

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BTG PACTUAL

FINALIDADE: Avaliação de ativo de fundo de investimento imobiliário em cumprimento da Instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16);

PROPRIEDADE: Imóvel ocupado pela BRF, localizado na Rodovia BR-116, Km 22, Jibóia - Itaitinga/CE

DATA: 02 de julho de 2020



São Paulo, 02 de julho de 2020.

BTG Pactual
At.: Sr. Francisco Tavares
Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar
04538-133 – São Paulo/SP

Ref.: Relatório de Avaliação do galpão situado na Rodovia BR-116, Km 22, Jibóia, Itaitinga/CE.

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 Mercado Para Locação** do imóvel 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 64 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

BTG PACTUAL
At.: Sr. Francisco Tavares
Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º Andar
São Paulo/SP

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

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 25 de junho de 2020:

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 126.942.000,00 (Cento e Vinte e Seis Milhões, Novecentos e Quarenta e Dois Mil Reais)	R\$/m² 5.454,36
Valor de Mercado para Locação	R\$ 734.000,00/mês (Setecentos e Trinta e Quatro Mil Reais) Mensais	R\$/m² 31,52/mês

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.

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Renata Marques

D84B977550E44D6...

Giuliana Martin

Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Danielly Melo

F380A119B87D425...

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

William Gil

Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL 3082313885
CPF: 3082313885
Data/Hora da Assinatura: 16/07/2020 10:10:15 PDT

ICP-Brasil

—D85F8B8AC56843449D93F909B87A3120—

William da Silva Gil, MRICS

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

DocuSigned by:

Marco Granata

36499C227DB14C1...

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:	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão, Monousuário
Endereço:	Rodovia BR-116 - Km 22, Jibóia, Itaitinga/CE
Data da avaliação:	25 de junho de 2020
Data da inspeção:	16 de junho de 2020
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda e o Valor de Mercado para Locação
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de avaliação de ativo de fundo de investimento imobiliário em cumprimento da Instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16)
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:	AP-20-66032-900315a

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Testada:	398,95 m (conforme matrícula)
	Topografia da área útil:	Boa - quase plana com declive <5%
	Formato:	Irregular
	Área:	90.079,49 m ² (conforme matrícula)
	Descrição:	Trata-se de um galpão refrigerado com contrato atípico (BTS) em Itaitinga/CE, cujo ocupante é a BRF.

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Galpão:	Área Construída Total:	19.444,66 m ² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente:	3 anos
	Vida útil Remanescente:	77 anos
Áreas de Apoio:	Área Construída Total:	3.875,59 m ² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente:	3 anos
	Vida Útil Remanescente:	67 anos

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

Acessibilidade:	Através da Rodovia BR-116
Vizinhança:	Industrial
Infraestrutura logística:	Rodoviária e Aérea
Transporte:	Rodoviário (público e privado)
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	1º e 2º Ofício da Comarca de Itaitinga sob a matrícula nº 6375
Taxas e Dispendios:	IPTU Isento
Outros:	Planta, Quadro de áreas, Contrato de Locação e Aditamentos

ZONEAMENTO

Em consulta informal ao site da Prefeitura Municipal e à Secretaria de Infraestrutura de Itaitinga, a documentação de zoneamento disponível mostrou-se inconclusiva, necessitando de consulta formal à prefeitura para esclarecimentos. Entretanto, dada a situação atual que nos encontramos (distanciamento social em função do COVID 19), não tivemos respostas em tempo hábil para análise. Assim sendo, o fator zoneamento foi desconsiderado. Estamos considerando que o uso atual está de acordo com as diretrizes em vigor.

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no bairro Jibóia, em Itaitinga/CE. Seu perfil ocupacional é composto principalmente por galpões, seguido por residências e pequenos pontos comerciais. Possui baixa densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e vários terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação de mercado na região com predomínio de empreendimentos voltados a indústria e logística.

A pesquisa indicou oferta regular de terrenos à venda. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 51,48 e R\$ 400,00/m², com áreas variando entre 19.276,00 m² e 64.069,13 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, as amostras apresentam valores entre R\$ 28,29/m² e R\$ 54,47/m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Imóvel de fácil acesso, com frente para a rodovia;
- Próximo da capital, Fortaleza, e facilmente acessado pelos municípios vizinhos; e
- Vinculado a contrato atípico de longo prazo, com inquilino de bom *rating*.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Entorno imediato carente de infraestrutura, apesar de município ser limítrofe à capital do Estado; e
- Região pouco adensada, ainda em desenvolvimento.

CONCLUSÃO DE VALORES

	R\$ 126.942.000,00	
Valor de Mercado para Venda:	(Cento e Vinte e Seis Milhões Cento e Novecentos e Quarenta e Dois Mil Reais).	R\$/m² 5.454,36
Valor de Mercado para Locação:	R\$ 734.000,00/mês (Setecentos e Trinta e Quatro Mil Reais) Mensais	R\$/m² 31,52/mês

DS
RM

DS
DM

DocuSigned by:
B/C
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:3082313385
CPF: 3082313385
Data/Hora da Assinatura: 16/07/2020 | 06:10:15 PVT
ICP-Brasil
DESF58EAC56843449D93F909BB7A3120

DS
MG

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ACESSO RODOVIA BR-116



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO RODOVIA BR-116



Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO PRINCIPAL – PORTARIA DE CAMINHÕES



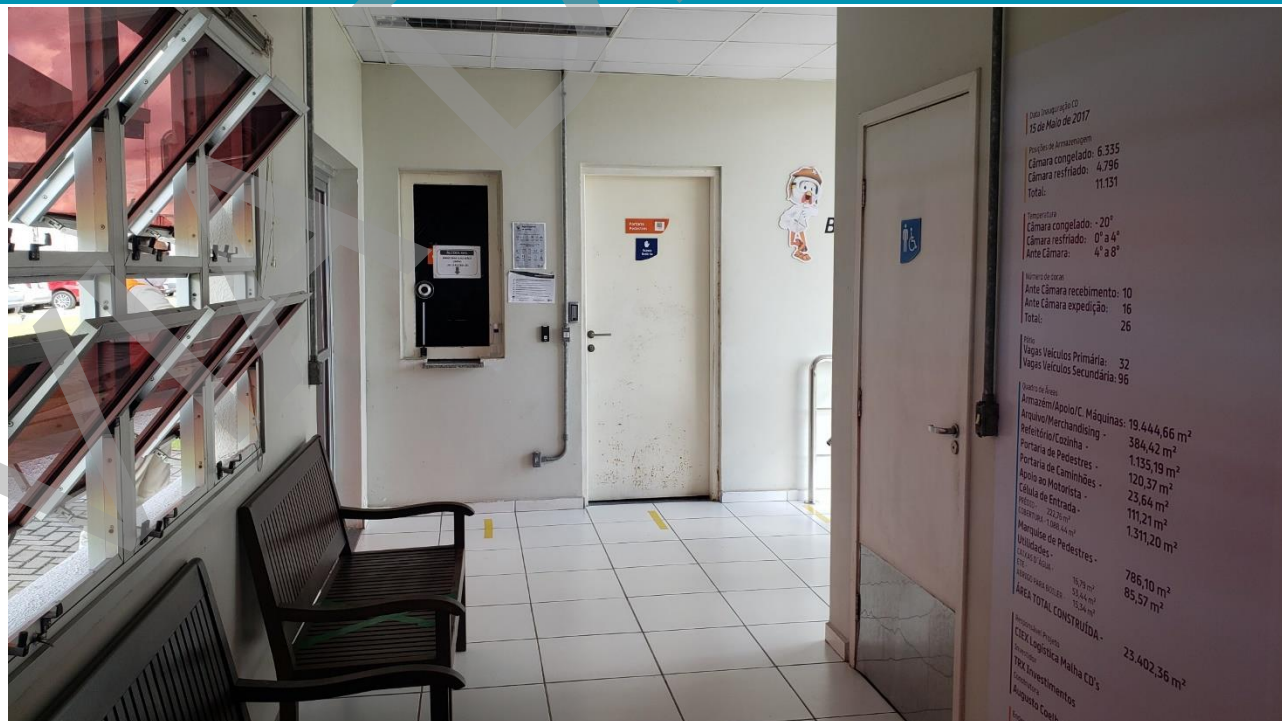
Fonte: Cushman & Wakefield

PORTARIA DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield

PORTARIA DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

REFEITÓRIO



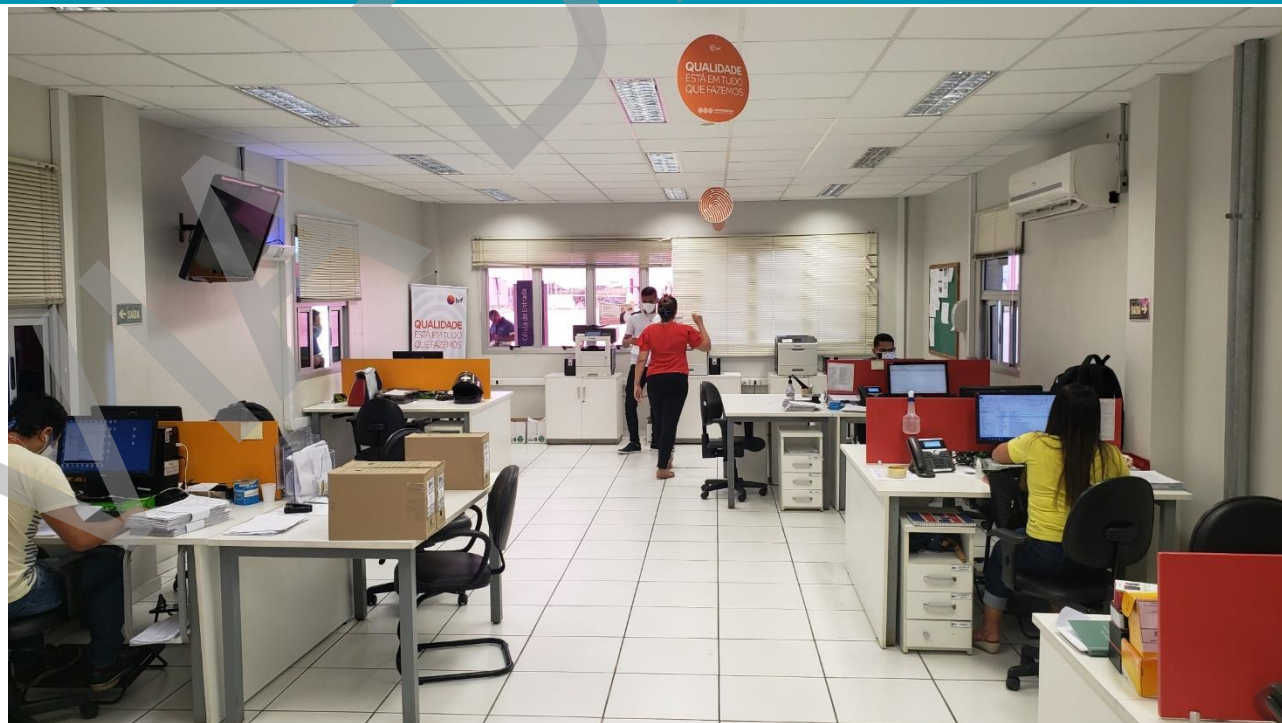
Fonte: Cushman & Wakefield

CÉLULA DE ENTRADA



Fonte: Cushman & Wakefield

CÉLULA DE ENTRADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ARQUIVO/MERCHANDISING



Fonte: Cushman & Wakefield

ARQUIVO/MERCHANDISING



Fonte: Cushman & Wakefield

APOIO MOTORISTA



Fonte: Cushman & Wakefield

MARQUISE DE PEDESTRES E ESTACIONAMENTO



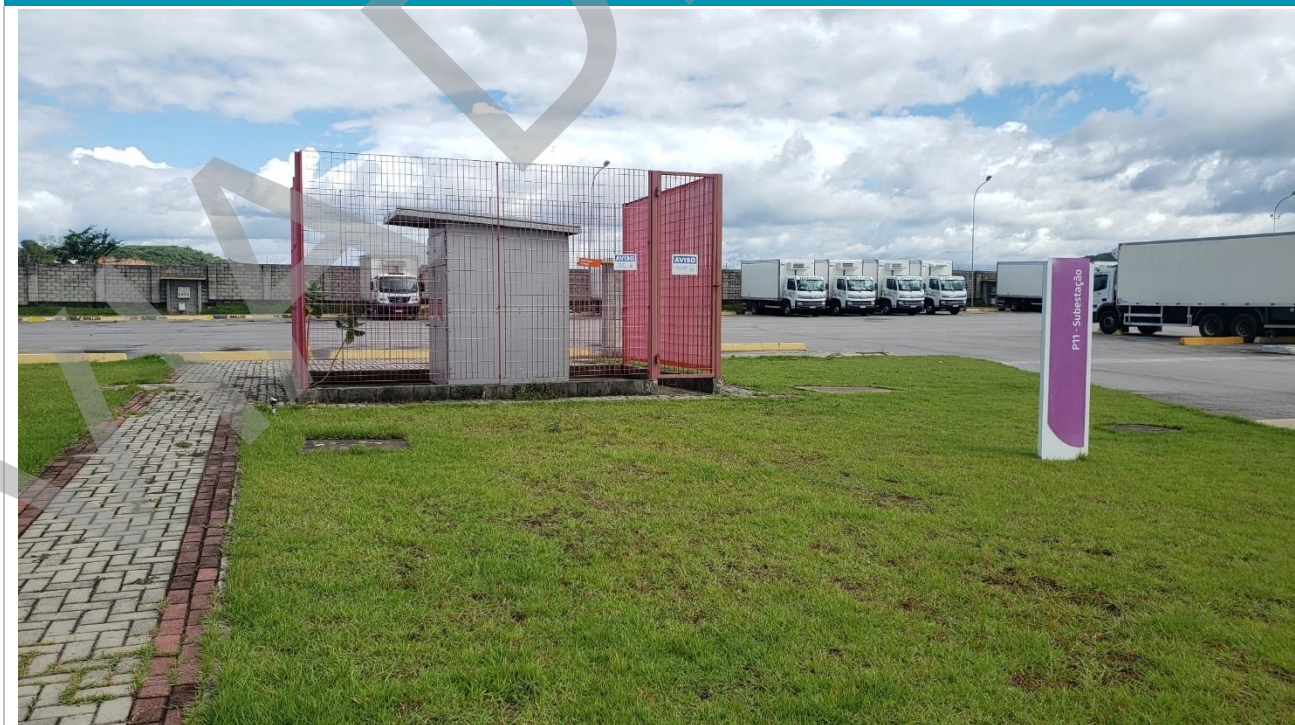
Fonte: Cushman & Wakefield

CASA DE BOMBAS/CAIXA D'ÁGUA



Fonte: Cushman & Wakefield

ENTRADA DE ENERGIA



Fonte: Cushman & Wakefield

ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

ARMAZÉM



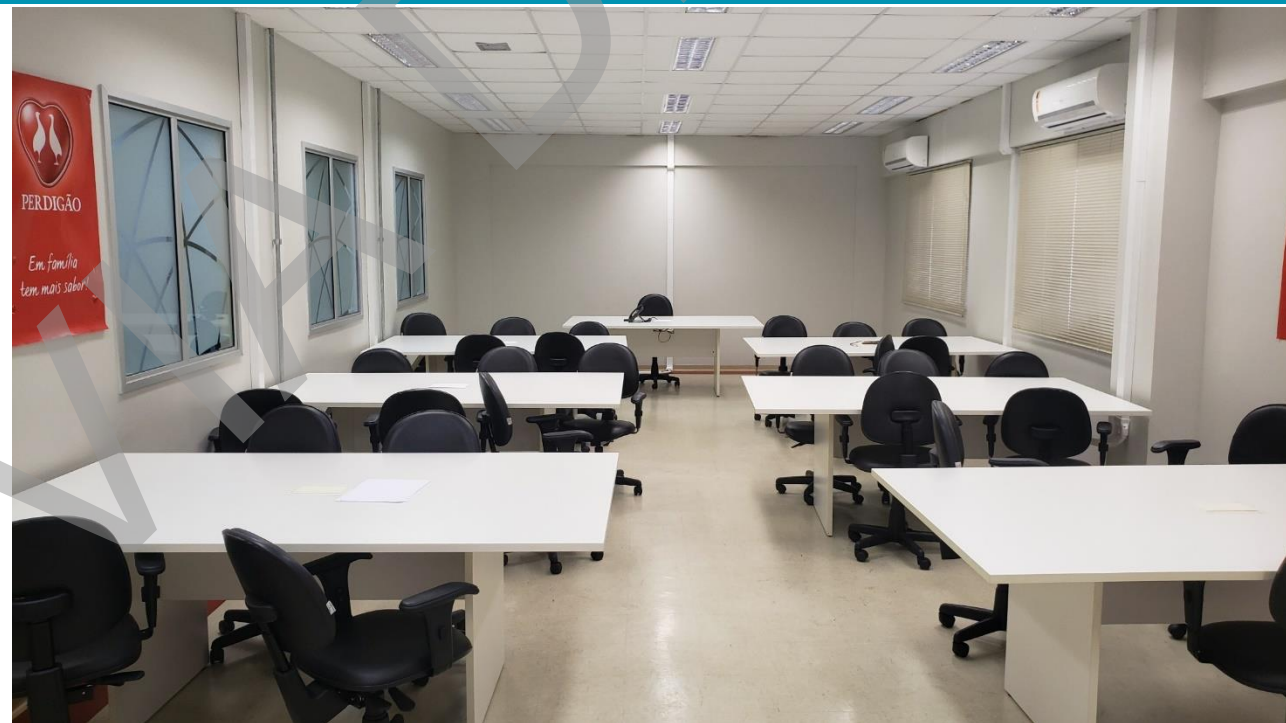
Fonte: Cushman & Wakefield

ARMAZÉM



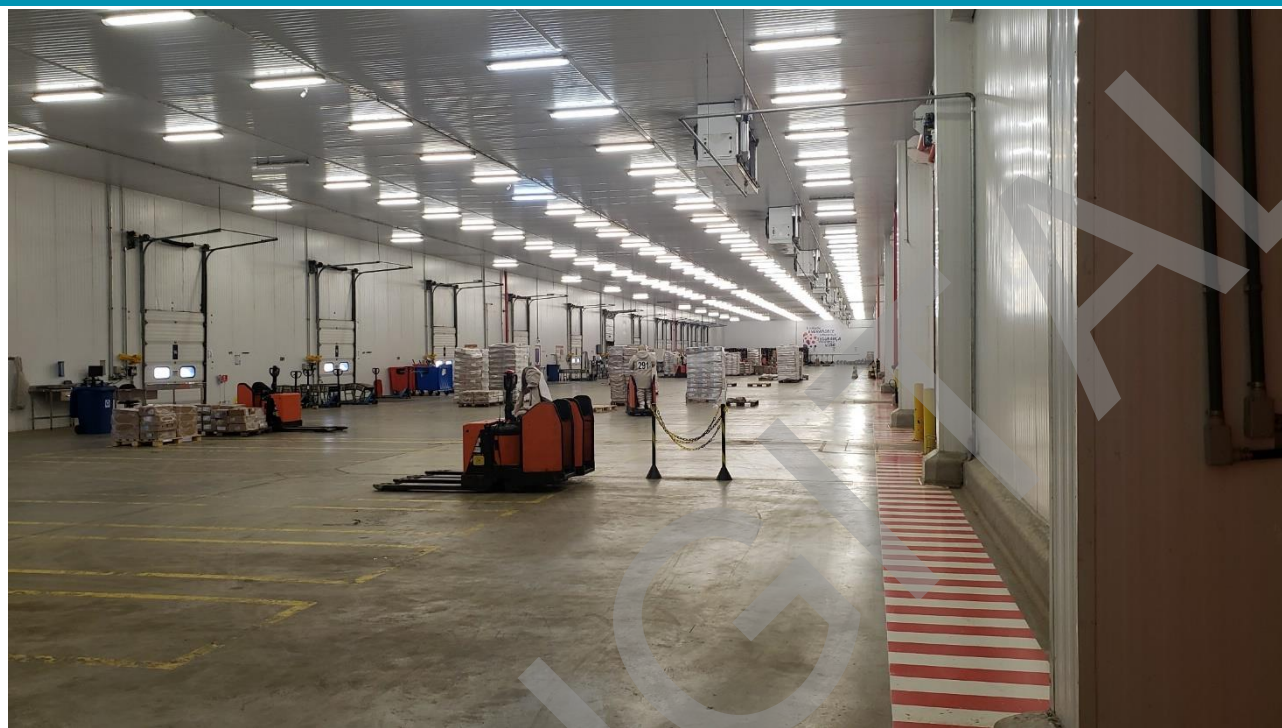
Fonte: Cushman & Wakefield

ARMAZÉM



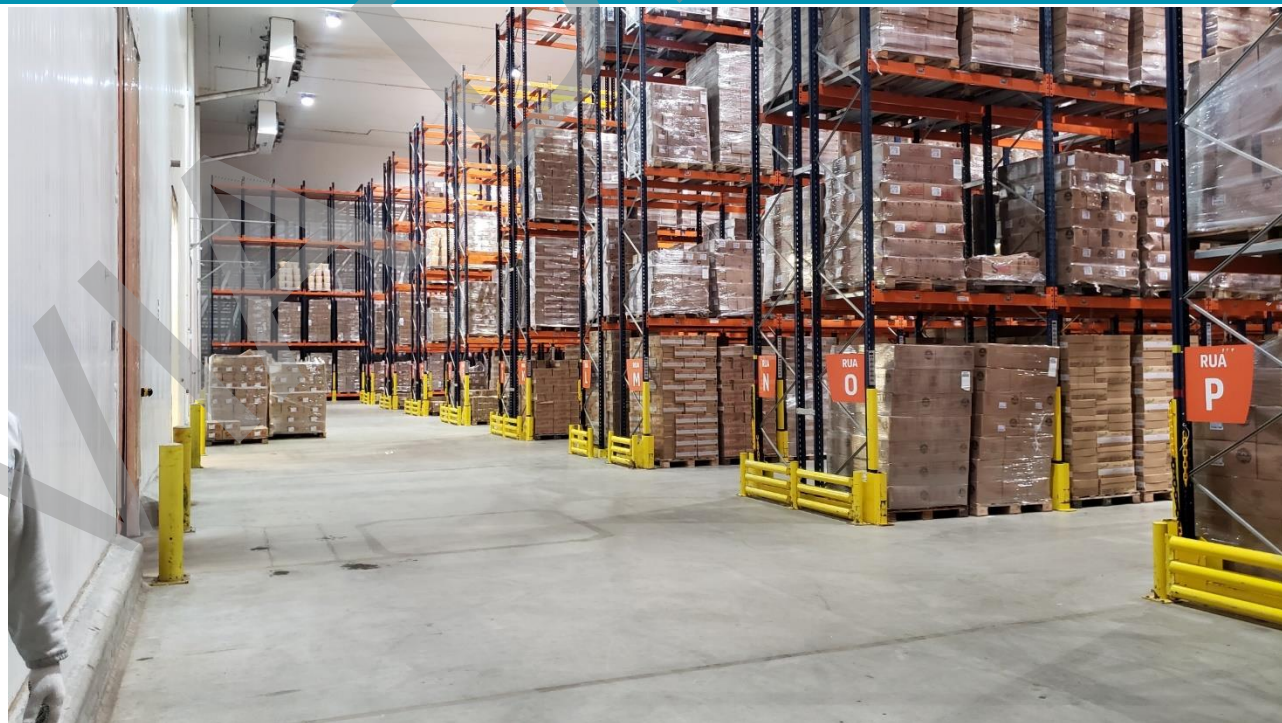
Fonte: Cushman & Wakefield

ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

ARMAZÉM



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XVIII
INTRODUÇÃO	1
OBJETO	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
DOCUMENTAÇÃO	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	4
ASPECTOS GERAIS	5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	5
ACESSO	5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	5
CONCLUSÃO	6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	7
CENÁRIO ECONÔMICO	7
MERCADO DE ITAITINGA/CE – REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA	11
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL	11
OFERTA E DEMANDA	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	16
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO	17

ZONEAMENTO.....	18
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	19
AVALIAÇÃO	20
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	20
METODOLOGIA	20
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	24
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	32
MÉTODO EVOLUTIVO.....	36
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	36
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES	45
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	47
RESUMO DE VALORES	54
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	55
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	56
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	61
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....	64
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	G
ANEXO C: RELATÓRIO DE ALTERAÇÕES.....	H

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão ocupado pela BRF, localizado na Rodovia BR-116, Km 22, Jibóia, Itaitinga - CE.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo **determinar o Valor de Mercado para Venda e o Valor de Mercado para Locação** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação de ativo de fundo de investimento imobiliário em cumprimento da Instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16).

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 BTG Pactual.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante, exceto para registro junto à CVM.

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: 25 de junho de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 16 de junho de 2020.

Documentação

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

MATRÍCULA

Número do Registro:	6375
Cartório:	1º e 2º Ofício da Comarca de Itaitinga
Data da Matrícula:	15/09/2016
Endereço do imóvel:	Rodovia BR-116, Km 22 - bairro Jibóia
Proprietário:	Pacificus 47 Empreendimentos Imobiliários LTDA
Data da Aquisição:	11/03/2016
Valor da Aquisição:	R\$ 13.511.919,00
Área Construída (m²):	Não informado
Área de Terreno (m²):	90.079,49

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU

IPTU	Isento de acordo com documentação recebida
------	--

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Locador	Pacificus 47 Empreendimentos Imobiliários S/A
Locatário:	BRF S.A.
Endereço do Imóvel:	Rodovia BR 116, km 24, Itaitinga/CE
Data de Início:	01/05/2017
Duração:	15 anos
Área Alugada (m²):	23.273,44
Área Construída (m²):	23.273,44

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Plantas e quadro de áreas
-----------------------------	---------------------------

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.

Comentários sobre a documentação recebida

A área total construída apresentada pelo quadro áreas difere da área informada no contrato de locação. Sendo assim, para os cálculos de valor de locação e para o fluxo de caixa descontado foi utilizada como base a área do contrato de locação e para o evolutivo foi utilizada a área total construída do quadro de áreas.

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.

Análise da localização

A propriedade em estudo é um galpão logístico ocupado pela BRF e está situada na Rodovia BR-116, Km 22, Jibóia, Itaitinga - CE.

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

- 4,5 Km do centro de Itaitinga/CE;
- 3,5 Km da Prefeitura de Itaitinga/CE;
- 27 Km do centro de Fortaleza/CE, capital do estado;
- 30 Km do Aeroporto Internacional Pinto Martins, em Fortaleza/CE;
- 32 Km do Porto do Mucuripe, em Fortaleza/CE; e
- 77 Km do Porto do Pecém, em São Gonçalo do Amarante/CE.

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 no bairro Jibóia, na cidade de Itaitinga/. A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Itaitinga de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 35.817 habitantes, com previsão de crescimento para 2019 de 37.980 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem a proximidade com a capital e fácil acesso a outras cidades da região metropolitana; e
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem a infraestrutura geral deficiente no entorno.

Ocupação circunvizinha

A circunvizinhança do imóvel é composta principalmente por imóveis de caráter industrial e logístico, ao longo da Rodovia BR-116 e secundariamente por imóveis residenciais e comércio local.

Acesso

Nível regional

O município de Itaitinga faz parte da Região Metropolitana de Fortaleza, no estado do Ceará. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias BR-116; BR-020; CE-060 e CE-065.

Nível municipal

O bairro Jibóia está localizado na porção centro-norte do município. O principal acesso viário a essa região é a Rodovia BR-116.

Nível local

A Rodovia BR-116 é asfaltada e possui duas faixas de rolamento na via expressa em cada sentido, estas divididas por canteiro central e guard-rail, e duas faixas de rolamento na pista local em cada sentido, além de o imóvel possuir também uma faixa de desaceleração que oferece acesso ao imóvel por pista exclusiva. Seu estado de conservação é muito bom. Possui baixa inclinação média, o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de acesso por transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado na mesma rodovia, à aproximadamente 500 m do acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto Internacional Pinto Martins, em Fortaleza/CE, que opera vôos regulares domésticos e internacionais, além de transporte de cargas.

O Porto de Mucuripe, em Fortaleza/CE, está localizado a aproximadamente 32 Km do imóvel. Outro porto importante da região também é o Porto de Pecém, em São Gonçalo do Amarante/CE, localizado a aproximadamente 77 Km do avaliando.

Conclusão

Itaitinga é um município brasileiro do Estado do Ceará, pertencente a Região Metropolitana de Fortaleza, sendo contígua à capital cearense. A cidade desenvolveu-se às margens da BR 116, no nordeste do Brasil. É a 50ª cidade mais populosa do estado do Ceará e a 941ª mais populosa do Brasil.

A maior concentração populacional encontra-se na zona urbana. O município dispõe de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, serviço telefônico, agência de correios, serviços bancários, hospital, e ensino fundamental e médio.

O acesso ao município pode ser feito via Fortaleza através da Rodovia BR 116; e via Pacatuba pela Rodovia Edson Queiroz (CE 350). Os demais lugarejos, sítios e fazendas são acessíveis através de estradas asfaltadas, de calçamento e carroçáveis.

Análise Mercadológica

Cenário econômico

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

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

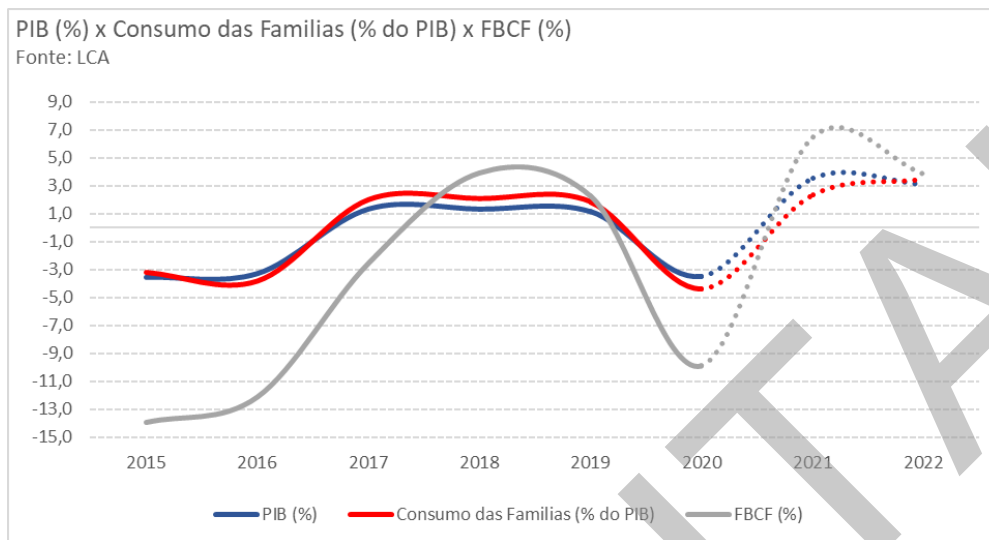
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do corona vírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e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

Produto Interno Bruto

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

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

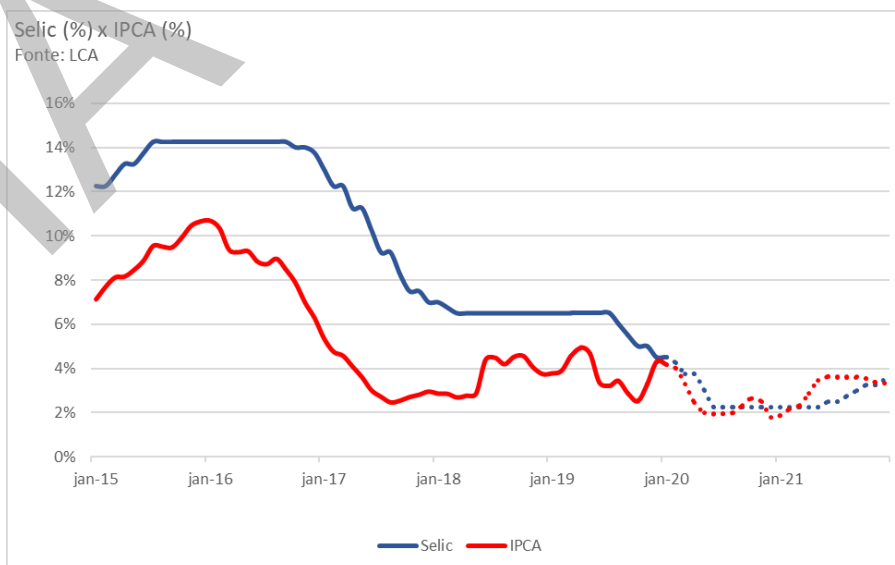
Os impactos causados pelo corona vírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB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



Taxa básica de juros e inflação

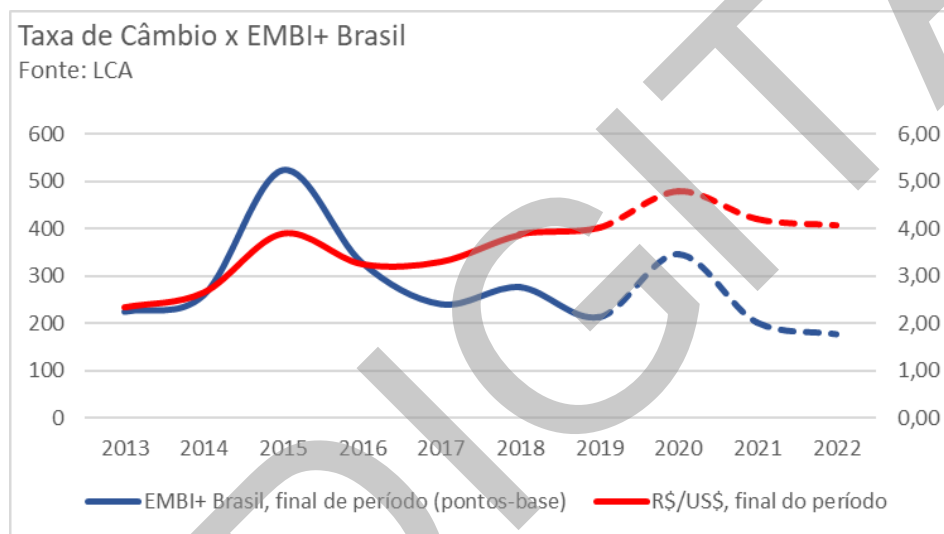
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de corona vírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 3% ao ano.

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



Câmbio e risco-país

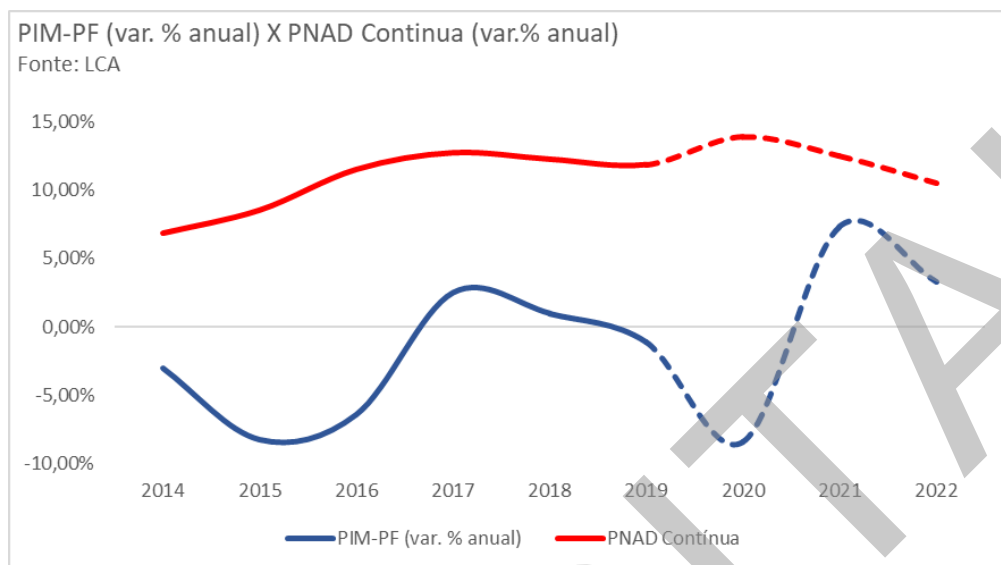
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

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

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



Projeções para a economia brasileira

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

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020) - Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria

Mercado de Itaitinga/CE – Região Metropolitana de Fortaleza

Itaitinga é um município brasileiro do estado do Ceará, pertencente a Região Metropolitana de Fortaleza, sendo contígua à capital cearense. A cidade desenvolveu-se às margens da BR 116, no nordeste do Brasil. É a 50ª cidade mais populosa do estado do Ceará e a 941ª mais populosa do Brasil.

A economia local é baseada na mineração, na extração de rochas ornamentais, brita, placas para fachadas e usos diversos na construção civil; a extração de areia e argila (utilizada na fabricação de telhas, tijolos), bem como extração de rocha calcária.

Na agricultura destacam-se as culturas de subsistência de feijão, milho, mandioca e algodão. Na pecuária: bovino, suíno e avícola. O extrativismo vegetal também é fonte de renda e destaca-se na fabricação de carvão, extração de madeiras diversas para lenha e construção de cercas.

Ao longo da Rodovia BR-116 no município existem diversas empresas, além da BRF, podemos destacar também a Volvo - Apavel, Eletra Energy Solutions, GD7 Distribuidora, LDB Transportes de Cargas, e atualmente em fase de construção, uma indústria e centro de distribuição da Diageo, maior fabricante de bebidas destiladas do mundo.

O mercado no entorno do imóvel

O entorno do imóvel é caracterizado por uma ocupação baixa, com muitos terrenos não desenvolvidos. Ao longo da rodovia existem diversas indústrias e empresas do ramo logístico, tanto em Itaitinga quanto nas cidades limítrofes com frente para a BR-116.

Oferta e demanda

A oferta de terrenos ao longo do eixo da Rodovia BR-116 é regular, todavia não foram identificadas amostras de área similar ou superior à do terreno do avaliando.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 51,48 e R\$ 400,00/m², com áreas variando entre 19.276,00 m² e 64.069,13 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, as amostras apresentam valores entre R\$ 28,29/m² e R\$ 54,47/m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

Por ser um imóvel construído sob medida, num contrato de BTS longo e com inquilino forte e localizado de frente para uma das principais rodovias de acesso à Região Metropolitana de Fortaleza, o imóvel tem muitas características atrativas de um investimento de imóvel para renda.

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: 90.079,49 m²;
- Acesso: Através da Rodovia BR-116.
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 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;

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

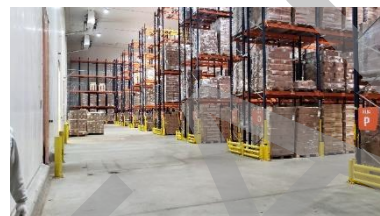


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

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

Descrição das construções e benfeitorias

Galpão – Resumo das Benfeitorias Existentes



Itens	Características
Composição	Armazém - Térreo; Armazém - 1º Pavimento; Armazém - 2º Pavimento; Armazém - Cobertura
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Pintura látex
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Metálica
Circulação Vertical	Escadas
Ar condicionado	Individual (split) em alguns ambientes
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores e hidrantes
Segurança Patrimonial	Privada
Capacidade do piso (T/m²)	8,00
Pé direito (m)	12,80
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto polido
Paredes	Painéis isolantes
Forros	Painéis isolantes

Áreas de Apoio – Resumo das Benfeitorias Existentes



Itens	Características
Composição	Arquivo/Merchandising - Térreo; Arquivo/Merchandising - Cobertura; Refeitório/Cozinha - Térreo; Refeitório/Cozinha - 1º Pavimento; Refeitório/Cozinha - Cobertura; Portaria de Pedestres - Térreo; Portaria de Pedestres - Cobertura; Portaria de Caminhões - Térreo; Portaria de Caminhões - Cobertura; Apoio Motoristas - Térreo; Apoio Motoristas - Cobertura; Célula de Entrada - Térreo; Célula de Entrada - 1º Pavimento; Célula de Entrada - Cobertura; Entrada de Energia - Térreo; Entrada de Energia - Cobertura; Marquise de Pedestres 01; Marquise de Pedestres 02; Marquise de Pedestres 03; Caixa D'Água 01 (Casa de Bombas); Caixa D'Água 02; ETE; Abrigo para Boiler 01; Abrigo para Boiler 02; Abrigo para Boiler 03
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Pintura látex
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Metálica
Circulação Vertical	Escadas
Ar condicionado	Individual (split) em alguns ambientes
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores e hidrantes
Segurança Patrimonial	Privada
Principais acabamentos internos	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Gesso
Forros	Gesso modular

Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS			
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE	
Área do Terreno (m²):	90.079,49	Matrícula	
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA (m²)	FONTE	CONSIDERADO NO MÉTODO EVOLUTIVO
Armazém - Térreo	16.534,99	Quadro de áreas	Sim
Armazém - 1º Pavimento	889,44	Quadro de áreas	Sim
Armazém - 2º Pavimento	193,70	Quadro de áreas	Sim
Armazém - Cobertura	1.826,53	Quadro de áreas	Sim
Arquivo/Merchandising - Térreo	307,02	Quadro de áreas	Sim
Arquivo/Merchandising - Cobertura	77,40	Quadro de áreas	Sim
Refeitório/Cozinha - Térreo	513,76	Quadro de áreas	Sim
Refeitório/Cozinha - 1º Pavimento	525,71	Quadro de áreas	Sim
Refeitório/Cozinha - Cobertura	95,72	Quadro de áreas	Sim
Portaria de Pedestres - Térreo	73,31	Quadro de áreas	Sim
Portaria de Pedestres - Cobertura	47,06	Quadro de áreas	Sim
Portaria de Caminhões - Térreo	12,34	Quadro de áreas	Sim
Portaria de Caminhões - Cobertura	11,30	Quadro de áreas	Sim
Apoio Motoristas - Térreo	72,00	Quadro de áreas	Sim
Apoio Motoristas - Cobertura	39,21	Quadro de áreas	Sim
Célula de Entrada - Térreo	111,38	Quadro de áreas	Sim
Célula de Entrada - 1º Pavimento	111,38	Quadro de áreas	Sim
Célula de Entrada - Cobertura	1.088,44	Quadro de áreas	Sim
Entrada de Energia - Térreo	54,50	Quadro de áreas	Não classificável como construção
Entrada de Energia - Cobertura	33,80	Quadro de áreas	Não classificável como construção
Marquise de Pedestres 01	46,50	Quadro de áreas	Sim
Marquise de Pedestres 02	570,27	Quadro de áreas	Sim
Marquise de Pedestres 03	169,33	Quadro de áreas	Sim
Caixa D'Água 01 (Casa de Bombas)	3,46	Quadro de áreas	Sim
Caixa D'Água 02	13,33	Quadro de áreas	Não classificável como construção
ETE	53,44	Quadro de áreas	Não classificável como construção
Abrigo para Boiler 01	31,35	Quadro de áreas	Não classificável como construção
Abrigo para Boiler 02	13,64	Quadro de áreas	Não classificável como construção
Abrigo para Boiler 03	4,50	Quadro de áreas	Não classificável como construção
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	23.524,81		
ÁREA CONSTRUÍDA CONSIDERADA	23.320,25		

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas 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 1,00 (100%) sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,10 (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, não existem áreas de APP ou com restrições, portanto, a área equivalente é igual a área total. O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

Zoneamento

Em consulta informal ao site da Prefeitura Municipal e à Secretaria de Infraestrutura de Itaitinga, a documentação de zoneamento disponível mostrou-se inconclusiva, necessitando de consulta formal à prefeitura para esclarecimentos. Entretanto, dada a situação atual que nos encontramos (distanciamento social em função do COVID 19), não tivemos respostas em tempo hábil para análise. Assim sendo, o fator zoneamento foi desconsiderado. Estamos considerando que o uso atual está de acordo com as diretrizes em vigor.

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 ao zoneamento

Usos:

Não identificado.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: Não identificada; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo não identificado.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal e Secretaria de Infraestrutura de Itaitinga.

Comentários sobre o zoneamento

Em consulta informal ao site da Prefeitura Municipal e à Secretaria de Infraestrutura de Itaitinga, a documentação de zoneamento disponível mostrou-se inconclusiva, necessitando de consulta formal à prefeitura para esclarecimentos. Entretanto, dada a situação atual que nos encontramos (distanciamento social em função do COVID 19), não tivemos respostas em tempo hábil para análise. Assim sendo, o fator zoneamento foi desconsiderado. Como mencionado, estamos considerando que o uso atual está de acordo com as diretrizes em vigor.

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 à 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 o **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**, **Método Evolutivo** e o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda** e do **Valor de Mercado Para Locação**.

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.

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:

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

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

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:

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

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 $1/8$).

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Topografia:

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

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

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

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

TOPOGRAFIA

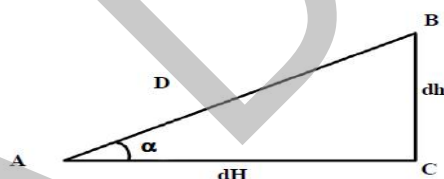
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive 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.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

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
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
	2.2 Galpão	2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
3. Especial	3.1 Cobertura	2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		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

Fator Obsolescência	Foc
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heideck (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

Valor Unitário (R\$/m²)	31,52
Área CONSTRUÍDA	23.520,31
Valor de Mercado para Locação (R\$)	741.372,02

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

Cabe mencionar que o mercado de climatizados, refrigerados e congelados é, quase em sua totalidade, desenvolvido através de Built to Suits, com negociações específicas para cada operação e virtualmente não existem ofertas especulativas para se precificar essa modalidade. Além disso, custos unitários referentes a construções destes tipos não são monitorados por instituições (como acontece com os tipos mais básicos de imóveis), dificultando a obtenção de uma base sólida para uso como parâmetro. Assim sendo, fizemos um levantamento de um número relevante de locações em vigor dos quais temos ciência dada a vasta carteira de imóveis avaliados pela Cushman & Wakefield, isto é, contratos específicos de Built to Suits, dos quais temos ciência em função da avaliação de diversos portfólios imobiliários de grandes property companies e FIIs, nos quais existem construções desse tipo.

Dada a confidencialidade, não temos como trazer maiores informações a respeito.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO
A BRF: Rodovia BR-116, Km 22, Jibóia - Itaitinga/CE	-	junho-20

COMPARATIVOS

1	Itapevi/SP	34,74	junho-20
2	São Bernardo do Campo/SP	35,46	junho-20
3	São Bernardo do Campo/SP	33,54	junho-20
4	Itapevi/SP	37,08	junho-20
5	Embu das Artes/SP	43,94	junho-20
6	Cabo de Sto Agostinho/PE	43,00	junho-20
7	Cabo de Sto Agostinho/PE	54,47	junho-20
8	Cabo de Sto Agostinho/PE	32,38	junho-20
9	Guarulhos/SP	49,74	junho-20
10	Londrina /PR	28,29	junho-20
11	Jandira/SP	30,88	junho-20

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
COMPARATIVOS							
1	1,00	1,00 Similar	0,99 Melhor	0,82 Melhor	1,00 Similar	28,38	28,38
2	1,00	1,06 Pior	1,00 Melhor	0,78 Melhor	1,00 Similar	29,82	29,82
3	1,00	1,06 Pior	1,00 Melhor	0,78 Melhor	1,00 Similar	28,21	28,21
4	1,00	1,00 Similar	0,99 Melhor	0,82 Melhor	1,00 Similar	30,30	30,30
5	1,00	1,00 Similar	0,99 Melhor	0,78 Melhor	1,00 Similar	33,89	33,89
6	1,00	1,00 Similar	1,00 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	42,98	42,98
7	1,00	1,00 Similar	1,00 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	54,43	
8	1,00	1,00 Similar	1,00 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	32,36	32,36
9	1,00	1,00 Similar	1,00 Melhor	0,70 Melhor	1,00 Similar	34,79	34,79
10	1,00	1,00 Similar	0,98 Melhor	0,93 Melhor	1,00 Similar	25,76	25,76
11	1,00	1,06 Pior	1,04 Pior	0,82 Melhor	1,00 Similar	28,73	28,73
						33,60	31,52

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpão

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 38,50

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	43,68
Limite Inferior (-30%)	23,52
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	11

SANEAMENTO

Limite Superior	33,66
Limite Inferior	29,39
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%

		Amplitude do Intervalo de Confiança	14%
		Desvio Padrão	4,88
		Distri. "t" Student	1,38
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	33,60	Número de Elementos Após Saneamento	10
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,15

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 31,52
Valor de Mercado para Locação(R\$) 741.372,02

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. A metodologia foi descrita na seção anterior.

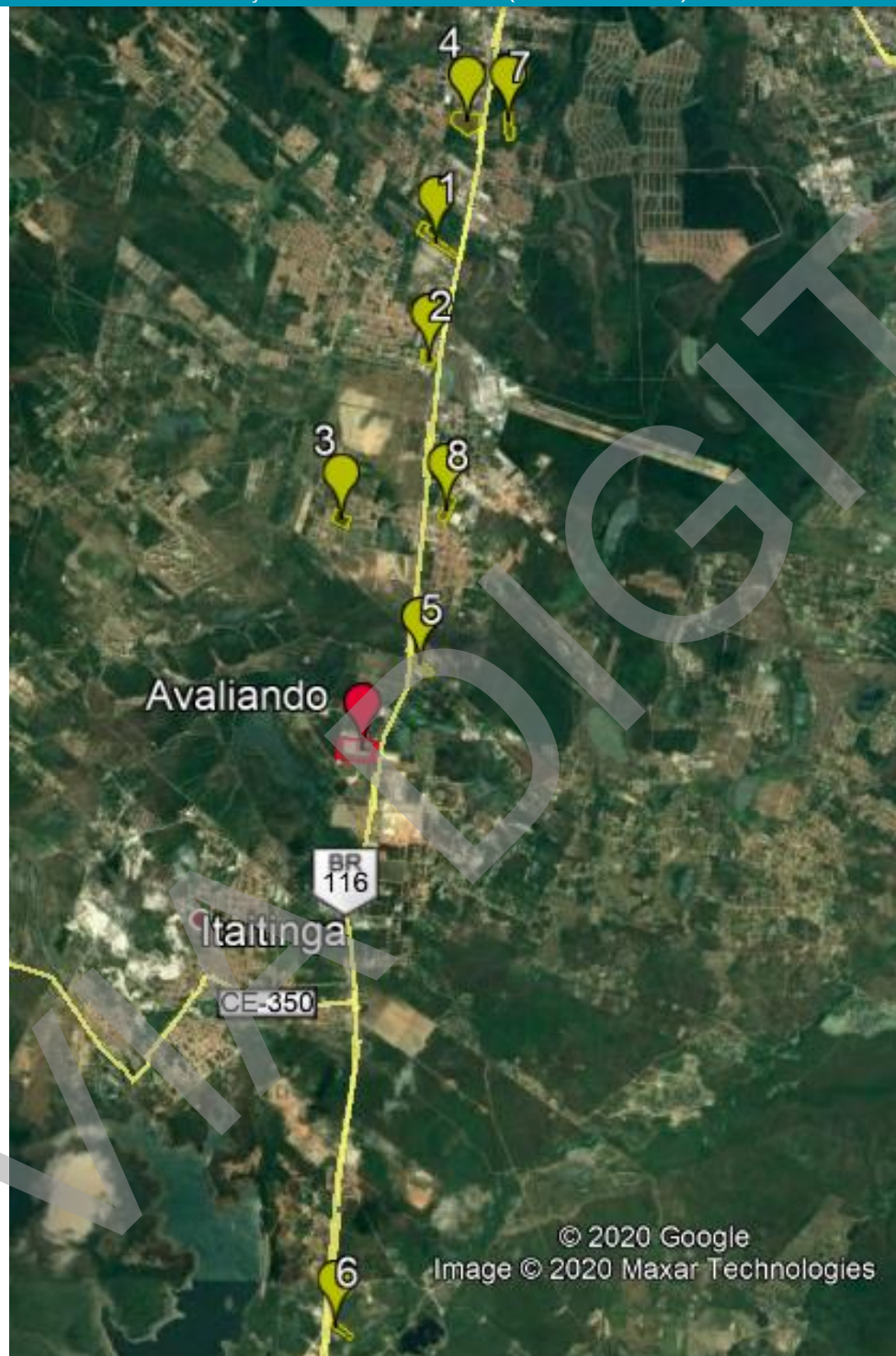
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m²)	111,05
Área Total(m²)	90.079,49
Valor de Mercado para Venda (R\$)	10.003.064,41

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 – Ofertas de Terrenos à Venda

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-116, Km 17, Parque Dom Pedro - Itaitinga/CE, distante aproximadamente 5,7 km do avaliando, possui 40.190,82 m² de área total.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 250,00/m². O preço ajustado é R\$ 178,41/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-116, Km 18, Parque Dom Pedro - Itaitinga/CE, distante aproximadamente 4,6 km do avaliando, possui 19.276,00 m² de área total e área construída de 6.800,00 m².

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 337,21/m². O preço ajustado é R\$ 122,21/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

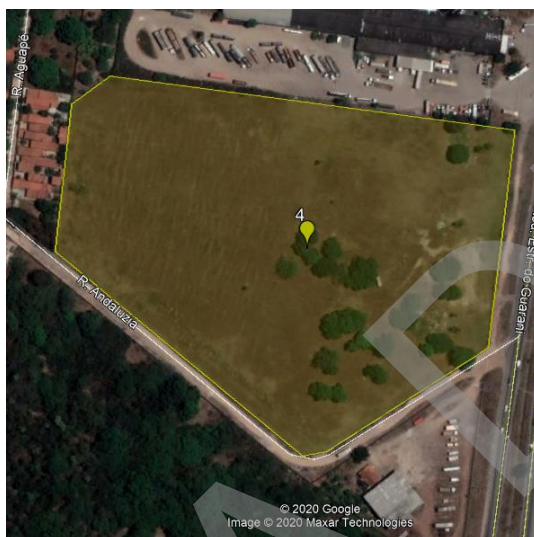


Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Sebastião Cajueiro, Jabuti - Itaitinga/CE, distante aproximadamente 3,7 km do avaliando, possui 25.462,12 m² de área total.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 149,99/m². O preço ajustado é R\$ 140,95/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

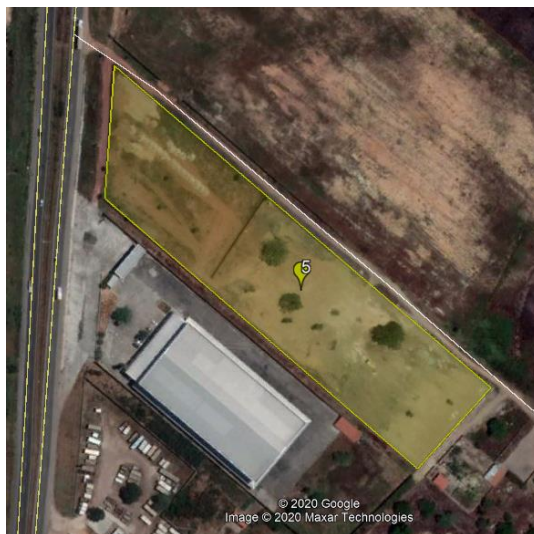


Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-116, Km 15, Pedras - Fortaleza/CE, distante aproximadamente 7,2 km do avaliando, possui 64.069,13 m² de área total.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 400,00/m². O preço ajustado é R\$ 241,46/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

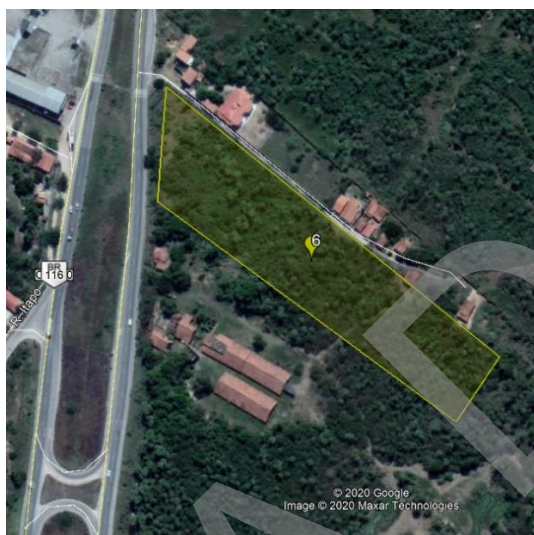


Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-116, Km 23, Jabuti - Aquiraz/CE, distante aproximadamente 2,4 km do avaliando, possui 20.000,00 m² de área total.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 150,00/m². O preço ajustado é R\$ 105,42/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

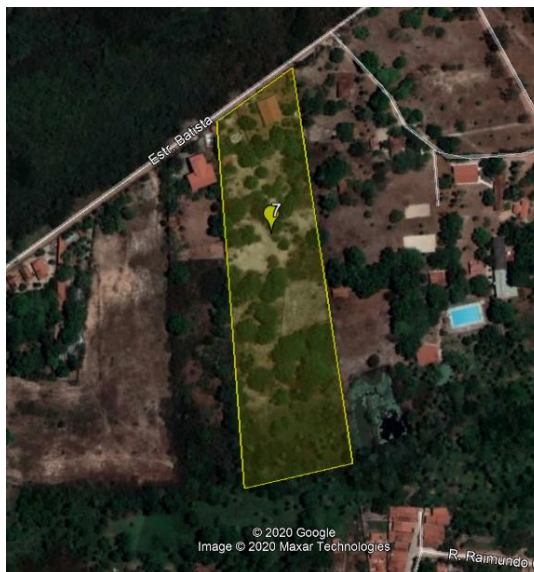


Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-116, Km 29, Riachão - Aquiraz/CE, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 19.424,00 m² de área total.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 51,48/m². O preço ajustado é R\$ 63,84/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Estrada dos Batistas, 220, Pedras - Fortaleza/CE, distante aproximadamente 8,5 km do avaliando, possui 27.351,00m² de área total e APP de 1.500,00/m². A área construída é de 1.000,00m².

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 123,40/m². O preço ajustado é R\$ 91,09/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Rua Lourival Sales, 216 X Avenida 23 de Junho, Jaboti - Eusébio/CE, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 30.000,00 m² de área total.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 100,00/m². O preço ajustado é R\$ 95,57/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

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)	TESTADA (M)	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	BRF: Rodovia BR-116, Km 22, Jibóia - Itaitinga/CE	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	90.079,49	0,00	90.079,49	398,95	23.320,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																
1	Rodovia BR-116, Km 17, Parque Dom Pedro - Itaitinga/CE	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	40.190,82	0,00	40.190,82	60,00	0,00	Oferta	10.047.705,00	0,00	250,00	250,00	junho-20	Airon Fernandes Consultoria Imobiliária	Airton	(85) 3241-1210 (85) 9883-99500
2	Rodovia BR-116, Km 18, Parque Dom Pedro - Itaitinga/CE	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	19.276,00	0,00	19.276,00	103,00	6.800,00	Oferta	6.500.000,00	2.913.576,14	186,06	186,06	junho-20	Airon Fernandes Consultoria Imobiliária	Airton	(85) 3241-1210 (85) 9883-99500
3	Rua Sebastião Cajueiro, Jabuti - Itaitinga/CE	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	25.462,12	0,00	25.462,12	143,60	0,00	Oferta	3.819.000,00	0,00	149,99	149,99	junho-20	Imobiliária Marcelino Freitas	Joaquim	(85) 3052-2222
4	Rodovia BR-116, Km 15, Pedras - Fortaleza/CE	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	64.069,13	0,00	64.069,13	155,00	0,00	Oferta	25.627.652,00	0,00	400,00	400,00	junho-20	Corretor	Paulo Nobbre	(85) 3181-9644 (85) 99981-9648
5	Rodovia BR-116, Km 23, Jabuti - Aquiraz/CE	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	20.000,00	0,00	20.000,00	90,00	0,00	Oferta	3.000.000,00	0,00	150,00	150,00	junho-20	Livre Imóveis		(85) 99689-1403
6	Rodovia BR-116, Km 29, Riachão - Aquiraz/CE	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	19.424,00	0,00	19.424,00	65,00	0,00	Oferta	1.000.000,00	0,00	51,48	51,48	junho-20	JBosco Empreendimentos Imobiliários	João Bosco de Castro	(85) 3467-0701 (85) 99981-4619
7	Estrada dos Batistas, 220, Pedras - Fortaleza/CE	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	27.351,00	1.500,00	26.001,00	80,00	1.000,00	Oferta	3.375.000,00	0,00	123,40	129,80	junho-20	Seta Imobiliária	Paulo	(85) 3454-1111 (85) 99105-8828
8	Rua Lourival Sales, 216 X Avenida 23 de Junho, Jaboti - Eusébio/CE	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	30.000,00	0,00	30.000,00	100,00	0,00	Oferta	3.000.000,00	0,00	100,00	100,00	junho-20	Imobiliária Marcelino Freitas	Joaquim	(85) 3052-2222

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	0,90	1,00 Similar	0,90 Menor	0,89 Melhor	1,00 Similar	178,41		0,79
2	0,90	1,06 Pior	0,82 Menor	0,89 Melhor	0,95 Melhor	122,21	122,21	0,73
3	0,90	1,12 Pior	0,85 Menor	1,07 Pior	1,00 Similar	140,95	140,95	1,04
4	0,90	1,00 Similar	0,92 Menor	0,80 Melhor	0,95 Melhor	241,46		0,67
5	0,90	1,00 Similar	0,83 Menor	1,00 Similar	0,95 Melhor	105,42	105,42	0,78
6	0,90	1,00 Similar	0,83 Menor	1,60 Pior	0,95 Melhor	63,84		1,38
7	0,90	1,12 Pior	0,86 Menor	0,80 Melhor	1,00 Similar	91,09	91,09	0,78
8	0,90	1,12 Pior	0,87 Menor	1,07 Pior	1,00 Similar	95,57	95,57	1,06
						129,87	111,05	

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 176,37

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	168,83	Limite Superior	125,13
Limite Inferior (-30%)	90,91	Limite Inferior	96,96
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	25%
		Desvio Padrão	20,54
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	129,87	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	111,05
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	10.003.064,41

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.

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 no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,30 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, com um acréscimo de 30% em função das especificações diferenciadas e pelo fato de estar vinculado a um contrato de BTS (atípico) de longo prazo, além de considerar 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:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO
TERRENO

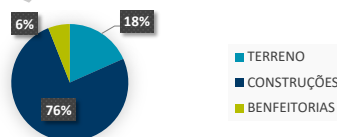
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
BRF: Rodovia BR-116, Km 22, Jibóia - Itaitinga/CE	90.079,49	111,05	10.003.064,41

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ ABRIL	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Armazém - Térreo	16.534,99	2.2.4 Galpão SuperiorL.SUP.	1,87	1.220,02	2.283,88	3,00	c	80,00	0,96	37.763.890,63	36.429.680,10
Armazém - 1º Pavimento	889,44	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorMÉDIA	1,66	1.220,02	2.020,35	3,00	c	60,00	0,96	1.796.982,88	1.723.970,03
Armazém - 2º Pavimento	193,70	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorMÉDIA	1,66	1.220,02	2.020,35	3,00	c	60,00	0,96	391.342,40	375.441,84
Armazém - Cobertura	1.826,53	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.220,02	357,47	3,00	c	20,00	0,90	652.922,12	588.707,98
Arquivo/Merchandising - Térreo	307,02	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.220,02	951,62	3,00	c	70,00	0,96	292.165,02	281.183,40
Arquivo/Merchandising - Cobertura	77,40	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.220,02	357,47	3,00	c	20,00	0,90	27.667,86	24.946,76
Refeitório/Cozinha - Térreo	513,76	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.220,02	951,62	3,00	c	70,00	0,96	488.902,03	470.525,65
Refeitório/Cozinha - 1º Pavimento	525,71	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.220,02	951,62	3,00	c	70,00	0,96	500.273,84	481.470,03
Refeitório/Cozinha - Cobertura	95,72	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.220,02	357,47	3,00	c	20,00	0,90	34.216,63	30.851,47
Portaria de Pedestres - Térreo	73,31	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.220,02	951,62	3,00	c	70,00	0,96	69.762,94	67.140,76
Portaria de Pedestres - Cobertura	47,06	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.220,02	357,47	3,00	c	20,00	0,90	16.822,34	15.167,89
Portaria de Caminhões - Térreo	12,34	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.220,02	951,62	3,00	c	70,00	0,96	11.742,94	11.301,55
Portaria de Caminhões - Cobertura	11,30	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.220,02	357,47	3,00	c	20,00	0,90	4.039,36	3.642,10
Apoio Motoristas - Térreo	72,00	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.220,02	951,62	3,00	c	70,00	0,96	68.516,32	65.941,00
Apoio Motoristas - Cobertura	39,21	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.220,02	357,47	3,00	c	20,00	0,90	14.016,24	12.637,76
Célula de Entrada - Térreo	111,38	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.220,02	951,62	3,00	c	70,00	0,96	105.990,95	102.007,06
Célula de Entrada - 1º Pavimento	111,38	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.220,02	951,62	3,00	c	70,00	0,96	105.990,95	102.007,06
Célula de Entrada - Cobertura	1.088,44	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.220,02	357,47	3,00	c	20,00	0,90	389.080,14	350.814,56
Marquise de Pedestres 01	46,50	3.1.1 Cobertura SimplesMÉDIA	0,14	1.220,02	173,24	3,00	c	20,00	0,90	8.055,79	7.263,51
Marquise de Pedestres 02	570,27	3.1.1 Cobertura SimplesMÉDIA	0,14	1.220,02	173,24	3,00	c	20,00	0,90	98.795,19	89.078,80
Marquise de Pedestres 03	169,33	3.1.1 Cobertura SimplesMÉDIA	0,14	1.220,02	173,24	3,00	c	20,00	0,90	29.335,21	26.450,13
Caixa D'Água 01 (Casa de Bombas)	3,46	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.220,02	732,01	3,00	c	70,00	0,96	2.532,76	2.437,56
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	23.320,25									42.873.044,54	41.262.700,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimentação - Concreto (Viário)	m²	12.517,51	134,26	3,00	c	50,00	0,94	1.680.600,89	1.586.153,41
Pavimentação - Asfalto (Viário, Estacionamentos)	m²	23.679,43	73,42	3,00	c	50,00	0,94	1.738.581,64	1.640.875,71
Pavimentação - Concreto Magro (Estacionamento Motos)	m²	392,00	56,55	3,00	c	50,00	0,94	22.167,60	20.921,81
Caixa D'Água 02 (Concreto)	m³	73,32	261,56	3,00	c	80,00	0,96	19.176,27	18.329,39
VALOR DAS BENFEITORIAS								3.460.526,40	3.266.280,32



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	54.532.044,73
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,30
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	70.892.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	3.040,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	787,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$ 70.892.000 (Setenta Milhões Oitocentos e Noventa e Dois Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

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 13 anos.

BTS Galpão Logístico Refrigerado

Na avaliação do galpão foi utilizado um período de análise de 13 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em Julho de 2020 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 de tempo 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 refrigerados no Brasil.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- As principais premissas adotadas estão descritas no quadro “Análise do Fluxo”, neste capítulo, no item “Fluxo de Caixa”;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi calculado com base no Método Comparativo Direto de Dados de mercado para locação de galpão, no qual utilizamos amostras de valores de galpões refrigerados no Brasil que temos conhecimento, para houvesse similaridade com o avaliando;
- 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 fornecidos pelo cliente e de levantamento de dados do 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.

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 30 de abril de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,10% 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
6,88%	8,10%	9,31%

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 13 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 o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,50% a.a. 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 7,25% a.a. para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 13º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 14º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Despesas

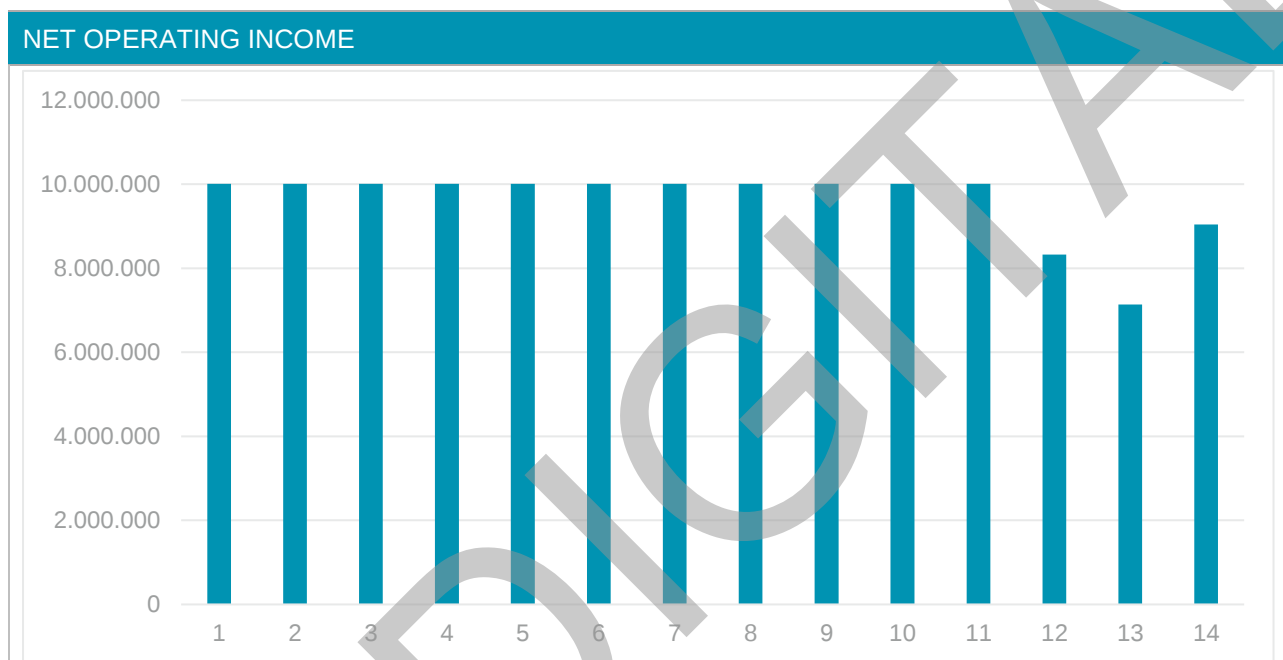
Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- PIS/COFINS;
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

Resultados do Fluxo de Caixa

Receita Líquida Operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do fluxo de caixa é de R\$ 10.010.018 e de R\$ 9.044.807 para o 14º ano (Ano da Capitalização). O resultado do ano 12 e 13 da análise é onde incide o vencimento do contrato vigente, considerando 75% de chance de renovação.



Cash Flow Report

BRF (Amounts in BRL)
jul, 2020 through jun, 2034
07/07/2020 12:36:04

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 <u>jun-2021</u>	Year 2 <u>jun-2022</u>	Year 3 <u>jun-2023</u>	Year 4 <u>jun-2024</u>	Year 5 <u>jun-2025</u>	Year 6 <u>jun-2026</u>	Year 7 <u>jun-2027</u>	Year 8 <u>jun-2028</u>	Year 9 <u>jun-2029</u>	Year 10 <u>jun-2030</u>	Year 11 <u>jun-2031</u>	Year 12 <u>jun-2032</u>	Year 13 <u>jun-2033</u>	Year 14 <u>jun-2034</u>	Total
Rental Revenue															
Potential Base Rent	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.317.700	9.485.901	9.485.901	144.769.519
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.569.214	-790.492	0	-2.359.706
Free Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.185.738	0	-1.185.738
Scheduled Base Rent	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	8.748.486	7.509.672	9.485.901	141.224.075
Total Rental Revenue	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	8.748.486	7.509.672	9.485.901	141.224.075
Total Tenant Revenue	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	8.748.486	7.509.672	9.485.901	141.224.075
Potential Gross Revenue	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	8.748.486	7.509.672	9.485.901	141.224.075
Effective Gross Revenue	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	10.498.183	8.748.486	7.509.672	9.485.901	141.224.075
Operating Expenses															
FRA	104.982	104.982	104.982	104.982	104.982	104.982	104.982	104.982	104.982	104.982	104.982	103.177	94.859	94.859	1.447.695
PIS/COFINS	383.184	383.184	383.184	383.184	383.184	383.184	383.184	383.184	383.184	383.184	383.184	319.320	274.103	346.235	5.154.679
Total Operating Expenses	488.166	488.166	488.166	488.166	488.166	488.166	488.166	488.166	488.166	488.166	488.166	422.497	368.962	441.094	6.602.374
Net Operating Income	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	8.325.989	7.140.710	9.044.807	134.621.701
Leasing Costs															
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197.623	0	197.623
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197.623	0	197.623
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197.623	0	197.623
Cash Flow Before Debt Service	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	8.325.989	6.943.087	9.044.807	134.424.078
Cash Flow Available for Distribution	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	10.010.018	8.325.989	6.943.087	9.044.807	134.424.078

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	jul-20
Data Final do Fluxo:	jun-33
Período do Fluxo:	13 anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	0% / 0,75% em 2021 e 2022 / 2023 e anos subsequentes

PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	BRF
Tipo do contrato	BTS
Carência:	6 meses
Valor de Locação:	R\$ 37,59 RS/m²
Área Locável Total (m²)	23.273,44 m²
Início	mai/17
Prazo	15 anos

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	75,00%
Aluguel da Renovação:	R\$ 31,52 /m²/mês
Prazo do novo contrato:	10 anos
Meses Vagos:	12 meses
Carência:	6 meses
Comissão de Locação:	1 mês de locação

DESPESAS

IPTU:	Isento
PIS/COFINS:	3,65% % Receita Base de Locação Programada
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Potencial

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	7,50% ao ano
	0,60% ao mês
Taxa de Capitalização	7,25% ao ano
	0,58% ao mês
Ano de Capitalização	2034
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	126.941.741 R\$
VPL/ÁREA:	5.454 VPL/ Área locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (30%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN)."

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

		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
TAXA DE DESCONTO (%)		6,25%	6,75%	7,25%	7,75%	8,25%
	6,50%	R\$146.167.060,00	R\$141.557.652,00	R\$137.584.023,00	R\$134.123.121,00	R\$131.081.723,00
	7,00%	R\$140.190.897,00	R\$135.853.782,00	R\$132.114.889,00	R\$128.858.434,00	R\$125.996.701,00
	7,50%	R\$134.542.830,00	R\$130.460.764,00	R\$126.941.741,00	R\$123.876.785,00	R\$121.183.340,00
	8,00%	R\$129.202.285,00	R\$125.359.189,00	R\$122.046.175,00	R\$119.160.646,00	R\$116.624.879,00
	8,50%	R\$124.150.100,00	R\$120.530.976,00	R\$117.411.041,00	R\$114.693.678,00	R\$112.305.693,00

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Rodovia BR-116, Km 22, Jibóia - Itaitinga/CE, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 112.305.693,00 e R\$ 146.167.060,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R\$ 126.941.741,00** (Cenário Neutro).

Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido através do **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**, pois entendemos que este reflete da melhor forma a situação do ativo no momento da avaliação, assim como seria esta a métrica utilizada por potenciais adquirentes para o cálculo de valor do imóvel :

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: BRF: Rodovia BR-116, Km 22, Jibóia - Itaitinga/CE

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	5.454,36	126.941.741,00
Valor de Mercado para Venda	5.454,36	126.942.000,00

Para determinação do **Valor de Mercado para Locação**, adotamos o valor obtido através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, considerando transações (contratos em vigor) referentes a imóveis com as mesmas características do avaliando (refrigerado):

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: BRF: Rodovia BR-116, Km 22, Jibóia - Itaitinga/CE

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	31,52	733.590,55
Valor de Mercado para Locação	31,52	734.000,00

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e características e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 25 de junho de 2020:

BRF: Rodovia BR-116, Km 22, Jibóia - Itaitinga/CE

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 126.942.000,00

(Cento e Vinte e Seis Milhões Novecentos e Quarenta e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 5.454,36

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

R\$ 734.000,00/mês

(Setecentos e Trinta e Quatro Mil Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 31,52

DS
RM

DS
DM

DocuSigned by:
(U)
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133-65
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 16/07/2020 | 06:10:15 PDT
ICP-Brasil
DE5F5B5EAC56843449D93F909BB7A3120

DS
MG

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 as seguintes classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo” e do “Método da Quantificação de Custo”; duas para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, para venda de terreno e para locação de galpão; e uma para o “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

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 II 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 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 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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Venda de Terreno

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, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
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 (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			25,37%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – 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 no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança	13,55%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

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 (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			15

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTOS 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

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

- Este Laudo 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, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, 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 C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W 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.

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.

DocuSigned by:

Renata Marques

D84B977550E44D6...

Giuliana Martin

Consultora - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Danielly Melo

F380A119B87D425...

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

William G.

Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL; 3082313385
CPF: 3082313385
Data/Hora da Assinatura: 16/07/2020 | 06:10:16 PDT

ICP
Brasil

DE5F5BEAC56843449D93F909BB7A3120

William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer

Gerente - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Marco Granata

36499C227DB14C1...

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

Anexo C: Relatório de alterações

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

Planta e quadro de áreas:

Informações Confidenciais

VIA DIGITAL

Matrícula:

Informações Confidenciais

VIA DIGITAL

Isenção de IPTU:

Informações Confidenciais

VIA DIGITAL

Contrato de Locação e aditamentos:

Informações Confidenciais

VIA DIGITAL

Anexo B: Definições Técnicas

Informações Confidenciais

VIA DIGITAL

Anexo C: Relatório de alterações

VERSÃO	ALTERAÇÕES
AP-20-66032-900315a	Primeira versão
Rev01_AP-20-66032-900315a	Supressão dos Anexos A e B. Para uso público do laudo, em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação.