00	R\$80.327.742,00	R\$78.621.152,00
	10,00%	R\$83.908.520,00	R\$81.630.496,00	R\$79.605.585,00	R\$77.793.823,00	R\$76.163.237,00
	10,50%	R\$81.211.475,00	R\$79.034.455,00	R\$77.099.326,00	R\$75.367.895,00	R\$73.809.607,00

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** da Gleba A + Matrícula 3.980 localizada na Avenida Perimetral Norte, 10.002, Goiânia/GO, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 73.809.607,00 e R\$ 92.757.093,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 82.223.954,00 (Cenário Neutro).

ANALISE DE SENSIBILIDADE - GLEBA A3

		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
TAXA DE DESCONTO (%)		8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%
	8,50%	R\$44.309.795,00	R\$43.127.886,00	R\$42.077.300,00	R\$41.137.302,00	R\$40.291.303,00
	9,00%	R\$42.890.061,00	R\$41.761.263,00	R\$40.757.886,00	R\$39.860.128,00	R\$39.052.145,00
	9,50%	R\$41.532.022,00	R\$40.453.721,00	R\$39.495.230,00	R\$38.637.633,00	R\$37.865.796,00
	10,00%	R\$40.232.583,00	R\$39.202.305,00	R\$38.286.502,00	R\$37.467.098,00	R\$36.729.636,00
	10,50%	R\$38.988.821,00	R\$38.004.223,00	R\$37.129.026,00	R\$36.345.954,00	R\$35.641.189,00

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** da Gleba A3 localizada na Avenida Perimetral Norte, 10.002, Goiânia/GO, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 35.641.189,00 e R\$ 44.309.795,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 39.495.230,00 (Cenário Neutro).

Conclusão de Valores

Gleba A + Matrícula 3.980 (Galpões)

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido pela conciliação entre o **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** e o **Método Evolutivo**, uma vez que, entendemos que seria esta a forma mais provável de análise que um investidor realizaria, objetivando a aquisição do ativo em seu estado atual.

CONCILIAÇÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Avenida Perimetral Norte, 10.002, Goiânia/GO

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Fluxo de Caixa Descontado	1.300,28	82.223.954,00
Método Evolutivo	1.417,70	89.649.172,49
Valor de mercado para venda	1.358,99	85.937.000,00

Gleba A2 (Terreno)

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, uma vez que, entendemos que seria esta a forma mais provável de análise que um investidor realizaria, objetivando a aquisição do ativo em seu estado atual.

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Avenida Perimetral Norte, 10.002, Goiânia/GO

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Comparativo Direto de Dados de Mercado	342,00	21.639.700,00
Valor de mercado para venda	342,00	21.640.000,00

Gleba A3 (Galpões)

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido pela conciliação entre o **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** e o **Método Evolutivo**, uma vez que, entendemos que seria esta a forma mais provável de análise que um investidor realizaria, objetivando a aquisição do ativo em seu estado atual.

CONCILIAÇÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Avenida Perimetral Norte, 10.002, Goiânia/GO

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Fluxo de Caixa Descontado	1.301,03	39.495.230,00
Método Evolutivo	1.437,04	43.624.000,00
Valor de mercado para venda	1.369,04	41.560.000,00

Valor de Liquidação Forçada²

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1 + i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 24 meses (atratividade média) para sua comercialização. A **taxa de desconto adotada foi de 12% a.a.**, com base na Selic atual (6,25% a.a.) mais um spread de risco considerando as condições do ativo e do mercado de 5,75% a.a.

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 20,28%.

Gleba A + Matrícula 3.980 (Galpões)

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Valor de Mercado para Venda (R\$)	85.937.000,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	12,00%
Valor de liquidação forçada (R\$)	68.508.450,26
Valor de liquidação forçada (R\$)	68.508.000,00

² Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): "Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

Gleba A2 (Terreno)**FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

Valor de Mercado para Venda (R\$)	21.640.000,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	12,00%
Valor de liquidação forçada (R\$)	17.251.275,51
Valor de liquidação forçada (R\$)	17.251.000,00

Gleba A3 (Galpões)**FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

Valor de Mercado para Venda (R\$)	41.560.000,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	12,00%
Valor de liquidação forçada (R\$)	33.131.377,55
Valor de liquidação forçada (R\$)	33.131.000,00

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, em suas características, especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 29 de setembro de 2021:

Avenida Perimetral Norte, 10.002, Goiânia/GO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - GLEBA A + MATRÍCULA 3.980 (GALPÕES)

R\$ 85.937.000,00

(Oitenta e Cinco Milhões, Novecentos e Trinta e Sete Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 1.358,99

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - GLEBA A + MATRÍCULA 3.980 (GALPÕES)

R\$ 68.508.000,00

(Sessenta e Oito Milhões, Quinhentos e Oito Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 1.083,38

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - GLEBA A2 (TERRENO)

R\$ 21.640.000,00

(Vinte e Um Milhões, Seiscentos e Quarenta Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 342,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - GLEBA A2 (TERRENO)

R\$ 17.251.000,00

(Dezessete Milhões, Duzentos e Cinquenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 272,64

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - GLEBA A3 (GALPÕES)

R\$ 41.560.000,00

(Quarenta e Um Milhões, Quinhentos e Sessenta Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 1.369,04

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - GLEBA A3 (GALPÕES)

R\$ 33.131.000,00

(Trinta e Três Milhões, Cento e Trinta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 1.091,39

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- Uma para a determinação do **Valor de Mercado para Venda** utilizando o **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**;
- Uma para a determinação do **Valor de Mercado para Locação** obtido através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- Uma para a determinação do **Valor de Mercado para Venda** utilizando o **Método Evolutivo**;
- Uma para a determinação do **Valor de Mercado para Venda** do Terreno obtido através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e, por último
- Uma para o **Método da Quantificação de Custo** para cálculo do Valor das Construções, aplicado no Método Evolutivo.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno para Venda

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU II” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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

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

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do Intervalo de Confiança	31,22%		

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

Comparativo de Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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

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

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

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do Intervalo de Confiança	25,19%		

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxa de Desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			16

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2,03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1 com grau 3 e os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da CUSHMAN & WAKEFIELD que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

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

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

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

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da CUSHMAN & WAKEFIELD, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A CUSHMAN & WAKEFIELD ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da CUSHMAN & WAKEFIELD limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

DRAFT

Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Eduardo Takaesu

Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

DRAFT

Anexo A: Documentação Recebida

Matrícula 152.266

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de imóveis 2ª Circunscrição
Rua João de Abreu, 145 Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP 74120-110

Dra. Maria Baia Peixoto Valadão

CERTIDÃO

Dra. MARIA BAIÁ PEIXOTO VALADÃO, Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Comarca de Goiânia Capital do Estado de Goiás na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 152.266, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original IMÓVEL: GLEBA de terras designada "GLEBA A", situada na FAZENDA CAVEIRAS, neste Município, com a área total de 93.371,87m² ou 9.337,187ha, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: "Inicia a descrição deste perímetro no vértice M-6, de coordenadas N 8.158.756,83cm e E 679.624,440m; Deste segue confrontando com Parte Integrante da Fazenda Caveiras de propriedade Marília Abrão, Dora Lúcia Abrão, Lécia Vânia Abrão e Leda Abrão, no azimute de 156°00'38" e distância de 249,21m até o vértice M-5, de coordenadas N 8.158.510,679m e E 679.733,892m; Deste, segue confrontando com o fundo dos Lotes 5, 4 e 3 da Quadra 60 Vila João Vaz com azimute de 245°02'00" e distância de 37,44m, até o vértice M-5A, de coordenadas N 8.158.494,875m e E 679.699,949m; Deste segue confrontando com o Lote 2 da Quadra 60, Avenida Belém e Lotes 7, 4 e 3 da Quadra 1 Vila João Vaz, com azimute de 228°04'47" e distância de 98,80m, até o vértice M-4, de coordenadas N 8.158.430,870m e E 679.628,665m; Deste, segue confrontando com Parte Integrante da Fazenda Caveiras Goiazem Goiânia de Arapazana Gerais Ltda, com azimute de 327°57'06" e distância de 584,45m, até o vértice M-4A, de coordenadas N 8.158.926,245m e E 679.338,540m; Deste, segue confrontando com a Gleba A3 azimute de 65°28'57" distância de 192,84m, até o vértice M-3C, de coordenadas N 8.159.008,269 m. e E 679.493,993m; Deste, segue confrontando com a Gleba A2 no azimute de 152°24'38" distância de 281,56m, até o vértice M-06, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51º WGT, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todas as azimutes e distâncias, áreas e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. FISCALIZADORA: Empresa, ASPAM PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na Rua 4, nº 515, sala 1704, Ed. Parthenon Center, Centro, n/Capital, CEP 74.020-060, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.068.999/0001-20, conforme R-39-10.845, d/Circunscrição Imobiliária, Escr.01. A Oficial,

<http://extrajudicial.tjgo.jus.br>

O referido é verdade e dou fé.

Goiânia, 22 de setembro de 2021.

Rúbrica do expedidor: [assinatura] [assinatura]
oficial

PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS
Selo Eletrônico de Fiscalização
01362108213486610640102
Consulte este selo em
<https://selo.judicial.tjgo.jus.br>

EMOLUMENTOS: R\$	36,48	TAXA JUDICIARIA: R\$	15,82	FUNDESP: R\$	3,55
ISS: R\$	1,76	FUNESP: R\$	2,84	ESTADO: R\$	1,06
FESEMP: R\$	1,42	FUNEMP: R\$	1,06	FUNCOMP: R\$	1,96
FEPADSAJ: R\$	0,71	FUNPROGE: R\$	0,71	FUNDEPEG: R\$	0,44
FUNDAP: R\$	0,44	FEMAL: R\$	0,89		

VALOR TOTAL R\$ 67,27

REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Circunscrição de Jovens
Selo Oficial
GOIÂNIA - GO

DRAFT

Matrícula 152.267

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de imóveis 2ª Circunscrição
Rua João de Abreu, 145 Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP 74120-110

Dra. Maria Baia Peixoto Valadão

CERTIDÃO

Dra. MARIA BAIA PEIXOTO VALADÃO, Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Comarca de Goiânia Capital do Estado de Goiás na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 152.267, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original IMÓVEL: GLEBA de terras designada "GLEBA A2", situada na FAZENDA CAVEIRAS, neste Município, com a área total de 63.273,95m² ou 6.327,395 ha, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: "Inicia a descrição deste perímetro no vértice M-04, de coordenadas N 8.159.408,907m e E 679.375,871m; Deste segue confrontando com Parte Integrante da Fazenda Caveiras de propriedade Mariaia Abrão, Dora Lúcia Abrão, Lúcia Vânia Abrão e Leda Abrão, nos seguintes azimutes e distâncias: azimute de 148°47'22" e distância de 703,15m, até o vértice M-7, de coordenadas N 8.158.407,325m e E 679.740,231m; Deste segue com azimute de 246°21'29" e distância de 126,40m, até o vértice M-6, de coordenadas N 8.158.756,636m e E 679.624.440m; Deste, segue confrontando com a Gleba A no azimute de 332°24'38" e distância de 281,66 metros, até o vértice M-3C, de coordenadas N 8.159.066,269m e E 679.493,993m; Deste, segue confrontando com a Gleba A nos seguintes azimutes e distâncias: azimute de 59°04'49" e distância de 52,51m, até o vértice M-3B, de coordenadas N 8.159.053,804m e E 679.573,358m; Deste segue com azimute de 328°47'22" e distância de 156,22 metros, até o vértice M-3A, de coordenadas N 8.159.272,943m e E 679.440,588m; Deste segue com azimute de 238°37'49" e distância de 156,29metros, até o vértice M-2, de coordenadas N 8.159.191,583 m. e E 679.307,143m; Deste, segue confrontando com a Quadra 128 do Jardim Nova Esperança nos seguintes azimutes e distâncias: azimute de 315°19'03" e distância de 9,86m, até o vértice M-2A, de coordenadas N 8.159.198,553m e E 679.300,250m; Deste, segue com azimute de 328°32'37" e distância de 129,87m, até o vértice M-06, de coordenadas N 8.159.308,487m e E 679.233,012m; Deste segue confrontando com a Gleba B1 área desapropriada pelo decreto 3.414/2013 nos seguintes elementos de curva circular e distâncias: D=95,936 (AC=17°28'12" R=314,639 T=48,143) até o vértice M-05, de coordenadas N 8.159.367,414m e E 679.308,246m; Deste, segue com azimute de 58°35'28" e distância de 75,23m, até o vértice M-04, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51º WGR, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. PROPRIETÁRIA: Empresa, ASPAM PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária

<http://extrajudicial.tjgo.jus.br>

limitada, com sede na Rua 4, nº 515, sala 1704, Ed. Parthenon Center, Centro,
n/Capital, CEP 74.020-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 11.088.980/0001-20,
conforme R-39-10.845, d/Circunscrição Imobiliária, Escr.01, A Oficial.

O referido é verdade e dou fô.

Goiânia, 22 de setembro de 2021.

Rúbrica do expedidor: 


Oficial

PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo Eletrônico de Fiscalização

01362103213485810540104

Consulte este selo em

<http://vestjudicial.goias.br>

EMOLUMENTOS: R\$ 36,49

ISS: R\$ 1,79

FESEMP: R\$ 1,43

FEPADSA: R\$ 0,71

FUNDAP: R\$ 0,44

TAXA JUDICIARIA: R\$ 15,82

FUNESP: R\$ 2,94

FUNEMP: R\$ 1,06

FUNPROSE: R\$ 0,71

FEMAL: R\$ 0,88

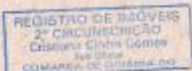
FUNDESP: R\$ 3,55

ESTADO: R\$ 1,06

FUNCOMP: R\$ 1,06

FUNDEPEG: R\$ 0,44

VALOR TOTAL R\$ 67,27



Matrícula 152.268

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL


ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de imóveis 2ª Circunscrição
Rua João de Abreu, 145 Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP 74120-110

Dra. Maria Baia Peixoto Valadão

CERTIDÃO

Dra. MARIA BAIA PEIXOTO VALADÃO, Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Comarca de Goiânia Capital do Estado de Goiás na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 152.268, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 13, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original IMÓVEL: GLEBA de terras designada "GLEBA A2", situada na FAZENDA CAVEIRAS, neste município, com a área total de 70.403,32m² ou 7,04,03,32ha, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: "Inicia a descrição deste perímetro no vértice M-2, de coordenadas N 8.159.191,583m e E 679.307,143m; Deste segue confrontando com a Gleba A2, nos seguintes azimutes e distâncias: azimute de 58°37'48" e distância de 156,29metros, até o vértice M-3A, de coordenadas N 8.159.272,943m e E 679.440,588m; deste segue com azimute de 148°47'22" e distância de 256,22 metros, até o vértice M-3B, de coordenadas N 8.159.053,804m e E 679.573,358m; deste segue com azimute de 239°04'49" e distância de 92,51metros, até o vértice M-3C, de coordenadas N 8.159.006,269m e E 679.493,993m; deste, segue confrontando com a Gleba A3 no azimute de 245°28'57" e distância de 192,84metros, até o vértice M-4A, de coordenadas N 8.158.926,245m e E 679.518,540m; deste, segue limitando com a Rua da Lavoura do Parcelamento Jardim Nova Esperança com azimute de 328°46'57" e distância de 232,49m, até o vértice M-1, de coordenadas N 8.159.125,068m e E 679.198,046m; deste, segue limitando pela Rua Barão de França e Quadra 128 do Parcelamento Jardim Nova Esperança, com azimute de 58°37'48" e distância de 127,78m, até o vértice M-2, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51º WGR, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. PROPRIETÁRIA: Empresa, ASPAM PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na Rua 4, nº 515, sala 1704, Ed. Parthenon Center, Centro, n/Capital, CEP 74.020-060, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.008.990/0001-20, conforme R-39-10.645, d/Circunscrição Imobiliária, Escr.01. A Oficial.

<http://extrajudicial.tjgo.jus.br>

O referido é verdade e dou fé.

Goiânia, 22 de setembro de 2021.

Rúbrica do expedidor: [assinatura]

[assinatura]
Oficial

PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS
Selo Eletrônico de Fiscalização
01362109213486810640103
Consulte este selo em
<http://esef.judicial.go.gov.br>

REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO
CRAIANE LUIZES SOARES
Adv. Crim. 1
COMARCA DE GOIÂNIA-GO

EMOLUMENTOS: R\$ 35,49	TAXA JUDICIARIA: R\$ 15,82	FUNDESP: R\$ 3,55
ISS: R\$ 1,73	FUNESP: R\$ 2,84	ESTADO: R\$ 1,06
FESEMP: R\$ 1,62	FUNEMP: R\$ 1,06	FUNCOMP: R\$ 1,06
FEPADSA: R\$ 0,71	FUNPROG: R\$ 4,71	FUNDEPEG: R\$ 0,44
FUNDAF: R\$ 0,44	FEMAL: R\$ 0,89	

VALOR TOTAL R\$ 67,27

DRAFT

Matrícula 3.980

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS  COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição

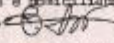
CERTIDÃO

ESTADO DE GOIÁS  COMARCA DE GOIÂNIA

Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Zona

Livro **2** - Registro Geral - Ficha N.º 001

Matrícula **3.980** - Goiás, 26 de novembro de 1976.

IMÓVEL: Um quinhão de terras de 3,10,00 ha igual a 31.000,00m², situada na FAZENDA CAVEIRAS, nesta Capital, com a seguinte linha perimétrica: "Começa" n'um marco cravado no fundo do lote 3, do quadro 1, do loteamento da Vila João Vaz; daí, segue dividindo com os fundos dos lotes n.ºs 03, 02, e 01, do referido quadro, na extensão de 44,50m; daí, segue à direita, dividindo com uma faixa de terras dos vendedores, separada para a rua e continuação da Av. Belém, da Vila João Vaz, de pista de 15,00m., até outro marco aos 22,00m; daí à direita, aos ângulos retos, até encontrar a divisa da Indústria Sotelo, na distância de 52,00m; daí, segue, finalmente, dividindo com terras da referida indústria, até o ponto de partida, na extensão de 565,00metros". PROPRIETÁRIOS: JOAQUIM PRUDÊNCIO BATISTA, cirurgião-dentista, Rg n.º 23423-60, e CPF n.º 002459661 e s/n. VIOGHÉ NACLER BATISTA, do lar, Rg n.º 116245-00., brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, conforme matrícula 1696, deste Cartório. A Of. 

R-1-3660: Goiânia, 26 de novembro de 1976. Por esc. públ. de 24.11.76, L.º n.º 141, fls. 197/198v do 7º Of. de Notas desta Capital, os proprietários supra qualificados venderam aos srs. RONAN WANZI, Rg n.º 270145-00, e CPF 003056061 c/c. ROSA MARIA DE SOUZA WANZI; ROBERTO WANZI, Rg n.º A2221-60, e CPF 003366621, c/c. IZAUARA CANDIDA WANZI; e RONALDO WANZI, Rg n.º 61274-60, e CPF n.º 002657901, c/c. VERA LUCIA WANZI, todos brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital, os portes e valores iguais ao imóvel objeto de matrícula acima, pelo preço de R\$.100.000,00. A Of. 

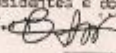
R-2-3690: Goiânia, 25 de janeiro de 1977. Por esc. públ. de incorporação de 10.12.76, L.º n.º 157, fls. 19/27 do 7º Of. de Notas desta Capital, os adquirentes constantes do R-1-3660 supra, incorporaram à firma ARMAZENADORA DE CEREJAS WANZI LTDA., CEC n.º 02.272.557/0001-07, sediada nesta Capital, à Avenida Belém, s/n, na Vila João Vaz, o imóvel objeto de matrícula acima, à qual atribuíram o valor de R\$.2.400.000,00, sendo de R\$.800.000,00 a quota - parte de cada co-proprietário. A Oficial 

Av-3-3980: Goiânia, 25 de janeiro de 1977. Certifico que esta averbação é feita para ficar consignado que o imóvel objeto de matrícula acima acha-se cancelado no LANCE sob n.º 930.000.13155, com área de 32,6ha total; n.º de parcelas de 1,30; e fração mínima de parcelamento de 3,0ha. A Oficial 

ESTADO DE GOIÁS  COMARCA DE GOIÂNIA

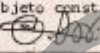
Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Zona-Flvº

Continuação da Matrícula Nº 3.980, retro

R-4-3980: Goiânia, 07 de março de 1979. Por esc. públ. de 17.01.79, Lº nº 183 fls. 177/181 do 7º Of. de notas d/capital, de desc. incorporação de bens do patrimônio não social de adquirente do R-2-3980 retro, o imóvel objeto da matrícula retro ficou pertencendo aos srs. ROBERTO MANZI, industrial, Rg 42221 e CPF 003353021-04; ROMAN MANZI, industrial, Rg 270148 e CPF 003353021-72; e ROMALDO MANZI, engenheiro civil, Rg 61277 e CPF 003857901-10, casados com IZAURA DANIELE MANZI, RUA MARIA DE SOUZA MANZI, e VERA LUCIA MANZI, respectivamente todos brasileiros, residentes e domiciliados n/capital, no valor atribuído de R\$.2.400.000,00. A Of. 

R-5-3980: Goiânia, 31 de janeiro de 1979. Por esc. públ. de incorporação de 23.01.79, Lº 687, fls. 114v/117 do 4º Of. de notas d/capital, os adquirentes do R-4-3980 supra incorporaram a CONSTRUÇÃO PANAMBI LTDA., sediada nesta capital, à Av. Ademar Ferrugem, 989, Campinas, CGC nº 01101525/0001-20, o imóvel objeto da matrícula retro, no valor de R\$.3.600.000,00. A Of. 

R-6-3.980. Goiânia, 22 de julho de 1.980. Por Escr. Públ. de C/V., de 25.06.80, Lº. nº. 289, fls. 113/114v., do Cartório do 7º Ofício de Notas, d/capital, a Proprietária constante e qualificada no R-5-3.980, supra, "VENDEU" à empresa TRANSCOINTELA-GOIÂNIA DE TRANSPORTES LTDA., o/sede e foro n/capital na Av. Contorno, nº. 2.951-Vila João Vaz, e inscrita no CGC. sob o nº. 02.-626.455/0001-42, o imóvel objeto da Matrícula supra, por R\$ 800.000,00, sem condições. A Oficial: 

R-7-3.980:Goiânia, 05 de julho de 1984.Por Esc. Públ. de C/V., de 05.01.1984, Lº N. 395, fls.165/166v* do 7ºOf. de Notas desta Capital, a proprietária constante e qualificada no R-6-supra, VENDEU à empresa GOI AZEM-SOLARIA DE ARMAZENS GERAIS LTDA., entidade jurídica de direito privado, com sede e foro nesta Capital, à Av. Contorno, n. 2859, Vila João Vaz, inscrita no CGC/MF Sob n.02.587.681/0001-61, o imóvel objeto constante na presente matrícula, pelo preço de R\$800.000,00. A Oficial: 

R-8-3.980: Goiânia, 05 de março de 1.991. Por Escr. Públ. de Abertura de Crédito Rotativo, com Garantia Hipotecária e Fidejussória de 05.03.1.991, Lº n. 918, fls. 149v/156v do Cart. do 1ºTab. de Notas d/Capital, a proprietária qualificada no R-7-supra, DEU à CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, sediada em Brasília-DF, instituição

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS  COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição

CERTIDÃO

ESTADO DE GOIÁS  COMARCA DE GOIÂNIA

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

3.980 **Livro 2 – Registro Geral – Ficha Nº 002**

Matrícula **Goiania, 05 de Março de 1.991.**

Financeira sob a forma de empresa pública dotada de responsabilidade jurídica de Direito Privado, inscrita no CGC sob n.º 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da importância de Cr\$ 175.500.000,00 (cento e setenta e cinco milhões e quinhentos mil cruzeiros), para abertura de Crédito Rotativo, exclusivamente destinado a constituir ou reforçar a provisão de Fundos da conta corrente depósito n.º 003.00030.635-7-Agência Pirineus 60 da Surge-Goias. As demais condições constam na referida escritura. A Oficial.

Av-3.980: Goiania, 26 de Julho de 1.991. Certifico e dou fé, que de acordo com a autorização da escritura em Of. 014/1/90 de 10.07.91, fica cancelada a Hipoteca constante no R-1.13.980. A Oficial.

R-10-3.980: Goiania, 20 de dezembro de 1.991. Por Escr. Públ. de Confissão e Assunção de Dívidas e Garantias Hipotecárias, lavrada no L.º n.º 982, fls. 115/120, em data de 29/11/91, no Cartório do 4.º (Quarto) Tabelionato de Notas, o/Comarca, a Proprietária constante e qualificada no R-7, supra, "DEU" ao BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, c/sede em Brasília-DF, e inscrito no CGC/ME sob o nº 00.000.000/0086-00, em 1ª Hipoteca, o imóvel objeto da Matrícula supra, para garantia de uma dívida assumida e confessada no valor de Cr\$ 22.751.679,55, a ser amortizada através de 36 (Trinta e seis) meses, em parcelas mensais e sucessivas, de acordo com os termos da Escritura, Cláusula 6ª (Sexta), e com o conteúdo de acordo com Cláusula 4ª (Quarta) da presente Escritura. A Oficial.

R-11-3.980: Goiania, 13 de novembro de 1.992. Por Aditivo de Ratificação e Ratificação à Cédula de Crédito Rural, firmado em data de 27.10.92, o/Capital, a Proprietária constante e qualificada no R-7 supra, "DEU" ao BANCO DO BRASIL S.A., c/sede em Brasília-DF, e Filial o/Capital, inscrito no CGC/ME sob o nº 00.000.000/0086-80, em Hipoteca de 2º (Segundo) Grau e sem concorrência de terceiros, a título de Reforço de Garantia, o imóvel objeto da Matrícula supra, para garantia de dívida constante do Contrato ora Ratificado, no valor de Cr\$ 30.000.000,00. A Oficial.

Av-12-3.980: Goiania, 14 de Setembro de 1.993. Certifico e dou fé, que de acordo com Escr. Públ. de Aditivo de R-5-Ratificação a Escr. Públ. de Confissão e Assunção de Dívidas com Garantias Hipotecárias e Fidejussoria, de 03.09.1.993, L.º n.º 1041-N, fls. 131/7 do Cartório do 4º Tabelionato de Notas desta Capital, a Es-

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Continuação da Matrícula Nº 3.980

critura Pública objeto do R-10 retro, fica RETIFICADA nos seguintes termos: O prazo de vencimento, fica fixado para 27.11.96, a dívida será paga em 40 prestações mensais e sucessivas, no período de 27.08.1.993 a 27.11.1.996, estabelecido que: de 27.08.1.993 a 27.05.1.993, as prestações de capital serão de R\$ 3.164,16 (Três mil, cento e sessenta cruzeiros reais e sesses seis centavos), de 27.06.1.994 a 27.10.1.996, as prestações de capital serão de R\$ 9.492,51 (nove mil, quatrocentos e noventa e dois cruzeiros reais, cinquenta e um centavos), e a prestação final de capital, vencível em 27.11.1.996, no valor de R\$ 9.492,58 (nove mil, quatrocentos e noventa e dois cruzeiros reais, e cinquenta e oito centavos), de tal modo que com a última prestação estabelecida ocorra a liquidação total da dívida ora aditada. Ficam ratificados os demais termos da escritura originária. A Oficial: *[assinatura]*

AV-13-3.980. Goiânia, 09 de fevereiro de 1.995. Certifico e dou fé, que, de acordo c/Aditivo de R-10 e-Ratificação à Cédula de Crédito Rural, retificada pelo Aditivo originário do R-10, supra, firmado em data de 07/02/95, n/Capital, pela Devedora, Goiazem-Armazem Gerais Ltda., c/sede n/Capital, inscrita no CGC/MP. sob o nº.02.587.681/0001-61, que, tem justo e acordo c/o Credor, Banco do Brasil S/A., PRORROGAR O PRAZO do instrumento de Crédito ora ADITADO, fixando o seu novo vencimento para 27.04.2.003, cuja DÍVIDA será amortizada nos termos da Cláusula "FORMA DE PAGAMENTO" e c/os encargos e novas condições, constantes do presente Aditivo, ficando ratificados os demais termos, não expressamente alterados por este instrumento, que passa fazer parte integrante da Cédula primitiva. A Oficial: *[assinatura]*

AV-14-3.980. Goiânia, 09 de fevereiro de 1.995. Certifico e dou fé, que de acordo c/Escr.Públ. de Aditivo de Re-Ratificação à Escr. - Públ. de Confissão e Assunção de Dívidas c/Garantia Hipotecária e Fidejussória, lavrada no Lº. nº.1.074, às fls.208/202, em data de 12/01/95, no Cartório do 4º(Quarto) Tabelionato de Notas, c/Comarca, firmada entre a Devedora, Goiazem-Armazem Gerais Ltda., c/sede n/Capital, inscrita no CGC/MP. sob o nº.02.587.681/0001-61, que, tem justo e acordado c/o Credor, Banco do Brasil S/A., PRORROGAR O PRAZO DAS PARCELAS VENCIDAS de 27.06.94 a 27.12.94, fixando os NOVOS VENCIMENTOS para 15.03.95, bem como como altera também os ENCARGOS FINANCEIROS, de acordo c/os termos do presente Aditivo, que passa fazer parte integrante do Contrato originário, que permanece ratificados nos demais termos e condições não expressamente alterados por este instrumento, na conformidade do R-10, supra. A Oficial: *[assinatura]*

AV-15-3.980: Goiânia, 19 de Março de 2007. Certifico e dou fé, que de acordo com Autorização do Credor, Banco do Brasil S/A, expedido em data de *[assinatura]* (continua na ficha 03)

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS  COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição

CERTIDÃO

ESTADO DE GOIÁS  COMARCA DE GOIÂNIA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

3.980 **Livro 2 - Registro Geral - Ficha Nº 03**

Goiânia, 19 de março de 2007

Matrícula

Av-15-3.980: Goiânia, 19 de Março de 2007. Certifico e dou fé, que de acordo com Autorização do Credor, Banco do Brasil S/A, expedido em data de 15.03.2007, ficam cancelados o R-10, R-11, Av-12, Av-13 e Av-14, retro, A Oficial.

R-16-3.901: Goiânia, 10 de Abril de 2007. Por Escritura Pública de Constituição de Hipoteca e Outras Avenças, lavrada em data de 30.03.2007, no 1º nº 153-N, fls. 112/1117, do 4º Registro Civil de Tabelionato de Notas, d/Comarca, a proprietária constante e qualificada no R-V, supra, DEU em Primeira, Única e Especial Hipoteca, à Outorgada-Credora, WAL MART BRASIL LIMITADA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.063.960/0001-09, com sede na Av. Tucunaré, nº 125, Tomboré, Barueri-SP, o imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com todas as construções, benfeitorias e instalações existentes atualmente e que vierem a existir no futuro, para garantia da quantia à época equivalente a R\$ 3.235.537,50 (três milhões, duzentos e trinta e cinco mil, quinhentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos), mediante cláusulas e condições estabelecidas Contrato de Gestão de Conta-Corrente, firmado em 31.08.2006, entre a devedora e credora, garantindo o potencial passivo da Outorgante e Outros, proveniente da execução promovida pelo Banco Econômico S/A., conta a Outorgante-Devedora, no Processo 92.00.68779. As demais condições constam referida escritura. O imóvel foi avaliado nos termos do Art. 1474 do Código Civil, em R\$ 7.736.400,00. A Oficial.

CERTIFICO E DOU FÉ, presente e reprodução autêntica da matrícula nº 3980 e foi extraída por meio eletrônico nos termos do Art. 19, 1º da Lei 8.015 de 1.973 e Art. 41 da Lei 8.325 de 12/11/94 e está conforme o original.

Goiânia, 15 de outubro de 2021

Rubrica do Expedidor:  Oficial 

PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS
Sede Central de Registração
013621-01113108910040300
Consulte este site em
www.judicial.sp.gov.br

ENCERTEMENTOS: R\$ 75,01	TAXA JUDICIÁRIA: R\$ 15,00	FUNDESP: R\$ 7,52
ISS: R\$ 3,79	FUNEMP: R\$ 6,03	ESTADO: R\$ 2,24
FUNDEMP: R\$ 2,99	FUNEMP: R\$ 2,24	FUNCOMP: R\$ 2,24
REPRESENTAÇÃO: R\$ 1,40	FUNPRODE: R\$ 1,40	FUNDEPRO: R\$ 8,84
FUNDAF: R\$ 9,84	FUNDAF: R\$ 1,90	
VALOR TOTAL: R\$ 134,84		

REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO
VALOR DE ENCARGO: R\$ 134,84

IPTU 2020

06/09/2021 10:08 DUAM

PREFEITURA DE GOIANIA
SECRETARIA DE FINANÇAS D.U.A.M. - DOCUMENTO UNICO
DE ARRECADACAO MUNICIPAL

COD. DEBITO: 0000000839910332

CONTRIBUINTE
ASPAM PARTICIPACOES LTDA
INSCRICAO CADASTRAL
416.183.0120.0005 C/P/CNPJ
11.008.990/0001-20
ENDEREÇO
**AV MANAUS QD. AREA LT. GLA NR. SIN COMPL. GLEBA A
FAZ CAVEIRAS**

TRIBUTOS
1139 - IPTU ESPONTANEO UNIFICADO PARCELADO

REFERENCIA	VENCIMENTO	EXERCICIO	PARCELA	EMISSAO
000/040	27/08/2021	2020	8	06/09/2021

INFORMACOES

AREA TERRENO:	227.049,14	IMPOSTO	7.164,74
AREA EDIFIC:	93.592,28	FRACAO SUBL:	1,00000
ALIQUOTA	0,00790	COSIP	0,00
TIPO IMPOSTO:	PREDIAL		
VALOR VENAL	29.982.991,49		
PARCELADO	85725408 ANOS 2020		

VALIDADE	QUANTIDADE DE UFIR	VALOR A RECOLHER	TAXA DE EXPEDIENTE
06/09/2021	*****	*****7.164,74	*****0,00
MULTA	JUROS	DESCONTOS	TOTAL A PAGAR
*****383,53	*****71,65	*****0,00	*****7.619,92

MENSAGENS
VALOR RECEITA E TOTAL EM REAL:
IPTU ESPONTANEO UNIFICADO PARCELADO

VIA CONTRIBUINTE 8685000076-0 19020101200-2 22021090001-1 61002113200-0 06/09/21-REB

INFORMACOES PARA USO EM PROCESSOS

CONTRIB. : ASPAM PARTICIPACOES LTDA
INSCRICAO: 416.183.0120.0005 CNPJ/CPF : 11.008.990/0001-20
RUBRICA : 1139 ANO : 2020 PARCELA : 8/40
ESPECIFICACAO: IPTU ESPONTANEO UNIFICADO PARCELADO
TOTAL A PAGAR: 7.619,92
PARCELADO : 85725408 ANOS 2020

PARCELAMENTO: 683891 PROCESSO: 85725408
***** 1 VIA DO DOCUMENTO *****

NUMERO UNICO DE PROCESSAMENTO DUAM: 21090601610021132
EMITIDO NO SISTEMA EM 06/09/2021 AS 10:07

VIA PROCESSO 8685000076-0 19020101200-2 22021090001-1 61002113200-0 06/09/21-06/09/21-REB

contar aqui

contar aqui

8685000076-0 19020101200-2 22021090001-1 61002113200-0

PREFEITURA DE GOIANIA
SECRETARIA DE FINANÇAS D.U.A.M. - DOCUMENTO UNICO
DE ARRECADACAO MUNICIPAL

CONTRIBUINTE
ASPAM PARTICIPACOES LTDA
INSCRICAO CADASTRAL
416.183.0120.0005 RUBRICA
1139 EXERCICIO
2020 PARCELA
8

VALIDADE	VENCIMENTO	QUANTIDADE DE UFIR	TOTAL A PAGAR
06/09/2021	27/08/2021	*****	*****7.619,92

VIA BANCO 06/09/21-REB

<https://www.goiania.go.gov.br/sistemas/scm/esp/can/9340000.asp>

Consulta Cadastro Imobiliário – Matrícula 3.980


Secretaria de Finanças
Cadastro Imobiliário
Consulta
Inscrição 416.183.2000.000-0
DADOS CADASTRAIS
ENDEREÇO DO IMÓVEL

Codg. Lograd	23.655-1	Logradouro	AV BOM JESUS	Número	
Complemento		Quadra	AREA	Lote	AREA
Bairro	FAZ CAVEIRAS		Edifício	Box	

DADOS DO IMÓVEL

Área Terreno	31000,00 m²	Tot. Sublote	1	Sub. Principal		Frentes	2
Área Testada	648,3 m	Área Edificada	13936,1 m²	Área Edif. Total	13936,1 m²	Área ZPA	m²

INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO

Propriedade	PARTICULAR	Situação	ESQUINA	Topografia	HORIZONTAL
Nível	AO NIVEL	Solo	NORMAL		

INFORMAÇÕES SOBRE O USO DO IMÓVEL

Uso	ATV ECONOM	Forma	PROPRIO	Atividade	
-----	-------------------	-------	----------------	-----------	--

INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO

Num. Pavimen.	1	Localiz. Uni.		Elevadores	
Vaga Coberta		Vaga Descob.		Garagens	
Tipo Edifíc.	GALP COMUM			Posição	ISOLADA
Estrutura	ALVENARIA	Esquadrias	FERRO	Piso	CIMENTO
Forno	SEM	Inst. Elétr.	SEMI-EMBUT	Inst. Sanit.	+ DE UMA
Rev. Interno	REBOCO	Acab. Interno	PINT SIMPL	Rev. Externo	REBOCO
Acab. Externo	PINT SIMPL	Cobertura	ZINCO	Conservação	REGULAR

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Água	HIDROMETRO	Esgoto	REDE PUBLI	Ocupação	EDIFICADO
Fecho	MURADO	Passeio	C/ CALCADA	Postes	
Árvores		Padrão Edif.		Cod. Edifício	
Dt Inclusão	07/10/2019	Pos. Fiscal	NORMAL	Processo	8.044.744-2
Ult. Alteração	07/10/2019	Matrícula	1316354	Pontuação	53

Memorial Descritivo

MEMORIAL DESCRITIVO

Desmembramento da gleba de terra denominada "FAZENDA CAVEIRAS - GLEBA A", município de Goiânia. Proprietário: ASPAM PARTICIPAÇÕES LTDA., conforme especificações abaixo:

DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL

MATRICULA Nº: 10.845, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia, estado de Goiás - IMÓVEL - Uma gleba de terras designada Gleba A, situada na FAZENDA CAVEIRAS, neste município, com a área total de 227.049,14m² ou 22,70,49,14 ha, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: "Inicia a descrição deste perímetro no vértice M-04, de coordenadas N 8.159.408,707 m. e E 679.375,871 m. Deste segue confrontando com Parte Integrante da Fazenda Caveiras de propriedade Marisia Abrão, Dora Lúcia Abrão, Lúcia Vânia Abrão e Leda Abrão, nos seguintes azimutes e distâncias: azimute de 148°47'22" e distância de 703,15 m., até o vértice M-7, de coordenadas N 8.158.807,325 m. e E 679.740,231 m.; deste segue com azimute de 246°21'29" e distância de 126,40 m., até o vértice M-6, de coordenadas N 8.158.756,636 m. e E 679.624,440 m.; deste, segue com azimute de 156°00'38" e distância de 269,21 m., até o vértice M-5, de coordenadas N 8.158.510,679 m. e E 679.733,892 m.; deste, segue confrontando com o fundo dos Lotes 5,4 e 3 da Quadra 60 Vila João Vaz com azimute de 245°02'00" e distância de 37,44 m., até o vértice M-5A, de coordenadas N 8.158.494,875 m. e E 679.699,949 m.; deste segue confrontando com o Lote 2 da Quadra 60, Avenida Belém e Lotes 7, 4 e 3 da Quadra 1 Vila João Vaz, com azimute de 228°04'47" e distância de 95,80 m., até o vértice M-4, de coordenadas N 8.158.430,870 m. e E 679.628,665 m.; deste, segue confrontando com Parte Integrante da Fazenda Caveiras Goiazem Goiânia de Armazens Gerais Ltda., com azimute de 327°57'06" e distância de 584,44 m., até o vértice M-4A, de coordenadas N 8.158.926,245 m. e E 679.318,540 m.; deste, segue limitando com a Rua da Lavoura do Parcelamento Jardim Nova Esperança com azimute de 328°46'57" e distância de 232,49 m., até o vértice M-3, de coordenadas N 8.159.125,068 m. e E 679.198,046 m.; deste, segue limitando pela Rua Barão de França e Quadra 128 do Parcelamento Jardim Nova Esperança, com azimute de 58°37'48" e distância de 127,78 m., até o vértice M-2, de coordenadas N 8.159.191,583 m. e E 679.307,143 m.; deste, segue confrontando com a Quadra 128 do Jardim Nova Esperança nos seguintes azimutes e distâncias: azimute de 315°19'03" e distância de 9,80 m., até o vértice M-2A, de coordenadas N 8.159.198,553 m. e E 679.300,250 m.; deste, segue com azimute de 328°32'37" e distância de 128,87 m., até o vértice M-06, de coordenadas N 8.159.308,487 m. e E 679.233,012 m.; deste segue confrontando com a Gleba B1 Área desapropriada pelo decreto 3.414/2013 nos seguintes elementos de curva circular e distâncias: D=95,936 (AC=17°28'12" R=314,639 T=48,343) até o vértice M-05, de coordenadas N 8.159.367,414 m. e E 679.308,246 m.; deste, segue com azimute de 58°35'28" e distância de 79,23 m., até o vértice M-04, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO APÓS DIVISÃO - DESMEMBRAMENTO

GLEBA A

IMÓVEL - Uma gleba de terras designada Gleba A, situada na FAZENDA CAVEIRAS, neste município, com a área total de 93.371,87m² ou 9,33,71,87 ha, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: "Inicia a descrição deste perímetro no vértice M-6, de coordenadas N

8.158.756,636 m. e E 679.624,440 m. Deste segue confrontando com Parte Integrante da Fazenda Caveiras de propriedade Marisia Abrão, Dora Lúcia Abrão, Lúcia Vânia Abrão e Leda Abrão, no azimuth de 156°00'38" e distância de 269,21 m. até o vértice M-5, de coordenadas N 8.158.510,679 m. e E 679.733,892 m.; deste, segue confrontando com o fundo dos Lotes 5,4 e 3 da Quadra 60 Vila João Vaz com azimuth de 245°02'00" e distância de 37,44 m., até o vértice M-5A, de coordenadas N 8.158.494,875 m. e E 679.699,949 m.; deste segue confrontando com o Lote 2 da Quadra 60, Avenida Belém e Lotes 7, 4 e 3 da Quadra 1 Vila João Vaz, com azimuth de 228°04'47" e distância de 95,80 m., até o vértice M-4, de coordenadas N 8.158.430,870 m. e E 679.628,665 m.; deste, segue confrontando com Parte Integrante da Fazenda Caveiras Goiazem Goiânia de Armazens Gerais Ltda., com azimuth de 327°57'06" e distância de 584,44 m., até o vértice M-4A, de coordenadas N 8.158.926,245 m. e E 679.318,540 m.; deste, segue confrontando com a Gleba A3 azimuth de 65°28'57" distância de 192,84 m, até o vértice M-3C, de coordenadas N 8.159.006,269 m. e E 679.493,993 m.; deste, segue confrontando com a Gleba A2 no azimuth de 152°24'38" distância de 281,66 m, até o vértice M-06, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimuths e distâncias, áreas e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

GLEBA A2

IMÓVEL - Uma gleba de terras designada Gleba A2, situada na FAZENDA CAVEIRAS, neste município, com a área total de 63.273,95m² ou 6,32.73,95 ha, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: "Inicia a descrição deste perímetro no vértice M-04, de coordenadas N 8.159.408,707 m. e E 679.375,871 m. Deste segue confrontando com Parte Integrante da Fazenda Caveiras de propriedade Marisia Abrão, Dora Lúcia Abrão, Lúcia Vânia Abrão e Leda Abrão, nos seguintes azimuths e distâncias: azimuth de 148°47'22" e distância de 703,15 m, até o vértice M-7, de coordenadas N 8.158.807,325 m. e E 679.740,231 m.; deste segue com azimuth de 246°21'29" e distância de 126,40 m., até o vértice M-6, de coordenadas N 8.158.756,636 m. e E 679.624,440 m.; deste, segue confrontando com a Gleba A no azimuth de 332°24'38" e distância de 281,66 metros, até o vértice M-3C, de coordenadas N 8.159.006,269 m. e E 679.493,993 m.; deste, segue confrontando com a Gleba A3 nos seguintes azimuths e distâncias: azimuth de 59°04'49" e distância de 92,51 m., até o vértice M-3B, de coordenadas N 8.159.053,804 m. e E 679.573,358 m.; deste segue com azimuth de 328°47'22" e distância de 256,22 metros, até o vértice M-3A, de coordenadas N 8.159.272,943 m. e E 679.440,588 m.; deste segue com azimuth de 238°37'48" e distância de 156,29 metros, até o vértice M-2, de coordenadas N 8.159.191,583 m. e E 679.307,143 m.; deste, segue confrontando com a Quadra 128 do Jardim Nova Esperança nos seguintes azimuths e distâncias: azimuth de 315°19'03" e distância de 9,80 m., até o vértice M-2A, de coordenadas N 8.159.198,553 m. e E 679.300,250 m.; deste, segue com azimuth de 328°32'57" e distância de 128,87 m., até o vértice M-06, de coordenadas N 8.159.308,487 m. e E 679.233,012 m.; deste segue confrontando com a Gleba B1 Área desapropriada pelo decreto 3.414/2013 nos seguintes elementos de curva circular e distâncias: D=95,936 (AC=17°28'12" R=314,639 T=48,243) até o vértice M-05, de coordenadas N 8.159.367,414 m. e E 679.308,246 m.; deste, segue com azimuth de 58°35'28" e distância de 79,23m., até o vértice M-04, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimuths e distâncias, áreas e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

GLEBA A3

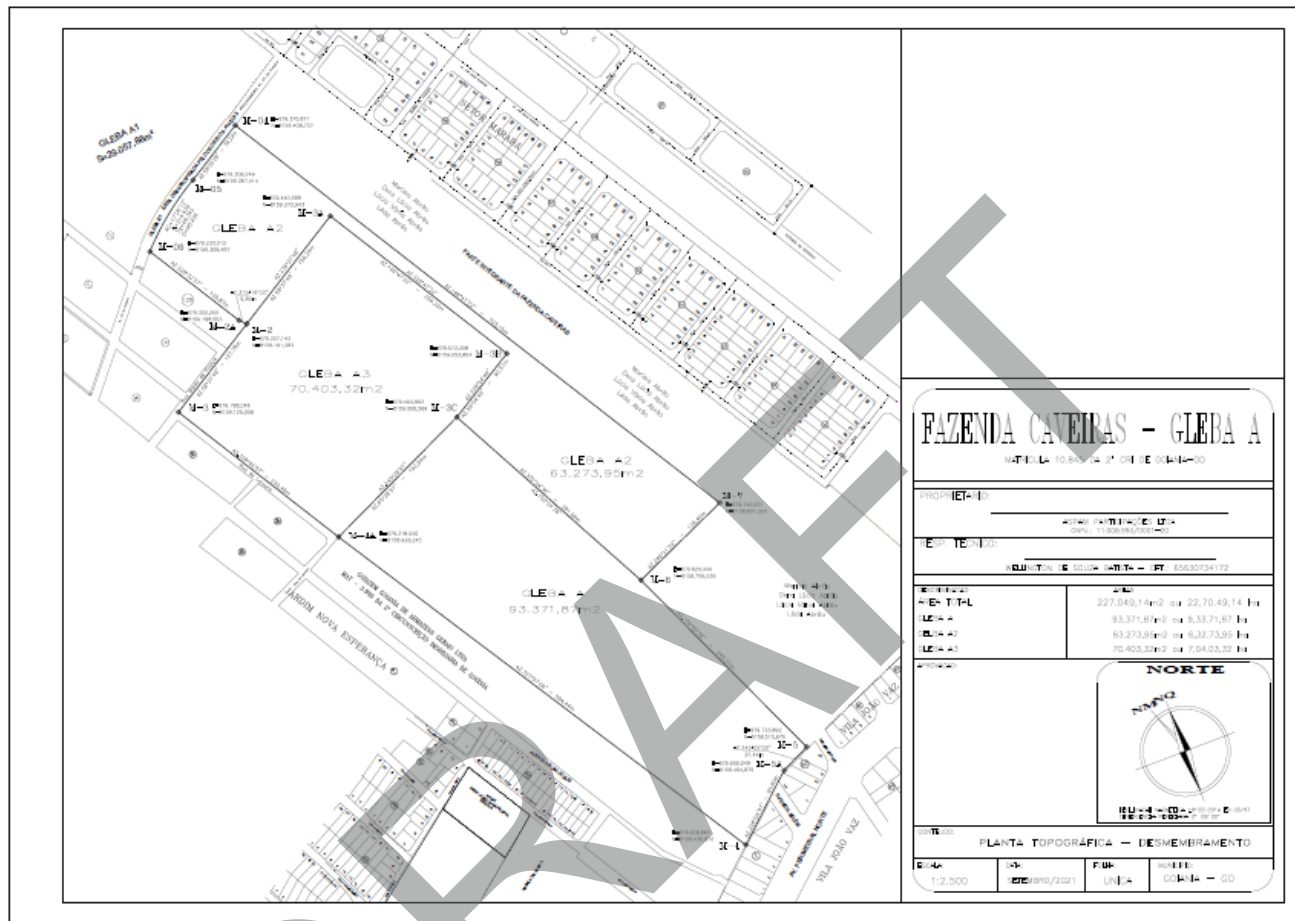
IMÓVEL - Uma gleba de terras designada Gleba A3, situada na FAZENDA CAVEIRAS, neste município, com a área total de 70.403,32m² ou 7,04.03,32 ha, compreendida dentro dos seguintes

limites e confrontações: "Inicia a descrição deste perímetro no vértice **M-2**, de coordenadas **N 8.159.191,583 m.** e **E 679.307,143 m.** Deste segue confrontando com a Gleba A2, nos seguintes azimutes e distâncias: azimute de **58°37'48"** e distância de **156,29 metros**, até o vértice **M-3A**, de coordenadas **N 8.159.272,943 m.** e **E 679.440,588 m.**; deste segue com azimute de **148°47'22"** e distância de **256,22 metros**, até o vértice **M-3B**, de coordenadas **N 8.159.053,804 m.** e **E 679.573,358 m.**; deste segue com azimute de **239°04'49"** e distância de **92,51 metros**, até o vértice **M-3C**, de coordenadas **N 8.159.006,269 m.** e **E 679.493,993 m.**; deste, segue confrontando com a Gleba A3 no azimute de **245°28'57"** e distância de **192,84 metros**, até o vértice **M-4A**, de coordenadas **N 8.158.926,245 m.** e **E 679.318,540 m.**; deste, segue limitando com a Rua da Lavoura do Parcelamento Jardim Nova Esperança com azimute de **328°46'57"** e distância de **232,49 m.**, até o vértice **M-3**, de coordenadas **N 8.159.125,068 m.** e **E 679.198,046 m.**; deste, segue limitando pela Rua Barão de França e Quadra 128 do Parcelamento Jardim Nova Esperança, com azimute de **58°37'48"** e distância de **127,78 m.**, até o vértice **M-2**, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Goiânia, 16 de setembro de 2021.


WELLINGTON DE SOUZA BATISTA
Técnico de Grau Médio em Agrimensura
TRT N.º: BR20190405164
CFT: 6563073417-2 - Cód. INCRA: C6T

Planta Topográfica - Desmembramento



Rent Roll e comentários

PLANILHA DOS LOCATÁRIOS CONDOMÍNIO ASPAM						
GALPÃO	M²	LOCATÁRIO	CNPJ	VALOR ALUGUEL	VALOR M²	DT FINAL
A-1	2240	NOVA GOIÁS DIST DE PEÇAS AUT.LTDA	28.618.214/0001-45	16.324,20	7,29	30/10/2022
A-3	2400	PACAEMBU AUTOPEÇAS LTDA	61.295.473/0001-58	27.192,00	11,33	31/10/2024
A-4	2400	WINGS TRANSPORTADORA EIRELLI	08.402.055/0001-30	32.007,26	13,34	31/08/2021
A-5	4800	AGUILERA AUTOPEÇAS DE GOIÁS LTDA	12.145.475/0001-55	57.600,00	12,00	01/08/2025
A-6	3000	DAMÁSIO DIST DE MOTOPEÇAS DE GOIÁS LT	34.922.543/0001-88	35.487,40	11,83	30/11/2022
A-7	1500	US CARGO TRANSPORTE E LOG LTDA	13.787.042/0001-66	18.000,00	12,00	14/05/2025
A-8	1500	TOP LUZ TRANSPORTES	07.723.713/0001-22	8.334,00	5,56	09/12/2023
A-9	1000	EQUIPNET DO BRASIL LTDA	26.710.073/0001-60	15.710,00	15,71	01/08/2022
A-10	1000	PAUTA DISTRIBUIÇÃO E LOGÍSTICA S/A	83.064.741/0001-63	9.673,00	9,67	01/11/2022
A-11	3990	SEC. DA EDUCAÇÃO SEDUC CONT 220/09	01.409.705/0001-20	39.201,05	9,82	16/06/2022
B-4A	1200	DCCO SOLUÇÕES EM ENERGIA E EQP LT	01.475.599/0010-73	13.200,00	11,00	30/07/2024
C-1	7200	SEMAD	17.577.524/0001-42	42.768,00	5,94	02/10/2021
E-4	6720	TRANSPORTADORA DO VALE LTDA	01.329.621/0001-86	67.200,00	10,00	31/03/2023
E-5	5280	INOVA LOGÍSTICA LTDA - ME	10.568.534/0001-72	84.802,13	16,06	31/07/2023
E-11/12	10200	SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE	37.623.352/0001-03	97.725,77	9,58	04/04/2022
E-16	2040	CBUP GLOBAL COMÉRCIO E SERVIÇOS LT	37.427.389/0001.66	20.040,00	10,00	31/12/2021
E	11080	DISTRIBUIDORA AUTOMOTIVA S/A	61.490.561/0001-00	130.820,00	0,00	01/12/2025
SALAS	250	IND. E COM. DE BEBIDAS IMPERIAL LTDA	00.552.646/0001-81	4.500,00	18,00	17/08/2021
	67800			720.584,81		


Fernando Gomes <fernando.gomes@rizaasset.

Para Eduardo Takaesu/BRA

Cc Danielly Melo/BRA; William Gil/BRA

Responder

Responder a Todos

Encaminhar



seg 13/12/2021 19:11

i Você respondeu esta mensagem em 13/12/2021 19:22.

- AVALIAÇÃO TRANSBRASILIANA - LAUDO TÉCNICO.pdf
2 MB
- LAUDO AVALIAÇÃO GLEBAS A1 e C - Figueiredo& Associados.pdf
3 MB

empresa	observação	valor real m2
Nova Goias	Desconto de 40% em função de parceria comercial na Voar Aviação	R\$ 12,15
Pacaembu	Parceria de mais de 10 anos, concedemos desconto de 20% em função de dificuldades em decorrença pandemia	R\$ 14,16
Damasio	Está com abatimento de 17% em função de adiantamento feito para benfeitorias (piso em concreto)	R\$ 14,25
Top Luz	Está com abatimento de 55% em função de adiantamento para execução escritório e piso	R\$ 12,36
Pauta	Parceria de mais de 10 anos, concedemos desconto de 20% em função de dificuldades em decorrença pandemia	R\$ 12,09
Distribuidor a Automotiva	Período de carencia de 2 meses	R\$ 12,00
CBUp	Grupo tem 20% de participação no negocio	R\$ 12,50
	area usada pelo proprietário para armazenagem de itens próprios (m2)	11400

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

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

Anexo C: Relatório de alterações

VERSÃO	ALTERAÇÃO
VIA DIGITAL_AP-21-66032-900511a_ASPAM_Goiania	Primeira versão
VIA DIGITAL_AP-21-66032-900511a_ASPAM_Goiania_Rev01	Adição da matrícula nº 3.980 na avaliação

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

DRAFT