



Laudo de Avaliação

Projeto Praça das Dunas

LA Shopping Centers S/A

Dezembro de 2018
Laudo 7.758b/19

30 de maio de 2019

LA Shopping Centers S/A

Referência: Laudo de avaliação do Praça das Dunas Shopping Center (Projeto).

Localização: Rodovia BR 101, esquina com a Estrada de Acesso ao Catre, s/n, Parnamirim - RN.

De acordo com a proposta nº 6.564/2019, a Colliers efetuou uma análise do imóvel onde será desenvolvido o empreendimento a fim de estimar o valor de mercado para venda do imóvel, sem a realização da vistoria. Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Este laudo substitui o laudo nº 7758/19, que perde seu valor e deve ser desconsiderado de todas as maneiras.

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

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS

CREA 5.060.339.429/D

Responsável Técnica | Vice-presidente
São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Executive Manager | CIVAS

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	4
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO.....	6
3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	7
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	9
4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.....	10
5. QUALIFICAÇÃO DA CONCORRÊNCIA.....	11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	13
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	15
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	15
7.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	15
7.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA.....	15
7.3.1 Metodologia.....	15
7.3.2 Premissas adotadas.....	16
7.3.2.1 Receitas operacionais projetadas.....	16
7.3.2.2 Despesas operacionais projetadas.....	18
7.3.2.3 Resultado operacional líquido – NOI.....	19
7.3.2.4 Receitas e despesas não operacionais projetadas.....	20
7.3.3 Outras premissas.....	21
7.3.4 Valor do ativo.....	23
8. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	24

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – PROJETO

III - DOCUMENTAÇÃO

IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

V – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Propriedade localizada na Est. BR 101, esquina com a est. de acesso ao Catre, s/n Parnamirim, RN

Metodologia(s) utilizada(s)	: Método da Renda (FCD)
Propósito da avaliação	: Reavaliação do ativo
Nome da propriedade	: Projeto Praça das Dunas Shopping Center
Tipologia da propriedade	: <i>Shopping Center</i>
Solicitante	: LA Shopping Centers S.A.
Participação avaliada	: 100,00%
Área bruta locável total	: 45.100,00 m ²
Datas	
Início da construção	: janeiro-19
Início da operação	: janeiro-21
Taxa de ocupação inicial	: 85,00%
Área vaga	: 6.765,00 m ²
Número de lojas vagas	: 113
Prazo de absorção	: 60 meses
Desenvolvimento	:
Custo de construção	: R\$ 269.440.301,06
Valor por metro quadrado de ABL	: R\$ 5.974,29
Prazo de construção	: 24 meses
Percentual financiado	: 70,00%
Taxa de juros	: 5,50% a.a.
Valor final	: R\$ 107.500.000,00
Parâmetros financeiros	
Taxa de desconto	: 13,00% a.a.
Terminal cap. rate	: 9,00% a.a.
Taxas de crescimento de aluguel	
1º ano	: 0,00% a.a.
Do 2º ao 5º ano	: 2,00% a.a.
A partir do 6º ano	: 1,00% a.a.
Fundo de reposição do ativo (% do total de receita)	: 2,00% a partir do 5º ano de operação do Shopping center
Data da inspeção	: N/A
Data da avaliação	: dezembro-18



Informações da propriedade

Nome da propriedade Projeto Praça das Dunas Shopping Center
 Endereço Est. BR 101, esquina com a est. de acesso ao Catre, s/n Parnamirim, RN
 Área Bruta Locável (m²) 45.100
 Inauguração janeiro-21

Dados da propriedade

Área de terreno 68.251
 Densidade de ocupação 0,66
 Potencial para expansão Sim
 Zoneamento Zona adensável
 Condição atual da construção Projeto

Análise do Fluxo de Caixa Descontado

Período de análise 10 anos
 Taxa de desconto (a.a.) 13,00%
 Terminal Cap. Rate (a.a.) 9,00%
 Inflação 0,00%

Valor Final

Valor final estimado R\$ 107.500.000
 Data-base dezembro-18

Perfil dos locatários			
Lojas	Nº de lojas	Área (m²)	% da ABL
Total âncoras	7	11.000,00	24,39%
Lojas			
Cinema	1	3.000,00	6,65%
Supermercado	1	5.000,00	11,09%
Satélites e alimentação	297	17.800,00	39,47%
Megalojas	15	8.300,00	18,40%
Total de lojas e ABL	321	45.100,00	

TABELA 1 – PERFIL DOS LOCATÁRIOS

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 6.564/2019, assinada em 14 de maio de 2019, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do projeto de um *shopping center* a ser desenvolvido na Rodovia BR 101, esquina com a estrada de acesso ao Catre, s/n – Parnamirim – RN, para a data-base de dezembro de 2018 para LA Shopping Centers S/A, doravante chamada “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor de mercado para venda do referido projeto localizado em Parnamirim – RN, para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde será desenvolvido o projeto, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

Também conforme estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, não foi realizada a vistoria do imóvel, a avaliação foi realizada baseada nas informações fornecidas pelo cliente e na visita ao empreendimento realizada em abril de 2018. O Cliente está ciente de que eventuais diferenças dessas características podem impactar o valor do imóvel, não cabendo, portanto, imputar responsabilidade à Colliers caso tais eventuais alterações venham a ser confirmadas.

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

A base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para venda, definida pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para venda

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.

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

A Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

A Cliente concorda com os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e também “Condições e Termos de Contratação”.

Vale ressaltar que a Colliers não teve autorização para realização da vistoria, portanto, nenhuma área técnica, administrativa ou de suporte foi inspecionada.

O valor apresentado neste relatório corresponde a 100% do valor do projeto, não tendo sido considerado nos cálculos o pagamento de permuta.

Devido novas informações fornecidas pela cliente esta versão do laudo foi elaborada. Vale ressaltar que esta versão do laudo substitui outras versões do laudo anteriormente enviadas, tornando-as sem valor.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO

O projeto será desenvolvido na cidade de Parnamirim/RN e é facilmente acessado pela Rodovia BR-101.

Segundo o censo do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), na projeção de 2016, a área de influência do *Shopping Center* a ser desenvolvido, que considera um raio de deslocamento de 10 minutos de carro, concentra aproximadamente 74.500 habitantes.

Segundo os dados do IBGE, esta área de influência é predominantemente composta por pessoas de classe média, uma vez que 80,81% da sua população é pertencente às classes B e C, com rendas médias de R\$ 1.197,01 até R\$ 15.071,00 por mês. Com relação ao grau de escolaridade, 9,41% de sua população possui superior completo. Mais 31,43% possuem ensino médio completo ou superior incompleto.

O bairro conta com uma boa infraestrutura de transporte público no que se refere a linhas de ônibus.



MAPA 1 – VISTA AÉREA DA REGIÃO

3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A tabela a seguir mostra quais melhoramentos estão presentes no local:

Melhoramentos Públicos	
Rede de água potável	: Sim
Rede de esgoto sanitário	: Sim
Rede de esgotamento de águas pluviais	: Sim
Rede gás canalizado	: Sim
Rede de telefonia	: Sim
Rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados	: Não
Rede de energia elétrica	: Sim
Iluminação pública	: Sim
Pavimentação	: Sim
Guias e sarjetas	: Sim
Coleta de lixo	: Sim

TABELA 2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A tabela mostra a disponibilidade de transportes públicos com suas respectivas distâncias do empreendimento avaliado:

Transporte Público	
Linhas de ônibus	: de 100m a 300m do imóvel
Estações de trem	: não existente
Estações de metrô	: não existente

TABELA 3 – TRANSPORTE PÚBLICO

A tabela abaixo demonstra os serviços que estão ou não disponíveis em um raio de 500m do imóvel onde será desenvolvido o projeto:

Serviços Disponíveis	
Agências bancárias	: Não
Agência dos Correios	: Não
Restaurantes bares e lanchonetes	: Sim
Serviços de saúde de pronto atendimento	: Não
Escola	: Sim

TABELA 4 - SERVIÇOS DISPONÍVEIS

Foi realizada uma análise da ocupação da região considerando usos e respectivos graus de importância:

Uso e Ocupação do Solo	
Residencial	: Expressiva
Comercial	: Inexpressiva
Serviços	: Inexpressiva
Industrial	: Inexpressiva
Logística	: Inexpressiva

TABELA 5 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

As principais características do terreno onde o *shopping center* será construído são:

Dimensões e Principais Características do Terreno	
Área total do terreno	: 68.251 m ²
Configuração do terreno	: Irregular
Topografia	: Plano
Uso urbano (zoneamento)	: Zona adensável
Principais acessos	: Rod. BR-101 e Estrada Catre
Densidade de ocupação (ABL/área do terreno)	: 0,48 vezes o terreno

TABELA 6 - DESCRITIVO DO TERRENO



MAPA 2 – DELIMITAÇÃO DO TERRENO

4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

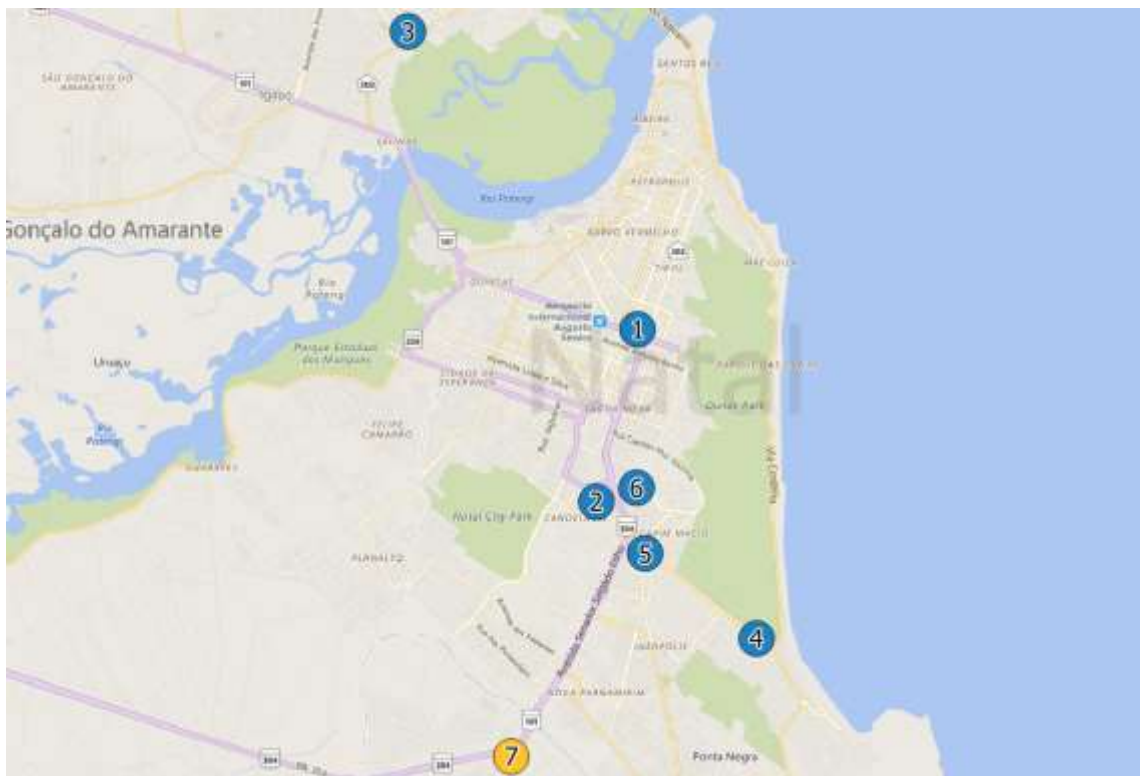
As principais características construtivas do futuro empreendimento são:

Dimensões e Principais Características da Construção	
Área Total Construída	: 111.612 m ²
Área bruta locável	: 45.100 m ²
Ano estimado de inauguração	: 2021
Número de pavimentos	: 3
Total de vagas de estacionamento	: 2.300
Condições da construção	: Projeto

TABELA 7 – CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

5. QUALIFICAÇÃO DA CONCORRÊNCIA

Considerando o público alvo e a localização do projeto, foram identificados seis concorrentes que possuem juntos um total de 143.266 m² de área bruta locável (ABL).



MAPA 3 – LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO SHOPPING CENTER E SEUS CONCORRENTES

Qualificação da concorrência					
Shopping Center	Administrador	Inauguração	Total ABL (m ²)	Total de lojas	Nível de competição
1 Midway mall	Grupo Guararapes	2005	65.000	280	Alto
2 Natal Shopping Center	Ancar Ivanhoe	1992	27.383	176	–
3 Partage Norte Shopping Natal	Partage	2007	26.829	104	Médio
4 Praia Shopping	Capuche	1997	12.055	124	Médio
5 Shopping Cidade Jardim Natal	Others	1984	3.371	104	Baixo
6 Via Direta Shopping Center	Others	1995	8.628	120	Médio
7 Praça das Dunas Shopping Center	0	0	45.100	321	–

TABELA 8 – CARACTERÍSTICAS DOS CONCORRENTES

No gráfico a seguir estão os valores do aluguel mínimo de cada empreendimento pesquisado para comparação:



GRÁFICO 1 – ALUGUEL MÍNIMO DAS LOJAS SATÉLITES (R\$/M²)

No gráfico a seguir é ilustrada a participação em termos de ABL de cada empreendimento no total dos *shopping centers* selecionados:

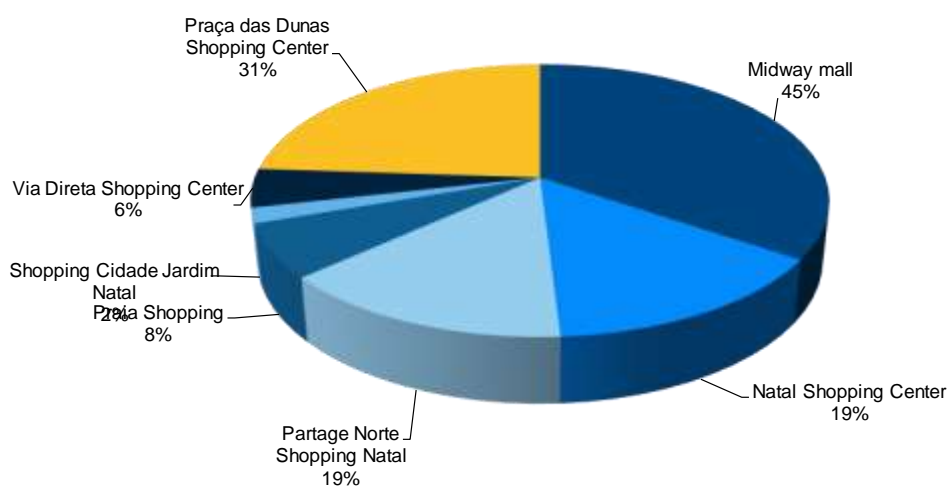


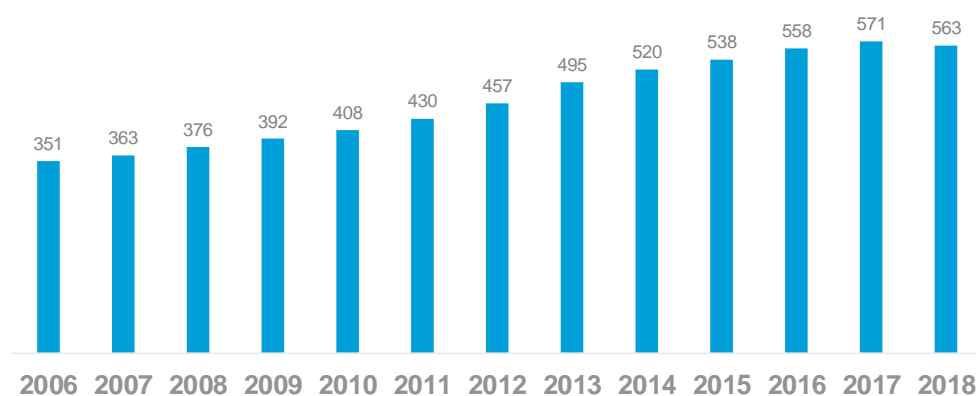
GRÁFICO 2 – MARKET SHARE

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de *shopping centers* no Brasil iniciou-se em 1966 com a chegada do Shopping Iguatemi em uma importante avenida da cidade de São Paulo. Alguns anos depois outros estados brasileiros desenvolveram seus primeiros *shopping centers* e buscaram seguir os padrões e conceitos internacionais desse mercado.

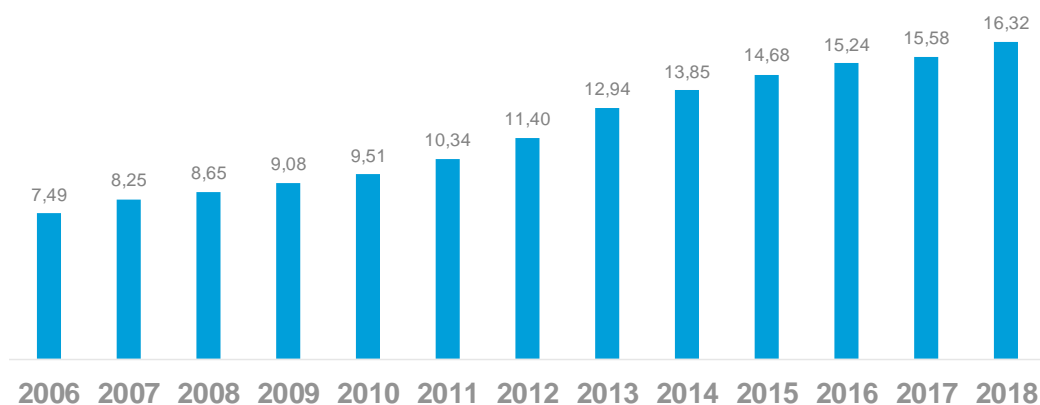
Durante os anos 1980 e início dos 1990 o País obteve seu grande impulso de crescimento desta indústria. Após esse período, com a crise financeira enfrentada pelo país, os números do setor cresceram de forma desacelerada.

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de *Shopping Centers*) o Brasil terminou 2018 com 563 *shopping centers*, representando um total de área bruta locável (ABL) de 16,3 milhões de metros quadrados com um total de receitas de R\$ 178,7 bilhões. Os dois gráficos a seguir mostram a evolução dos empreendimentos e a ABL.



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

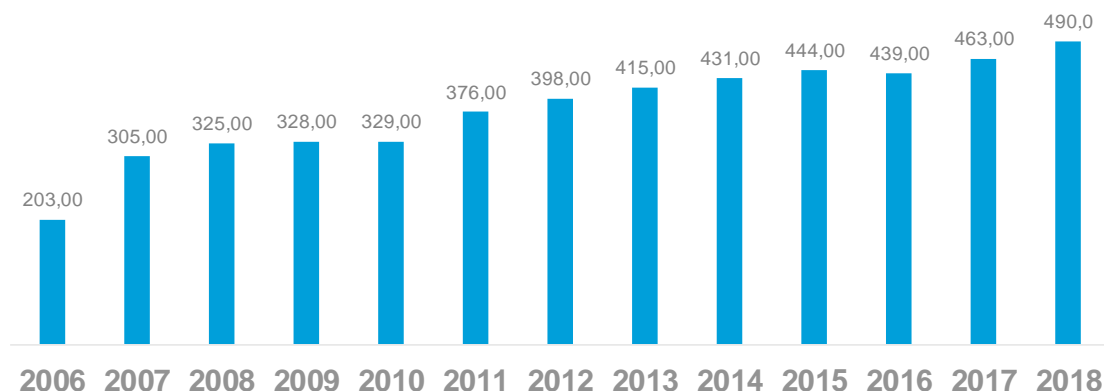
GRÁFICO 3 – NÚMEROS DE SHOPPING CENTERS EM OPERAÇÃO



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

GRÁFICO 4 – ABL EM MILHÕES DE M²

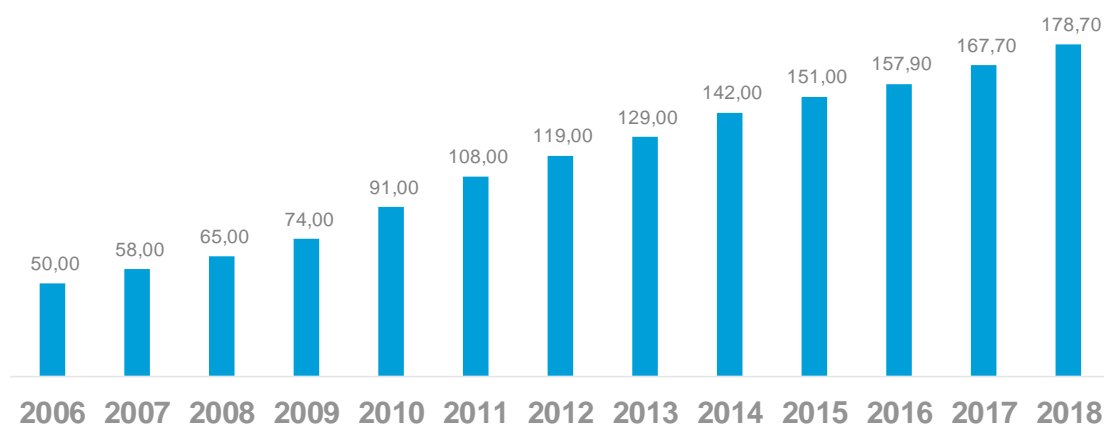
De acordo com a ABRASCE 490 milhões de visitantes foram registrados no ano de 2018, o que representa um aumento de 5,80% no número total de visitantes em relação ao ano de 2017. O gráfico a seguir mostra a evolução do número de visitantes desde o ano de 2006 até 2018.



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

GRÁFICO 5 – NÚMERO DE VISITANTES EM MILHÕES

Como apontado no gráfico anterior após uma queda observada no ano de 2016, o número de visitantes parece ter retomado seu crescimento. A tendência descrita pode ser observada nos números das receitas geradas no setor. De acordo com dados da ABRASCE, o setor de *shopping center* conseguiu aumentar a receita entre 2015 e 2016 em 6,9 bilhões de reais, em termos nominais. Ao comparar a inflação no mesmo período (6,3%) identifica-se um decréscimo real de 1,7% no setor. Para o período entre 2014 e 2015 a redução real foi de 4,3%. Já o crescimento do ano de 2017 em relação à 2016 foi, em termos reais, de 3,3% e do ano de 2018 em relação a 2017 de 2,8%.



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

GRÁFICO 6 – EVOLUÇÃO DA RECEITA SHOPPING CENTER (BILHÕES DE R\$)

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – 2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4 Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

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

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

7.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor do projeto, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e despesas do empreendimento ao longo do período de análise. Para se estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, aplica-se uma taxa de desconto, que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

7.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

7.3.1 METODOLOGIA

O Método da Capitalização da Renda por fluxo de caixa descontado (FCD) foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do projeto, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. O FCD leva em consideração ainda todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

7.3.2 PREMISSAS ADOTADAS

As premissas adotadas nesta avaliação foram baseadas em premissas observadas no mercado.

7.3.2.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações fornecidas pelo contratante e nas características geralmente observadas no mercado, foi possível projetar as diferentes receitas do futuro empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo, que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo.

Receitas projetadas	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 22.554.790,00
Aluguel percentual	R\$ 1.409.674,00
Estacionamento	R\$ 3.738.524,00
Receita comercial	R\$ 4.566.236,00
Quiosque & <i>merchandising</i>	R\$ 1.497.779,00
Outras receitas	R\$ 479.289,00
Potencial total de receita	R\$ 34.246.292,00

Nota: Resultado do primeiro ano cheio da operação do shopping

TABELA 9 – RECEITA POTENCIAL

Os dados apresentados na tabela de receitas projetadas são explicados a seguir:

Aluguel mínimo – É o aluguel fixo pago pelo lojista, não havendo influência do nível de vendas ou eficiência operacional do locatário. Tal receita foi projetada com base em pesquisa de mercado com *shopping centers* concorrentes. Os valores bases de aluguel projetado são:

- Âncora: R\$ 12,50 por m² por mês;
- Supermercado: R\$ 12,50 por m² por mês;
- Megaloja: R\$ 27,50 por m² por mês;
- Satélite e alimentação: R\$ 100,00 por m² por mês;
- Cinema: R\$ 32,50 por m² por mês;

Absorção lojas vagas – Os novos empreendimentos não inauguram com 100% de suas lojas ocupadas. Por este motivo considerou-se que o *shopping center* iniciará sua operação com uma vacância de lojas satélites e de alimentação de aproximadamente 4.900,00 m², o que corresponde a 15,00% do total da ABL do shopping.

Projetou-se a absorção das lojas vagas em um período de 60 meses a partir de janeiro de 2021, mês previsto para inauguração do *shopping center*.

Aluguel percentual – É o aluguel pago pelo lojista que é calculado tendo como base o seu faturamento. Tal receita pode variar sensivelmente dependendo do estágio operacional do empreendimento. *Shopping centers* recém-inaugurados tendem a apresentar um aluguel percentual menor que empreendimentos já maturados.

A projeção dessa receita foi realizada seguindo-se uma curva de crescimento linear de acordo com a maturação do empreendimento. Considerou-se que no primeiro ano de operação do *shopping center* o aluguel percentual representará 5% do montante anualmente recebido com aluguel mínimo. Admitiu-se que após o período de maturação do *shopping center*, que foi estimado em 5 anos, o aluguel percentual passará a corresponder 10% do montante arrecadado com aluguel mínimo, mantendo-se estável até o final do período de análise.

Estacionamento – A receita com a operação do estacionamento é uma das principais receitas do empreendimento, em alguns casos chegando a representar 20% do total de receitas de um empreendimento.

Com base em informações de mercado, projetou-se uma receita de estacionamento para o primeiro ano de operação de 10% do total da receita do shopping, com um crescimento até o quinto ano de projeção, quando a taxa atinge 15% e se estabiliza para os próximos anos.

Receita comercial – É o resultado obtido com a comercialização das lojas disponíveis no empreendimento e basicamente é composto pelo recebimento da Cessão de Direito de Uso (CDU) das lojas do *shopping center*.

A projeção da receita comercial do empreendimento foi realizada considerando-se a receita prevista com a comercialização das lojas e a projeção de uma receita comercial estabilizada após a comercialização do CDU inicial.

Com base nas pesquisas realizadas foi possível estimar a receita comercial a ser gerada com a comercialização das lojas no empreendimento. Para a projeção adotou-se um valor médio de CDU correspondente à R\$ 1.250,00/m² com pagamento em 35 parcelas e entrada correspondente à 20% do total.

Adotou-se a partir do sexto ano de operação do shopping que a receita comercial passará a corresponder 2% da receita efetiva do empreendimento.

Quiosque E merchandising – É a receita gerada com a locação de espaços que não são lojas e de espaços para publicidade. Com base nas informações de mercado, projetou-se uma receita equivalente a 5% do montante recebido com aluguel (mínimo + percentual) no primeiro ano de operação. Assumiu-se que este percentual crescerá linearmente até o quinto ano de operação, quando passará a corresponder a 10% do montante recebido com aluguel (mínimo + percentual).

Outras receitas - Considerou-se a existência de outras receitas operacionais e com base em informações de mercado foram projetadas à razão de 2% do montante anualmente recebido com aluguel mínimo a partir do primeiro ano de operação.

Vacância estrutural e inadimplência

Em nossa análise assumimos uma vacância estrutural de 3,00% que visa simular a perda de receita que ocorre devido *turnover* dos lojistas de um shopping e uma inadimplência irrecuperável de 5,00% da receita no primeiro ano de operação do shopping. Admitiu-se um decréscimo linear até que este percentual atinja 3,00% da receita de aluguel, percentual este observado em empreendimentos semelhantes.

Para o primeiro ano cheio da operação do shopping a perda de receita projetada foi de **R\$ 1.014.966,00**.

Receita efetiva

Deduzindo a vacância estrutural do montante estimado como receita potencial do empreendimento no primeiro ano, obteve-se uma receita efetiva de **R\$ 33.231.326,00**.

7.3.2.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações fornecidas pelo contratante e nas características geralmente observadas no mercado, foi possível projetar as diferentes despesas do futuro empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo que ilustra os resultados obtidos no primeiro ano do fluxo.

Despesas projetadas	
Encargos	R\$ 3.638.700,00
FPP*	R\$ 451.096,00
Taxa de administração**	R\$ 1.356.043,00
Outras despesas***	R\$ 664.627,00
Total Despesas operacionais	R\$ 6.110.466,00

Nota: Resultado do primeiro ano cheio da operação do shopping

* 10% do montante arrecadado pelos lojistas

** 5% do NOI

*** 2% da receita efetiva

TABELA 10 – DESPESAS PROJETADAS

Os dados apresentados na tabela de despesas projetadas são explicados a seguir:

Encargos – Durante o período de vacância das lojas, o empreendedor é responsável por arcar com os custos referentes ao condomínio e IPTU das lojas vagas e adotou-se, baseado em informações do mercado o custo médio de R\$65,00/m² de ABL vaga no shopping.

7.3.2.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO – NOI

Deduzindo-se todas as despesas operacionais da receita efetiva anteriormente apresentada, obteve-se para o primeiro ano cheio da operação do *shopping center* o NOI – *Net Operating Income* (Receita operacional líquida) de **R\$27.120.860,00**.

Projeto Praça das Dunas Shopping Center	
Resultado operacional líquido	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 22.554.790,00
Aluguel percentual	R\$ 1.409.674,00
Estacionamento	R\$ 3.738.524,00
Receita comercial	R\$ 4.566.236,00
Quiosque	R\$ 1.497.779,00
Merchandising	R\$ 0,00
Outras receitas	R\$ 479.289,00
Potencial total de receita	<u>R\$ 34.246.292,00</u>
Vacância & Inadimplência (4%)	<u>(R\$ 1.014.966,00)</u>
Receita efetiva	R\$ 33.231.326,00
Encargos	R\$ 3.638.700,00
FPP*	R\$ 451.096,00
Obrigações contratuais	R\$ 0,00
Taxa de administração**	R\$ 1.356.043,00
Outras despesas***	<u>R\$ 664.627,00</u>
Total das despesas operacionais	R\$ 6.110.466,00
Resultado operacional líquido	<u>R\$ 27.120.860,00</u>

Nota: Resultado do primeiro ano cheio da operação do shopping

* 10% do montante arrecadado pelos lojistas

** 5% do NOI

*** 2% da receita efetiva

TABELA 11 – RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO – 1º ANO CHEIO DA OPERAÇÃO DO SHOPPING CENTER

7.3.2.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS PROJETADAS

Além das receitas e despesas operacionais apresentadas nos itens acima, projetou-se a existência de receitas e despesas não operacionais conforme apresentado abaixo:

FRA – Fundo de Reposição do Ativo – Considerou-se provisionamento de caixa a ser utilizada como Fundo de Reposição do Ativo equivalente a 2% da receita efetiva do empreendimento a partir do quinto ano de operação do Shopping.

CAPEX – Adotou-se nesta avaliação o custo de construção do Praça das Dunas Shopping Center fornecido pela cliente, que foi de R\$ 261.600.000,00. Admitiu-se que este desembolso de caixa ocorrerá em 24 parcelas iguais com início em janeiro de 2021.

Adotou-se ainda que 70% da obra será financiada à juros de 5,50% ao ano, com prazo de 15 anos e cinco anos de carência.

7.3.3 OUTRAS PREMISSAS

Além dos dados apresentados anteriormente, também foram consideradas as seguintes premissas para a projeção do fluxo de caixa:

Horizonte de análise	A propriedade foi avaliada considerando-se um período de 10 anos a contar de janeiro de 2019.	
Taxas de crescimento real de aluguel	1º ano	0,00% por ano
	Do 2º ao 5º ano	2,00% por ano
	A partir do 6º ano	1,00% por ano
Absorção lojas vagas	Vacância Inicial:	6.765,00 m ²
	Período de absorção:	60 meses a partir da inauguração do <i>shopping center</i>
Probabilidade de renovatória	Lojas âncoras, supermercado e Cinema:	100%
	Demais lojas:	75%
Vacância entre contratos	Lojas âncoras, supermercado e Cinema:	9 meses
	Megalojas e academia:	6 meses
	Demais lojas:	3 meses
Carência inicial	Lojas âncoras, supermercado e Cinema:	Não considerado
	Demais lojas:	3 meses
Fluxo de caixa projetado	Baseado nas premissas acima apresentadas projetou-se o fluxo de caixa anual da propriedade, que é apresentado na página seguinte.	

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Receita de locação											
Aluguel mínimo potencial	0,00	0,00	28.786,83	28.921,29	29.024,82	29.059,70	29.077,60	30.136,91	30.252,56	30.617,64	30.710,17
Absorção & Vacância	0,00	0,00	-7.503,37	-5.940,64	-4.312,41	-2.597,58	-834,77	-2.755,74	-297,37	-833,33	-303,34
Carência	0,00	0,00	-393,27	-425,86	-441,00	-432,54	-450,12	-225,57	-233,09	-225,19	-227,44
Aluguel mínimo efetivo	0,00	0,00	20.890,19	22.554,79	24.271,41	26.029,58	27.792,72	27.155,60	29.722,10	29.559,12	30.179,39
Aluguel percentual	0,00	0,00	1.044,51	1.409,67	1.820,36	2.277,59	2.779,27	2.715,56	2.972,21	2.955,91	3.017,94
Total Rental Income	0,00	0,00	21.934,70	23.964,46	26.091,77	28.307,17	30.571,99	29.871,16	32.694,31	32.515,04	33.197,32
Receitas operacionais											
Estacionamento	0,00	0,00	3.207,77	3.738,52	4.661,39	5.114,54	6.152,50	5.933,14	6.347,48	6.330,66	6.511,76
Receita comercial	0,00	0,00	6.444,34	4.566,24	5.030,12	1.642,93	1.691,25	1.473,80	846,33	844,09	1.235,48
Quiosque	0,00	0,00	1.096,74	1.497,78	1.956,88	2.476,88	3.057,20	2.987,12	3.269,43	3.251,50	3.319,73
Merchandising	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras receitas	0,00	0,00	438,69	479,29	521,84	566,14	611,44	597,42	653,89	650,30	663,95
Total de receitas operacionais	0,00	0,00	11.187,54	10.281,83	12.170,23	9.800,48	11.512,38	10.991,48	11.117,13	11.076,55	11.730,91
Receita potencial total	0,00	0,00	33.122,24	34.246,29	38.262,00	38.107,65	42.084,38	40.862,64	43.811,44	43.591,59	44.928,24
Vacância & Inadimplência	0,00	0,00	-1.044,51	-1.014,97	-970,86	-911,04	-1.067,75	-1.308,41	-1.494,88	-1.387,18	-1.516,52
Receita efetiva	0,00	0,00	32.077,73	33.231,33	37.291,15	37.196,62	41.016,63	39.554,24	42.316,55	42.204,41	43.411,71
Despesas operacionais											
Encargos	0,00	0,00	4.687,80	3.638,70	2.589,60	1.544,40	491,40	1.606,15	171,60	1.258,40	171,60
FPP	0,00	0,00	417,80	451,10	485,43	520,59	555,85	543,11	594,44	591,18	603,59
Obrigações contratuais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Taxa de administração	0,00	0,00	1.253,84	1.356,04	1.593,82	1.637,51	1.864,24	1.743,52	1.938,29	1.881,46	1.988,97
Outras despesas	0,00	0,00	641,56	664,63	745,82	743,93	820,33	791,09	846,33	844,09	868,23
Total de despesas operacionais	0,00	0,00	7.001,00	6.110,47	5.414,68	4.446,43	3.731,83	4.683,87	3.550,67	4.575,13	3.632,39
Resultado operacional líquido	0,00	0,00	25.076,74	27.120,86	31.876,47	32.750,18	37.284,80	34.870,37	38.765,89	37.629,27	39.779,33
Despesas não operacionais											
FRA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	820,33	791,09	846,33	844,09	868,23
CAPEX	35.240,00	35.240,00	8.000,00	0,00	0,00	12.132,86	12.132,86	12.132,86	12.132,86	191.299,88	0,00
Total de despesas não operacionais	35.240,00	35.240,00	8.000,00	0,00	0,00	12.132,86	12.953,19	12.923,94	12.979,19	192.143,97	868,23
Fluxo de caixa	-35.240,00	-35.240,00	17.076,74	27.120,86	31.876,47	20.617,33	24.331,62	21.946,43	25.786,70	-154.514,70	38.911,09

7.3.4 VALOR DO ATIVO

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da operação do *shopping center*. A obtenção do valor presente líquido do fluxo se dá mediante a aplicação de duas taxas, a primeira delas é uma taxa de desconto que incide em todo período de análise e a segunda é o *Terminal Cap Rate*, que simula a venda do ativo ao fim do período de análise.

Taxa de desconto

A taxa de desconto de 13,00% a.a. utilizada na avaliação corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

Terminal cap rate

Ao término do período de análise foi simulada a venda do *shopping center* através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (*terminal cap rate*), fixada em 9,00% ao ano, calculada sobre o resultado operacional líquido obtido no 11º ano de operação.

Baseado nas informações acima, nas análises realizadas e resultados contidos nesse relatório, o **Valor de mercado para venda** do projeto para o mês de dezembro de 2018 foi estimado em:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 107.500.000,00

(Cento e sete milhões e quinhentos mil reais)

A tabela de sensibilidade abaixo apresenta o valor do empreendimento mediante a variação das taxas de desconto e *terminal cap. rate*:

Projeto Praça das Dunas Shopping Center				
Tabela de sensibilidade em reais				
Cap rates	Perpetuidade	VP da propriedade 12,75%	VP da propriedade 13,00%	VP da propriedade 13,25%
8,75%	R\$ 450.074.648,57	R\$ 113.900.000,00	R\$ 111.100.000,00	R\$ 108.400.000,00
9,00%	R\$ 437.572.575,00	R\$ 110.200.000,00	R\$ 107.500.000,00	R\$ 104.800.000,00
9,25%	R\$ 425.746.289,19	R\$ 106.600.000,00	R\$ 104.000.000,00	R\$ 101.400.000,00

Valores arredondados R\$1.000.000,00

TABELA 12 – SENSIBILIDADE

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 24 (vinte e quatro) páginas e 04 (quatro) anexos.

São Paulo, 30 de maio de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS

CREA 5.060.339.429/D

Responsável Técnica | Vice-presidente
São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Executive Manager | CIVAS

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Conforme vistoria realizada em abril de 2018.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Rodovia BR-101 com imóvel à direita



Via marginal à Rodovia BR-101 com imóvel à direita



Acesso secundário ao imóvel – Est. Catre



Vista interna do terreno



Vista interna do terreno

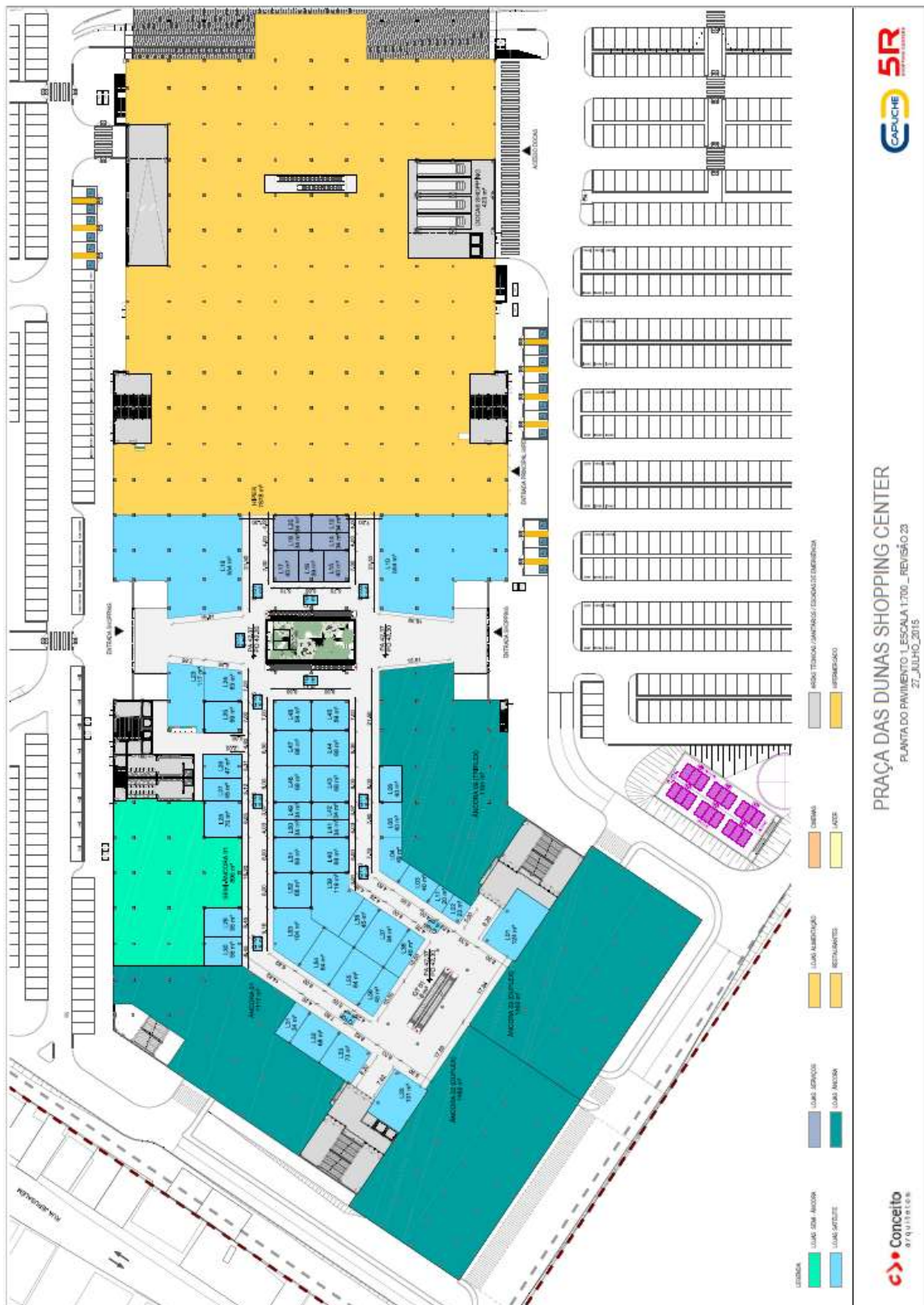


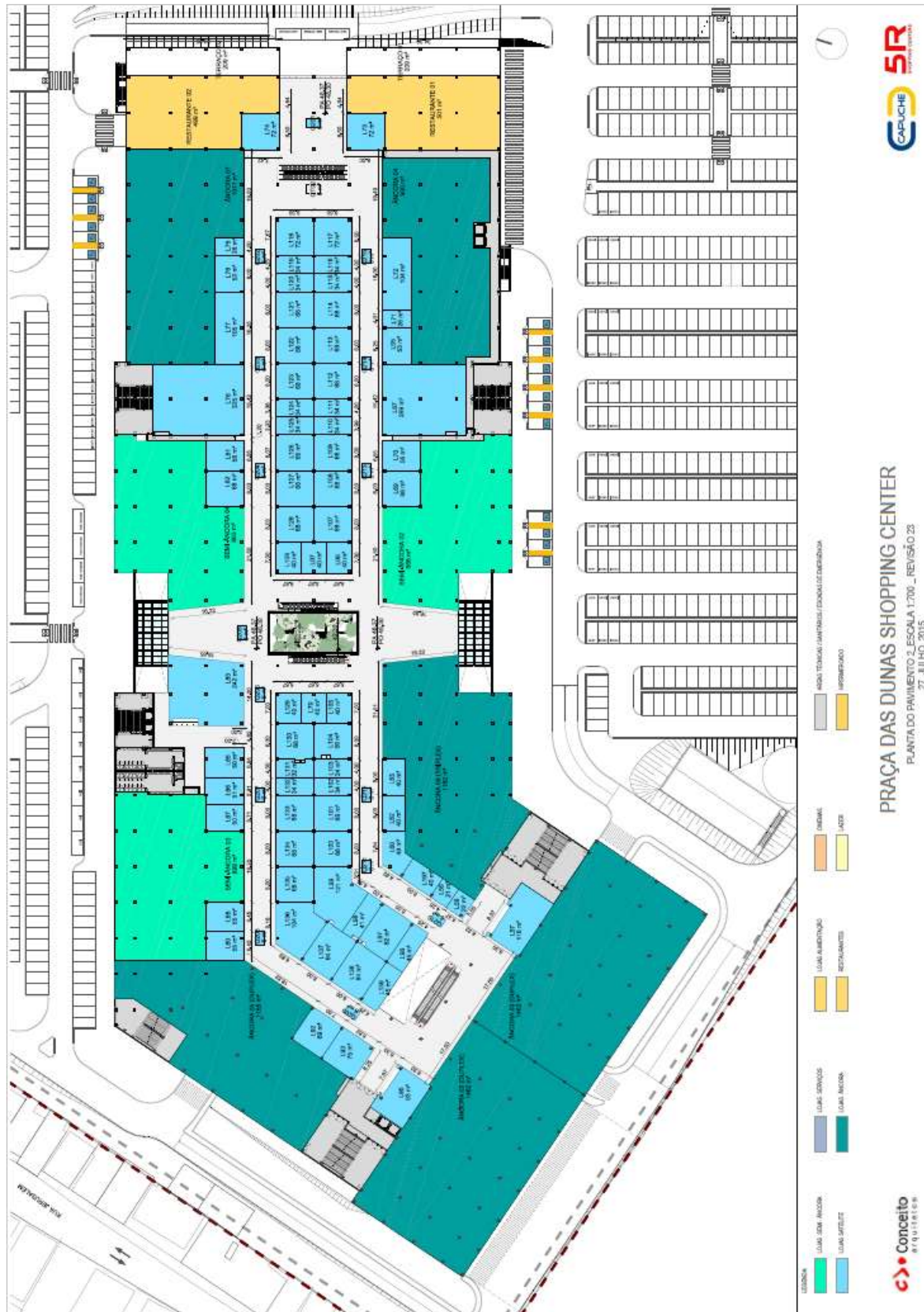
Vista interna do terreno

> ANEXO II

> PLANTAS PROJETO

PLANTAS







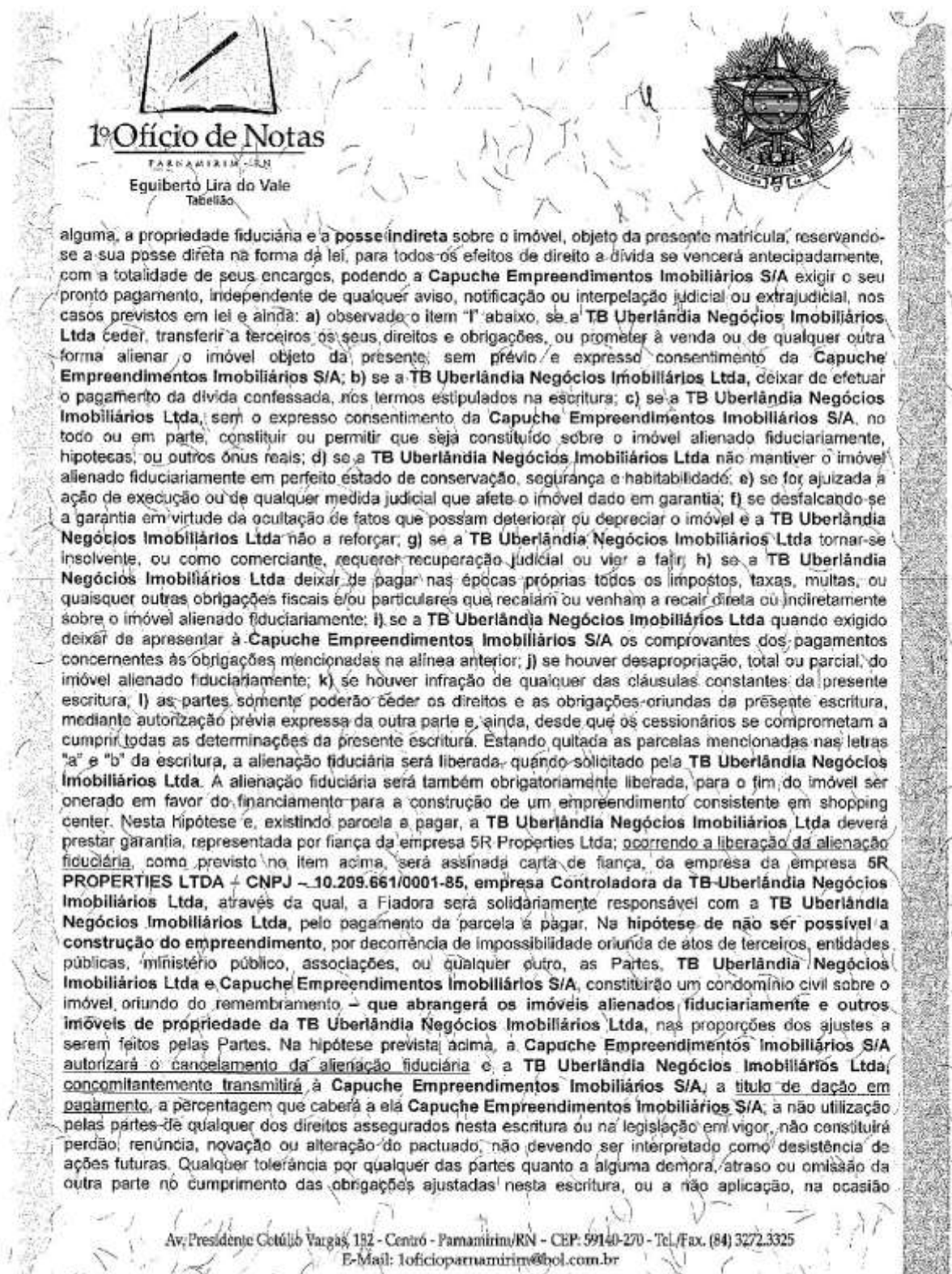
PRAÇA DAS DUNAS SHOPPING CENTER
PLANTA DO PAVIMENTO 3 ESCALA 1:700 - REVISÃO 29
27 JULHO 2015



> ANEXO III


> DOCUMENTAÇÃO

DOCUMENTAÇÃO



decorrentes desta escritura. Na hipótese de não ser possível a construção do empreendimento, por decorrência da impossibilidade oriunda de atos de terceiros, entidades públicas, ministério público, associações, ou qualquer outro, as Partes, **TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda. e Capuche Participações S/A**, constituirão um condomínio civil sobre o imóvel oriundo do remembramento – que abrangerá os imóveis alienados fiduciariamente e outros imóveis de propriedade da **TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda**, nas proporções dos ajustes a serem feitos pelas Partes. Na hipótese prevista acima, a **Capuche Participações S/A** autorizará o cancelamento da alienação fiduciária e a **TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda**, concomitantemente transmitirá a **Capuche Participações S/A**, a título de dação em pagamento, a percentagem que caberá a ela **Capuche Participações S/A**; para efeitos fiscais e de registro as partes declararão que o preço certo e ajustado para a venda e compra é de **R\$ 1.473.744,00** (um milhão quatrocentos e setenta e três mil, setecentos e quarenta e quatro reais); para os efeitos de venda em público leilão, o imóvel objeto da Alienação Fiduciária fica avaliado pelo valor declarado de **R\$ 1.000,00** (um mil reais) por cada metro quadrado do imóvel, valor esse que será corrigido pelos mesmos índices de atualização previstos nesta escritura, reservando-se à credora o direito de proceder nova avaliação, a qualquer tempo, ficando vinculada ao presente todas as demais cláusulas e condições da presente Escritura;

b) Nos lotes 31, 32 e 33 – Instruído pela Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento, com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, lavrada nas Notas deste Tabelionato (Livro 665, fls. 074/082v), datada de 15 de fevereiro de 2013, devidamente registrada em 27 de março de 2013, com o seguinte teor: Instruído pela Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento, com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, lavrada nas Notas deste Tabelionato (Livro 665, fls. 074/082v), datada de 15 de fevereiro de 2013, a **Capuche Empreendimentos Imobiliários S/A** e **TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda**, de comum acordo, consentem e convencionam, novar a dívida representada pela nota promissória emitida pela TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda em favor da Capuche Empreendimentos Imobiliários S/A, em caráter "pró soluto", de forma que a liquidação do valor total correspondente à nota promissória, se dará através de dois (2) pagamentos – duas parcelas - conforme a seguir: **(a) R\$ 13.660.000,00** (treze milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da data da implementação, cumulativa, das seguintes condições: (i) regularização dos imóveis com a certidão de matrícula única; e, (ii) apresentação de certidão negativa ou certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União, em nome da **Capuche Empreendimentos Imobiliários S/A**; ou no dia 09 de maio de 2013, o que ocorrer por último; **(b) R\$ 3.412.500,00** (três milhões, quatrocentos e doze mil e quinhentos reais) no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados do dia da obtenção de todas as licenças e aprovações para o regular início das obras, estimado para até o mês de fevereiro de 2014. O pagamento da parcela mencionada na letra "b" acima, ficará vinculado, também a que a Polimix tenha desocupado o imóvel limdeiro às áreas objeto desta escritura. As parcelas mencionadas acima, serão corrigidas pela variação do CDI – Certificado de Depósito Interbancário + 0,50% (meio por cento) ao ano, tendo como base o mês de outubro de 2012 e o mês dos efetivos pagamentos. Pagamentos efetuados com atraso estarão sujeitos a acréscimo de juro de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 5% (cinco por cento). São de conta e responsabilidade exclusiva da **TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda** as despesas decorrentes desta escritura, e da averbação da construção. Como garantia do pagamento da dívida assumida na presente escritura, incluindo, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias que venham a crescer à dívida nos termos desta escritura, a **TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda**, em tudo o que disser respeito à dívida e à alienação fiduciária, neste ato, aliena à **Capuche Empreendimentos Imobiliários S/A** em tudo o que disser respeito ao crédito e à alienação fiduciária, o imóvel objeto da presente Escritura, alienação essa que é feita em caráter fiduciário, abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao mesmo, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9514, de 1997; por força desta escritura a **TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda** cede e transfere à **Capuche Empreendimentos Imobiliários S/A**, sem reserva



 1º Ofício de Notas

 PARNAMIRIM - RN
 Equiberto Lira do Vale
 Tabelião

instalações, honorários profissionais, mão-de-obra, seguros, tributos, encargos trabalhistas e previdenciários, taxas, custas e emolumentos, nada podendo vir a ser cobrado ou pleiteado da Capuche Participações S/A, a qualquer título, exceto as despesas com a escritura, registro, ITBI, custas e emolumentos da dação em pagamento do percentual de 12% (doze por cento); uma vez cumpridas as obrigações da TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda, a Capuche Participações S/A outorgará à TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda plena, geral e irrevogável quitação das obrigações assumidas; são de conta e responsabilidade exclusiva da TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda as despesas decorrentes desta escritura, e da averbação da construção; como garantia do integral cumprimento de todas as obrigações assumidas na presente escritura, incluindo, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias que venham a acrescer à dívida nos termos desta escritura, a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda, em tudo o que disser respeito à dívida e à alienação fiduciária, neste ato, aliena à Capuche Participações S/A em tudo o que disser respeito ao crédito e à alienação fiduciária, o imóvel objeto da presente Certidão, alienação essa que é feita em caráter fiduciário, abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao mesmo, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9514 de 1997; por força desta escritura a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda cede e transfere à Capuche Participações S/A, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o imóvel, objeto da presente matrícula, reservando-se a sua posse direta na forma da lei, para todos os efeitos de direito a dívida se vencerá antecipadamente, com a totalidade de seus encargos, podendo a Capuche Participações S/A exigir o seu pronto pagamento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em lei e ainda: a) observado o item "I" abaixo, se a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda ceder, transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, ou prometer à venda ou de qualquer outra forma alienar o imóvel objeto da presente, sem prévio e expresso consentimento da Capuche Participações S/A; b) se a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda, deixar de efetuar o pagamento de da dívida confessada, nos termos estipulados na escritura; c) se a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda, sem o expresso consentimento da Capuche Participações S/A, no todo ou em parte, constituir ou permitir que seja constituído sobre o imóvel alienado fiduciariamente, hipotecas, ou outros ônus reais; d) se a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda não mantiver o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade; e) se for ajuizada a ação de execução ou de qualquer medida judicial que afete o imóvel dado em garantia; f) se desfalcando-se a garantia em virtude da ocultação de fatos que possam deteriorar ou depreciar o imóvel e a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda não a reforçar; g) se a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda tornar-se insolvente, ou como comerciante, requerer recuperação judicial ou vier a falir; h) se a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda deixar de pagar nas épocas próprias todos os impostos, taxas, multas, ou quaisquer outras obrigações fiscais e/ou particulares que recaiam ou venham a recair direta ou indiretamente sobre o imóvel alienado fiduciariamente; i) se a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda quando exigido deixar de apresentar à Capuche Participações S/A os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas na alínea anterior; j) se houver desapropriação, total ou parcial, do imóvel alienado fiduciariamente; k) se houver infração de qualquer das cláusulas constantes da presente escritura; l) as partes poderão ceder os direitos e as obrigações oriundas da presente escritura, a qualquer tempo, a qualquer sociedade que faça parte de seu grupo ("Afiladas"), ou, ainda, para parceiros investidores desde que os mesmos se comprometam a cumprir todas as determinações da presente escritura e do Acordo de Investimentos, obrigando-se a comunicar a cessão à outra parte. A Alienação Fiduciária será liberada, a pedido da TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda, quando da contratação de financiamento para a construção do empreendimento Shopping Center, devendo o imóvel objeto da presente matrícula ser onerado em favor do agente financeiro; ocorrendo a liberação da alienação fiduciária, como foi previsto acima, será assinada carta de fiança, da empresa 5R PROPERTIES LTDA - CNPJ - 10.209.661/0001-85, empresa Controladora da TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda, através da qual, a Fiançadora será solidariamente responsável com a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda, por todas as obrigações

 Av. Presidente Getúlio Vargas, 132 - Centro - Parnamirim/RN - CEP: 59140-270 - Tel./Fax. (84) 3272.3325
 E-Mail: 1oficioparnamirim@bol.com.br

estipulado acima, a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda deverá pagar uma multa mensal, para a Capuche Participações S/A, equivalente à 12% (doze por cento) calculado sobre a receita líquida prevista para ser recebida na abertura do Shopping Center; a Capuche Participações S/A fará jus a 12% (doze por cento) do valor das Luvas resperata (corridas a qualquer tempo, deduzidas as despesas de marketing, stand de vendas, propaganda e comercialização; a Capuche Participações S/A, na condição de condômina do empreendimento, fará jus a 12% (doze por cento) sobre o resultado líquido do condomínio, compreendendo todas as receitas ou ingressos gerados pelo condomínio, montante arrecadado dos aluguéis (fixos e variáveis) e de todos os espaços de uso comercial do Shopping, abrangendo também os espaços do "mall", espaços de publicidade e merchandising, estacionamento (gestão a parte), incluindo, quando houver, os valores relativos à multa, juros e correção monetária e outras, diminuídas (das receitas) das despesas, conforme ficar especificado no acordo de condomínio; em todas as fases do empreendimento, a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda será a única responsável perante a Capuche Participações S/A e quaisquer terceiros (municipalidade, terceiros adquirentes, etc.) pelos custos relacionados com a aprovação de projetos; a incorporação; a construção; divulgação; a comercialização e a gestão de carteira; regularização e todas as demais obrigações decorrentes da implantação do Empreendimento e a comercialização das unidades - locação -, bem como todas as taxas, emolumentos e custas cartorárias de tabelionato, do registro de imóveis e qualquer outras despesas aqui não especificadas, mas que forem comprovadamente necessárias para as atividades mencionadas neste item; as atividades relacionadas com o desenvolvimento, comercialização e administração do Shopping Center será feito por empresa indicada pela TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda, inclusive empresa do mesmo grupo de empresas da TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda e mediante a seguinte remuneração: a) Serviços de Desenvolvimento 5% (cinco por cento) - (excluindo despesas de viagens, estadias e refeições) sobre o valor do investimento). Este custo será suportado pela TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda, até o limite de 50.000,00 m2 de ABL e enquanto a Capuche Participações S/A permanecer no negócio, sem alteração de participação; b) Serviços de Administração, 5% (cinco por cento) do montante arrecadado dos aluguéis (fixos e variáveis) e de todos os espaços de uso comercial do Shopping, abrangendo também os espaços do "mall", espaços de publicidade e merchandising, estacionamento (gestão a parte), incluindo, quando houver, os valores relativos à multa, juros e correção monetária; c) comercialização dos espaços do Shopping no valor equivalente a 03 alugueres mínimos médios, mais 4% (quatro por cento) sobre o total do contrato de Cessão de Direitos. Até a inauguração do shopping center, estes custos serão suportados pela TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda. Após a inauguração do shopping center, as despesas serão suportadas pelos condôminos, observadas suas respectivas participações; d) Remuneração equivalente a 5% (cinco por cento) sobre as importâncias faturadas a título de despesas e encargos comuns e, também, quando assim estiver previsto sobre as importâncias faturadas a título de contribuição para o fundo de promoção do Shopping, remuneração essa suportada respectivamente pelo orçamento das despesas e encargos com o funcionamento e utilização e das despesas e encargos com a promoção do shopping. Estas despesas serão suportadas pelos logistas e pelos condôminos (estes por locais vagos); e) No caso de venda e/ou transação imobiliária, a qualquer momento durante o desenvolvimento e ou do Shopping Center em operação, a parte administradora terá direito a uma remuneração da venda, do equivalente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do negócio; e.1) Ocorrendo venda e/ou transação imobiliária, a qualquer momento durante o desenvolvimento e ou do Shopping Center em operação a Parte Adquirente ficará investida em todos os direitos e obrigações definidos na presente escritura; o shopping center deverá ser construído, sob responsabilidade da TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda, em estrita obediência ao projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Parnamirim-RN, nos termos do respectivo projeto, e eventuais modificações determinadas pelas autoridades e órgãos públicos ou que forem ajustadas consensualmente entre as Partes; é assegurado à Capuche Participações S/A o direito de exercer, por si ou através de representantes indicados, o acompanhamento dos trabalhos de construção do shopping center; correrá por conta e responsabilidade única e exclusiva da TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda todas as despesas para com o pagamento da construção do shopping center, sejam elas de que natureza forem incluindo, exemplificativamente, todos os materiais, equipamentos,



1º Ofício de Notas

PARNAMIRIM - RN


Eugiberto Lira do Vale
Tabelião

funcionários, que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, respondendo o infrator desta cláusula por perdas e danos; D) foi lançada a averbação sob o nº Av.17-9.207, em data de 14 de maio de 2013, instruída pela Planta do Loteamento, arquivada neste Cartório, para fazer constar corretamente os limites e dimensões do Lote 33 da Quadra 01, uma vez que por ocasião da abertura da referida matrícula, o mesmo foi descrito erroneamente; E) os terrenos acima mencionados, foram remembrados passando a formar um só todo, o que ocasionou a abertura da matrícula 65.397 e os encerramentos das matrículas supra citadas, em data de 14 de maio de 2013, nos termos da documentação adiante mencionada; e, F) finalmente, foi lançada uma averbação sob o nº Av.1-65.397, em data de 14 de maio de 2013, instruída pela Certidão de Remembramento nº 002/2013 (Protocolo nº 234235 - Processo nº 699/13), datada de 24 de abril de 2013, assinada pela Coordenadora de Urbanismo em Exercício, Srª. Aline da Cruz Santos de Lima, e pelo Secretário, Sr. Rogério César Santiago; Plantas + Pranchas 01/02 a 02/02 (Processo nº 699/13), aprovada nos termos da Lei Municipal nº 1.058/00, em data de 10 de abril de 2013, assinada pela Arquiteta, Srª. Aline da Cruz Santos de Lima (Mat. 2680 - CREA 2100662074), com recarimbo assinado pela Arquiteta, Srª. Diva Maria Alves Dantas (Matrícula 8049); ambas da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e do Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal desta Cidade; Memorial de Remembramento, datado de 04 de abril de 2013, assinado pelos representantes da proprietária e pela arquiteta e urbanista, Srª. Erika Brito Oliveira de Araújo (CAU A51175-7), com recarimbo de aprovação, assinado pela Arquiteta, Srª. Diva Maria Alves Dantas (Matrícula 8049); e Registro de Responsabilidade Técnica - RRT nº 000000975409, expedido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo, em data de 22 de março de 2013, referente à aprovação do projeto de remembramento, de responsabilidade da Arquiteta e Urbanista, Srª. Erika Brito Oliveira de Araújo (CAU A51175-7), arquivados neste Cartório, na pasta C.OIA./2013 - Doc. 169, foi aberta a presente matrícula (65.397), em virtude de remembramento de imóveis; todos os no livro "2" de Registro Geral, neste Registro Imobiliário.

CERTIFICO FINALMENTE, que foi lançada uma averbação sob o nº Av.2-65.397, em data de 14 de maio de 2013, para fazer constar que encontra-se registrada sob os nºs R.16-1.502 (Lote 13), R.16-2.136 (Lote 14), R.14-11.419 (Lote 15), R.14-11.421 (Lote 16), R.15-1.506 (Lote 31), R.16-1.508 (Lote 32) e R.15-9.207 (Lote 33), nas matrículas 1.502, 2.136, 11.419, 11.421, 1.506, 1.508 e 9.207, as Escrituras, nos seguintes termos: a) Nos lotes 13, 14, 15 e 16 - Instruído pela Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento, com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, lavrada nas Notas deste Tabelionato (Livro nº 665, às fls. 057/067v), datada de 15 de fevereiro de 2013, devidamente registrada em 21 de março de 2013, com o seguinte teor: Pela Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento, com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, lavrada nas Notas deste Tabelionato (Livro nº 665, fls. 057/067v), datada de 15 de fevereiro de 2013, a Capuche Participações S/A e TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda, de comum acordo, consentem e convençionam, novar a dívida representada pela nota promissória emitida pela TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda em favor da Capuche Participações S/A, em caráter "pró soluto", no valor de R\$ 1.473.744,00 (um milhão, quatrocentos e setenta e três mil, setecentos e quarenta e quatro reais), de forma que a liquidação do valor total correspondente à nota promissória, se dará através da **dação em pagamento de 12%** (doze por cento) da área bruta locável - ABL - do Shopping Center de 40.000,00m² de ABL, ficando assegurado que a porcentagem de permuta será mantida; até 50.000,00m² de ABL, sem necessidade de aporte de recursos de parte da Capuche Participações S/A, enquanto esta integrar o negócio; como consequência da permuta, uma vez obtido o habite-se e devidamente averbada a construção, será instituído um condomínio civil pró-indiviso do Shopping Center, de maneiras que a Capuche Participações S/A e a TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda, terão asseguradas as participações nas assembleias anuais ordinárias e/ou das extraordinárias de condôminos, com direito a voz e voto, conforme dispõe a lei e ficar disposto na respectiva convenção de condomínio; a inauguração do Shopping Center deverá ocorrer no prazo de 36 (trinta e seis) meses, prorrogável por um período adicional de 12 (doze) meses, contado o prazo a partir da obtenção da regular e completa licença (alvará) para o início das obras; não cumprido o prazo

Av. Presidente Getúlio Vargas, 132 - Centro - Parnamirim/RN - CEP: 59140-270 - Tel./Fax: (84) 3272.3325
E-Mail: 1oficioparnamirim@bol.com.br

Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento, com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, lavrada nas Notas deste Tabelionato, no Livro nº 665, às fls. 057/067v, datada de 15 de fevereiro de 2013, devidamente registrada sob os nºs R.16-1.502 (Lote 13), R.16-2.136 (Lote 14), R.14-11.419 (Lote 15), e R.14-11.421 (Lote 16), em data de 21 de março de 2013; B.2) Os lotes 31, 32 e 33, todos da Quadra 01; através da **Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento, com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças**, lavrada nas Notas deste Tabelionato, no Livro nº 665, às fls. 074/082v, datada de 15 de fevereiro de 2013, devidamente registrada sob os nºs R.16-1.506 (Lote 31), R.16-1.508 (Lote 32) e R.15-9.207 (Lote 33), em data de 27 de março de 2013; C) tendo sido lançadas as averbações sob os nºs Av.17-1.502, Av.17-2.136, Av.15-11.419, Av. 15-11.421, Av.16-1.506, Av.17-1.508 e Av.16-9.207, todas em data de 14 de maio de 2013, instruído pelo Instrumento Particular de Contrato Social, datado de 30 de agosto de 2011, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, em data de 13/09/2011, sob o nº 3522593973-7 (Protocolo nº 0.874.650/11-2), arquivada neste Cartório, junto com a documentação abaixo mencionada, na pasta C.QIA/2013 – Doc. 169, para fazer constar o **Quadro Societário** da empresa **TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda**, ou seja: **TB Uberlândia Negócios Imobiliários Ltda**, é representada por **TB Negócios Imobiliários Ltda**, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5200, Edifício Quebec, Bloco F, Loja 7, Jardim Morumbi, São Paulo-SP, CEP 05693-000, inscrita no CNPJ sob nº 12.569.354/0001-30, e na JUCESP sob o NIRE nº 35.224.714.448, neste ato representada na forma de seu contrato social por seus diretores, Sr. **Edmundo Rossi Cuppoloni**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 1.934.891-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 004.232.708-34, e **Edélcio Lora**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade nº 4.707.039-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 401.901.888-04, ambos residentes e domiciliados em São Paulo-SP, com escritório profissional no endereço supra; e **Paradiso Administração e Participações Ltda**, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 41-F, Jardim Morumbi, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob nº 68.890.375/0001-08, e na JUCESP sob o NIRE nº 35.211.160.830, neste ato representada na forma de seu contrato social por seus diretores, Sr. **Paulo César Pedroso Rossi Cuppoloni**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 13.522.657-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 135.199.418-21, e **Edmundo Rossi Cuppoloni**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 1.934.891-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 004.232.708-34, ambos residentes e domiciliados em São Paulo-SP, com escritório profissional no endereço supra. **Do Objeto Social:** A sociedade tem por objeto social a administração e locação de bens próprios; o loteamento de terrenos; a incorporação imobiliária e venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda; concessão de direito de superfície; participação no capital de outras sociedades. **Da Administração:** A administração da sociedade poderá ser exercida por administradores não sócios, tendo sido designados com aprovação da unanimidade das sócias, os Srs. **Edélcio Lora**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade nº 4.707.039-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 401.901.888-04, e **Luiz Fernando Guedes Pedroso**, brasileiro, solteiro, engenheiro eletrônico, portador da Cédula de Identidade nº 28.306.238-SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 290.497.678-77, ambos com a designação de **Diretores**, residentes e domiciliados em São Paulo-SP e com escritório profissional na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5200, Edifício Quebec, Loja 3-C, Bloco F, Jardim Morumbi, CEP 05693-000, SP, os quais terão amplos e gerais poderes de administração, de acordo com as condições abaixo estabelecidas: **Parágrafo 1º:** Compete a qualquer dos administradores, isoladamente, a representação ativa e passiva da sociedade e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento, exceto dos atos regulados de forma especial por este Contrato. **Parágrafo 2º:** Só constituirá a Sociedade em obrigações com terceiros e exonerará estes de responsabilidade com a Sociedade, os atos, contratos, títulos cambiais, cheques, documentos e papéis, que forem assinados por dois administradores ou por um administrador e um procurador, ou por dois procuradores. **Parágrafo 3º:** As procurações serão sempre outorgadas em nome da Sociedade, por instrumento público ou particular firmado por dois administradores. **Dos Negócios Estranhos ao Objeto Social:** São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Sociedade, os atos de qualquer das sócias, administradores, procuradores ou



1º Ofício de Notas

PARANÁRIM - RN
Eguiberto Lira do Vale
Tabelião



CERTIDÃO
REGISTRO/ÔNUS
Nº. 1.674/2014

CERTIFICO, a requerimento da Capuche Empreendimentos Imobiliários S/A, datado de 29 de julho de 2014 (Protocolo nº 20.583), e em razão de meu ofício que, dando busca no arquivo deste Cartório, Privativo dos Registros Imobiliários desta Comarca, a meu cargo, nele constatei, que a empresa **TB UBERLÂNDIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ nº 14.377.625/0001-81), sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Quebec, Bloco F, Loja 3-C, Jardim Morumbi, neste ato representada por seus Procuradores, o Sr. José Maurício de Araújo Medeiros, (CPF/MF nº 316.975.774-15, OAB/RN sob o nº 2101), brasileiro, separado judicialmente, advogado, e o Sr. Daniel Fernandes Matias, (CPF/MF nº 050.453.684-27, CI. nº 2.116.181-SSP/RN), brasileiro, casado, empresário, ambos com endereço profissional na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Quebec, Bloco E, Loja 3-C, Jardim Morumbi, na Cidade de São Paulo/SP; nos termos da Procuração Pública, lavrada no 24º Subdistrito de Registro Civil de Indianópolis, Comarca de São Paulo/SP, no Livro 267, página 073, em data de 26 de fevereiro de 2013; é proprietária do imóvel consistente do domínio pleno de um terreno próprio, designado por **LOTE ÚNICO**, situado entre a Via Marginal à BR 101 (antiga Estrada Nova), Rua Jerusalém (antiga Rua Projetada) e a Rua Tenente Brigadeiro Murillo (antiga estrada de acesso à BANT), originado do loteamento dos lotes 13, 14, 15, 16, 31, 32 e 33, todos da Quadra 01, integrante do loteamento denominado "Parque Vale do Pitimbu", neste Município, medindo uma área de **59.250,00m²** de superfície, limitando-se ao Norte, em dois segmentos, sendo o primeiro, com a Via Marginal à BR-101, com 170,00m; e o segundo, com o lote 17, com 150,00m; ao Sul, com os lotes 30 e 12, com 300,00m; ao Leste, em dois segmentos, sendo o primeiro, com o lote 17, com 20,00m; e o segundo, com a Rua Tenente Brigadeiro Murillo, com 200,00m; e ao Oeste, com a Rua Jerusalém, com 140,00m; adquirido do seguinte modo: A) inicialmente, 07 (sete) terrenos próprios, designados pelos lotes 13, 14, 15, 16, 31, 32 e 33, todos da Quadra 01, integrantes do loteamento denominado "Parque Vale do Pitimbu", medindo os lotes 13, 14, 15, 16, 31 e 32, cada um, uma área de 7.500,00m² de superfície; e o lote 33, medindo 14.250,00m² de superfície, nos seguintes termos: A.1) Os lotes 13, 14, 15, 16, todos da Quadra 01, por compra feita a Dois A Engenharia e Tecnologia Ltda, (CNPJ/MF sob o nº 03.092.799/0001-81), com sede à Rua Capitão Abdorj Nunes, 720, Sala 08, Tirol, na Cidade de Natal-RN, com anuência da Capuche Participações S/A ("Companhia"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.354.433/0001-97, NIRE nº 24300005181, com sede e foro na Rua Paulo Barros de Goes, 1840, Sala 1903-B, Torre Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, em Natal-RN; através da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, Cumulada com Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóvel, lavrada nas Notas deste Tabelionato, no Livro nº 665, às fls. 050/056, datada de 15 de fevereiro de 2013, devidamente registrada sob os nºs R.15-1.502 (Lote 13), R.15-2.136 (Lote 14), R.13-11.419 (Lote 15), e R.13-11.421 (Lote 16), em data de 21 de março de 2013; A.2) Os lotes 31, 32 e 33, todos da Quadra 01, por compra feita a Dois A Engenharia e Tecnologia Ltda, (CNPJ/MF sob o nº 03.092.799/0001-81), com sede à Rua Capitão Abdorj Nunes, 720, Sala 08, Tirol, na Cidade de Natal-RN, com anuência da Capuche Participações S/A ("Companhia"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.354.433/0001-97, NIRE nº 24300005181, com sede e foro na Rua Paulo Barros de Goes, 1840, Sala 1903-B, Torre Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, em Natal-RN; através da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, Cumulada com Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóvel, lavrada nas Notas deste Tabelionato, no Livro nº 665, às fls. 068/073v, datada de 15 de fevereiro de 2013, devidamente registrada sob os nºs R.14-1.506 (Lote 31), R.15-1.508 (Lote 32) e R.14-9.207 (Lote 33), em data de 27 de março de 2013; B) posteriormente, os citados lotes foram gravados em alienação fiduciária, nos seguintes termos: B.1) Os lotes 13, 14, 15, 16, todos da Quadra 01; através da

Av. Presidente Getúlio Vargas, 132 - Centro - Paranaíba/RN - CEP: 59140-270 - Tel./Fax. (84) 3272.3325
E-Mail: loficioparanairim@bol.com.br

oportunidade das cominações aqui previstas não acarretará o cancelamento das penalidades nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. Para efeitos fiscais e de registro as partes declaram que o preço certo e ajustado para a venda e compra é de **R\$ 34.125.000,00** (trinta e quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais). Para os efeitos de venda em público leilão, o imóvel objeto da Alienação Fiduciária fica avaliado pelo valor declarado de **R\$ 34.125.000,00** (trinta e quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais) que será corrigido pelos mesmos índices de atualização previstos nesta escritura, reservando-se à credora o direito de proceder nova avaliação, a qualquer tempo, ficando vinculada ao presente todas as demais cláusulas e condições da presente Escritura.

O referido é verdade, dou fé.

Eu, Bel. Eguberio Lira do Vale Oficial do Registro Imobiliário, a fiz digitar, subscrevo, dato e assino em público e para o que uso.

Parnamirim/RN, 05 de agosto de 2014.

Bel. Eguberio Lira do Vale
- Oficial do Registro -



AO OFICIAL R\$ 71,00
AO FQJ R\$ 19,00
AO FRMP R\$ 2,83
AO FCRCPN R\$ 4,00
TOTAL R\$ 96,83
PROTOCOLO NÚMERO: 20.503

PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS
Privativo do Registro de Imóveis
Bel. Eguberio Lira do Vale
Tabelião e Oficial do Registro
Luciana Christine Rodrigues do Vale
Substituta
Parnamirim - Rio Grande do Norte

PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS
PRIVATIVO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DOCUMENTO VÁLIDO
SOMENTE COM O SELLO DE
AUTENTICIDADE
PARNAMIRIM - R. G. NORTE

Válida por trinta (30) dias para os fins de que trata a Lei nº 7.433/83 regulamentada pelo Decreto nº 93.240/85, Art. 1º, IV.

> ANEXO IV

> ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Atividade	Grau III	Grau II	Grau I	
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.	X
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses.	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.	
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura.	X Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.	Justificada.	X Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.	Determinístico associado aos cenários.	Determinístico.	X
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X Simplificada.	Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.	Mínimo de 3.	Mínimo de 1.	X
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.	Simulação com identificação de elasticidade por variável.	X Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.	Risco justificado.	Risco arbitrado.	X
Número de itens		1	3	4	
Pontos		3	6	4	

Graus	III	II	I
Pontos	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.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.

FUNDAMENTAÇÃO Grau II

> ANEXO V

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

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

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