



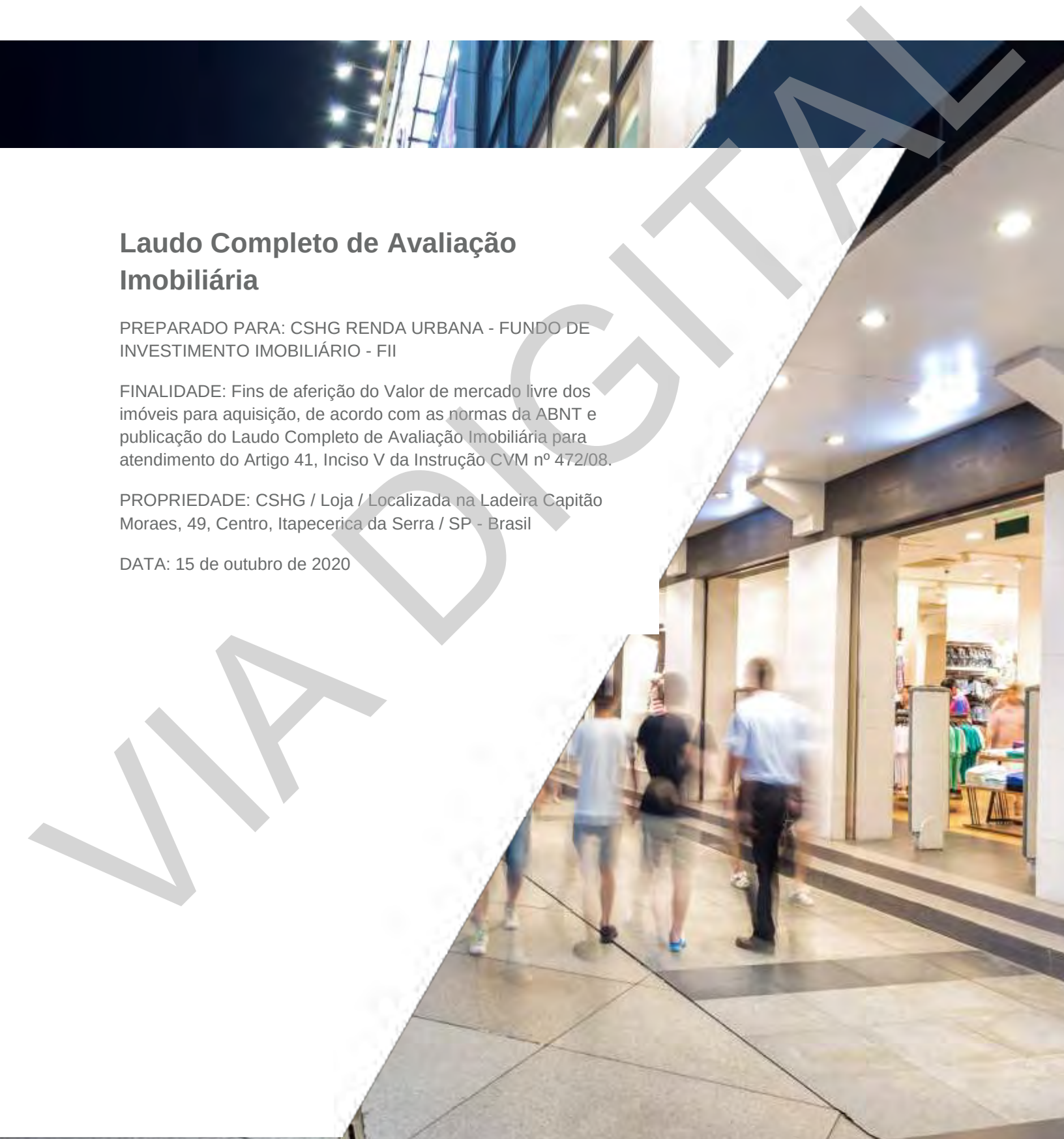
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: CSHG / Loja / Localizada na Ladeira Capitão Moraes, 49, Centro, Itapeverica da Serra / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020





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

São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At. Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (CSHG), localizado na Ladeira Capitão Moraes, 49, Centro, Itapeverica da Serra / SP - Brasil

Prezados Senhores,

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 livre para locação e o valor de mercado livre para venda do imóvel em referência, para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os 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 53 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.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (CSHG), localizado na Ladeira Capitão Moraes, 49, Centro, Itapeverica da Serra / SP - Brasil.

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, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

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

CONCLUSÃO DE VALORES

DS
FS

CSHG – ITAPECERICA DA SERRA
Área de terreno: 890,00 m²
Área construída: 1.450,20 m²

DS
U

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 36.400,00 (Trinta e Seis Mil e Quatrocentos Reais) Mensais	25,10
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 7.396.930,00 (Sete Milhões, Trezentos e Noventa e Seis Mil e Novecentos e Trinta Reais)	5.100,63

DocuSigned by:
R/I/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:34:44 PST
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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 Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

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

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE
VALORES S.A.
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

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

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:
Larissa Lucena
345E7318269244E...

Larissa Lucena
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Fernanda Silva
619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Mauricio Itagyba
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA 13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:34:39 PST
ICP
Brasil
92C5814D1473408AB074BFF96525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	4
QUADRO DE ÁREAS	7
ZONEAMENTO.....	8
MERCADO	9
CENÁRIO ECONÔMICO	9
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO).....	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado à seguir:

- CSHG, localizado na Ladeira Capitão Moraes, 49, Centro, Itapeverica da Serra / SP - 06850-720 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação e o valor de mercado livre para venda do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

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 CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

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

Publicidade

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 18 de setembro de 2020.



Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS - CSHG

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra a matrícula nº.: 1146, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 1146: Imóvel situado a Ladeira Capitão Moraes, 49 - Itapeverica da Serra, com área total de terreno de 890,00 m² e área construída de 1.938,90 m², proprietário: Altsa Propriedades S.A., 18 de maio de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 23451.33.84.0153.00.000.03, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren S/A Casas Pernambucanas
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Itapeverica da Serra
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Capitão Moraes, 55, Centro
Área de Terreno:	890,00 m²
Área Total Edificada:	1.469,66 m²
Valor Venal Total:	R\$ 1.146.640,05
Valor do IPTU:	R\$ 11.118,46

OUTROS

Quadro de áreas

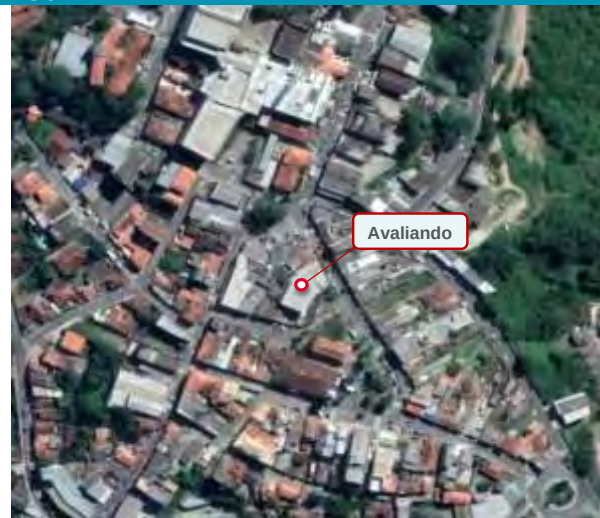
POSIÇÃO ATUAL

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

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- CSHG - Ladeira Capitão Moraes, 49, Centro, Itapecerica da Serra / SP - 06850-720 Brasil

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

- 69 m da Câmara Municipal de Itapecerica da Serra;
- 450 m da E.E Joao Baptista de Oliveira;
- 650 m do Estadio Municipal Antônio Cândido de Assia;
- 700 m do Pronto Socorro E Maternidade Municipal; e
- 1,6 km da Universidade Anhanguera de Itapecerica da Serra

Terreno - CSHG

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

- Área bruta de terreno: 890,00 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 18,00 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Rua Capitão Moraes - 18,00 m
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- 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.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Itapecerica da Serra) é classificado como Loja, Monousuário.

ITAPECERICA DA SERRA – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção	Não informado	
Ano da Última Reforma	Não informado	
Estado de Conservação	Regular (c)	
Idade Aparente	20 anos	
Vida Útil Estimada	60 anos	
Vida Remanescente:	40 anos	
Área Construída Total:	1.450,20 m²	Conforme: Projeto

OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS

CARACTERÍSTICAS

Composição	Térreo	Área de vendas, atendimento ao cliente, caixas, provadores e docas.
	Pavimentos Superiores	Área de vendas, atendimento ao cliente, caixas, provadores, estoque, área dos funcionários, sanitários e vestiários, refeitório, sala da gerência e no break
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Laje de Concreto	
Fachada	Bloco de Concreto com massa e pintura, vidro e alucobond	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Metálica	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escada fixa e elevador	
Ar Condicionado	Tipo: Split	
	Localização do sistema de refrigeração:	Andar da casa de máquinas
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende à todas as áreas	
Iluminação	Calhas com lâmpadas fluorescentes e spots com lâmpadas alógenas	



Segurança Contra Incêndio	Extintores, mangueira de incêndio e placas de sinalização
Segurança Patrimonial	CFTV
PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Bloco de concreto com massa e pintura, divisórias de pvc e azulejo
Forros	Gesso

VIA DIGITAL

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	663,20	0,50	331,60
Térreo / Loja (m²)	620,00	1,00	620,00
Mezanino (m²)	167,00	0,75	125,25
Vagas Descobertas / Recuo (m²)	0,00	0,50	0,00
Terreno Excedente (m²)	270,00	0,10	27,00
	1.450,20		1.103,85

Área de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,15 sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG	890,00	0,00	890,00	890,00



Zoneamento

CSHG – Itaipericica da Serra

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Itaipericica da Serra é determinada pela Lei Complementar nº 26, de 05/12/2012.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Especial de Planejamento Urbanístico (ZEPU).

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Itaipericica da Serra
Lei atual:	Lei Complementar nº 26, de 05/12/2012
Uso atual do imóvel:	Comércio
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Zona Especial de Planejamento Urbanístico (ZEPU)
Uso proposto:	As ZEPU tem por objetivo introduzir alterações substanciais nos padrões urbanísticos vigentes aplicados em parcelas da área urbanizada nos perímetros demarcados pelo PDE, habilitando-as a desempenhar novas funções de interesse coletivo para as quais é necessário um planejamento de conjunto e normas legais especiais dele decorrentes, com projetos de impacto de iniciativa pública e privada.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	250,00 m ²
Coeficiente de aproveitamento máximo:	1,00 vez a área do terreno
Taxa de ocupação:	80,00%

Mercado

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel avaliando está muito bem localizado no centro da cidade, região com alto fluxo de pedestres e automóveis.
- O avaliando possui boa visibilidade e fácil acesso, através do transporte público e privado.

Pontos Fracos e Ameaças

- No centro da cidade existem outros imóveis que possuem a mesma finalidade, padrão e público alvo, criando uma concorrência, apresentando assim um ponto fraco ou ameaça

Cenário Econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus 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.

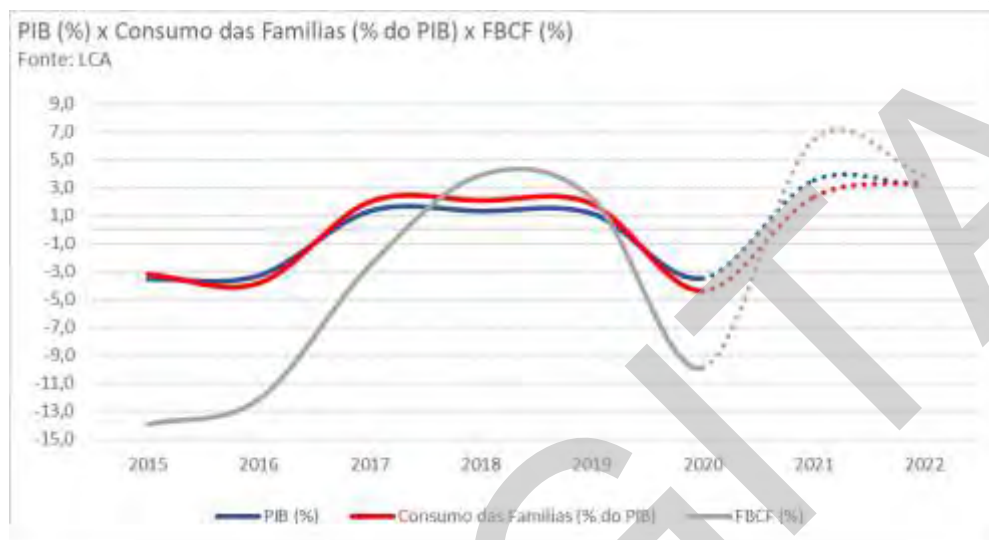
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 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 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 coronavírus 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

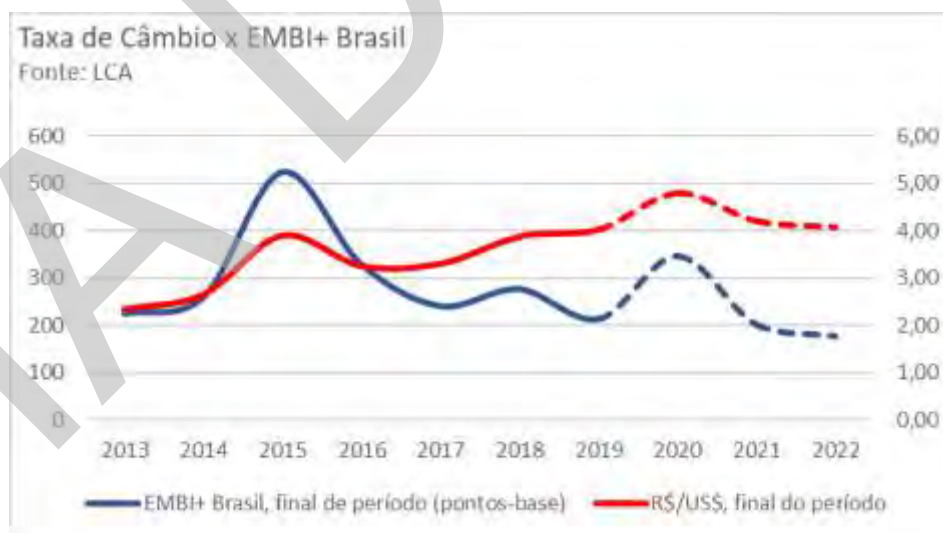
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial 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 2,00% 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

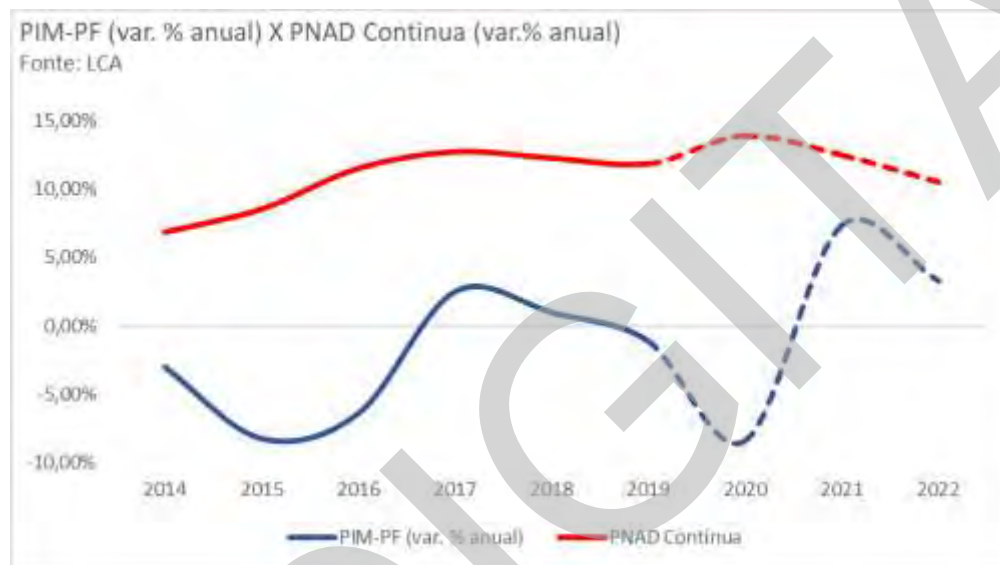
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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 coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

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

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” e “Método de Capitalização da Renda” através do “Fluxo de Caixa Descontado”

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.

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de 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 (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (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:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- 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 do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

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.

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 de porcentagem dividindo 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	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO												
ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TPD	SUBSOLO / (SUBDUA / SOBRELDA, PAVIMENTOS) SUPERIORES (m²)	TERRENO LIGA (m²)	MEZINHA (m²)	TERRENO EXCEDENTE (m²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUIDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A - Esplanada da Serra - O Lateral Capão Mares 10, Centro - Esplanada da Serra SP	890.00	1.450.20 Construída	861.20	650.00	107.00	270.00	1.103.00	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS												
1 - Rua, Quatro de Novembro, s/n, Parque Parais, Esplanada da Serra / SP Brasil	420.00	1.188.00 Construída	760.00	300.00	0.00	40.00	704.00	20.000.00	26.14	Esplanada Invest	Sra. Cleo	(11) 4657-3144 / (11) 94707-7393
2 - Rua, Quatro de Novembro, 1030, Parque Parais, Esplanada da Serra / SP Brasil	780.00	1.135.00 Construída	830.00	500.00	0.00	280.00	810.00	30.000.00	29.57	SR Negócios Imobiliários	Sr. Matheus	(11) 4785-2438 / (11) 94718-6290
3 - Avenida, 1000, s/n, Parque Paulist, Esplanada da Serra / SP Brasil	250.00	350.00 Construída	0.00	200.00	0.00	0.00	250.00	8.000.00	20.00	SSA Imóveis	Sr. Sergio	(11) 97354-8191
4 - Rua, Quatro de Novembro, s/n, Centro, Esplanada da Serra / SP Brasil	380.00	772.00 Construída	550.00	210.00	0.00	104.00	610.00	15.000.00	29.39	F. Farias	Sra. Daniela	(11) 34262-1506
5 - Rua, Eduardo Roberto Daher, s/n, Centro, Esplanada da Serra / SP Brasil	600.00	1.578.00 Construída	1.000.00	400.00	0.00	110.00	1.044.00	45.000.00	43.08	Schulz	Sra. Bruna	(11) 94444-8427

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

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

COMPARATIVOS

1	0,90	0,96 Menor	1,31 Inferior	1,06 Inferior	1,12 Inferior	1,44	34,02	34,02
2	0,90	0,94 Menor	1,00 Similar	0,98 Superior	1,19 Inferior	1,10	29,27	29,27
3	0,90	0,83 Menor	1,21 Inferior	0,89 Superior	1,58 Inferior	1,51	27,24	27,24
4	0,90	0,91 Menor	1,21 Inferior	0,98 Superior	1,12 Inferior	1,22	32,18	32,18
5	0,90	0,99 Menor	1,06 Inferior	0,92 Superior	1,12 Inferior	1,09	42,22	42,22
Média							32,99	32,99

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Itapecerica da Serra

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 32,99

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	42,88
Limite inferior (30%)	23,09
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	32,99

SANEAMENTO	
Limite Superior	36,96
Limite Inferior	29,02
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	24%
Desvio Padrão	5,79
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,18
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	32,99
Valor de Mercado para Locação (R\$)	36.413,68

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 20,00 /m² a R\$ 43,08 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 250,00 m² a 1.044,60 m² de área equivalente. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

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

EDIFÍCIO	Itapecerica da Serra
Valor Unitário (R\$/m ²)	32,99
Área Equivalente (m ²)	1.103,85
Valor de Mercado para Locação (R\$)	36.400,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	25,11
Área Construída (m ²)	1.450,20
Valor de Mercado para Locação (R\$)	36.400,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Contrato)

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - 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 livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este 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 um investidor em potencial.

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 informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. 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;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.



Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Itapeverica da Serra e na região do Centro.

DCF – CONTRATO		
CSHG		
Nome da loja:	Itapecerica da Serra	
Data base do fluxo	01/11/2020	
Término do Fluxo	01/11/2030	
Período em Análise	10 anos	
Período vago	01/11/2036 a 31/10/2036	
Área Construída	1.450,20 m²	
Aluguel mensal		
R\$ 46.572,34 ou R\$ 32,11/m² no 1º mês		
R\$ 43.284,88 ou R\$ 29,85/m² no 13º mês		
R\$ 39.449,51 ou R\$ 27,20/m² no 25º mês		
TAXAS E DISPÊNDIOS		
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 36.413,68 ao mês ou R\$ 25,11/m² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	6,75%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,25%	
Valor do iptu	R\$ 926,54	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 7.396.930,00	Sete Milhões, Trezentos e Noventa e Seis Mil e Novecentos e Trinta Reais

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de lojas na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao custo de oportunidade da empresa e é composto por capital próprio e capital de terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669).

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 6,75% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,25% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.



AVALIAÇÃO

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2023	01/10/2024	01/10/2025	01/10/2026	01/10/2027	01/10/2028	01/10/2029	01/10/2030	01/10/2031
Receitas	569.986,56	530.537,04	484.512,61	484.512,61	484.512,61	484.512,61	484.512,61	484.512,61	484.512,61	484.512,61	484.512,61
Aluguel Mínimo	558.868,10	519.418,58	473.394,15	473.394,15	473.394,15	473.394,15	473.394,15	473.394,15	473.394,15	473.394,15	473.394,15
IPTU	11.118,46	11.118,46	11.118,46	11.118,46	11.118,46	11.118,46	11.118,46	11.118,46	11.118,46	11.118,46	
Despesas Operacionais	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46
IPTU	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46	-11.118,46
Resultado Operacional Líquido	558.868,10	519.418,58	473.394,15	473.394,15	473.394,15	473.394,15	473.394,15	473.394,15	473.394,15	473.394,15	473.394,15
Despesas Não Operacional	-5.699,87	-5.305,37	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13
FRA	-5.699,87	-5.305,37	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13	-4.845,13
Fluxo de Caixa	553.168,23	514.113,21	468.549,03	468.549,03	468.549,03	468.549,03	468.549,03	468.549,03	468.549,03	468.549,03	468.549,03
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.384.948,78	
Fluxo de Caixa Total	553.168,23	514.113,21	468.549,03	468.549,03	468.549,03	468.549,03	468.549,03	468.549,03	468.549,03	7.853.497,80	
Fluxo de Caixa a VP	534.032,84	464.945,03	396.944,70	371.845,15	348.332,69	326.306,97	305.673,98	286.345,65	268.239,48	4.094.262,86	
Valor do Empreendimento	7.396.930,00										



Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m²)	890,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	8.311,16
Área Construída(m²)	1.450,20
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	5.100,63
VPL Final (R\$)	7.396.930,00



Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 12 de novembro de 2020, em:

CSHG – ITAPECERICA DA SERRA

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 36.400,00 (Trinta e Seis Mil e Quatrocentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 25,11

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 7.396.930,00 (Sete Milhões, Trezentos e Noventa e Seis Mil e Novecentos e Trinta Reais)

Valor Unitário R\$/m² 5.100,63

DS
FS

DS
u

DocuSigned by:
AU
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:34:50 PST
ICP
Brazil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

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%
Intervalo de confiança			24,05%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Especificação da avaliação – 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 I” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU I” quanto aos indicadores de viabilidade, 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	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
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	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 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 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

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 factuais. 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 Completo de Avaliação Imobiliária, 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 Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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 Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado à desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Larissa Lucena

345E7318269244E...

Larissa Lucena
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896

CPF: 13036512896

Signing Time: 03/12/2020 | 13:34:55 PST



92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

20/04/2016 12:25:00 de maio de 2020 14:03:22 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

1.146

ficha

1

DE ITAPECERICA DA SERRA

Itapequerica da Serra, 12 de Abril de 19 76

IMÓVEL - Um terreno situado na Ladeira Capitão Moraes nº 49, - zona urbana, distrito e município de Itapequerica da Serra, - tendo a área de 890,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações:- Inicia-se na Ladeira Capitão Moraes, no ponto um, onde divide com propriedade de José Pinheiro Obelleiro; daí segue em linha reta 1-2, fazendo frente para a já dita Ladeira, na distância de 21,20 ms., até onde começa a dividir com o Jardim e sanitário público; daí, deflete à direita e segue em linha reta 2-3, na distância de 13,50 ms.; daí deflete à esquerda e segue em linha reta 3-4, na distância de / 8,20 ms., confrontando com ainda com o jardim e sanitário público; daí, deflete novamente à esquerda e segue em linha 4-5 na distância de 18,50 ms. onde deflete à direita e segue em / linha reta 5-6, na distância de 10,60 ms., fazendo frente para a Praça Dr. Augusto de Queiroz; daí deflete à direita e segue em linha reta 6-7 na distância de 7,00 ms., confrontando com terreno de propriedade de Francisco Pereira Bueno; daí deflete à esquerda e segue na linha reta 7-8 na distância de 5,00 ms. dividindo ainda com Francisco Pereira Bueno; daí deflete à direita e segue na linha reta 8-9 na distância de 2,00 ms., confrontando com terreno de propriedade de Argemiro Ferreira Domingues; daí, deflete à esquerda e segue na distância de // 9,60 ms., na linha reta 9-10 dividindo ainda com o proprietário acima citado; daí deflete à direita e segue em linha reta 10-11 na distância de 10,30 ms., confrontando com o terreno / de propriedade de Argemiro Ferreira Domingues e de José Pinheiro Obelleiro; daí deflete à direita e confrontando ainda com José Pinheiro Obelleiro, segue na linha reta 12-1, na distância de 15,30 ms., até o ponto de partida desta descrição. Imóvel que antigamente, estava dentro das seguintes divisas e -/

continua no verso

matrícula
1.146

 ficha
1

confrontações:- Um terreno situado à Ladeira Capitão Morais, antiga Rua Marechal Deodoro nº 49, antigo 5, medindo 21,20 ms de frente, por 43,70 ms. da frente aos fundos, no lado direito e 40,00 ms. no lado esquerdo, tendo nos fundos 10,60 ms., confrontando de um lado com José Bonifácio Pedrose, de outro com José Antonio Rodrigues, Fernando de Moraes Vieira e Candido Vieira de Moraes e nos fundos com a Rua Augusto de Queiroz e com propriedades do Circulo Esoterico.

PROPRIETÁRIO - JOÃO BAPTISTA DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, residente em Itapeverica da Serra.

REGISTRO ANTERIOR - Tr. nº 3.578 da 4ª Circ.

o. OFICIAL.  WALDEMAR FINI.

R. 1/1.146 - Em 12 de abril de 1976.

TITULO - Formal de Partilha.

ADQUIRENTE - HERMOGENEA DOMINGUES DE OLIVEIRA, brasileira, - viuva, do lar, residente em Itapeverica da Serra.

TRANSMITENTE - ESPOLIO DE JOÃO BAPTISTA DE OLIVEIRA, falecido em 11 de agosto de 1937.

FORMA DO TITULO - Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo espólio transmitente, expedido em 12 de junho de 1942, pelo Cartório do 8º Ofício da Família e das Sucessões da Capital, subscrita pelo Escrivão, Francisco de Paula Bezerra e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões da Capital, Dr. Lafayette Sales Junior, aditado em 29 de janeiro de 1949, subscrito pelo mesmo escrivão, e assinado pelo Dr. Paulo Gomes Pinheiro Machado, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões da Capital, cuja sentença homologatória data de 3 de junho de 1942.

continua na ficha 2



20240518 de maio de 2025 14:00:20 Z

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
matrícula 1.146	ficha 2
DE ITAPECERICA DA SERRA Itap. da Serra, 12 de Abril de 1976	
VALOR - 30:000\$000 (trinta conto de reis). CONDIÇÕES - Não há. REGISTRADO por: <i>Claudio Centella</i> CLAUDIO CENTELLA - Escrevente Autorizado.	
R. 2/ 1.146 - Em 12 de abril de 1976. TÍTULO - FORMAL de Partilha. ADQUIRENTE - MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA MORAES, brasileira, de prendas domésticas, casada com JOSE DOS SANTOS MORAES, residentes em Cetia, neste Estado. TRANSMITENTE - ESPOLIO DE HERMOGENEA DOMINGUES DE OLIVEIRA, falecida em 25 de maio de 1943. FORMA DO TÍTULO - FORMAL de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo Espólio transmitente, expedido em 15 de janeiro de 1958, pelo Cartório de 6º Ofício da Família e das Sucessões da Capital, subscrita pela escrevente habilitada, Olivia Caltro Severino, e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara da Família e das Sucessões da Capital, Dr. // Luiz Ambra, e cuja sentença homologatória data de 11 de fevereiro de 1948. VALOR - Cr\$ 38.000,00 (antigos). CONDIÇÕES - O presente registro, refere-se a uma parte ideal, de Cr\$- 2.000,00 (antigos), sobre uma avaliação de Cr\$- 38.000,00 ao imóvel objeto da presente matrícula. REGISTRADO por: <i>Claudio Centella</i> CLAUDIO CENTELLA - Escrevente Autorizado.	
R. 3/ 1.146 - Em 12 de abril de 1976. TÍTULO - Partilha. ADQUIRENTES - RACHEL DOMINGUES DE OLIVEIRA, brasileira, com // continua no verso	

202406 15 de maio de 2020 14:03:27.4

matrícula

1.146

ficha

2

verso

com 12 anos de idade; TEREZINHA DE JESUS OLIVEIRA, brasileira, com 16 anos de idade; e, CLARISSE ODETE DE OLIVEIRA, brasileira, com 8 anos de idade, todas residentes em Cotia, neste Estado.

TRANSMITENTE - ESPOLIO DE HERMOGENEA DOMINGUES DE OLIVEIRA, falecida em 25 de maio de 1943.

FORMA DO TITULO - Certidão extraída dos autos de inventário, / dos bens deixados pelo espólio transmitente, expedida em 12 de janeiro de 1968, pelo Cartório de 6º Ofício da Família e das / Sucessões da Capital, assinada pela Escrivã daquele Cartório, / Eunice Fonseca, cuja sentença homologatória data de 11 de fevereiro de 1948.

VALOR - Cr\$- 38.000,00 (antigos).

CONDIÇÕES - Que o presente registro, refere-se a uma parte - / ideal de Cr\$- 12.000,00 (antigos), numa avaliação de Cr\$- /// 38.000,00 (antigos), para cada uma das adquirentes, tudo sobre o imóvel objeto da presente matrícula.

REGISTRADO por:

Claudio Centella
CLAUDIO CENTELLA - Escrevente Autorizado.

Av. 4/1.146 - Em 12 de abril de 1976.

Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de Mario Jose Garcia Camargo, datado de 12/4/76, com a firma reconhecida, para ficar constando que, a adquirente Teresinha de Jesus Oliveira, contraiu matrimônio com Artur Antonio de Oliveira, continuando a assinar o mesmo de solteira, bem como que a adquirente Clarice Odete de Oliveira, que também se assinava Clarisse Odete de Oliveira, contraiu matrimônio com Paulo da Silva Campos, passando a assinar-se Clarice Odete de Oliveira-Campos, como provam as certidões de casamento, expedidas pelo-

continua na ficha 3

2024/01/18 de maio de 2020 14:03:22

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

DE ITAPEÇERICA DA SERRA

matrícula

1.146

ficha

3

Itap. da Serra, 12 de abril de 1976.

Cartório do distrito de Embu-Guaçu e pelo Cartório do Regis-
tro Civil do subdistrito de Santo Amaro, Capital, em 6 de - /
abril de 1976.

Averbado por:


CLAUDIO CENTELLA - Escrevente Autorizado.

R. 5/1.146 - Em 12 de abril de 1976.

TÍTULO - Venda e Compra.

ADQUIRENTE - JOSE DOS SANTOS MORAES, brasileiro, casado, pro-
prietário, residente em Itapeçerica da Serra, à Rua Luis Gama
nº 47.

TRANSMITENTES - TEREZINHA DE JESUS OLIVEIRA e seu marido AR-
TUR ANTONIO DE OLIVEIRA, brasileiros, comerciantes, residen-
tes na Capital, à Travessa Progresso nº 25, Santo Amaro.

FORMA DO TÍTULO - Escritura de 03 de agosto de 1954, das no-
tas do então Tabelião de Itapeçerica da Serra, Benevides Beral-
do, livro 62, fls. 136, apresentada por Certidão, expedida em
14 de novembro de 1967, assinada pelo Oficial Maior do Cartó-
rio de Registro Civil de Itapeçerica da Serra, Luis Carlos Pe-
reira Mandú.

VALOR - Cr\$ 40,00.

CONDIÇÕES - O presente registro refere-se a uma parte ideal -
equivalente a Cr\$ 12,00, numa avaliação de Cr\$ 38,00, sobre o
imóvel objeto da presente matrícula, que a transmitente pos-
sui.

REGISTRADO por:


CLAUDIO CENTELLA - Escrevente Autorizado.

R. 6/1.146 - Em 12 de abril de 1976.

TÍTULO - Venda e Compra.

continua no verso.

20/04/2016 12:42:00 de maio de 2020 14:03:22

matrícula

1.146

ficha

3

verso

ADQUIRENTE - JOSE DOS SANTOS MORAES, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens com MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA MORAES, proprietário, residente à Ladeira Capitão Moraes, nº/49, em Itapecerica da Serra, portador da RG. nº 376.003.

TRANSMITENTES - CLARICE ODETE DE OLIVEIRA CAMPOS e seu marido PAULO DA SILVA CAMPOS, brasileiros, ela doméstica, ele funcionário público municipal, res./dom. à Rua Suzana Rodrigues nº/323, na Capital.

FORMA DO TÍTULO - Escritura de 23 de julho de 1970, das notas do 1º Escrivão de Itapecerica da Serra, subscrita pelo Oficial Maior, Juvenal Rodrigues Agostinho, livro 5, fls. 93vº;

VALOR - Cr\$- 120,00.

CONDIÇÕES - O presente registro refere-se a uma parte ideal - equivalente a Cr\$ 12,00, sobre uma avaliação de Cr\$ 38,00, que os transmitentes possuem dentro do imóvel objeto da presente-matrícula.

REGISTRADO por: *Claudio Centella*

CLAUDIO CENTELLA - Escrevente Autorizado.

R. 7/1.146 - Em 12 de abril de 1976.

TÍTULO - Venda e Compra.

ADQUIRENTE - JOSE DOS SANTOS MORAES, já qualificado.

TRANSMITENTE - RAQUEL DOMINGUES DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, maior, de prendas domésticas, domiciliada e residente em Santo Amaro, Capital, à Avenida João Dias nº 4.072.

FORMA DO TÍTULO - Escritura de 14 de novembro de 1955, das notas do Escrivão do subdistrito de Santo Amaro, Capital, Oswaldo Sousa Machado, livro 164, fls. 21, apresentada por Certidão expedida em 04 de fevereiro de 1961, assinada pelo Oficial maior, (nome ilegível).

continua na ficha 4

20/04/2016 15:45:00 de maio de 2020 14:03:27

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
1.146ficha
4

DE ITAPECERICA DA SERRA

Itap. da Serra, 12 de abril de 1976

VALOR - Cr\$- 40,00.**CONDIÇÕES** - O presente registro refere-se a uma parte ideal - de Cr\$ 12,00, sobre uma avaliação de Cr\$ 38,00, que a transmitente possui, dentro do imóvel objeto da presente matrícula.Registrado por: *Claudio Centella*
CLAUDIO CENTELLA -Escrivente Autorizado.

R: 8/1.146 - Em 12 de abril de 1976.

TÍTULO - Venda e Compra.**ADQUIRENTES** - JOAQUIM GARCIA FILHO, Juiz de Direito, portador da RG. nº 2.700.465 e do CIC. nº 503.708.208; e, MARIA JOSE // GARCIA CAMARGO, funcionária pública estadual autárquica, portadora da RG. nº 3.400.613 e do CIC. nº 049.342.378, ambos -/ brasileiros, solteiros, maiores, res./dom. na Ladeira Capitão Moraes nº 49, em Itapeçerica da Serra.**TRANSMITENTES** - JOSE DOS SANTOS MORAES e sua mulher MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA MORAES, brasileiros, casados, proprietários, res./dom. à Estrada de Pinheiros, Parque Paraíso, nº 9, em Itapeçerica da Serra, ele portador da RG. nº 376.003, ela da RG. nº 6.978.827, casal inscrito no CIC. nº 092.926.168.**FORMA DO TÍTULO** - Escritura de 15 de janeiro de 1976, das notas do 1º Escrivão de Itapeçerica da Serra, subscrita pelo Oficial Maior, Juvenal Rodrigues Agostinho, livro 17, fls. 1 / 160 verso.**VALOR** - Cr\$ 145.000,00.**CONDIÇÕES** - Não há.REGISTRADO por: *Claudio Centella*
CLAUDIOCENTELLA -Escrivente Autorizado

Av. 9/1.146 em 26 de novembro de 1.979

Procede-se a esta averbação nos termos da escritura de 9 de -
(continua no verso)

20/08/2016 15:00 de maio de 2020 14:00 278

matrícula

1.146

ficha

4

verso

outubro de 1.979 do 7º Escrivão de São Paulo, livro 3564, -
fls.51, para ficar constando que, Joaquim Garcia Filho, con-
traiu matrimônio com Therezinha Aparecida dos Santos, a qual
passou a assinar-se THEREZINHA APARECIDA SANTOS GARCIA, tendo
adotado o regime da comunhão parcial de bens, conforme faz -
prova a certidão de casamento(xerox) expedida pelo Cartório -
do Registro Civil do 24º Subdistrito Indaiatuba, nº 2969, -
livro 8-14, fls.173, em 22 de junho de 1.978. - *[assinatura]*
escr.autorizado averbel.-CART:350,00-EST:310,00-SERV:37,50 -
TOTAL-367,50-Guia 2288-Rec.083-C-

Av. 10/1.146 em 26 de novembro de 1.979

Proceda-se a esta averbação nos termos da escritura de 9 de -
outubro de 1.979 do 7º Escrivão de São Paulo, livro 3564, fls.
51, para ficar constando que, no imóvel retro matriculado, -
foi construído um prédio residencial, o qual recebeu o nº 49-
da Ladeira Capitão Moraes, anterior ao ano de 1.936, conforme
faz prova a certidão nº 0483/79 expedida pela Prefeitura Muni-
cipal de Itap. da Serra, em 4 de outubro de 1.979. - *[assinatura]*
escr.autorizado averbel.-CART:3170,00-EST:334,00-SERV:325,50-
TOTAL-3829,50-Guia 2288-Rec.083-C- V.V.3197.417,50

R. 11/1.146 em 26 de novembro de 1.979

TÍTULO: Venda e Compra

Pela escritura de 9 de outubro de 1.979 do 7º Escrivão de São
Paulo, livro 3564, fls.51, JOAQUIM GARCIA FILHO, e sua mulher
THEREZINHA APARECIDA SANTOS GARCIA, brasileiros, casados sob -
o regime da comunhão parcial de bens, Juiz de Direito, e do-
lar, domiciliados e residentes na Capital, à Rua Pintassilgo-
295 - 2º andar - apto.22 - RG 2.700.465 e 3.525.023 e CIC 503

(continua na ficha nº 5)

200408 10 de maio de 2020 14:00:27 B

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula

1.146

ficha

5

Itap. da Serra, 26 de novembro de 1979

CIC 503.708.208/00 e 598.282.268/04, MARIA JOSÉ GARCIA CAMARCO, brasileira, solteira, maior, funcionaria publica estadual autarquica, domiciliada e residente em Itap. da Serra, na Ladeira Capitão Moraes, 49 - RG 3.400.613 e CIC 049.342.378/87 - transmitiram definitivamente a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS, com sede na Capital, à Rua da Consolação 2411 - CGC 61.099.834/0001-90, e imóvel retro matriculado, - pelo valor de R\$5.500.000,00.- Eu *Arthur Lundgren* escr. autorizado - registrei.- CART: R\$2.800,00-EST: R\$2560,00-SERV: R\$420,00-TOTAL- R\$3.780,00-Guia 2288-Rac.083-C

Av. 12/1.146 em 20 de agosto de 1.981

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 13 de agosto de 1.981, para ficar constando que, fica vinculado o imóvel retro matriculado, ao projeto de edificio comercial com a area total de construção de 408,00m2, constante do Processo da Secretaria de Estado dos Negocios Metropolitanos-SNM, nº 2840/81, conforme faz prova a declaração nº 059/81, expedida pela referida Secretaria, em 30 de julho de 1.981.- Eu *Antonio C. Modena* A.C. MODENA-escr. autorizado averbei.- DESTA: G\$405,00/- Guia 2712 - Rac: 37.230

AV. 13/1.146 em 17 de maio de 1.983

Conforme-se verifica do Requerimento datado de 19 de Abril de 1.983 Alvará de Conservação nº 577/82 expedido pela Prefeitura Municipal de Itapeverica da Serra, em 11 de novembro de 1.982, e Auto de Vistoria (Habite-se) nº 94/82 expedido pela Prefeitura Municipal de Itapeverica da Serra, em 11 de novembro de 1.982, -no imóvel foram construídos 02-prédios comerciais, situados à Ladeira Capitão Moraes os quais receberam o nº 55, com a área total construída de 784,16 - metros quadrados. Eu *Antonio C. Modena* escr. autorizado averbei. DESTA: GR\$81.760,00-Guia 3.132-RAC. 66.380-V.B. CR\$72.500.000,00 (vide verso)



ANEXOS

25/04/2015 15:00 de maio de 2015 14:00 22 10

matrícula	ficha
1.146	05

AV.14/1.146 em 17 de maio de 1.983.

Conforme se verifica do Requerimento datado de 19 de Abril de 1.983 fica Arquivado neste Cartório na pasta nº-06, sob nº-1.145-o Certificado de Quitação de IAPAS, nº 013182, série G, válido até 18 de maio de 1.983, referente a área construída de 784,16 metros quadrados. *Outorgado* escr. autorizado averbai. DESTA CR\$770,00-Guia 3.132-REC.66.380.

AV.15/1.146 em 14 de julho de 2014-

Conforme requerimento datado de 30 de junho de 2014, feito - por ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS, o imóvel retro matriculado fica vinculado ao projeto de construção comercial, com área total construída de 1.938,90m², constante do Processo CETESB nº 72/10027/13, conforme faz prova a declaração para vinculação nº 72/000018/2014/CLB, expedida pela -- Secretaria do Meio Ambiente- CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - Agência Ambiental de Embu das Artes---- São Paulo, em 26 de março de 2014, sendo ainda que para as finalidades da Legislação de Proteção aos Mananciais Metropolitanos, não será admitida qualquer outra forma de utilização e/ou parcelamento da área acima especificada, salvo mediante prévia Declaração expedida pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. De acordo com os parágrafos 1º e 2º do artigo 1º da Lei Estadual 12.233/06, e com o parágrafo 1º do artigo 1º do Decreto Estadual 51.686/07, este imóvel está inserido na Área de Ocupação Dirigida- AOD, numa subárea denominada Subárea de Urbanização Consolidada- SUC. Constituem parâmetros urbanísticos da Subárea de Urbanização Consolidada --- SUC: o coeficiente de aproveitamento máximo de 1 (um); o índice de impermeabilização máximo de 0,8 (oito décimos); - o lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) - São proibidas intervenções nas Áreas de Restrição à Ocupação

"continua na ficha nº 06"



ANEXOS

CNU nº: 12.074-1

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

matrícula

1.146

folha

06

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 14 de julho de 2014

sem o devido licenciamento. São vedadas a implantação e ampliação de atividades geradoras de efluentes líquidos não domésticos que não possam ser lançados, mesmo após tratamento, em rede pública de esgotamento sanitário ou em corpo d'água, de acordo com os padrões de emissão e de qualidade do corpo d'água receptor estabelecidas na legislação pertinente e que manipulem ou armazenem substâncias químicas tóxicas (artigo 48, da Lei 12233/06). O projeto foi aprovado, mediante compensação, prevista no § 1º, do artigo 18, da Lei Estadual nº 12.233/06, mediante averbação de área descrita na matrícula nº 100.140, do Cartório de Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra (inciso IV, do artigo 67, da Lei Estadual nº 12.233/06). Eu, averbei. Guia 128/2014 – Protocolo nº 271.890 – em 07 de julho de 2014

AV.16/1.146 em 18 de Maio de 2020 -

Conforme requerimentos datados de 08 de Maio de 2020, e recibo de imposto expedido pela Municipalidade de Itapequerica da Serra no ano de 2019, verifica-se que o imóvel retro matriculado está cadastrado atualmente sob o nº 23451-33-84-0153-00-000-03. - Eu,

Valdeci Bernardo Castiglioni, Oficial, averbei. Guia nº 91/2020 - Protocolo nº 294.486 em 11 de Maio de 2020 - Selo Digital: 1207413310A00000133259200 -

R.17/1.146 em 18 de Maio de 2020 - CONFERÊNCIA DE BENS

Conforme requerimentos referidos na averbação nº 16/1.146 retro, Ata das Assembleias Gerais Extraordinária e Ordinária, datadas de 03 de Dezembro de 1986, devidamente registrada na JUCESP sob o nº. 339.473; Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, datada de 12 de Dezembro de 2019, devidamente registrada na JUCESP sob o nº. 1.541/20-1; Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, datada de 12 de Dezembro de 2019, devidamente registrada na JUCESP sob o nº. 122.212/20-4; e Laudo de Avaliação datado de 04 de Março de 2020, verifica-se que a proprietária ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASA

Continua no verso

1.146

6

CERTIFICADO - Mexico: 2014105

2007年10月

CHRYSLER GROUP HOLDINGS ist eine amerikanische Holding, die die Aktivitäten der Chrysler Corporation, des Chrysler Financial Group und des Chrysler Group LLC umfasst. Die Chrysler Corporation ist ein Unternehmen, das sich mit der Entwicklung, Herstellung und dem Vertrieb von Fahrzeugen beschäftigt. Das Unternehmen ist in den Bereichen Personenkraftwagen, LKWs und Bussen tätig. Die Chrysler Financial Group ist ein Finanzdienstleistungsunternehmen, das sich mit der Finanzierung von Fahrzeugen und anderen Finanzdienstleistungen beschäftigt. Das Unternehmen ist in den Bereichen Kfz-Finanzierung, Kfz-Leasing und anderen Finanzdienstleistungen tätig. Das Chrysler Group LLC ist ein Unternehmen, das sich mit der Entwicklung, Herstellung und dem Vertrieb von Fahrzeugen beschäftigt. Das Unternehmen ist in den Bereichen Personenkraftwagen, LKWs und Bussen tätig.

BINDER: 30000
 E: 20000
 S: 100000
 C: 100000
 T: 100000
 M: 100000
 P: 100000
 L: 100000

1987
 1988
 1989
 1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995

PROF. DR. G. VALLBO

Combined results for the year:
15,814,796,240,000

REGISTRO EM BROCHETA Nº 4300-1-00-07, 1º DE LUGO, FOLHA Nº 01 DE 0108, DO NOME DO NOME DA CONDIÇÃO DE JORNAL DA JORNAL, A PRESENTAÇÃO, E VALORES, POR DE CADA A CONTAR COM O SEU ANEXO.

FRANCIS & TAYLOR BOOKS

Illegítima de Berro, 18 de maio de 2020

Regimes de Implants de Temporel de Sages : 37
 (Bibliographie)[illegible]

SELO DIGITAL

1207413520A000004320000

Litografia e stampa del C.A. Costa di nuovo Lealutti su committenza grafica dell'Ufficio di Stato della Serenissima Repubblica Veneta.

159- ITAPECUIRICA DA SERRA (Embu Guaçu Terreno)

 I.P.T.U. / T.S.U. 2019	PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E ORÇAMENTO Rua Cel. Luiz Tenório de Brito, 458 - Centro CEP: 06900-000 - Tel.: (0xx11) 4662-7350 - 4662-7354 Imposto Predial e Territorial Urbano - Fund. Legal Lei 1724/2001					CONTRATO ECT/DR-SP X PAL EMBU-GUAÇU
	INSCRIÇÃO CADASTRAL 224316185057200000	REGISTRO 0018406	COD. MUNICÍPIO 299-9	ANO BASE 2019	EXERCÍCIO 2019	MONTAGEM 1474
PROPRIETÁRIO IMPAR IMOVEIS E PART.LTDA						
COMPROSSÁRIO						
LOCAL DO IMÓVEL R. MARACANA 00000 EMBU-GUAÇU SP Cep : 06900-000						
LOTE 06 QUADRA 000040 LOTEAMENTO VALE DAS FONTES						
ENDEREÇO DE ENTREGA R. SABARA 00106 APTO 91-B HIGIENOPOLIS SAO PAULO SP 01230-010						
REGISTRO 0018406						

 PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E ORÇAMENTO AVISO RECIBO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO						DATAS DE VENCIMENTO	
	INSCRIÇÃO CADASTRAL 224316185057200000	REGISTRO 0018406	ANO BASE 2019	EXERCÍCIO 2019	IMPOSTO IPTU	ÚNICA 20/02/2019	1ª 20/02/2019
ÁREA DO TERRENO - M² 2.282,43	VALOR AF DO TERRENO - R\$ 8,87	VALOR VEN DO TERRENO - R\$ 15.001,65	CÓDIGO COMANÇA 60	CAMBÓRIO DO USO 00	2ª 20/03/2019	3ª 20/04/2019	
ÁREA DA CONSTRUÇÃO - M² 0,00	VALOR AF DA CONSTRUÇÃO - R\$ 0,00	VL. VEN DA CONSTRUÇÃO - R\$ 0,00	VALOR VEN DO IMÓVEL - R\$ 15.001,65	ALUGUELO % 2,00	4ª 20/05/2019	5ª 20/06/2019	
TESTADA 31,10	LIND - R\$ 0,00	TR. CENSOV. DE IMAS - R\$ 87,04	TR. CENSOV. DE CONTRAB - R\$ 0,00	REDE ELÉTRICA - R\$ 0,00	6ª 20/07/2019	7ª 20/08/2019	
NÚMERO DE PARCELAS 8	TOTAL IMPOSTO (R\$) 300,00	TOTAL UNICA (R\$) 307,04	TOTAL DA PARCELA (R\$) 48,38	VALOR DE 0	8ª 20/08/2019	9ª 20/09/2019	
PROPRIETÁRIO IMPAR IMOVEIS E PART.LTDA					PROCESSO 000 0000000	10ª 20/10/2019	
COMPROSSÁRIO					DATA		
LOCAL DO IMÓVEL R. MARACANA 00000 EMBU-GUAÇU SP Cep : 06900-000							
LOTE 06 QUADRA 000040 LOTEAMENTO VALE DAS FONTES							

PARCELA ÚNICA R\$ 366,04	RECIBO DO VENCIMENTO 20/02/2019	LOCAL DE PAGAMENTO: PÓS-VEN. NOS BANCOS CONVENIADOS SANTANDER, BANCO BRASILEIRO E CADA EF CREDORA FEDERAL BEMFIDAR PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU DATA DO DOCUMENTO (USO DO BANCO) 17/01/2019 EMBU-GUAÇU CARTÃO 1451 QUANTIDADE 1 VALOR R\$ 366,04 DATA DO PROCESSAMENTO 17/01/2019	PARCELA ÚNICA VENCIMENTO 20/02/2019 ARRECADADA 20990000000821386 (1) VALOR DO IMPOSTO 366,04
(1) VALOR DO IMPOSTO 366,04	(1) VALOR DO IMPOSTO 366,04	INSTRUÇÕES (TEXTO DE RESPONSABILIDADE DO BENEFICIÁRIO) PARCELA ÚNICA JÁ COM DESCONTO DE 7% (SETE POR CENTO), SOBRE O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO-IPTU Não receber após o vencimento em Parcela Única. I P T U / 2019	(1) DESCONTO (1) MULTA (1) JUROS (1) CORREÇÃO MONETÁRIA (1) VALOR CORRIGIDO 366,04
ARRECADADA 20990000000821386	NÚMERO DO DOCUMENTO 224316185057200000 0018406	PÁGADOR IMPAR IMOVEIS E PART.LTDA R. MARACANA 00000 EMBU-GUAÇU SP Cep : 06900-000	(1) VALOR CORRIGIDO 366,04
PREF. MUN. DE EMBU-GUAÇU I.P.T.U. - 2019	PÁGADOR IMPAR IMOVEIS E PART.LTDA	SACADOR(AVALISTA) 81620000003-1 66041451201-3 90220209900-5 00000821386-0	(1) VALOR CORRIGIDO 366,04
			



ANEXOS

154- ITAPECERICA DA SERRA

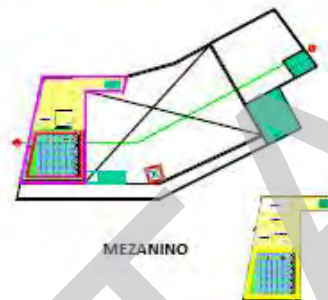
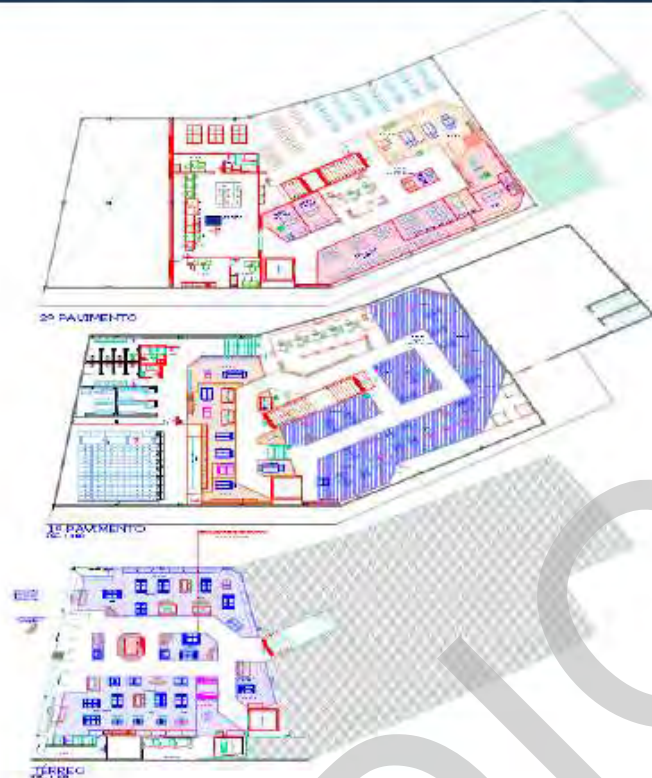
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23451-33-84-0153-00-000-03	DECLARAÇÃO IMOBILIAR 1 3 2 1	EXERCÍCIO 2019	VALOR EXPRESSO REAL	EMISSION 15/02/2019	REGISTRO 0026917	ANEXO 27979
PROPRIETÁRIO ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS						
ENDEREÇO DO IMÓVEL CAPITÃO MORAES		0000055	CENTRO	ITAPECERICA	SP	
CEP	LOTE	QUADRA	LOTEAMENTO			
REGULARIDADE OU IRREGULARIDADE DO IMÓVEL		O lançamento do I.P.T.U., não implica presunção ou reconhecimento da regularidade do imóvel quanto à legislação, parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações. Base legal para o IPTU - CTM Lei complementar 45/17.				
INSCRIÇÃO ANTERIOR 23201-41-07-0153		IMPOSTO PREDIAL 11.466,40		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS		
VALOR TOTAL ANUAL 12.265,10	VALOR DAS PARCELAS 1.226,51	IMPOSTO TERRITORIAL 0,00		11.466,40		
ÁREA DO TERRENO 890,00	FRAÇÃO IDEAL 1,00	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA-REMOCÃO DE LIXO 634,50		634,50		
ÁREA CONSTRUÍDA 1.469,66	TIPO DA CONSTRUÇÃO 15	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS 164,20		164,20		
VALOR VENAL DO TERRENO 384.979,94	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO 761.660,11	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE ESTRADAS 0,00		0,00		
VALOR VENAL DO IMÓVEL 1.146.640,05	VALOR VENAL TRIBUTÁVEL 1.146.640,05	VALOR TOTAL LANÇADO		12.265,10		

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECERICA DA SERRA - IPTU 2019	
CADASTRO 23451-33-84-0153-00-000-03	
PROPRIETÁRIO ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS	
ANO 2019	VENCIMENTO 20/03/2019
N. DO IMÓVEL 0026917	PARCELA ÚNICA
MULTA	VALOR DOCUMENTO 11.118,46
JUROS	TOTAL
Relação dos bancos credenciados disponíveis na página 05 deste carnê.	
Não Receber Após Vencimento	
IPTU - 2019	
VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO NO VERSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECERICA DA SERRA - IPTU 2019			
PROPRIETÁRIO ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS			VENCIMENTO 20/03/2019
CADASTRO 23451-33-84-0153-00-000-03	N. DO IMÓVEL 0026917	ANO 2019	PARCELA ÚNICA
PAGAMENTO INTEGRAL Pagamento à vista, com descontos.			VALOR DOCUMENTO 11.118,46
ATENÇÃO SR. CAIXA NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO IPTU - 2019			MULTA
			JUROS
			TOTAL
			81630000111-1 18462080201-9 90320208900-3 00001279026-7

154 - ITAPECERICA DA SERRA

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 1450,20M²

TÉRREO: 302M²

1º PAVTO: 515M²

MEZANINO 1º PAVTO: 167M²

2º PAVTO: 466,20M²

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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



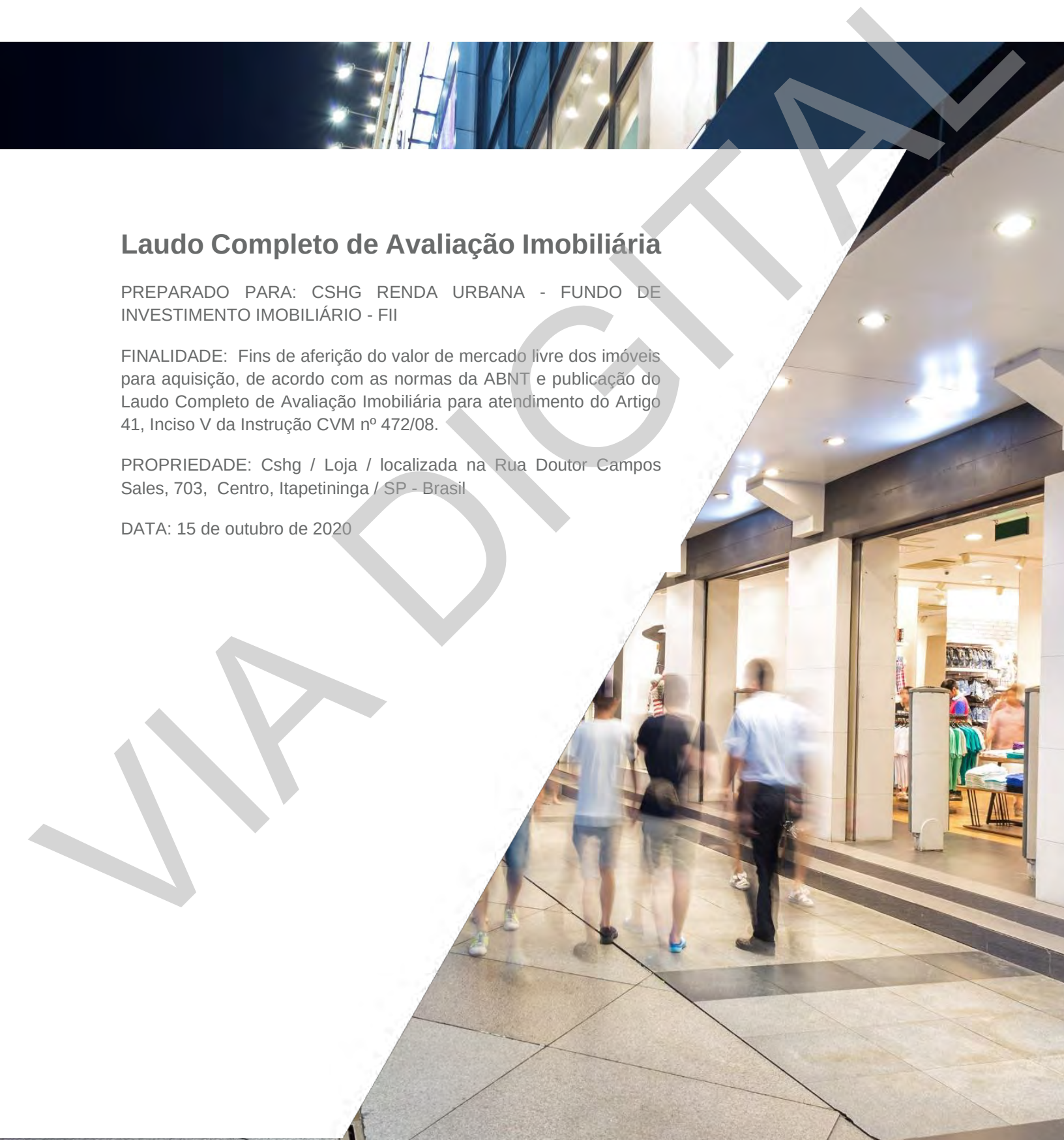
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: Cshg / Loja / localizada na Rua Doutor Campos Sales, 703, Centro, Itapetininga / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020





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

São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .
At. Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Loja 646 – Itapetininga), localizado na Rua Doutor Campos Sales, 703, Centro, Itapetininga / SP - Brasil

Prezados Senhores,

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 livre para locação e Valor de mercado livre para venda (DCF - contrato), do imóvel em referência, para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os 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 37 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.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (Loja 646 – Itapetininga), localizado na Rua Doutor Campos Sales, 703, Centro, Itapetininga / SP - Brasil.

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, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar - Itaim Bibi.
São Paulo/SP

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

CONCLUSÃO DE VALORES

Loja 646 – Itapetininga		
Área de Terreno – 763,58 m² (conforme estimativa realizada através do Google Earth)		
Área Construída – 1.826,11 m² (conforme planta fornecida pelo cliente)		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 50.300,00 (Cinquenta Mil e Trezentos Reais) Mensais	R\$ 27,55
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 9.381.080,00 (Nove Milhões, Trezentos e Oitenta e Um Mil e Oitenta Reais)	R\$ 5.137,19

DocuSigned by:
M/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 12:30:32 PST
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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 Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

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

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar - Itaim Bibi.
São Paulo/SP

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

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:

Douglas Alves

BDE0F1B3FA33424...

Douglas Alves
Consultor, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

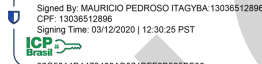
Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba



Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	3
QUADRO DE ÁREAS	6
ZONEAMENTO.....	7
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	11
AVALIAÇÃO	12
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	12
DETERMINAÇÃO DO VALOR LIVRE DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENTA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO)	19
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	24
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	25
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	27
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	30
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado à seguir:

- Loja 646 – Itapetininga, localizada na Rua Doutor Campos Sales, 703, Centro, Itapetininga / SP - 18200-005 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o Valor de mercado livre para locação e Valor de mercado livre para venda (DCF - contrato), do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08. .

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 CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

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

Publicidade

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 14 de setembro de 2020.



Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS – LOJA 646 – ITAPETININGA

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga a matrícula nº.: 41786, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 41786: Imóvel situado a Rua Campos Sales, 703, Itapetininga/SP, com área construída de 1.771,18 m², proprietário: Altsa Propriedades S/A, 19/05/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 01.05.035.0219.001, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A Casas Pernambucanas
Prefeitura:	Itapetininga
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Dr. Campos Sales, 703, Centro, Itapetininga/SP
Área de Terreno:	688,00 m²
Área Total Edificada:	1.771,00 m²
Valor Venal Total:	R\$ 1.362.657,34
Valor do IPTU:	R\$ 8.381,28

OUTROS

Planta

POSIÇÃO ATUAL

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

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Loja 646 - Itapetininga - Rua Doutor Campos Sales, 703, Centro, Itapetininga / SP - 18200-005 Brasil

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

- 150 m da Escola Estadual Adherbal de Paula Ferreira;
- 200 m da Praça Peixoto Gomide;
- 400 m dos Correios;
- 450 m da Paróquia Nossa Senhora das Estrelas;
- 500 m da Justiça do Trabalho de Itapetininga;
- 700 m do Hospital Dr. Léo Orsi Bernardes;

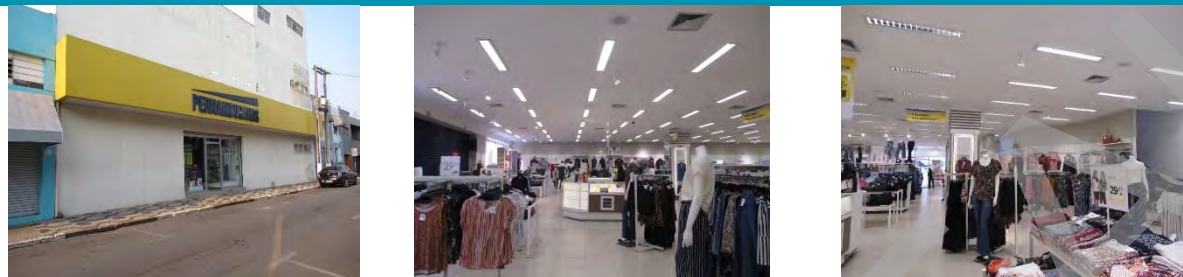
Terreno – Loja 646 – Itapetininga

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

- Área bruta de terreno: 763,58 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 40,60 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Rua Campos Sales - 19,00 m
 - Rua Silva Jardim - 21,60 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- 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;
- 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.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Loja 646 - Itapetininga) é classificado como Loja e Monousuário.

LOJA 646 - ITAPETININGA – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Ano de Construção	Não informado		
Ano da Última Reforma	Não informado		
Estado de Conservação	Regular (c)		
Idade Aparente	20 anos		
Vida Útil Estimada	80 anos		
Vida Remanescente:	60 anos		
Área Construída Total:	1.826,11 m ²	Conforme:	Planta
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.			

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Loja	Loja feminino, balcão de celular, provador, sanitários de clientes e estoque.
	Pavimentos Superiores	Loja masculino, infantil, cama mesa e banho, provador, sala da gerencia, sanitários feminino e masculino dos funcionários, estoque, área restrita dos funcionários, vestiários feminino e masculino de funcionários, refeitório, área técnica, sala de máquina do elevador e acesso ao telhado
Estrutura	Concreto armado	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Alvenaria com massa e pintura e alucobond	
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal	
Esquadrias	Alumínio e metálica	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escada rolante e elevador	
Iluminação	Spots com lâmpadas alógenas e calhas com lâmpadas fluorescentes	
Segurança Contra Incêndio	Existente	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Ceramico, paviflex e cimentado.
Paredes	Alvenaria com pintura e azulejo nas áreas frias.
Forros	Gesso, laje e PVC.

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Loja 646 - Itapetininga	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	1.062,53	0,50	531,27
	Térreo / Loja (m²)	763,58	1,00	763,58
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Terreno Excedente (m²)	0,00	0,10	0,00
		1.826,11		1.294,85

Área de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,15 sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRITÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Loja 646 – Itapetininga	763,58	0,00	763,58	763,58

Zoneamento

Loja 646 – Itapetininga

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Itapetininga é determinada pela Lei Complementar nº 85/2015.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZC - Zona Central.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Itapetininga
Lei atual:	Lei Complementar nº 85/2015
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZC - Zona Central
Uso proposto:	Compreende o centro histórico da cidade e as áreas a ele contíguas, caracterizadas pela coexistência de edificações térreas e verticalizadas, comércio e serviços diversificados e indústrias de portes variados, destacando-se equipamentos e edifícios de valor histórico e arquitetônico.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Misto

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	3,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	95,00%

Mercado

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel está localizado na região central de Itapetininga, ponto forte para imóveis comerciais.
- A região possui fácil acesso e boa infraestrutura.

Pontos Fracos e Ameaças

- Próximo ao avaliando há outros imóveis do mesmo segmento, podendo ser considerado uma ameaça ao negócio implantado atualmente.

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus 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.

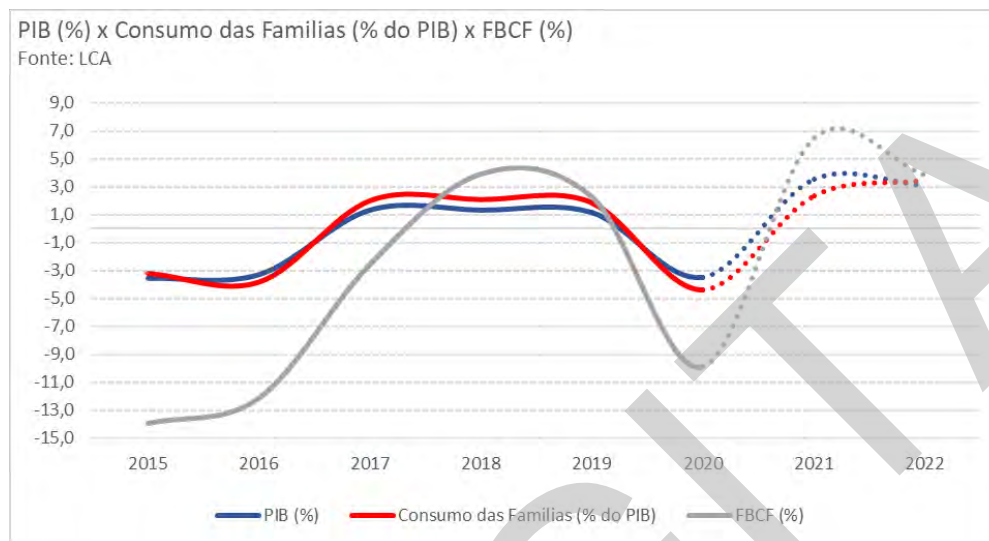
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 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 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 coronavírus 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

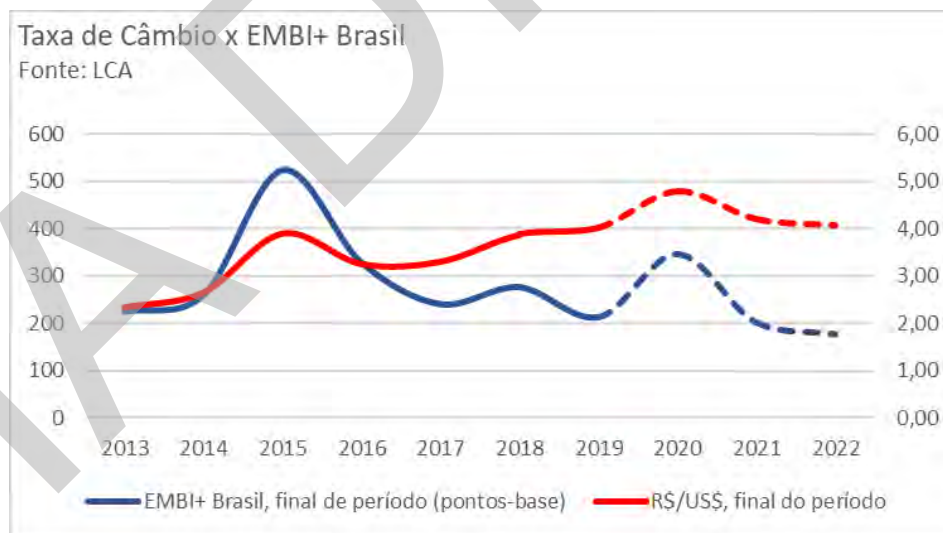
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial 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 2,00% 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

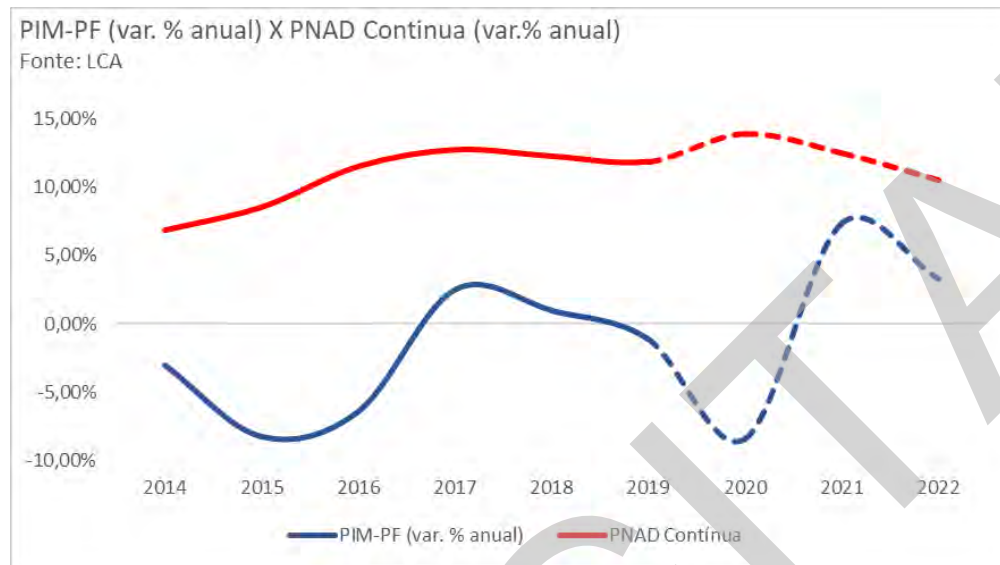
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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 coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

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

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.

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.

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de 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 (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (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:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- 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 do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

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.

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 de porcentagem dividindo 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-HEIDECHE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO
A Loja 646 - Itapetininga - Rua Doutor Campos Sales 703, Centro - Itapetininga SP	763,58	1.826,11 Construída	1.062,53	763,58	0,00	0,00	1.294,85	-	-	-	-	-	-

COMPARATIVOS

1	Rua, Monsenhor Soares, Centro, Itapetininga / SP Brasil	90,00	180,00 Construída	90,00	90,00	0,00	0,00	135,00	5.900,00	43,70	Chitolina Imobiliária	Jeferson	(15) 3271-7972	Oferta
2	Rua, Dr. Vigílio de Rezende, 542, Centro, Itapetininga / SP Brasil	105,00	105,00 Construída	0,00	105,00	0,00	0,00	105,00	3.500,00	33,33	Chitolina Imobiliária	Jeferson	(15) 3271-7972	Oferta
3	Avenida, Peixoto Gomide, 235, Centro, Itapetininga / SP Brasil	100,00	100,00 Construída	0,00	100,00	0,00	0,00	100,00	3.000,00	30,00	Chitolina Imobiliária	Jeferson	(15) 3271-7972	Oferta
4	Rua, Dr. Vigílio de Rezende, 1300, Centro, Itapetininga / SP Brasil	375,00	730,00 Construída	230,00	375,00	125,00	0,00	583,75	16.000,00	27,41	Chitolina Imobiliária	Jeferson	(15) 3271-7972	Oferta
5	Rua, Dr. Vigílio de Rezende, 383, Centro, Itapetininga / SP Brasil	210,00	320,00 Construída	160,00	160,00	0,00	50,00	245,00	8.000,00	32,65	Sedna Imóveis	Waldir	(15) 98115-3625	Oferta
6	Rua, Coronel Afonso, 172, Centro, Itapetininga / SP Brasil	138,00	138,00 Construída	0,00	138,00	0,00	0,00	138,00	3.500,00	25,36	Elo Imóveis	Amanda	(15) 99825-9742	Oferta

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

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

COMPARATIVOS

1	0,90	0,75 Menor	1,13 Inferior	1,34 Inferior	1,00 Similar	1,23	48,34	48,34
2	0,90	0,73 Menor	1,31 Inferior	1,25 Inferior	1,20 Inferior	1,49	44,59	44,59
3	0,90	0,73 Menor	1,42 Inferior	1,25 Inferior	0,95 Superior	1,34	36,13	36,13
4	0,90	0,91 Menor	1,13 Inferior	1,03 Inferior	1,13 Inferior	1,19	29,33	29,33
5	0,90	0,81 Menor	1,42 Inferior	1,16 Inferior	1,13 Inferior	1,51	44,42	44,42
6	0,90	0,76 Menor	1,21 Inferior	1,16 Inferior	1,20 Inferior	1,33	30,31	30,31
Média							38,85	38,85

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Loja 646 - Itapetininga

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 38,85

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	50,51
Limite inferior (30%)	27,20
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	38,85

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	43,71
Limite Inferior	34,00
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	25%
Desvio Padrão	8,06
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,21
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	38,85
Valor de Mercado para Locação (R\$)	50.310,62

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 25,36 /m² a R\$ 43,70 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 100,00 m² a 583,75 m² de área equivalente. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Loja 646 - Itapetininga
Valor Unitário (R\$/m²)	38,85
Área Equivalente (m²)	1.294,85
Valor de Mercado para Locação (R\$)	50.300,00
Valor Unitário (R\$/m²)	27,55
Área Construída (m²)	1.826,11
Valor de Mercado para Locação (R\$)	50.300,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor livre de venda - Método da Capitalização Da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Contrato)

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - 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 livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este 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 um investidor em potencial.

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 informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. 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;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Itapetininga e na região do Centro.

DCF – CONTRATO		
Loja 646 – Itapetininga		
Nome da loja:	Loja 646 - Itapetininga	
Data base do fluxo	01/11/2020	
Término do Fluxo	31/10/2030	
Período em Análise	10 anos	
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2036	
Área Construída	1.826,11 m²	
Aluguel mensal – Contrato		
R\$ 63.516,05 ou R\$ 34,78/m² no 1º mês		
R\$ 59.032,57 ou R\$ 32,33/m² no 13º mês		
R\$ 53.801,83 ou R\$ 29,46/m² no 25º mês		
TAXAS E DISPÊNDIOS		
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 50.310,62 ao mês ou R\$ 27,55/m² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	R\$ 698,44	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 9.381.080,00	Nove Milhões Trezentos e Oitenta e Um Mil e Oitenta Reais

Taxa de Desconto

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

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de lojas na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao custo de oportunidade da empresa e é composto por capital próprio e capital de terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669).

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% ao ano para formar uma opinião de Valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O Valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.



AVALIAÇÃO

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2023	01/10/2024	01/10/2025	01/10/2026	01/10/2027	01/10/2028	01/10/2029	01/10/2030	01/10/2031
Receitas	770.573,93	716.772,10	654.003,29	654.003,29	654.003,29	654.003,29	654.003,29	654.003,29	654.003,29	654.003,29	654.003,29
Aluguel Mínimo	762.192,65	708.390,82	645.622,01	645.622,01	645.622,01	645.622,01	645.622,01	645.622,01	645.622,01	645.622,01	645.622,01
IPTU	8.381,28	8.381,28	8.381,28	8.381,28	8.381,28	8.381,28	8.381,28	8.381,28	8.381,28	8.381,28	8.381,28
Despesas Operacionais	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28
IPTU	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28	-8.381,28
Resultado Operacional Líquido	762.192,65	708.390,82	645.622,01	645.622,01	645.622,01	645.622,01	645.622,01	645.622,01	645.622,01	645.622,01	645.622,01
Despesas Não Operacional	-7.705,74	-7.167,72	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03
FRA	-7.705,74	-7.167,72	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03	-6.540,03
Fluxo de Caixa	754.486,91	701.223,10	639.081,98	639.081,98	639.081,98	639.081,98	639.081,98	639.081,98	639.081,98	639.081,98	639.081,98
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.325.651,28	
Fluxo de Caixa Total	754.486,91	701.223,10	639.081,98	639.081,98	639.081,98	639.081,98	639.081,98	639.081,98	639.081,98	9.964.733,26	
Fluxo de Caixa a VP	726.565,11	629.624,67	535.038,21	498.870,12	465.146,97	433.703,47	404.385,52	377.049,43	351.561,24	4.959.130,68	
Valor do Empreendimento	9.381.080,00										

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m²)	763,58
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	12.285,65
Área Construída(m²)	1.826,11
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	5.137,19
VPL Final (R\$)	9.381.080,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

Loja 646 – Itapetininga

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 50.300,00 (Cinquenta Mil e Trezentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 27,55

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 9.381.080,00 (Nove Milhões, Trezentos e Oitenta e Um Mil e Oitenta Reais)

Valor Unitário R\$/m² 5.137,19

DS
Da

DS
FS

DocuSigned by:
M/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 12:30:38 PST

92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

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	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%
Intervalo de confiança			25,00%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU III

Especificação da avaliação – 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 I” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU I” quanto aos indicadores de viabilidade, 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	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
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	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 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 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

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 fatuais. 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 Completo de Avaliação Imobiliária, 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 Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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 Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 viés 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;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Douglas Alves

BDE0F1B3FA33424...

Douglas Alves
Consultor, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA; 13036512896

CPF: 13036512896

Signing Time: 03/12/2020 | 12:30:45 PST

ICP
Brasil

92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

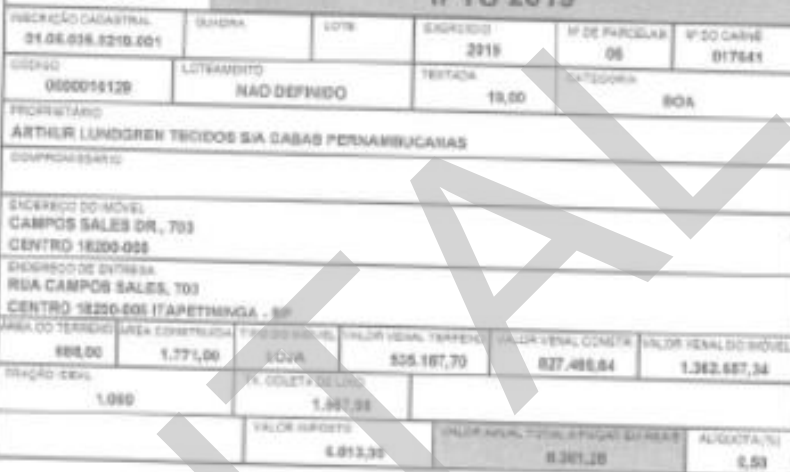


Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

Materia e catedral do seu letrado sempre atualizados, principalmente o andamento de artigos de correspondência. A atualização catedral pode ser feita em uma de nossas unidades de atendimento (Arquivo Past), localizada no Pqo Municipal, Praça dos Três Poderes, nº 1000, Jardim Meridul, ou Avenida Padre Antônio Bentes, nº 501/4, Vila Rio Branco.



Ficha de compensação

matrícula

41.786

ficha

1

Em 27 de junho

de 1989

Imóvel: o prédio comercial n. 703 da Rua Campos Sales, desta cidade e 1º subdistrito, constituído de salão para loja, no térreo, e, no superior, 1 escritório, 1 depósito, e 2 - WC., e respectivo terreno, dentro das seguintes divisas e - confrontações: pela frente, em 19,00 metros, divide com a - referida Rua Campos Sales; pelo lado direito, de quem da - frente olha para o imóvel, em 33,50 metros, divide com José Patrício Prestes; de outro lado, a partir da frente, segue - em 7,40 metros; daí deflete à esquerda e segue em 2,30 me - tros; daí deflete à direita e segue em 12,10 metros, divi - dindo nessas extensões com Camilo Lelis, e com Leopoldo Zi - mermann e Camilo Lelis; daí deflete à direita e segue em - 1,00 metro; daí deflete à esquerda e segue em 11,50 metros, até encontrar os fundos, dividindo nessas extensões com Leo - poldo Zimermann e Camilo Lelis; e, aos fundos, em 21,60 me - tros, divide com a Rua Silva Jardim. Proprietária: ARTHUR - LUNDGREN TECIDOS S/A., Casas Pernambucanas, sociedade mer - cantil brasileira, com sede em São Paulo-Capital, à Rua da Consolação, ns. 2.387/2.411, CGCMF n. 61.099.834/0001-90, - Inscrição Estadual n. 100.705.469, e NIRC. 3530003351. Títu - los aquisitivos: M. 38.907, 5/17.053 e 1/22.641. Contribuin - te: 01.05.035.0219.001. O Oficial maior, - - - (FRANCISCO JOSÉ FONTES).

Emols. NCz\$1,00+0,27+0,20=1,47 Guia 119

Av. 1/41.786 - Em 27 de junho de 1989

O prédio foi ampliado com mais 870,92 metros quadrados, to - talizando 1.771,18 metros quadrados de área construída, fi - cando assim constituído: Pavimento térreo - 1 salão (loja) -

(CONTINUA NO VERSO)

matricula

41.786

ficha

1

verso

ampliado, 4 WC e 2 AC; 1º Pavimento - 1 salão (loja) ampliado, 4 WC e 2 AC; e 2º Pavimento - 1 depósito, conforme requerimento firmado nesta cidade, em 22 de junho de 1989, pela interessada, com firma reconhecida, instruído com certidão, Habite-se, de 20 de junho de 1989 e 5 de abril de 1988, da Prefeitura Municipal local, e Certidão Negativa de Débito, n. 177195, Série B, expedida em 03 de maio de 1989, pelo IAPAS, agência de Pinheiros-São Paulo. Averbado por (Francisco José Fontes), Oficial maior.

Emols. NCz\$83,05+22,42+16,61=122,08 Guia 119
s/o valor estimativo de NCz\$13.457,94

R.2/41.786 - CONFERÊNCIA DE BENS - Em 19 de maio de 2.020. Prenotação nº 261.747 de 07 de maio de 2.020. Por Ata da Assembléia Geral Extraordinária, firmada em São Paulo/SP, em 12 de dezembro de 2.019, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 1.541/20-1 em 06 de janeiro de 2.020, que instrui requerimento firmado em São Paulo/SP, em 04 de maio de 2.020, a proprietária Arthur Lundgren Tecidos S/A - Casas Pernambucanas, Nire número 35300033451, já qualificada, neste ato representada por Toshio Kawakami, CPF 033.751.888-20 e Mitteldorf, CPF 089.849.378-19, deu o imóvel em conferência de bens, pela quantia de R\$6.249.000,00 (seis milhões, duzentos e quarenta e nove mil reais) para integralização de capital, da **ALTSA PROPRIEDADES S/A**, CNPJ. 35.521.057/0001-10, Nire número 35300544641, com sede em São Paulo/SP, na Rua da Consolação, nº 2.403, 5º andar. neste ato representada por Sergio Antonio Borriello, CPF 053.302.808-69 e Silvia Lopes Villas Boas, CPF 988.187.756-34. A Escrevente Substituta, Lucila Maria Tietsche Reis (Lucila Maria Tietsche Reis). Emolumentos 6.774,65, Estado 1.925,43, Secretaria da Fazenda 1.317,85, Reg. Civil 356,56, Trib. Justiça 464,95, PMPE 325,18, ISS 203,24 - R\$11.367,86.

Matrícula

Ficha

CNS/CNJ: 12.051-9

Em

de

de

CERTIFICO e dou fé, a pedido de parte interessada, que esta reprodução, extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei 6015/73, é cópia fiel da matrícula em referencia, nada mais havendo na mesma, além dos atos já expressamente lançados, inclusive com referencia a alienações, ônus ou ações reais ou pessoais reipersecutórias.

O referido é verdade. ITAPETININGA - Hora e data vide rodapé.



Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
1205193C3041786C15445220N

Ao Oficial.: R\$ 32,97
Ao Estado.: R\$ 9,37
Ao IPESP.: R\$ 6,41
Ao Reg.Civil R\$ 1,74
Ao Trib.Just R\$ 2,26
Ao ISS.: R\$ 0,99
Ao FEDMP.: R\$ 1,58
Total.: R\$ 55,32
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia útil anterior. Itapetininga 19 de maio de 2020.
Certidão assinada digitalmente.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Código de controle de certidão:

Prenotação: 261747
Matrícula Nº: 41786

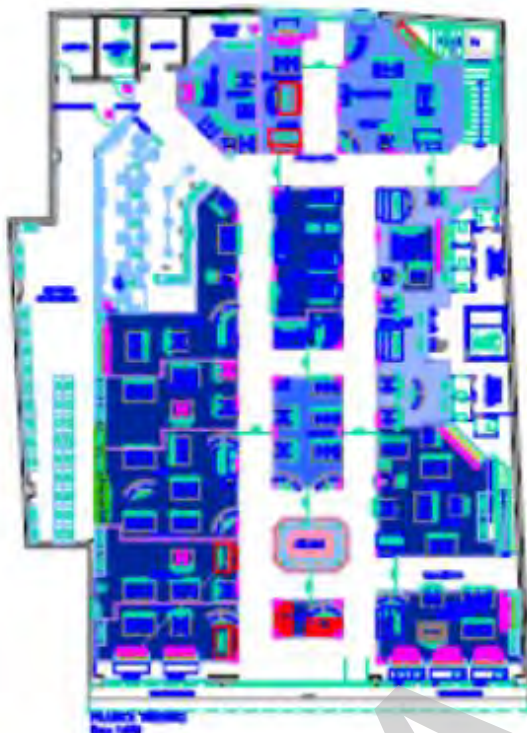


04178619052020

Pag.: 0003/003
Certidão na última página

646 – ITAPETININGA – TÉRREO, 1º E 2º PAVTOS

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 1.826,11M²
TÉRREO: 763,58M²
1ºPAVTO:746,67M²
2ºPAVTO:315,86M²

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: CSHG - Itapeva / Loja localizada na Rua Doutor Pinheiro, 294/312, Centro, Itapeva / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020





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

São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .
At. Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar, Itaim Bibi - 04542-000
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Pernambucas), localizado na Rua Doutor Pinheiro, 294/312, Centro, Itapeva / SP - Brasil

Prezados Senhores,

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 livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato) do imóvel em referência, para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08. .

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os 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 41 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.

Da propriedade em estudo: trata-se de do Imóvel Comercial Pernambucas, localizado na Rua Doutor Pinheiro, 294/312, Centro, Itapeva / SP - Brasil.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar,

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, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES		
CSHG - Itapeva		
ÁREA CONSTRUÍDA - 1958,78 m²		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 31.100,00 (Trinta e Um Mil e Cem Reais mensais)	R\$ 15,90
Valor de mercado livre para venda	R\$ 9.163.000,00 (Nove Milhões Cento e Sessenta e Três Mil Reais)	R\$ 4.678,12

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 Disclaimers” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

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

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

DS
AS

DS
AC

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar,

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

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:

Abel Silva

0D70A2102CA24FC...

Abel Silva
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES	3
QUADRO DE ÁREAS	6
ZONEAMENTO.....	7
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel da contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado a seguir:

- Pernambucanas, localizada na Rua Doutor Pinheiro, 294/312, Centro, Itapeva / SP - 18400-005 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato) do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

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

Publicidade

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 11 de outubro de 2020.



Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS - PERNAMBUCANAS

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Oficial de Registro de Imóveis de Itapeva - SP a matrícula nº.: 14085, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 14085: Imóvel situado a Rua Dr. Pinheiro x Rua Ernesto de Camargo, com área total de terreno de 953,32 m² e área construída de 2.029,30 m², proprietário: Arthur Lundgren Tecidos S/A, 03/06/2020..

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 58301031, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Itapeva
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Dr. Pinheiro, 312
Área de Terreno:	930,70 m²
Área Total Edificada:	1.991,92 m²
Valor Venal Total:	R\$ 1.894.888,60
Valor do IPTU:	R\$ 17.459,70

OUTROS

Planta arquitetônica.

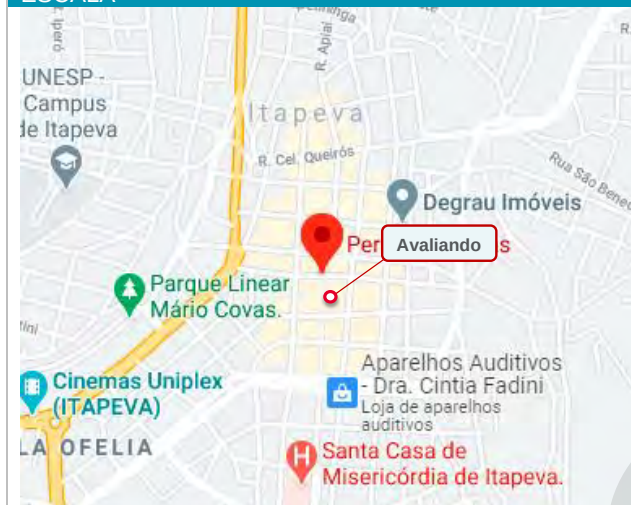
POSIÇÃO ATUAL

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

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



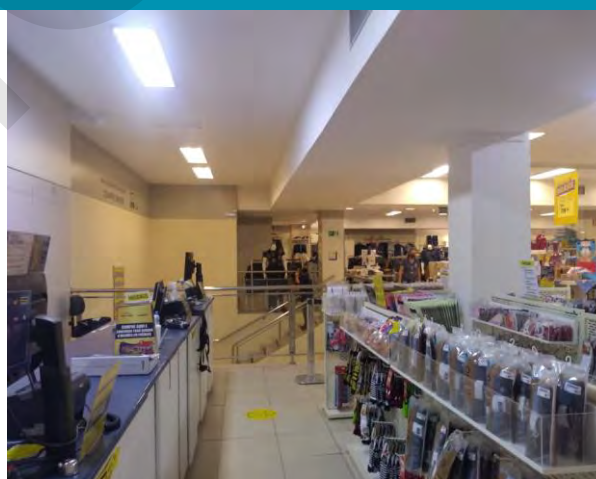
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Pernambucanas - Rua Doutor Pinheiro, 294/312, Centro, Itapeva / SP - 18400-005 Brasil

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

Cushman & Wakefield

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII | 3



- 240 m da Avenida Paulina de Moraes;
- 550 m do Corpo de Bombeiros de Itapeva;
- 550 m da Santa Casa de Misericórdia de Itapeva;
- 600 m do Parque Linear Mário Covas;
- 1,2 km da Unesp - Campus Itapeva; e
- 5,6 km do Aeroporto Municipal de Itapeva.

Terreno - Pernambucanas

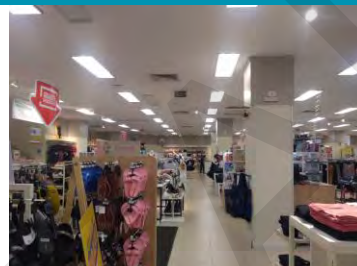
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 930,70 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular.
- Testada: A propriedade em estudo possui 46,60 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Rua Dr. Pinheiro - 30,30 m
 - Rua Ernesto de Camargo - 16,30 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- 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;
- 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.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Lojas Pernambucanas) é classificado como Loja, Monousuário e possui (-) vagas de estacionamento.

LOJAS PERNAMBUCANAS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular	
Idade Aparente	20 anos	
Vida Útil Estimada	80 anos	
Vida Remanescente:	60 anos	
Área Construída Total:	1.958,78 m ²	Conforme: Projeto
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.		

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Térreo	Loja
	Pavimentos Superiores	Escritórios, depósitos
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Tijolo, Calcário	
Acesso de Pedestres	Metal	
Esquadrias	Metálica.	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje com calhas - Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escadas rolantes e fixas	
Iluminação	Calhas com Lâmpadas Fluorescentes	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	
PRINCIPAIS ACABAMENTOS		
Pisos	Cerâmico	
Paredes	Pintura	
Forros	Gesso	

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
CSHG - Itapeva - Lojas Pernambucanas	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	1.224,24	0,50	612,12
	Térreo / Loja (m²)	734,54	1,00	734,54
	Terreno Excedente (m²)	196,16	0,10	19,62

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Itapeva	930,70	0,00	930,70	930,70



Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Itapeva é determinada pela Lei 4.332, de 20 de Novembro de 2019.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZC.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Itapeva
Lei atual:	Lei 4.332, de 20 de novembro de 2019
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZC
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não

RESTRICÇÕES DO ZONEAMENTO		
ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Coeficiente de Aproveitamento Máximo:	3,00 vezes a área do terreno	Correto
Taxa de Ocupação:	75,00%	Correto

Mercado

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus 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.

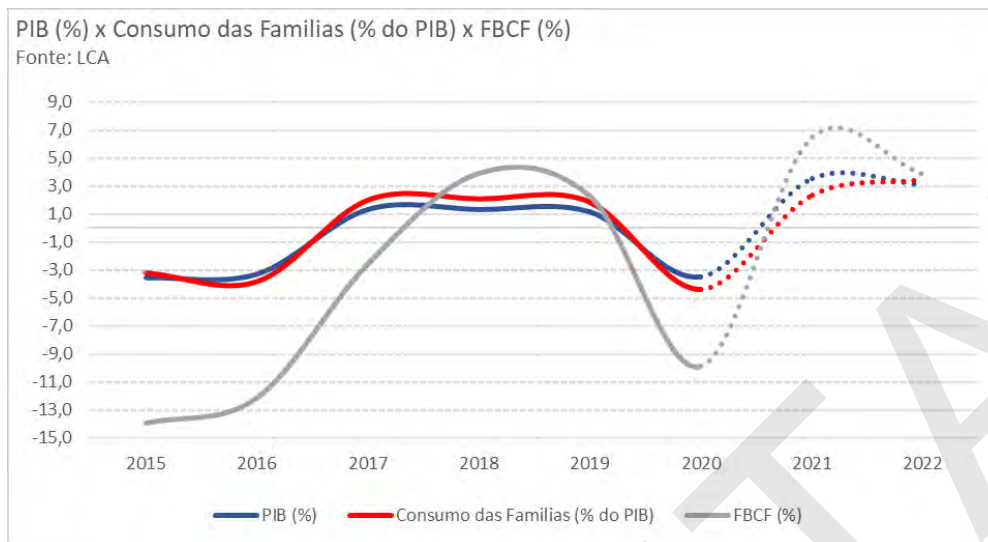
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 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 coronavírus 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

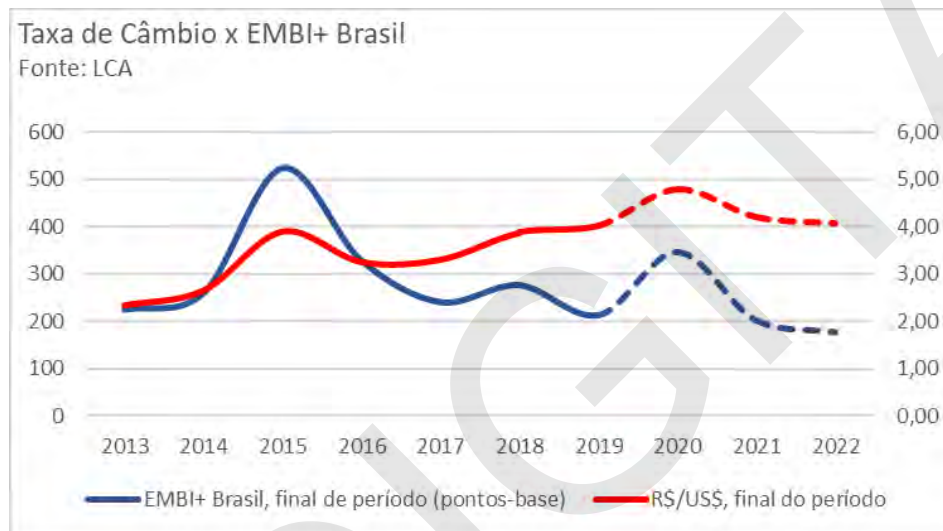
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial 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 2,00% 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

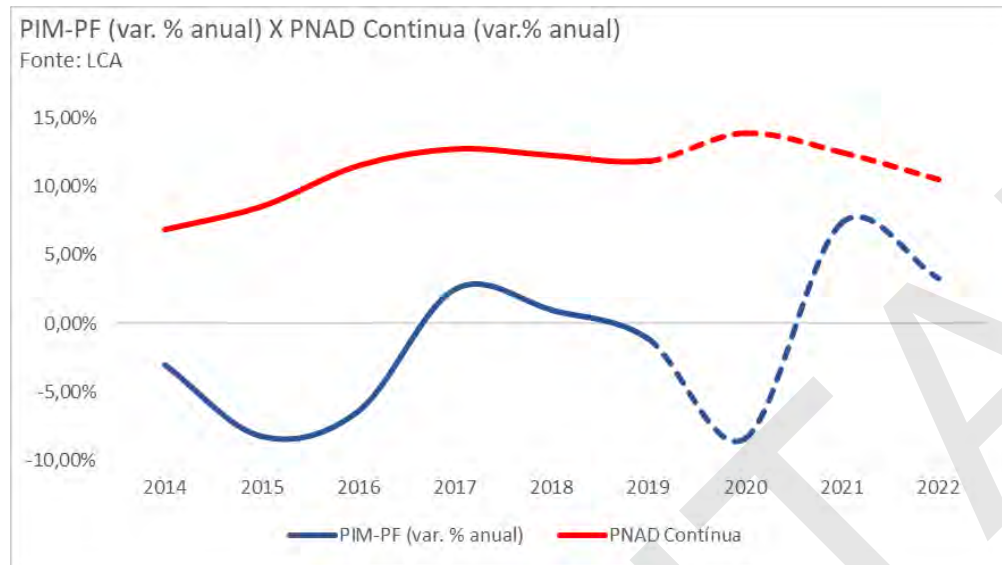
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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 coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

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

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.



Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- O avaliando está locado na região central da cidade, que conta com um grande fluxo de pessoas diariamente na via do avaliando.
- O imóvel tem acesso facilitado pela proximidade com a Avenida Paulina de Moraes.

Pontos Fracos e Ameaças

- O imóvel tem concorrentes de porte parecido em sua região.

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo de Dados de Mercado e Método da Renda Através do Fluxo de Caixa Descontado.

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.

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de 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 a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (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:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- 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 do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

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.

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 de porcentagem dividindo 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-HEIDECHE			
A	Novo	e	Reparos simples
B	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	g	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para imóveis comerciais na região.



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO															
ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO(R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO
A Lojas Pernambucoas - Rua Doutor Pinheiro 294/312, Centro - Itapeva SP	Loja	930,70	1.958,78 Construída	1.224,24	734,54	0,00	196,16	1.366,28	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1 Rua, Santana, 252, Centro, Itapeva / SP Brasil	Loja	80,00	140,00 Equivalente	60,00	80,00	0,00	0,00	110,00	3.500,00	31,82	Unidas	Mateus	(15) 3522-4987	Oferta	set-20
2 Rua, Santana, 269, Centro, Itapeva / SP Brasil	Loja	300,00	340,00 Equivalente	0,00	300,00	40,00	0,00	330,00	7.000,00	21,21	Unidas	Mateus	(15) 3522-4987	Oferta	set-20
3 Rua, Ernesto de Camargo, 248, Centro, Itapeva / SP Brasil	Loja	130,00	130,00 Equivalente	0,00	130,00	0,00	0,00	130,00	5.000,00	38,46	Imita Imóveis	Solange	(15) 3522-2174 (15) 99157-1851	Oferta	set-20
4 Rua, Pires Fleury, 381, Centro, Itapeva / SP Brasil	Loja	63,00	189,00 Equivalente	126,00	63,00	0,00	0,00	126,00	5.500,00	43,65	Imita Imóveis	Solange	(15) 3522-2174	Oferta	set-20
5 Avenida, José Ermírio de Moraes, 2115, Centro, Itapeva / SP Brasil	Escritório (prédio)	290,00	350,00 Equivalente	170,00	180,00	0,00	110,00	276,00	7.000,00	25,36	Riza Imóveis	Ricardo	(15) 3522-3736	Oferta	set-20
6 Rua, Coronel Acácio Piedade, 759, Centro, Itapeva / SP Brasil	Escritório (prédio)	250,00	270,00 Equivalente	120,00	150,00	0,00	100,00	220,00	5.000,00	22,73	Imita Imóveis	Solange	(15) 3522-2174	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

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

COMPARATIVOS

1	0,90	0,73 Menor	0,94 Superior	0,88 Superior	1,16 Inferior	0,71	20,36	20,36
2	0,90	0,84 Menor	1,07 Inferior	1,00 Similar	1,16 Inferior	1,06	20,24	20,24
3	0,90	0,75 Menor	1,00 Similar	0,88 Superior	1,09 Inferior	0,72	24,82	24,82
4	0,90	0,74 Menor	0,97 Superior	0,95 Superior	1,09 Inferior	0,75	29,44	29,44
5	0,90	0,82 Menor	0,94 Superior	0,88 Superior	1,23 Inferior	0,88	20,02	20,02
6	0,90	0,80 Menor	1,07 Inferior	1,08 Inferior	1,12 Inferior	1,07	21,86	21,86
Média							22,79	22,79

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas Pernambucanas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 22,79

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	29,63
Limite inferior (30%)	15,95
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	22,79

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	25,03
Limite Inferior	20,55
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
Desvio Padrão	3,72
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,16
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	22,79
Valor de Mercado para Locação (R\$)	31.136,92

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 21,21 /m² a R\$ 43,65 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 130,00 m² a 350,00 m² de área. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Lojas Pernambucanas
Valor Unitário (R\$/m ²)	22,79
Área Equivalente (m ²)	1.366,28
Valor de Mercado para Locação (R\$)	31.136,92
Valor de Mercado para Locação (R\$)	31.100,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	15,90
Área Construída (m ²)	1.958,78
Valor de Mercado para Locação (R\$)	31.136,92
Valor de Mercado para Locação (R\$)	31.100,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - 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 livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do Valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este 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 um investidor em potencial.

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 informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Itapeva e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)

CSHG - ITAPEVA

Nome da loja:	Lojas Pernambucanas
Luc	Pernambucanas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	01/11/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2036
Área Construída	1.959 m²

Aluguel mensal

R\$ 61.767,81 ou R\$ 31,53/m² no 1º mês
R\$ 57.407,73 ou R\$ 29,31/m² no 21º mês
R\$ 52.320,97 ou R\$ 26,71/m² no 33º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0,00%	
% pis cofins	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,50%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	1.454,98	Ao mês.
Valor condomínio	-	Ao mês.
Comissão sobre locação	Não	1 Aluguel no 1º mês de renovatória.
Outras despesas	-	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 9.163.400,00	Nove Milhões Cento e Sessenta e Três Mil e Quatrocentos Reais

Taxa de Desconto

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

Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.



AVALIAÇÃO

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

	outubro-21	outubro-22	outubro-23	outubro-24	outubro-25	outubro-26	outubro-27	outubro-28	outubro-29	outubro-30	outubro-31
Receitas	758.673,45	741.233,13	686.005,44	645.311,35	645.311,35	645.311,35	645.311,35	645.311,35	645.311,35	645.311,35	645.311,35
Aluguel Mínimo	741.213,75	723.773,43	668.545,74	627.851,65	627.851,65	627.851,65	627.851,65	627.851,65	627.851,65	627.851,65	627.851,65
Aluguel Percentual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	17.459,70	17.459,70	17.459,70	17.459,70	17.459,70	17.459,70	17.459,70	17.459,70	17.459,70	17.459,70	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70
FPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PIS/COFINS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70	-17.459,70
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	741.213,75	723.773,43	668.545,74	627.851,65	627.851,65	627.851,65	627.851,65	627.851,65	627.851,65	627.851,65	627.851,65
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	-11.380,10	-11.118,50	-10.290,08	-9.679,67	-9.679,67	-9.679,67	-9.679,67	-9.679,67	-9.679,67	-9.679,67	
Comissão Sobre Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRA	-11.380,10	-11.118,50	-10.290,08	-9.679,67	-9.679,67	-9.679,67	-9.679,67	-9.679,67	-9.679,67	-9.679,67	
CAPEX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fluxo de Caixa	729.833,65	712.654,93	658.255,66	618.171,98	618.171,98	618.171,98	618.171,98	618.171,98	618.171,98	618.171,98	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.068.968,29	
Fluxo de Caixa Total	729.833,65	712.654,93	658.255,66	618.171,98	618.171,98	618.171,98	618.171,98	618.171,98	618.171,98	9.687.140,27	

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m²)	930,70
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	9.845,71
Área Construída(m²)	1.958,78
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	4.678,12
VPL Final (R\$)	9.163.400,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CSHG - Itapeva

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 31.100,00 (Trinta e Um Mil e Cem Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 15,90

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 9.163.000,00 (Nove Milhões Cento e Sessenta e Três Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 4.678,12

DS
AS

DS
AC

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

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%
Intervalo de confiança			19,69%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU III

Especificação da avaliação – Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado - Valor de venda

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	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
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	Simplificada	2
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	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 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 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

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 factuais. 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 Completo de Avaliação Imobiliária, 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 Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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 Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 viés 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;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Abel Silva

0D70A2102CA24FC...

Abel Silva
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil



ANEXOS

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL



ANEXOS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE ITAPEVA - SP

Folha 01 de 02

MATRÍCULA

14.085

FOLHA

048

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPEVA, 04 de Setembro de 1.987.

CÓDIGO NACIONAL DA SUBENTRADA
12.000-6

LIVRO N. 2 - 03- REGISTRO GERAL

001

IMÓVEL: UNIFICAÇÃO dos imóveis constantes da transcrição nº 30.918 do Livro 3/BH e da matrícula nº 2.942 do Lº 2/L, deste Cartório: UM TERRENO com a área total de 953,32 m² (novecentos e cinquenta e três metros e trinta e dois centímetros quadrados), sito à Rua Dr. Pinheiro esquina com a Rua Ernesto de Camargo, nesta cidade, conforme memorial assim descrito: "DISTÂNCIAS E CONFRONTAÇÕES: Começa na Rua Dr. Pinheiro esquina com a Rua Ernesto de Camargo e segue na extensão de 30,30 metros, dividindo com a Rua Ernesto de Camargo; faz canto e segue na extensão de 16,30 metros, dividindo com Antonio Rezende; faz canto e segue na extensão de 1,85 metros, dividindo ainda com Antonio Rezende; faz canto e segue na extensão de 7,75 metros dividindo ainda com Antonio Rezende; faz canto e segue na extensão de 10,6 metros, dividindo respectivamente com Antonio Rezende sucessores de Cícero Marques; faz canto e segue na extensão de 0,85 metros, dividindo ainda com sucessores de Cícero Marques; faz canto e segue na extensão de 3,35 metros dividindo com José Mário Sampaio Pontes; faz canto e segue na extensão de 2,30 metros, dividindo ainda com José Mário Sampaio Pontes; faz canto e segue na extensão de 10,70 metros, dividindo com José Antonio Cerdeira; faz canto e segue na extensão de 3,55 metros, dividindo ainda com José Antonio Cerdeira; faz canto e segue na extensão de 14,70 metros, dividindo com Afonso de Almeida Camargo; faz canto e segue na extensão de 2,10 metros, dividindo ainda com Afonso de Almeida Camargo; faz canto e segue na extensão de 14,00 metros, dividindo ainda com Afonso de Almeida Camargo; faz canto e segue na extensão de 28,90 metros, dividindo com a Rua Dr. Pinheiro, até encontrar a esquina com a Rua Ernesto de Camargo, ponto de partida e fim destas divisões, perfazendo uma área total de 953,32 m² (novecentos e cinquenta e três metros e trinta e dois centímetros quadrados)". - **PROPRIETÁRIO:** ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. sociedade mercantil brasileira, com sede na Capital de São Paulo, à Rua Consolação nº 2.411, com filial nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido pela transcrição nº 30.918 e matrícula nº -/2.942, deste Cartório. - à margem da transcrição nº 30.918 do Lº 3/BH, foi averbado um prédio comercial de 02 pavimentos, sito à Rua Dr. Pinheiro, nesta cidade. - A UNIFICAÇÃO foi feita a pedido de Arthur Lundgren Tecidos S/A representada por seu gerente Sr. Odyr Buchianico, conforme requerimento - de 22 de junho de 1.987, memorial descritivo do Eng. Civil José Orlando Pito da Silva - CR2A-SP - 80742/D 5ª região, que ficam arquivadas em Cartório juntamente com Croquis. - A SSC. HAB. *Lucy Massae Stó* (Lucy Massae Stó).

Prot. 121650 - 14605

101650



ANEXOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
SECRETARIA DE FINANÇAS
IMPOSTO FUNDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU 2019
TAXA DE SERVIÇOS URBANOS - TSU 2019

IPTU/TSU 2019

REGIÇÃO CADASTRAL	ANO BASE	EXERCÍCIO	REGISTRO
00058301031	2019	2019	0000583

Nome: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A

ENDEREÇO DO IMÓVEL:
DR PINHEIRO, RUA CENTRO 00312 ITAPEVA SP 18400-005

Quadra: 031

ENDEREÇO DO TERREIRO:
DR PINHEIRO, RUA 00312 CENTRO ITAPEVA SP 18400-005

13075
2498

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA			PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA		
IDENTIFICAÇÃO	CÓDIGO DO MUNICÍPIO	VENCIMENTO	IDENTIFICAÇÃO	CÓDIGO DO MUNICÍPIO	PARCELA
0000583	2090	13/03/2019	0000583	2090	ÚNICA
NÚMERO	EXERCÍCIO	PARCELA	LOCAL DE PAGAMENTO	EXERCÍCIO	
2099000000466357	2019	ÚNICA	BANCO DO BRASIL, BANCO SANTANDER, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ITAU UNIBANCO E TESOURARIA DO MUNICÍPIO.	2019	
Nome: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A			Nome: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A		
* PARCELA ÚNICA *			* PARCELA ÚNICA *		
VALOR DA PARCELA 16.586,71			VALOR DA PARCELA 16.586,71		
"PARCELA ÚNICA COM DESCONTO DE 8% ATÉ O VENCIMENTO"			"PARCELA ÚNICA COM DESCONTO DE 8% ATÉ O VENCIMENTO"		
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.			NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.		
VA CONTRIBUENTE			AUTENTICAÇÃO MECANOGRAFADA		
81640000165-6 86712090201-2 90313209900-8 00000466357-1			AUTENTICAÇÃO MECANOGRAFADA		
13075 2498			13075 2498		

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE FINANÇAS

DEMONSTRATIVO IPTU 2019

REGIÇÃO CADASTRAL 00058301031 REGISTRO 0000583 9725

ÁREA DO TERREIRO	VALOR DO M ² TERREIRO	ALÍQUOTA DO TERREIRO	VL. VENAL DO TERREIRO	VL. VENAL EXCESSIVO	SERVIÇO	DESCONTO SUEM	IMPÓSTO TERREIRO
839,78	666,63	0,99	622.293,94	0,99	NORMAL	1,00	0,00
ÁREA CONSTRUIDA	RÁDIO	VALOR M ² DE CONTRIBUIÇÃO	ALÍQUOTA FUNDIAL	VL. VENAL DE CONTRIBUIÇÃO	VL. VENAL TOTAL		IMPÓSTO FUNDIAL
1.991,92	291	779,12	0,90	1.272.684,68	1.894.688,68		17.063,90
TESTADA PRINCIPAL	FRACÇÃO IDEAL	VL. M ² PARCELA ÚNICA	PREÇO COLETA DE LIXO	Nº DE PAGAMENTOS	VL. TAMA DE LIXO	TESTADA TOTAL	VALOR PARCELA ÚNICA
20,80	1,000000	15,01	DIÁRIA	0000	409,89	66,20	16.586,71
ANO BASE	EXERCÍCIO	FATOR CORRE		VALOR DAS PARCELAS	DESCONTO ÚNICO		VALOR TOTAL
2019	2019	0,8200		1.745,97	972,99		17.496,70
DADOS DE VENCIMENTO							
1ª PARCELA	2ª PARCELA	3ª PARCELA	4ª PARCELA	5ª PARCELA	6ª PARCELA	7ª PARCELA	8ª PARCELA
13/03/2019	13/04/2019	13/05/2019	13/06/2019	13/07/2019	13/08/2019	13/09/2019	13/10/2019
PROPRIETÁRIO							
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A							
CONDOMÍNIO							
13075 2498							
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
DR PINHEIRO, RUA 00312 ITAPEVA SP 18400-005 CENTRO Quadra: 031							



Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do valor de mercado livre dos
imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e
publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para
atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: 46.Itapira / Loja / Localizada na Rua José
Bonifácio, 48, Centro, Itapira / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020





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

São Paulo, 15 de outubro de 2020

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .

At. Sr. Guilherme Testa

Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000

São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (46.Itapira), Localizado na Rua José Bonifácio, 48, Centro, Itapira / SP - Brasil

Prezados Senhores,

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 livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato), do imóvel em referência, para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os 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 39 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.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (46.Itapira), localizado na Rua José Bonifácio, 48, Centro, Itapira / SP - Brasil.

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, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

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

CONCLUSÃO DE VALORES

46.ITAPIRA		
ÁREA CONSTRUÍDA – 992,09 m² (conforme quadro de áreas fornecido pelo cliente)		
ÁREA DE TERRENO – 420,00 m² (conforme matrícula fornecida pelo cliente)		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 15.300,00 (Quinze Mil e Trezentos Reais) Mensais	R\$ 15,42
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 5.654.790,00 (Cinco Milhões, Seiscentos e Quarenta e Quatro Mil, Setecentos e Noventa Reais)	R\$ 5.699,88

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 Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

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

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

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

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:

Mailyn Cuello

A307A9752F634E0...

Mailyn Cuello
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 02/12/2020 | 15:05:54 PST

92C5814D1473408AB074BFF9B525BFD6

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	4
QUADRO DE ÁREAS	7
ZONEAMENTO.....	8
MERCADO	9
CENÁRIO ECONÔMICO	9
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	12
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	14
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO).....	21
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	26
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	27
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	29
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	32
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado à seguir:

- 46.Itapira, localizado na Rua José Bonifácio, 48, Centro, Itapira / SP - Brasil.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (dcf - contrato), do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

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 CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

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

Publicidade

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 24 de setembro de 2020.



Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS - 46.ITAPIRA

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Cartório do Registro de Imóveis e Anexos - Comarca de Itapira, sob matrícula nº.: 18511, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 18511: Imóvel situado na Rua José Bonifácio, 48, Itapira - SP, com área total de terreno de 420,00 m² e área construída de 210,00 m², proprietário: Altsa Propriedades S.A, data de documento 06 de maio de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Não fornecido pelo cliente.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Não fornecido pelo cliente.

OUTROS

Não foram fornecidos outros documentos.

COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Conforme solicitado pelo cliente, nesta avaliação utilizamos a área construída conforme informação fornecida pelo mesmo e área de terreno conforme matrícula.

POSIÇÃO ATUAL

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

Mapa e fotos da propriedade em estudo



Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- 46.Itapira - Rua José Bonifácio, 48, Centro, Itapira / SP - Brasil.

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

- 80 m da Prefeitura Municipal de Itapira;
- 100 m do Mercado Municipal;
- 200 m do Ministério Público do Estado de São Paulo;
- 300 m do Senac Itapira;
- 750 m do Hospital Municipal de Itapira; e
- 1,0 km da Rodoviária Municipal De Itapira.

Terreno - 46.Itapira

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

- Área bruta de terreno: 420,00 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui testada, para a via listada abaixo:
 - Rua José Bonifácio - 14,00 m;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- 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.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (46.Pernambucas) é classificado como Loja, Monousuário.

46.PERNAMBUCANAS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Ano de Construção	Não fornecido pelo cliente	
Ano da Última Reforma	Não fornecido pelo cliente	
Estado de Conservação	Regular - c	
Idade Aparente	20 anos	
Vida Útil Estimada	80 anos	
Vida Remanescente:	60 anos	
Vagas de Garagem	Não fornecido pelo cliente	
Área Construída Total:	992,09 m ²	Conforme: Quadro de áreas

OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Subsolo	Área restrita aos funcionários, vestiários masculino e feminino, área técnica e estoque
	Térreo	Loja feminino, provador e área de serviço
	Pavimentos Superiores	Loja masculino, infantil, cama, mesa e banho, sala da gerencia e sanitários feminino e masculino de funcionários
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura e Alucobond	
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escadas fixas	
Ar Condicionado	Tipo: Split	
	Localização do sistema de refrigeração:	andar da casa de máquinas
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende à todas as áreas	
Iluminação	Fluorescente e Incandescente	



Segurança Contra Incêndio	Existente
Segurança Patrimonial	Privada
PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
Pisos	Cerâmico, porcelanato e concreto.
Paredes	Alvenaria com massa e pintura, tijolos, drywall, azulejo e PVC
Forros	Isopor, laje aparente e telha

VIA DIGITAL

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
46.Itapira - 46.Pernambucas	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	572,09	0,50	286,05
	Térreo / Loja (m²)	420,00	1,00	420,00
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Vagas Descobertas / Recuo (m²)	0,00	0,50	0,00
	Terreno Excedente (m²)	0,00	1,00	0,00
		992,09		706,05

Zoneamento

46.Itapira

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Itapira é determinada pela Lei Nº 3.995, de 26 de Outubro de 2006.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZC - Zona Central.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Itapira
Lei atual:	Lei nº 3.995, de 26 de outubro de 2006
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZC - Zona Central
Uso proposto:	É a área correspondente à atual área do centro dinâmico da cidade, a ter suas atividades definidas na Lei de Uso, de Ocupação e de Parcelamento do Solo Urbano.
O uso proposto é permitido?	Sim
Pedido de alteração do zoneamento aplicável?	Não
Variação do zoneamento aplicável?	Não
RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	125,00m²
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	4,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	90,00%
Recuo mínimo:	
	Frente: Zero
	Fundos: 3,00m
	Lateral: 3,00m

Mercado

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel está localizado na região central de Itapira, ponto forte para imóveis comerciais.
- A região possui fácil acesso e boa infraestrutura.

Pontos Fracos e Ameaças

- Próximo ao avaliando há outros imóveis do mesmo segmento, podendo ser considerado uma ameaça ao negócio implantado atualmente.

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus 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.

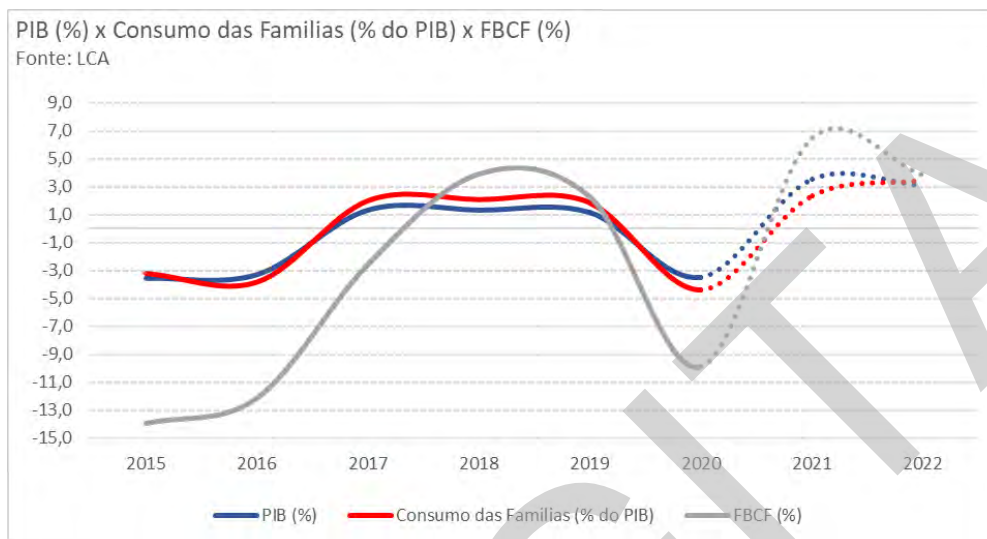
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 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 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 coronavírus 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

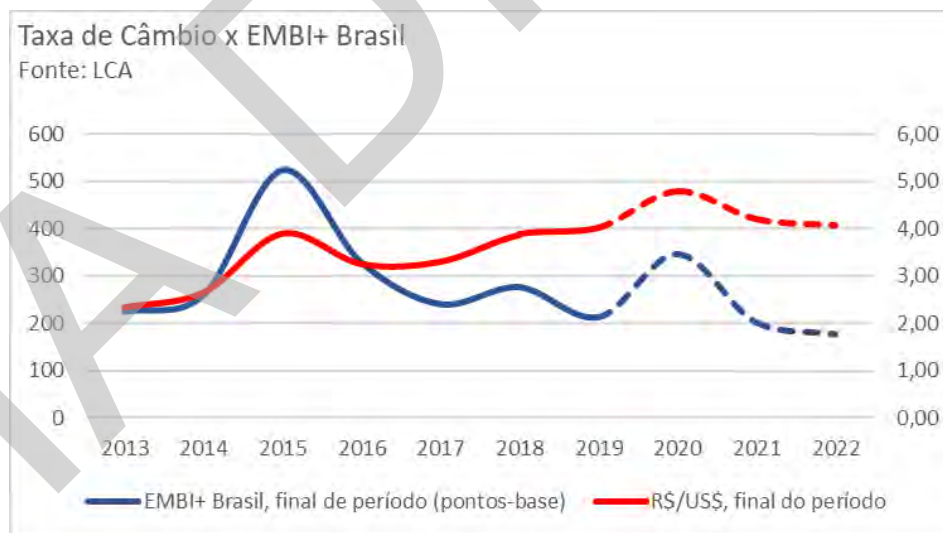
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial 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 2,00% 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

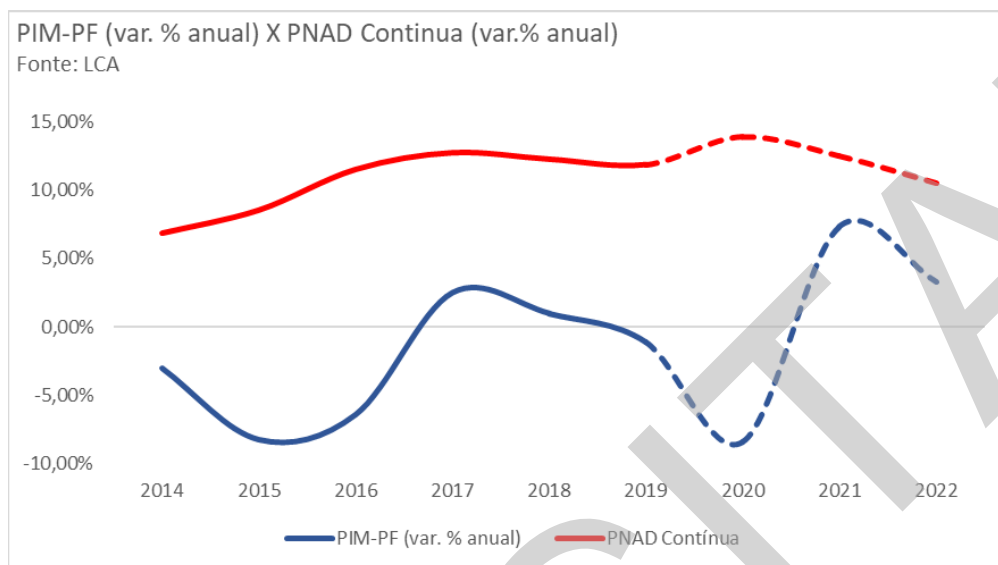
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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 coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

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

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.

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.

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de 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 (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (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:

- 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 do terreno e vice-versa.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

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.

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 de porcentagem dividindo 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-HEIDECHE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO
A	46. Pernambucanas - Rua José Bonifácio 48, Centro - Itapira SP	420,00	992,09 Construída	572,09	420,00	0,00	0,00	706,05	-	-	-	-	-	-

COMPARATIVOS

1	Avenida, Castro Alves, 296, Loteamento Habitacional Haldi, Itapira / SP Brasil	200,00	180,00 Construída	0,00	150,00	30,00	50,00	177,50	2.200,00	12,39	Imobiliária Boretti	Rafaela	(19) 3863-0109	Oferta
2	Rua, Manoel Pereira, 476, Santo Antonio, Itapira / SP Brasil	330,00	270,00 Construída	0,00	270,00	0,00	60,00	276,00	3.000,00	10,87	Imobiliária Boretti	Rafaela	(19) 3863-0109	Oferta
3	Rua, Alfredo Pujol, 175, Centro, Itapira / SP Brasil	150,00	100,00 Construída	0,00	100,00	0,00	50,00	105,00	1.100,00	10,48	Metta Soluções Imobiliárias	Gabriel	(19) 3863-0008	Transação
4	Rua, Saldanha Marinho, s/n, Santa Cruz, Itapira / SP Brasil	280,00	490,00 Construída	250,00	240,00	0,00	40,00	369,00	7.200,00	19,51	Invest Imóveis	Lilian	(19) 3863-4104	Oferta
5	Avenida, Rio Branco, 541, Centro, Itapira / SP Brasil	240,00	517,00 Construída	277,00	240,00	0,00	0,00	378,50	5.000,00	13,21	Invest Imóveis	Lilian	(19) 3863-4104	Oferta

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO (foc)	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00		-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	0,84 Menor	1,42 Inferior	0,84	1,03 Inferior	1,58 Inferior	1,87	20,83	20,83
2	0,90	0,89 Menor	1,42 Inferior	0,79	1,08 Inferior	1,58 Inferior	1,97	19,31	19,31
3	1,00	0,79 Menor	1,42 Inferior	0,66	1,30 Inferior	1,46 Inferior	1,97	20,61	20,61
4	0,90	0,92 Menor	1,21 Inferior	0,89	0,96 Superior	1,36 Inferior	1,45	25,53	25,53
5	0,90	0,93 Menor	1,42 Inferior	0,74	1,16 Inferior	1,36 Inferior	1,86	22,07	22,07
Média								21,67	21,67

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - 46.Pernambucas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 21,67	
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	28,17
Limite inferior (30%)	15,17
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	21,67

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO	
Limite Superior	23,29
Limite Inferior	20,05
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	15%
Desvio Padrão	2,37
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,11
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	21,67
Valor de Mercado para Locação (R\$)	15.299,32

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 10,48 /m² a R\$ 19,51 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 105,00 m² a 378,50 m² de área equivalente. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	46.Pernambucanas
Valor Unitário (R\$/m ²)	21,67
Área Equivalente (m ²)	706,05
Valor de Mercado para Locação (R\$)	15.300,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	15,42
Área Construída (m ²)	992,09
Valor de Mercado para Locação (R\$)	15.300,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Contrato)

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - 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 livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este 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 um investidor em potencial.

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 informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Itapira e na região do Centro.

DCF - CONTRATO		
46.ITAPIRA		
Nome da loja:	46.Pernambucanas	
Data base do fluxo	01/11/2020	
Término do Fluxo	31/10/2030	
Período em Análise	10 anos	
Vigência do contrato	01/11/2020 a 01/10/2032	
Área Construída	992,09 m²	
Aluguel mensal – Contrato		
R\$ 38.288,52 ou R\$ 38,59/m² no 1º mês		
R\$ 35.585,80 ou R\$ 35,87/m² no 13º mês		
R\$ 32.432,63 ou R\$ 32,69/m² no 25º mês		
TAXAS E DISPÊNDIOS		
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 15.299,32 ao mês ou R\$ 15,42/m² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	R\$ 739,27	Ao mês.
Valor de Mercado livre	R\$ 5.654.790,00	Cinco Milhões Seiscentos e Cinquenta e Quatro Mil Setecentos e Noventa Reais

Taxa de Desconto

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

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de lojas na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao custo de oportunidade da empresa e é composto por capital próprio e capital de terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669).

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.



AVALIAÇÃO

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2023	01/10/2024	01/10/2025	01/10/2026	01/10/2027	01/10/2028	01/10/2029	01/10/2030	01/10/2031
Receitas	468.333,49	435.900,86	398.062,79	398.062,79	398.062,79	398.062,79	398.062,79	398.062,79	398.062,79	398.062,79	398.062,79
Aluguel Mínimo	459.462,27	427.029,64	389.191,57	389.191,57	389.191,57	389.191,57	389.191,57	389.191,57	389.191,57	389.191,57	389.191,57
IPTU	8.871,22	8.871,22	8.871,22	8.871,22	8.871,22	8.871,22	8.871,22	8.871,22	8.871,22	8.871,22	
Despesas Operacionais	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22
IPTU	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22	-8.871,22
Resultado Operacional Líquido	459.462,27	427.029,64	389.191,57	389.191,57	389.191,57	389.191,57	389.191,57	389.191,57	389.191,57	389.191,57	389.191,57
Despesas Não Operacional	-4.683,33	-4.359,01	-3.980,63	-3.980,63	-3.980,63	-3.980,63	-3.980,63	-3.980,63	-3.980,63	-3.980,63	
FRA	-4.683,33	-4.359,01	-3.980,63	-3.980,63	-3.980,63	-3.980,63	-3.980,63	-3.980,63	-3.980,63	-3.980,63	
Fluxo de Caixa	454.778,93	422.670,63	385.210,94	385.210,94	385.210,94	385.210,94	385.210,94	385.210,94	385.210,94	385.210,94	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.621.656,01	
Fluxo de Caixa Total	454.778,93	422.670,63	385.210,94	385.210,94	385.210,94	385.210,94	385.210,94	385.210,94	385.210,94	6.006.866,95	
Fluxo de Caixa a VP	437.948,62	379.513,82	322.497,86	300.697,31	280.370,45	261.417,67	243.746,08	227.269,07	211.905,89	2.989.425,97	
Valor do Empreendimento	5.654.790,00										

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m²)	420,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	13.463,79
Área Construída(m²)	992,09
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	5.699,88
VPL Final (R\$)	5.654.790,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

46.Itapira

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 15.300,00 (Quinze Mil e Trezentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 15,42

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – CONTRATO

R\$ 5.654.790,00 (Cinco Milhões, Seiscentos e Cinquenta e Quatro Mil, Setecentos e Noventa Reais)

Valor Unitário R\$/m² 5.699,88

DS
PS

DS
MC

DocuSigned by:
/s/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA;13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 02/12/2020 | 15:06:13 PST

02C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

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%
Intervalo de confiança			14,99%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Especificação da avaliação – 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 I” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU I” quanto aos indicadores de viabilidade, 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	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
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	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 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 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

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 fatuais. 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 Completo de Avaliação Imobiliária, 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 Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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 Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado à desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Mailyn Cuello

A307A9752F634E0...

Mailyn Cuello
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 02/12/2020 | 15:06:07 PST



92C5814D1473408AB074BFF98525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

Valdemar Avelino de Toledo Júnior, Oficial do Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Itapira, Estado de São Paulo.

Certifica a pedido verbal da parte interessada, que revendo em o Registro a seu cargo, o livro 2, por fichas de REGISTRO GERAL, dele verificou consta a MATRÍCULA do teor seguinte.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de ITAPIRA — Estado de São Paulo

matrícula

18.511

folha

001

Em 05 de julho de 1996.

IMÓVEL - Uma casa de morada, com frente para a **RUA JOSÉ BONIFÁCIO, Nº 48** (quarenta e oito), no distrito, município e comarca de Itapira, construída de tijolos e coberta de telhas, com cômodos para comércio e residência, assoalhadas e forradas, com um cômodo com piso de mosaico, com quatro portas de frente com a área construída de 210,00 metros quadrados, mais ou menos, com o respectivo terreno e quintal, medindo 14,00 metros, mais ou menos, de frente onde existe um portão, por 30,00 metros, mais ou menos, da frente aos fundos, confrontando com a rua pela frente e pelos fundos com Arsênio Fernandes, Benedito Amâncio de Camargo e Áurea Rossi. Cadastro Municipal nº 01.017.003.00. **PROPRIETÁRIAS: CLORINDA DINI**, funcionária pública estadual, **MARIA LUIZA DINI** e **VICTORIA DINI**, ambas do lar, todas brasileiras, solteiras, maiores portadoras das cédulas de identidade RG nºs 3.385.364-SSP/SP, 12.434.541-SSP/SP e 34.599.224-6-SSP/SP, e inscritas no CPF/MF sob nºs 335.896.588-00, 335.874.008-06 e 335.874.188-53, respectivamente, residentes e domiciliadas na cidade de Itapira, São Paulo, à rua José Bonifácio, nº48. **Transcrições aquisitivas do imóvel nºs:** 1.100, fls.126 do livro 3-C, feita em 03.08.1934; 6.318, fls.10 do livro 3-M, feita em 29.09.1948; 11.363, fls.208 do livro 3-Q, feita em 23.06.1959; 17.321, fls.71 do livro 3-U, feita em 08.10.1969, 17.560, fls.104 do livro 3-U, feita em 27.02.1970, e 18.458, fls. 44 do livro 3-V, feita em 24.05.1971. O oficial, (Katsumi Inoue).

R.01/18.511. Em 05 de julho de 1996.

-VENDA: - 100%

Por escritura pública lavrada em 05 de junho de 1996, no 2º Serviço Notarial da Comarca de Piedade, Estado de São Paulo, no livro nº 188, fls. 132, as proprietárias Clorinda Dini, Maria Luiza Dini e Victoria Dini, já qualificadas, alienaram por venda a **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS**, sociedade mercantil brasileira, com sede na Capital, à rua da Consolação, nºs 2.387/2.411, inscrita no CGC/MF sob nº 61.099.834/0001-90, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais), já integralmente pago em moeda corrente do país, sendo R\$187.500,00, em 05 de junho de 1996, através de três cheques nominativos no valor de R\$62.500,00 cada um, emitidos à favor das transmitentes, cheques esses de nºs 661.722, 23 e 24, sacáveis contra a agência nº 1760 do Banco Bamerindus, e, R\$187.500,00, representados por três notas promissórias no valor de R\$62.500,00 cada uma, emitidas à favor das transmitentes, individualmente, todas com vencimento para o dia 05 de julho de 1996. Fica esclarecido que a entrega das chaves do imóvel objeto desta matrícula, livre de pessoas e coisas, se fará até o dia 05 de agosto de 1996, condição essa com a qual as transmitentes e a empresa adquirente concordaram plenamente. O oficial, (Katsumi Inoue).

R.02/18.511. Em 06 de Maio de 2020.

CONFERÊNCIA DE BENS: 100%

Pela certidão de inteiro teor expedida pela JUCESP em 24 de janeiro de 2020, a proprietária ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS, já devidamente qualificada, transferiu a título de conferência de bens à **ALISA PROPRIEDADES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 35.521.057/0001-10, registrada na JUCESP sob NIRE 35300544641, com sede na Rua da Consolação, nº 2403 - 5º andar, São Paulo/SP, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 3.767.000,00 (três milhões, setecentos e sessenta e sete mil reais),

matrícula

18.511

folha

001

verso

conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 12 de dezembro de 2019 e registrada na JUCSP sob nº 1.541/20-1 em 06/01/2020. A Escrevente, *Amanda Caroline Boretti Bombardi* (Amanda Caroline Boretti Bombardi), Prot.129.819 (29/04/2020). SELO DIGITAL: 1243963210A0000013007420U

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 2, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 18511 , sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos: 32,97
	Estado: 9,37
	Sec. Fazenda: 6,41
	Registro Civil: 1,74
	Trib. Justiça: 2,26
	Ministério Público: 1,58
	Imposto Municipal: 0,84
	TOTAL: 55,17
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	AMANDA CAROLINE BORETTI BOMBARDI ESCREVENTE

Itapira, 06 de maio de 2020



SELO DIGITAL

1243963C30A0000013007320A

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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



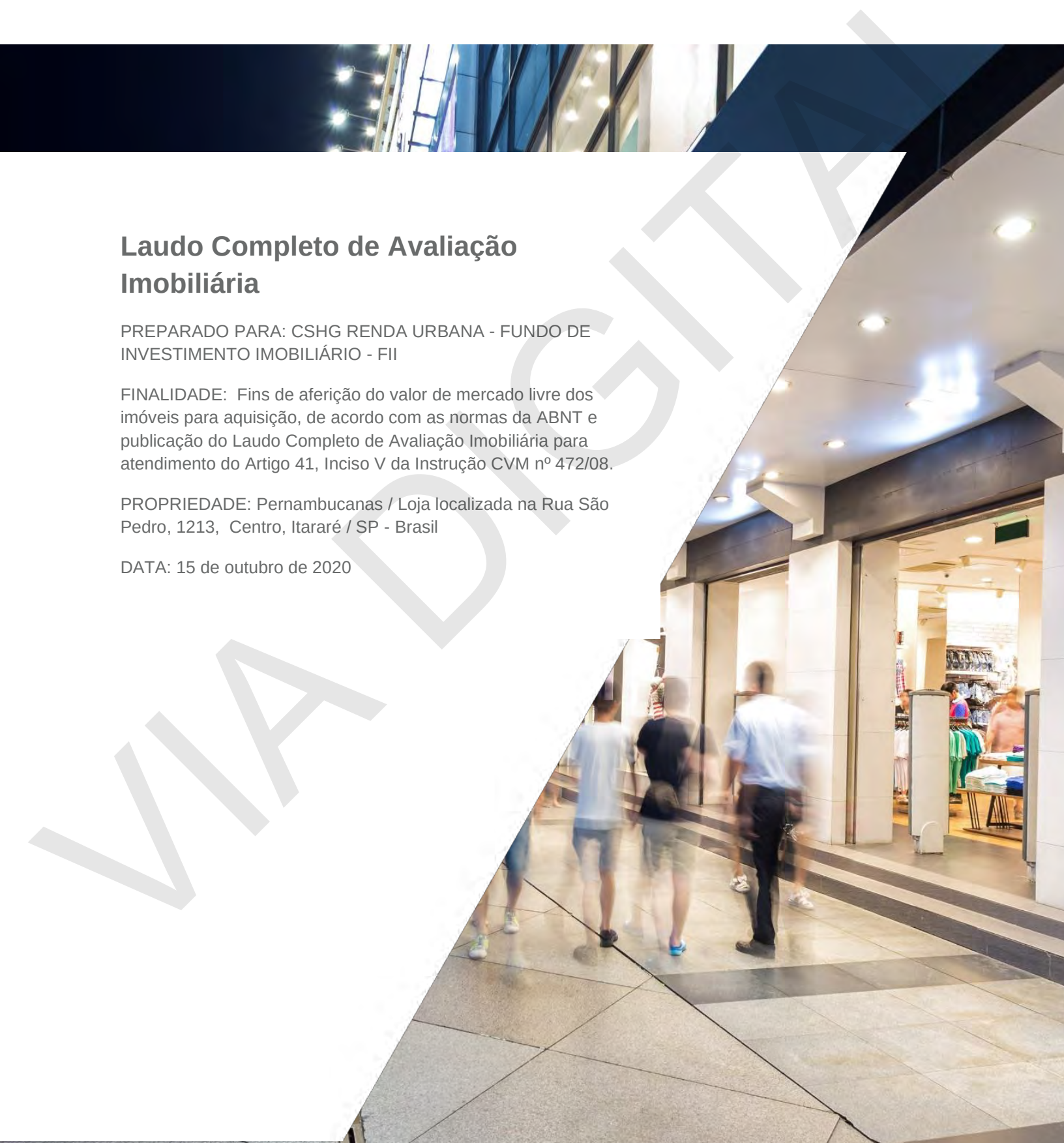
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: Pernambucanas / Loja localizada na Rua São Pedro, 1213, Centro, Itararé / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020





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

São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .
At. Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar, Itaim Bibi - 04542-000
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Pernambucas), localizado na Rua São Pedro, 1213, Centro, Itararé / SP - Brasil

Prezados Senhores,

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 livre para locação e valor de mercado livre para venda (dcf - contrato), do imóvel em referência, para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os 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 42 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.

Da propriedade em estudo: trata-se de do Imóvel Comercial Pernambucas, localizado na Rua São Pedro, 1213, Centro, Itararé / SP - Brasil.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar,

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, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES		
CSHG - Itararé		
ÁREA CONSTRUÍDA - 1161,17 m²		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 14.800,00 (Quatorze Mil e Oitocentos Reais mensais)	R\$ 12,79
Valor de mercado livre para venda	R\$ 4.781.000,00 (Quatro Milhões Setecentos e Oitenta e Um Mil Reais)	R\$ 4.117,59

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 Disclaimers” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

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

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

DS
AS

DS
AC

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar,

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

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:

Abel Silva

0D70A2102CA24EC...

Abel Silva
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES	3
QUADRO DE ÁREAS	6
ZONEAMENTO.....	7
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel da contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado a seguir:

- Pernambucanas, localizada na Rua São Pedro, 1213, Centro, Itararé / SP - 18460-000 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato) do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

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

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

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

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais. Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08. .

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 14 de setembro de 2020.



Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS - PERNAMBUCANAS

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Oficial de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas - Comarca de Itararé - SP a matrícula nº.: 3.580 e 4.459, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 3.580 e 4.459: Imóvel situado a Rua Amazonas Ribas e Rua São Pedro, com área total de terreno de 762,63 m² e área construída de 1.191,30 m², proprietário: Arthur Lundgren Tecidos S/A, 20/05/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 5142, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Itararé
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua São Pedro 1213
Área de Terreno:	305,00 m²
Área Total Edificada:	891,48 m²
Valor Venal Total:	R\$ 32.418,35
Valor do IPTU:	R\$ 3.077,67

OUTROS

Planta Arquitetônica

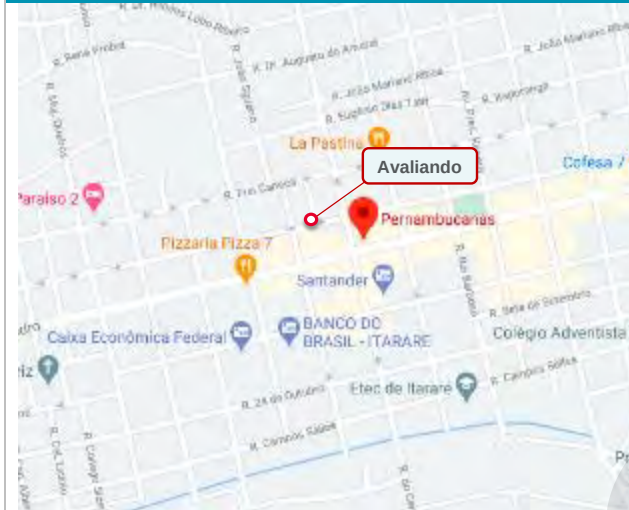
POSIÇÃO ATUAL

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

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



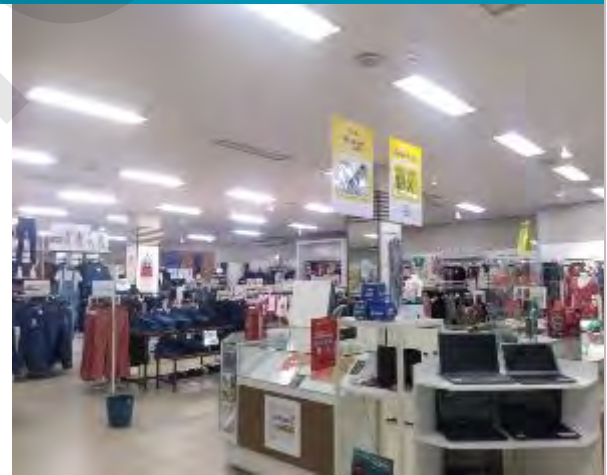
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Pernambuco - Rua São Pedro, 1213, Centro, Itararé / SP - 18460-000 Brasil

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

Cushman & Wakefield

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII | 3



- 220 m da Praça Francisco Alves Negrão;
- 1,1 km da Santa Casa de Misericórdia de Itararé;
- 1,3 km do Estádio Veginio Holtz;
- 1,6 km da Unopar Polo Itararé;
- 1,8 km do Museu Histórico Itararé; e
- 3,0 km do Aeroporto de Itararé.

Terreno - Pernambucanas

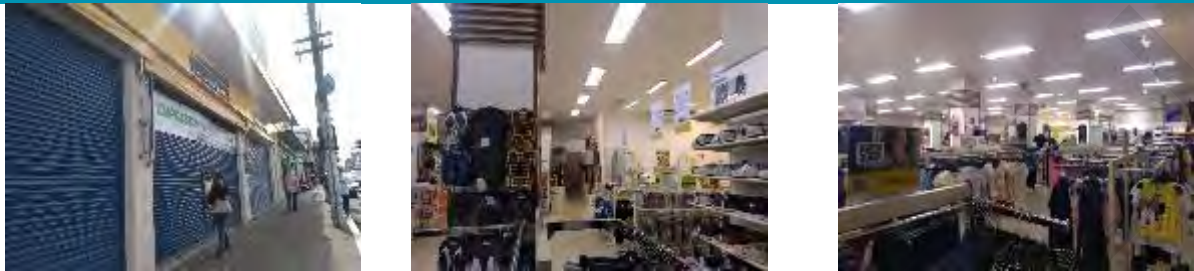
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 753,50 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular.
- Testada: A propriedade em estudo possui 56,75 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Rua Amazonas Ribas - 34,75 m
 - Rua São Pedro - 22,00 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- 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.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Lojas Pernambucanas) é classificado como Loja e Monousuário.

LOJAS PERNAMBUCANAS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular		
Idade Aparente	15 anos		
Vida Útil Estimada	80 anos		
Vida Remanescente:	65 anos		
Área Construída Total:	1.161,17 m²	Conforme:	Projeto
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.			

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Térreo	Loja
	Subsolo	Escritório
	Mezanino	Depósito
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura	
Acesso de Pedestres	Metal	
Esquadrias	Metálica	
Vidros	Lâminado	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escadas fixas	
Ar Condicionado	Tipo: Central HVAC	
	Localização do sistema de refrigeração: andar da casa de máquinas	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmco
Paredes	Pintura
Forros	Gesso

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Itararé - Lojas Pernambucanas	Subsolo / Subloja / Sobreloja / P.	158,18	0,50	79,09
	Térreo / Loja (m²)	753,50	1,00	753,50
	Mezanino (m²)	249,49	0,75	187,12

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Itararé	753,50	0,00	753,50	753,50



Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Itararé não foi identificada.

Mercado

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus 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.

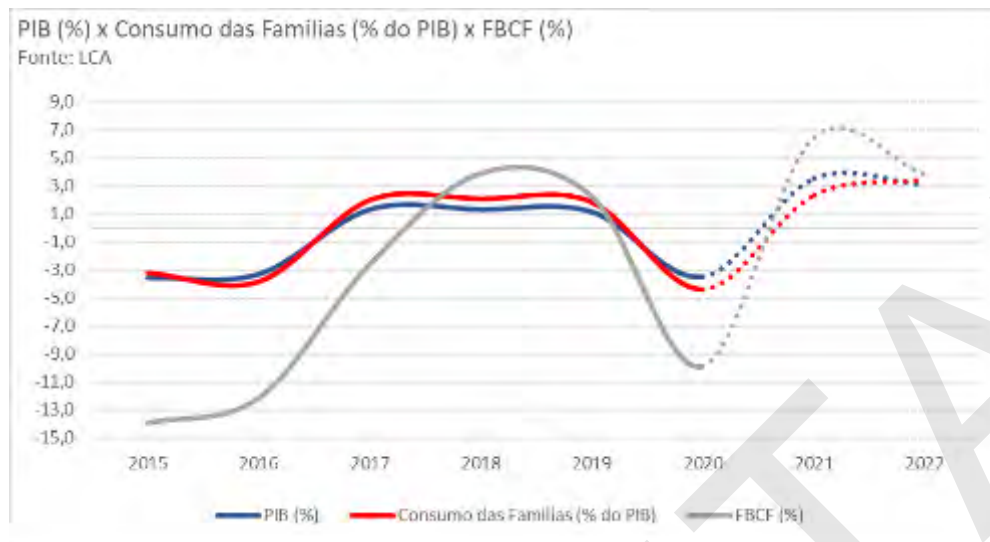
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 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 coronavírus 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

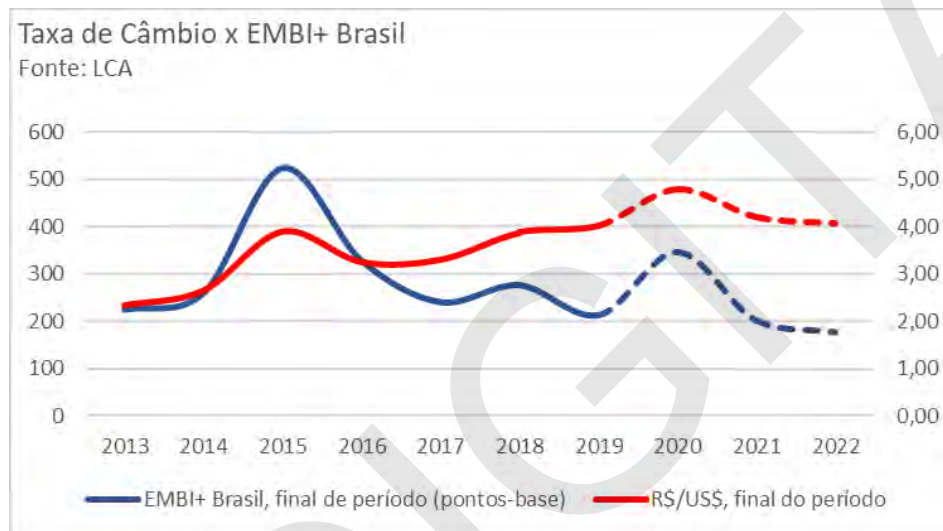
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial 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 2,00% 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

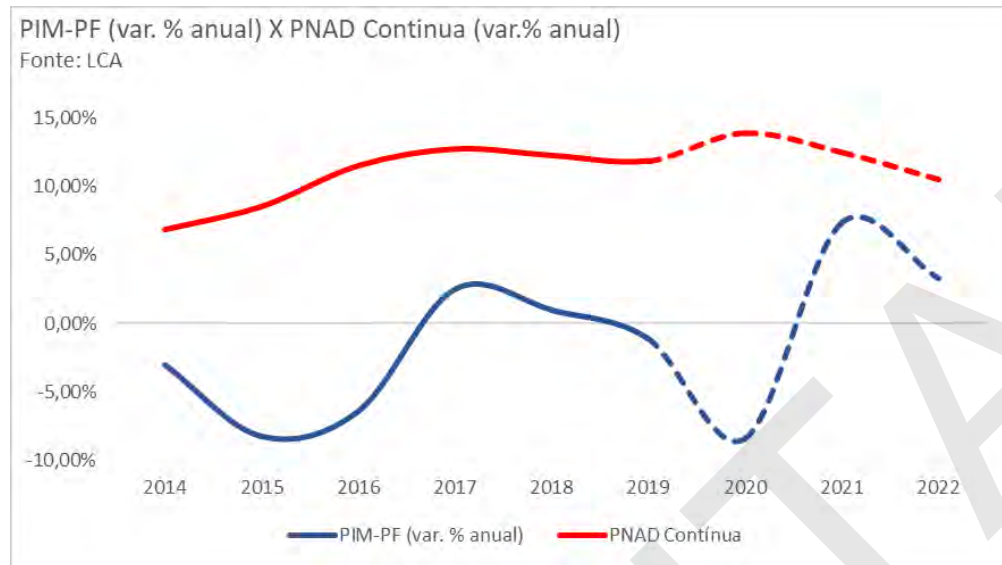
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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 coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

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

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.



Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel está localizado no centro da cidade, o que impulsiona o fluxo de pessoas no local.
- O imóvel tem em suas proximidades igrejas, bancos, restaurantes, que movimentam a cidade de Itararé.

Pontos Fracos e Ameaças

- Existem concorrentes de porte semelhante nas proximidades.

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo de Dados de Mercado e Método da Renda Através do Fluxo de Caixa Descontado.

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.

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de 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 (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (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:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- 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 do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

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.

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 de porcentagem dividindo 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	e	Reparos simples
B	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	g	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para imóveis comerciais na região.



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO(R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO
A Lojas Pernambucanas - Rua São Pedro 1213, Centro - Itararé SP	Loja	753,50	1.161,17 Construída	158,18	753,50	249,49	0,00	1.019,71	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1 Rua, Quinze de Novembro, s/n, Centro, Itararé / SP Brasil	Loja	200,00	315,00 Equivalente	0,00	200,00	115,00	0,00	286,25	4.000,00	13,97	Guelo Imóveis	Gati	(15) 98141-5395 (15) 3531-3911	Oferta	set-20
2 Rua, Frei Caneca, 1389, Centro, Itararé / SP Brasil	Loja	284,50	284,50 Equivalente	0,00	284,50	0,00	0,00	284,50	2.200,00	7,73	Guelo Imóveis	Gati	(15) 98141-5395 (15) 3531-3911	Oferta	set-20
3 Rua, Treze de Maio, 449, Centro, Itararé / SP Brasil	Loja	120,00	120,00 Equivalente	0,00	120,00	0,00	0,00	120,00	2.000,00	16,67	Guelo Imóveis	Gati	(15) 98141-5395 (15) 3531-3911	Oferta	set-20
4 Rua, São Pedro, 1956, Jardim Claudina, Itararé / SP Brasil	Loja	100,00	100,00 Equivalente	0,00	100,00	0,00	0,00	100,00	2.000,00	20,00	Jr Imóveis Itararé	Vanessa	(15) 3532-5126 (15) 3531-2295	Oferta	set-20
5 Rua, Quinze de Novembro, 403, Centro, Itararé / SP Brasil	Loja	340,00	299,00 Equivalente	0,00	299,00	0,00	41,00	303,10	4.000,00	13,20	Jr Imóveis Itararé	Vanessa	(15) 3532-5126 (15) 3531-2295	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

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

COMPARATIVOS

1	0,90	0,85 Menor	1,14 Inferior	1,00 Similar	1,07 Inferior	1,06	13,36	13,36
2	0,90	0,85 Menor	1,33 Inferior	1,04 Inferior	1,33 Inferior	1,56	10,86	10,86
3	0,90	0,77 Menor	1,23 Inferior	0,99 Superior	1,14 Inferior	1,13	16,90	16,90
4	0,90	0,75 Menor	1,23 Inferior	1,11 Inferior	0,94 Superior	1,03	18,49	18,49
5	0,90	0,86 Menor	1,19 Inferior	1,00 Similar	1,07 Inferior	1,11	13,20	13,20
						Média	14,56	14,56

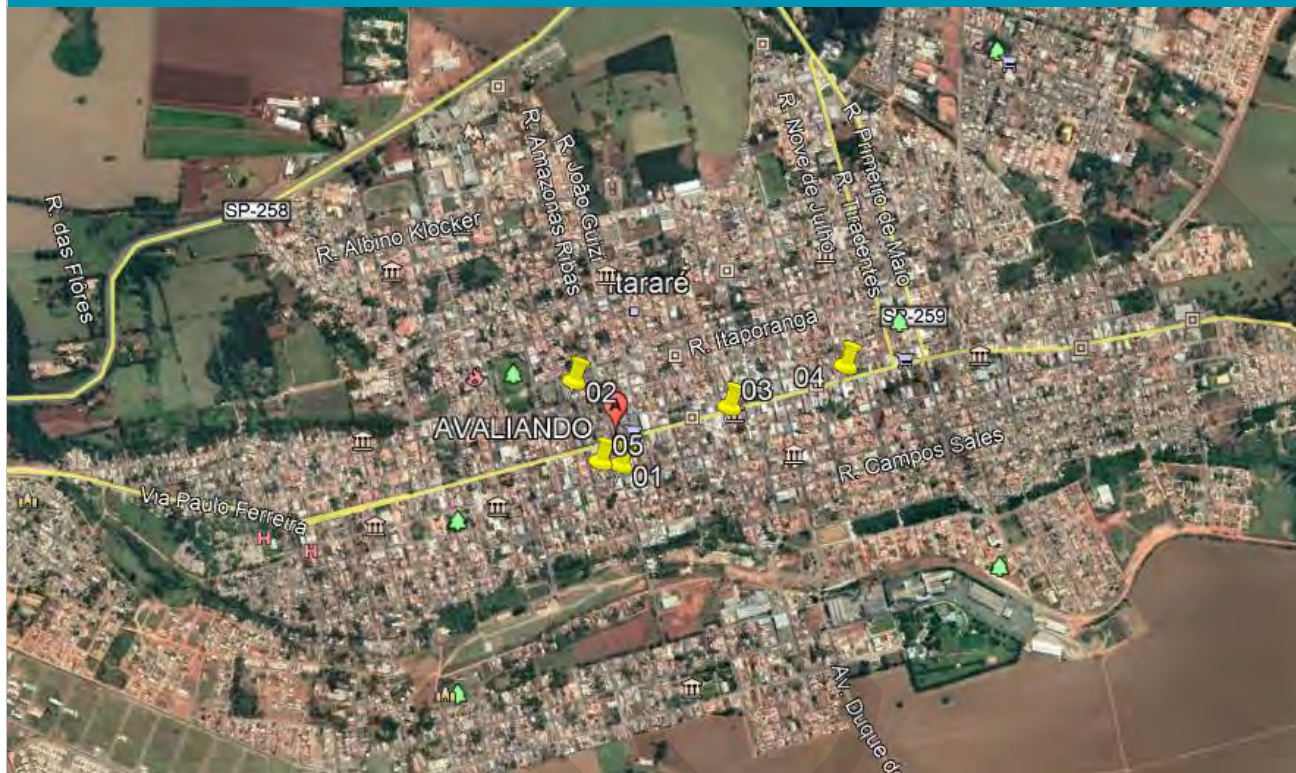
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas Pernambucanas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 14,56	
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	18,93
Limite inferior (30%)	10,19
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	14,56

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO	
Limite Superior	16,67
Limite Inferior	12,45
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	29%
Desvio Padrão	3,08
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,21
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	14,56
Valor de Mercado para Locação (R\$)	14.849,17



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 7,73 /m² a R\$ 20,00 /m², de área construída. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 100,00 m² a 315,00 m² de área. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

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

EDIFÍCIO	Lojas Pernambucanas
Valor Unitário (R\$/m ²)	14,56
Área Equivalente (m ²)	1.019,71
Valor de Mercado para Locação (R\$)	14.849,17
Valor de Mercado para Locação (R\$)	14.800,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	12,79
Área Construída (m ²)	1.161,17
Valor de Mercado para Locação (R\$)	14.849,17
Valor de Mercado para Locação (R\$)	14.800,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - 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 livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do Valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este 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 um investidor em potencial.

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 informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Itararé e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)**CSHG - ITARARÉ**

Nome da loja:	Lojas Pernambucanas
Luc	Pernambucanas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	01/11/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2030
Área Construída	1.161 m ²

Aluguel mensal

R\$ 46.186,10 ou R\$ 39,78/m ² no 1º mês
R\$ 42.925,91 ou R\$ 36,97/m ² no 21º mês
R\$ 39.122,35 ou R\$ 33,69/m ² no 33º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0,00%	
% pis cofins	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	256,47	Ao mês.
Valor condomínio	-	Ao mês.
Comissão sobre locação	Não	1 Aluguel no 1º mês de renovatória.
Outras despesas	-	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 4.781.220,00	Quatro Milhões Setecentos e Oitenta e Um Mil Duzentos e Vinte Reais

Taxa de Desconto

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

Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.



AVALIAÇÃO

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	outubro-21	outubro-22	outubro-23	outubro-24	outubro-25	outubro-26	outubro-27	outubro-28	outubro-29	outubro-30	outubro-31
Receitas	557.310,89	544.270,11	502.974,30	472.545,81	472.545,81	472.545,81	472.545,81	472.545,81	472.545,81	472.545,81	181.267,73
Aluguel Mínimo	554.233,22	541.192,44	499.896,63	469.468,14	469.468,14	469.468,14	469.468,14	469.468,14	469.468,14	469.468,14	178.190,06
Aluguel Percentual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	3.077,67	3.077,67	3.077,67	3.077,67	3.077,67	3.077,67	3.077,67	3.077,67	3.077,67	3.077,67	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67
FPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PIS/COFINS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67	-3.077,67
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	554.233,22	541.192,44	499.896,63	469.468,14	469.468,14	469.468,14	469.468,14	469.468,14	469.468,14	469.468,14	178.190,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	-5.573,11	-5.442,70	-5.029,74	-4.725,46	-4.725,46	-4.725,46	-4.725,46	-4.725,46	-4.725,46	-4.725,46	
Comissão Sobre Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRA	-5.573,11	-5.442,70	-5.029,74	-4.725,46	-4.725,46	-4.725,46	-4.725,46	-4.725,46	-4.725,46	-4.725,46	
CAPEX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fluxo de Caixa	548.660,11	535.749,74	494.866,89	464.742,68	464.742,68	464.742,68	464.742,68	464.742,68	464.742,68	464.742,68	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.573.856,37	
Fluxo de Caixa Total	548.660,11	535.749,74	494.866,89	464.742,68	464.742,68	464.742,68	464.742,68	464.742,68	464.742,68	3.038.599,06	

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m²)	753,50
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	6.345,35
Área Construída(m²)	1.161,17
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	4.117,59
VPL Final (R\$)	4.781.220,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CSHG - Itararé

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 14.800,00 (Quatorze Mil e Oitocentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 12,79

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 4.781.000,00 (Quatro Milhões Setecentos e Oitenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 4.117,59

^{DS}
AS

^{DS}
AC

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

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%
Intervalo de confiança			29,00%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Especificação da avaliação – Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado - Valor de venda

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	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
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	Simplificada	2
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	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 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 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

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 fatuais. 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 Completo de Avaliação Imobiliária, 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 Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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 Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado à desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:
Abel Silva
0D70A2102CA24FC...

Abel Silva
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Alan Constantino
559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL


**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - COMARCA DE ITARARÉ - SP**

Rua Newton Prado, 391 - Centro - CEP: 18460-000 - Fone/Fax: (15) 3532-1011 / 3532-5319

E-mail: cri.itarare@gmail.com - CNPJ: 50.768.934/0001-08

Hermes Wagner Betete Serrano - Oficial

UNIDADE DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITARARÉ - SP

 Matrícula
nº 3.580

 ficha
nº 01

Em 14 de maio de 1980.

IMÓVEL: Uma área de terreno urbano, sem benfeitorias, medindo 7,50 metros de frente por 21,75 metros da frente aos fundos, situado nesta cidade de Itararé-SP., à rua Amazonas Ribas; s/nº, defronte a casa de nº 339, com as seguintes divisas e metragens: ao POENTE, onde tem a frente, divide pela rua Amazonas Ribas, com 7,50 metros; ao NASCE-TE, fundos, divide com Guilherme Stadler, com 7,50 metros; ao SUL, lado, com as Casas Pernambucanas, com 21,75 metros; e ao NORTE, lado, divide com terrenos da proprietária, com 21,75 metros. - **PROPRIETÁRIA:** ASSOCIAÇÃO DAS DAMAS DE CARIDADE SÃO VICENTE DE PAULO, inscrito no CGC. nº 500.581.14/001, entidade filantrópica, com sede nesta cidade de Itararé-SP., à rua São Pedro, nº 259. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 3.579 deste registro. Registrado por: O Esc. Autº. (S. Luiz Christiano).

R.01/3.580. Em 14 de Maio de 1.980. **TÍTULO:** Venda e Compra. - **TRANSMITE-TE:** ASSOCIAÇÃO DAS DAMAS DE CARIDADE SÃO VICENTE DE PAULO, acima qualificada, neste ato representada por sua Presidente Dª Diamante Amato Faria, brasileira, casada, do lar, residente nesta cidade de Itararé-SP., à rua Frei Caneca, nº 1.006, portadora do CIC. nº 055.876.988; e sua Secretária Da Adelaide Barco Perusso, brasileira, viúva, professora aposentada, residente nesta cidade de Itararé-SP., à rua 7 de Setembro, nº 10, portadora do CIC. nº 043.480.878. **ADQUIRENTES:** 1) FRA-CISCO HALCSIK, brasileiro, RG. nº 6.737.367-SP., casa do com. comunhão de bens com MARIA APARECIDA FURQUIM HALCSIK, sapateiro, portador do CIC. nº 238.020.818, residente nesta cidade de Itararé-SP., à rua Campos Sales, nº 259; e 2) HOME RO AMATO FARIA, brasileiro, RG. nº 8.356.048, eletricitista, - casado com comunhão de bens com MARIA AUGUSTA FURQUIM FARIA,

(continua no verso).


**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - COMARCA DE ITARARÉ - SP**

Rua Newton Prado, 391 - Centro - CEP: 18460-000 - Fone/Fax: (15) 3532-1011 / 3532-5319

E-mail: ori.itarare@gmail.com - CNPJ: 50.788.934/0001-08

Hermes Wagner Betete Serrano - Oficial**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITARARÉ - SP**matricula
nº 4.459folha
nº 01

Em 05 de Agosto de 1981.

IMÓVEL: Uma área de terreno urbano, situada nesta cidade de - Itararé-SP., à rua São Pedro, esquina com a rua Amazonas Ri - bas, com as confrontações e metragens seguintes: ao SUL-frente, rua São Pedro, medindo 22,00 (vinte e dois) metros; ao -- NORTE-fundos, divide com terreno de Francisco Holosik e Home - ro Amato Faria, sucessores da Associação das Damas de Carida - de de São Vicente de Paulo, com 22,00 (vinte e dois) metros; - ao NASCENTE-lado, divide com terreno de Edwin Klocker, suces - sor de Guilherme Frederico Stadler, com 27,25 (vinte e sete - metros e vinte e cinco centímetros); e, ao POENTE, divide com - rua Amazonas Ribas, numa extensão de 27,25 (vinte e sete me - tros e vinte e cinco) centímetros, perfazendo uma área de -- 599,50 metros quadrados, contendo como benfeitoria um prédio - assobradado, medindo a parte térrea 343,20 metros quadrados e parte superior 258,50 metros quadrados, perfazendo assim - - 601,70m2., tendo a parte térrea o nº 1.213 e a parte superior o nº 1.233, ambos da rua São Pedro. Contribuinte nºs 5/157-3 - e 5/158-1. **PROPRIETÁRIA:** ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS - PERNAMBUCANAS, sociedade mercantil, com sede na Capital deste Estado, à rua da Consolação nº 2.411, registrada na Junta Co - mercial do Estado de São Paulo sob o nº 41.929 e Inscrição Es - tadual nº 100.705.469 e no CCC. do Ministério da Fazenda sob - nº 61.099.834/0001-90. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº - - 10.312 deste registro. Registrado por: O Esc. Autº.

(S. Luiz Christiano).

Av.01/4.459, Em 05 de Agosto de 1.981. Pela Proprietária Ar - thur Lundgren Tecidos S/A., Casas Pernambucanas, foi ampliado o prédio constante da matrícula supra o qual passou a ter a - área construída de 847,70 metros quadrados, tudo conforme do - cumentos arquivados neste Cartório. Averbado por: O Esc. Autº

(CONTINUA NO VERSO)...



ANEXOS

1.753/02

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARARÉ
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

ANEXO	NÚMERO DO CADASTRO	CADASTRO EM 100 CM	INDICAÇÃO CATEGÓRICA
2019	0000001698	34/21/2019	005142
LOCAL DO IMÓVEL			
RUA SÃO PEDRO 1213 LOJA CENTRO 13460-000 ITARARÉ SP			
ENDEREÇO DE ENTREGA			
RUA SÃO PEDRO 1213 CENTRO 13460-000 ITARARÉ SP			
TESTADA	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR VENC. DO TERRENO
11,00	305,00	891,48	32.418,38
VALOR VENC. DA CONSTRUÇÃO	VALOR VENC. TOTAL	IPU	TAXA COLETA LIXO
637.900,22	570.318,57	2.889,50	162,10
PARCELA ÚNICA COM DESCONTO (R\$)			VALOR DA PARCELA (R\$)
3.077,67			323,67

PREFEITURA DE ITARARÉ - IPTU

PARCELA	VENCIMENTO
UNICA	10/03/2019
0000001698	005142
INDICAÇÃO CATEGÓRICA	
2019	
DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	
IPU	2.889,50
ITU	153,99
TAXA COLETA LIXO	162,10
VALOR PARCELA	
3.077,67	
VALOR TOTAL	
3.077,67	
NÚMERO DO DOCUMENTO	
0000000000002368118	
CONTRIBUÍDO	
ARTHUR LUNDGREN FEITOS S A CASAS FERNANBUCANAS	
PAGAVEL NAS AGÊNCIAS DA CAIXA, LOTÉRICAS, BRADESCO, ITAU, BANCO DO BRASIL E SICREDI	
VALOR CONSTANTE NESTE DOCUMENTO JÁ ENCONTRA - LANÇADO COM O DESCONTO DE 5% (CINCO POR CENTO)	
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO	
**** AUTENTICAR NO VERSO ****	

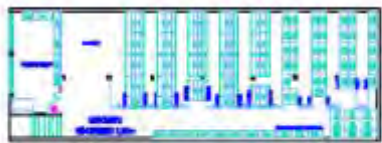
1.753/03

PREFEITURA DE ITARARÉ
IPU - 2019

DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	PARCELA
IPU	2.889,50	UNICA
ITU	153,99	005142
TAXA COLETA LIXO	162,10	
VALOR PARCELA		3.077,67
VALOR TOTAL		3.077,67
NÚMERO DO DOCUMENTO		0000000000002368118
PAGAVEL NAS AGÊNCIAS DA CAIXA, LOTÉRICAS, BRADESCO, ITAU, BANCO DO BRASIL E SICREDI		
VALOR CONSTANTE NESTE DOCUMENTO JÁ ENCONTRA - LANÇADO COM O DESCONTO DE 5% (CINCO POR CENTO)		
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO		
**** AUTENTICAR NO VERSO ****		

FICHA DE ARRECADAÇÃO

81640000039-2	77872120201-3	90310000000-4	00002368118-2
---------------	---------------	---------------	---------------



PLANTA SUBSOLO
Escala: 1:500



PLANTA MEZANINO
Escala: 1:500

ÁREA DO IMÓVEL: 1161,17M²
SUBSOLO: 158,18M²
TÉRREO: 753,50M²
MEZANINO: 249,49M²

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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



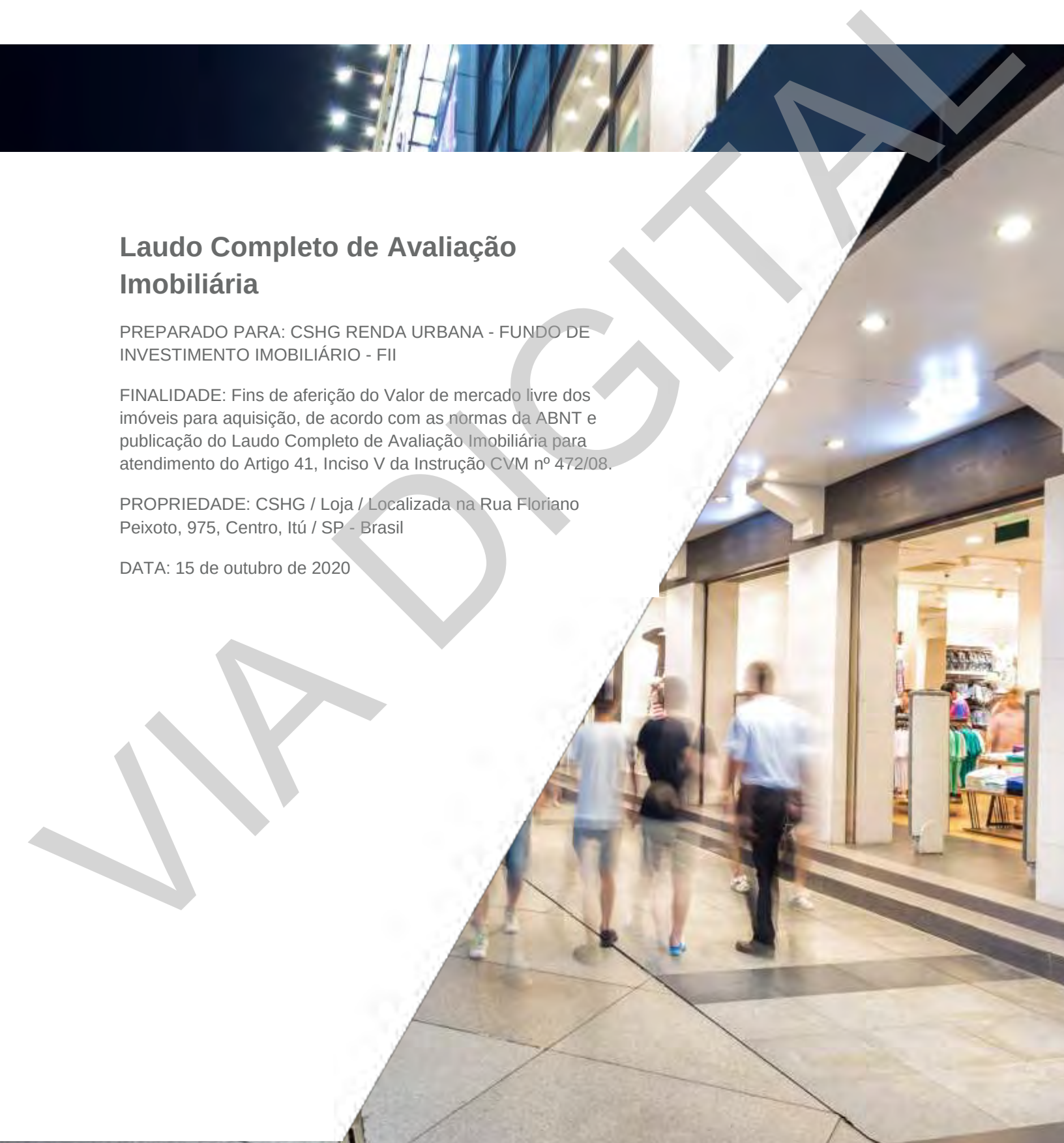
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: CSHG / Loja / Localizada na Rua Floriano Peixoto, 975, Centro, Itú / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020





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

São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .

At. Sr. Guilherme Testa

Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000

São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (CSHG), localizado na Rua Floriano Peixoto, 975, Centro, Itú / SP - Brasil

Prezados Senhores,

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 livre para locação e o valor de mercado livre para venda do imóvel em referência, para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os 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 43 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.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (CSHG), localizado na Rua Floriano Peixoto, 975, Centro, Itú / SP - Brasil.

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, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

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

CONCLUSÃO DE VALORES

DS
PS

CSHG – ITÚ
Área de terreno: 619,52 m² (Conforme matrícula)
Área construída: 1.552,11 m² (Conforme projeto enviado pelo cliente)

DS
U

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 39.400,00 (Trinta e Nove Mil e Quatrocentos Reais) Mensais	25,40
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 8.071.980,00 (Oito Milhões, Setenta e Um Mil e Novecentos e Oitenta Reais)	5.200,65

DocuSigned by:
[Signature]
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:14:49 PST
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B625BF06

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 Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

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

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE
VALORES S.A.
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

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

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:

Larissa Lucena

345E7318269244E...

Larissa Lucena
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896

CPF: 13036512896

Sigining Time: 03/12/2020 | 13:14:41 PST

92C5814D1473408AB074BFF96525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	4
QUADRO DE ÁREAS	7
ZONEAMENTO.....	8
MERCADO	9
CENÁRIO ECONÔMICO	9
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO).....	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado à seguir:

- CSHG, localizado na Rua Floriano Peixoto, 975, Centro, Itú / SP - 13300-055 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação e o valor de mercado livre para venda do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

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 CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

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

Publicidade

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 14 de setembro de 2020.



Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS - CSHG

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu - SP a matrícula nº.: 49072, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 49072: Imóvel situado a Rua Floriano Peixoto, 975, com área total de terreno de 619,52 m² e área construída de 262,04 m², proprietário: Altsa Propriedades S/A, 20 de maio de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 10011000011000, com as seguintes descrições:

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Prefeitura da Estância Turística de Itu
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Floriano Peixoto, 967, Centro - Itu / SP
Área de Terreno:	619,52 m ²
Área Total Edificada:	1542,92 m ²
Valor Venal Total:	R\$ 1.010.403,82
Valor do IPTU:	R\$ 10.103,94

OUTROS

Quadro de áreas

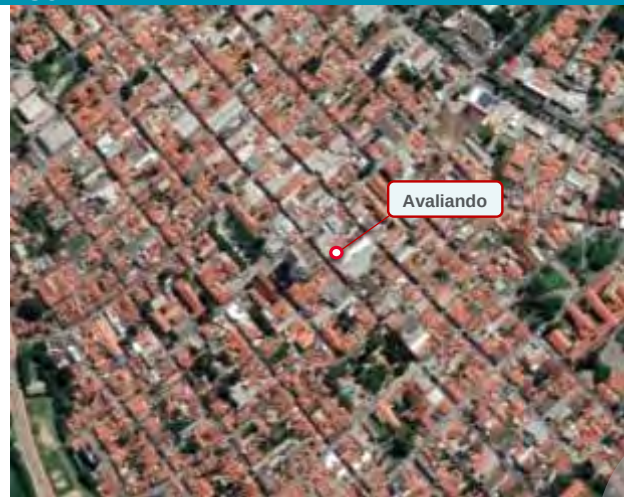
POSIÇÃO ATUAL

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

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



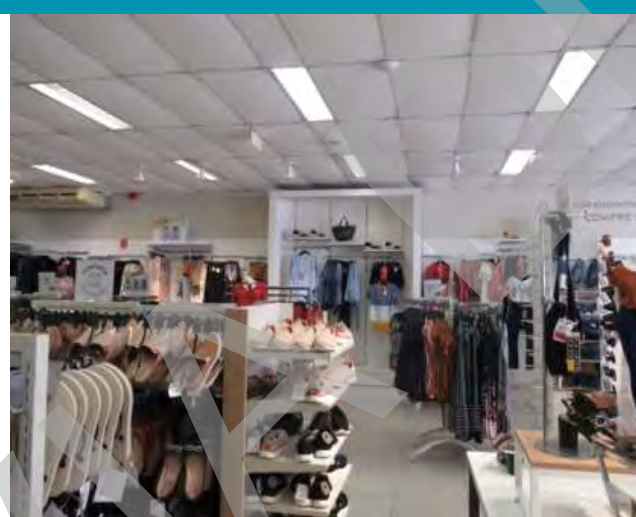
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- CSHG - Rua Floriano Peixoto, 975, Centro, Itú / SP - 13300-055 Brasil

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

- 200 m do ponto turístico orelhão de Itú;
- 220 m do Mercado Municipal;
- 500 m da Rodoviária de Itú;
- 900 m do Hospital São Camilo Santa Casa de Itú;
- 1,7 km da Prefeitura da Estância Turística de Itú; e
- 2,1 km do Parque Geológico do Varvito.

Terreno - CSHG - Itú

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

- Área bruta de terreno: 619,52 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 14,00 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Rua Floriano Peixoto - 14,00 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - quase plana com declive <5%;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- 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.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Itú) é classificado como Loja, Monousuário.

ITÚ – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção	Não informado		
Ano da Última Reforma	Não informado		
Estado de Conservação	Regular (c)		
Idade Aparente	15 anos		
Vida Útil Estimada	80 anos		
Vida Remanescente:	65 anos		
Área Construída Total:	1.552,11 m²	Conforme:	Projeto

OBS.: As áreas foram extraídas do projeto fornecido pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Térreo	Área de vendas, caixas, provadores, atendimento ao cliente e área externa com parte técnica.
	Pavimentos Superiores	Área de vendas, provadores, refeitório dos funcionários, estoque, área técnica, vestiários e sanitários dos funcionários e sala de treinamento.
	Subsolo	Estoque e área técnica
Estrutura	Concreto armado	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Alvenaria com massa e pintura, vidro e alucobond	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Tipo de telhado:	Telhado em águas
	Superfície do telhado:	Telha fibrocimento
Circulação Vertical	Escada fixa e elevador	
Ar Condicionado	Tipo:	Split
	Localização do sistema de refrigeração:	Cobertura
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende à todas as áreas	
Iluminação	Calhas com lâmpadas fluorescentes e spots com lâmpadas alógenas	



Segurança Contra Incêndio	Extintores, mangueiras de incêndio e placas de sinalização
Segurança Patrimonial	CFTV
PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Alvenaria com massa e pintura, divisórias de pvc e azulejo
Forros	Isopor

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Itú	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	1.117,52	0,50	558,76
	Térreo / Loja (m²)	434,59	1,00	434,59
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Vagas Descobertas / Recuo (m²)	0,00	0,50	0,00
	Terreno Excedente (m²)	184,93	0,10	18,49
		1.552,11		1.011,84

Área de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,15 sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG	619,52	0,00	619,52	619,52

Zoneamento

CSHG – Itú

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Itú é determinada pela Lei Complementar nº 28, de 30 de junho de 2017; Lei Complementar nº 33, de 2017.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Histórica (ZH).

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Itú
Lei atual:	Lei Complementar nº 28, de 30 de junho de 2017; Lei Complementar nº 33, de 2017
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Zona Histórica (ZH)
Uso proposto:	Zona Histórica (ZH) é aquela que compreende o eixo histórico e sua área de influência, envolvendo o traçado viário e construções históricas, inserida no perímetro do centro histórico de Itú, tombados pelo CONDEPHAAT ou em processo de tombamento ou ainda aqueles que poderão vir a ser tombados por órgão municipal, estadual e federal.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Residencial, Comercial, Serviços e Institucional

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	150,00 m ²
Altura máxima permitida:	7,50 m
Coeficiente de aproveitamento máximo:	1,60 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação:	80,00%
Recuo mínimo:	
Frente:	Sem recuo frontal
Fundos:	Opcional: sem recuo ou mínimo de 1,50.
Lateral:	Admite-se recuos laterais que não excedem 1/3 da frente do lote e dimensão máxima de 4,00m para fins de acesso de veículos e abertura de vãos.

Mercado

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel avaliando está muito bem localizado no centro da cidade, região com alto fluxo de pedestres e automóveis.
- O avaliando possui boa visibilidade e fácil acesso, através do transporte público e privado.

Pontos Fracos e Ameaças

- No centro da cidade existem outros imóveis que possuem a mesma finalidade, padrão e público alvo, criando uma concorrência, apresentando assim um ponto fraco ou ameaça

Cenário Econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus 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.

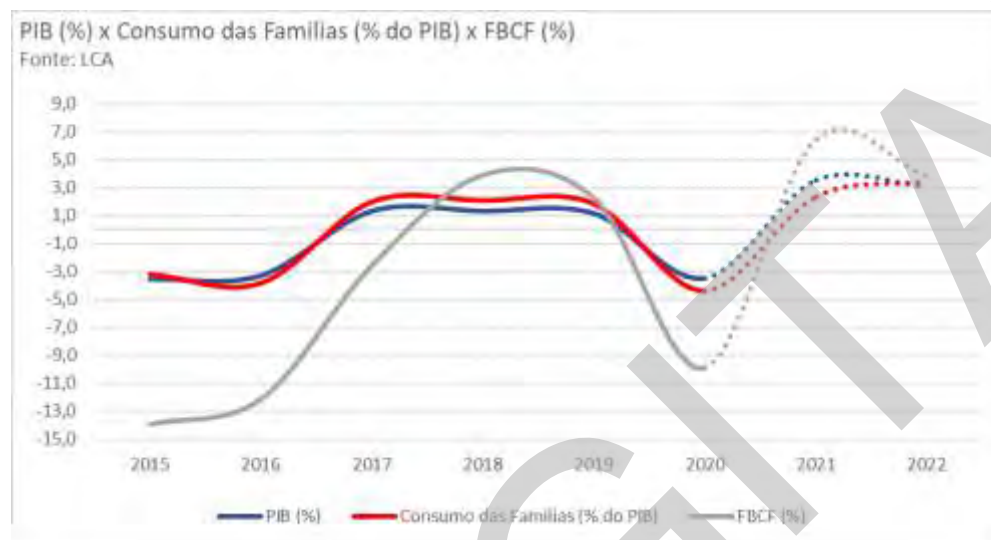
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 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 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 coronavírus 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

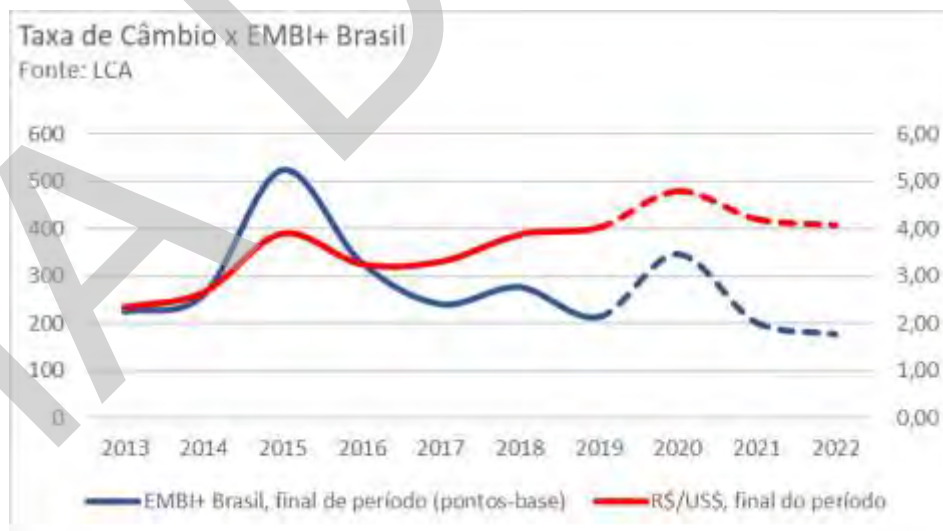
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial 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 2,00% 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

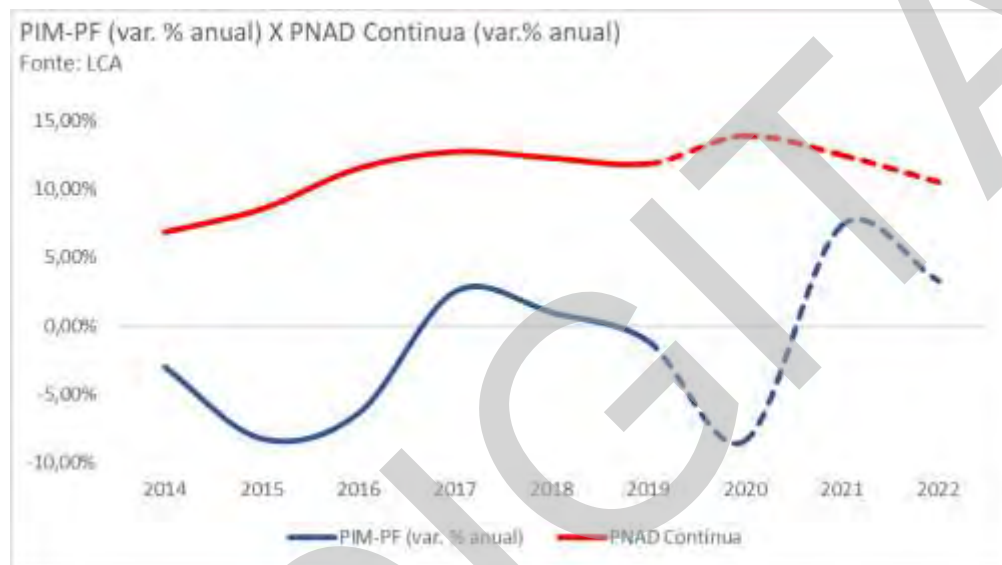
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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 coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

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

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” e “Método de Capitalização da Renda” através do “Fluxo de Caixa Descontado”

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.

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de 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 (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (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:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- 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 do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

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.

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 de porcentagem dividindo 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	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO MÓVEL AVALIADO

	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	TERREÇO / SUBSÓLIO / SOBRELOJA / PAVIMENTOS / REFINANÇOS (m²)	TERREÇO / LOJA (m²)	MEZANINO (m²)	TERREÇO EXCEDENTE (m²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/m² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE ASSOCIAÇÃO
A	R. Rua Floriano Peixoto 273, Centro, RJ SP	819,62	1.532,31 Construída	1.117,32	434,39	3,00	184,33	1.011,64						
COMPARATIVOS														
1	Rua, Paula Souza, 118, Centro, RJ / SP Brasil	1.300,00	840,00 Construída	3,00	880,00	3,00	220,00	1.042,00	11.000,00	11,57	Imobiliária	Dr. Paulo	(11) 4013-9090 / (11) 98203-4429	Oferta
2	Avenida Doutor Otávio Pereira Mendes, s/n, Liberdade, RJ / SP Brasil	1.900,00	1.500,00 Construída	3,00	1.095,00	300,00	5,00	1.375,00	45.000,00	32,73	Imobiliária	Dr. Paulo	(11) 4013-9090 / (11) 98203-4429	Oferta
3	Rua, Marçal Godoy, s/n, Liberdade, RJ / SP Brasil	4.200,00	3.020,00 Construída	300,00	2.520,00	3,00	1.800,00	2.950,00	20.000,00	68,04	S&P Imóveis	Dr. Paulo	(11) 2222-2859 / (11) 95836-0388	Oferta
4	Rua, Santa Rita, s/n, Centro, RJ / SP Brasil	3.500,00	1.902,00 Construída	3,00	1.902,00	3,00	1.538,00	2.051,00	40.000,00	19,40	Imobiliária	Dr. Paulo	(11) 4013-9090 / (11) 98203-4429	Oferta
5	Rodovia, Waldomiro Correia de Camargo, 532, Alto da Vila Nova, RJ / SP Brasil	1.632,00	854,00 Construída	3,00	854,00	3,00	678,00	921,00	40.000,00	43,62	Imobiliária	Dr. Paulo	(11) 4750-8810 / (11) 94381-0321	Oferta
6	Rodovia, Waldomiro Correia de Camargo, 532, Alto da Vila Nova, RJ / SP Brasil	397,00	323,00 Construída	3,00	340,00	300,00	257,00	502,00	15.000,00	29,62	Imobiliária	Dr. Paulo	(11) 4750-8810 / (11) 94381-0321	Oferta
7	Rua, Santa Rita, 888, Centro, RJ / SP Brasil	420,00	800,00 Construída	420,00	420,00	3,00	3,00	423,00	10.000,00	23,64	Imobiliária	Sra. Valeria	(11) 90771-6322 / (11) 94246-7999	Oferta
8	Avenida Doutor Otávio Pereira Mendes, s/n, Liberdade, RJ / SP Brasil	1.600,00	1.570,00 Construída	3,00	670,00	3,00	1.000,00	777,72	17.000,00	21,87	Imobiliária	Dr. Paulo	(11) 4013-9090 / (11) 98203-4429	Oferta
9	Rua, Santa Rita, 888, Centro, RJ / SP Brasil	280,00	370,00 Construída	3,00	210,00	300,00	70,00	307,00	10.000,00	32,57	Imobiliária	Dr. Paulo	(11) 4013-9090 / (11) 98203-4429	Oferta

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

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

COMPARATIVOS

1	0,90	1,00 Menor	1,33 Inferior	1,35 Inferior	1,31 Inferior	1,99	25,06	
2	0,90	1,04 Maior	0,94 Superior	1,00 Similar	1,13 Inferior	1,11	32,80	32,80
3	0,90	1,14 Maior	1,00 Similar	1,00 Similar	1,13 Inferior	1,28	46,90	46,90
4	0,90	1,09 Maior	0,94 Superior	1,04 Inferior	1,06 Inferior	1,14	19,86	
5	0,90	0,98 Menor	1,00 Similar	1,04 Inferior	1,06 Inferior	1,08	47,46	47,46
6	0,90	0,92 Menor	0,94 Superior	1,02 Inferior	1,13 Inferior	1,01	27,22	27,22
7	0,90	0,94 Menor	1,33 Inferior	1,48 Inferior	1,06 Inferior	1,82	46,13	46,13
8	0,90	0,94 Menor	0,94 Superior	0,95 Superior	1,00 Similar	0,83	54,49	
9	0,90	0,86 Menor	1,14 Inferior	1,07 Inferior	1,06 Inferior	1,13	33,25	33,25
Média							37,02	38,96

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Itú

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 38,96

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior(30%)	48,13
Limite inferior (30%)	25,91
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	9
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	37,02

SANEAMENTO	
Limite Superior	44,32
Limite Inferior	33,60
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	27%
Desvio Padrão	8,89
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,23
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	38,96
Valor de Mercado para Locação (R\$)	39.422,49

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 13,97 /m² a R\$ 73,29 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 307,00 m² a 2.938,00 m² de área equivalente. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

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

EDIFÍCIO	Itú
Valor Unitário (R\$/m ²)	38,96
Área Equivalente (m ²)	1.011,84
Valor de Mercado para Locação (R\$)	39.400,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	25,40
Área Construída (m ²)	1.552,11
Valor de Mercado para Locação (R\$)	39.400,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Contrato)

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - 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 livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este 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 um investidor em potencial.

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 informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. 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;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.



Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Itú e na região do Centro.

DCF - CONTRATO		
CSHG		
Nome da loja:	Itú	
Data base do fluxo	01/11/2020	
Término do Fluxo	31/10/1930	
Período em Análise	10 anos	
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2036	
Área Construída	1.552,11 m²	
Aluguel mensal		
R\$ 52.742,01 ou R\$ 33,98/m² no 1º mês		
R\$ 49.019,04 ou R\$ 31,58/m² no 13º mês		
R\$ 44.675,58 ou R\$ 28,78/m² no 25º mês		
TAXAS E DISPÊNDIOS		
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 39.422,49 ao mês ou R\$ 25,40/m² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,00%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,50%	
Valor do iptu	R\$ 842,00	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 8.071.980,00	Oito Milhões, Setenta e Um Mil e Novecentos e Oitenta Reais

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de lojas na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao custo de oportunidade da empresa e é composto por capital próprio e capital de terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669).

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,00% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.



AVALIAÇÃO

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2023	01/10/2024	01/10/2025	01/10/2026	01/10/2027	01/10/2028	01/10/2029	01/10/2030	01/10/2031
Receitas	643.008,03	598.332,45	546.210,94	546.210,94	546.210,94	546.210,94	546.210,94	546.210,94	546.210,94	546.210,94	546.210,94
Aluguel Mínimo	632.904,09	588.228,51	536.107,00	536.107,00	536.107,00	536.107,00	536.107,00	536.107,00	536.107,00	536.107,00	536.107,00
IPTU	10.103,94	10.103,94	10.103,94	10.103,94	10.103,94	10.103,94	10.103,94	10.103,94	10.103,94	10.103,94	
Despesas Operacionais	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94
IPTU	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94	-10.103,94
Resultado Operacional Líquido	632.904,09	588.228,51	536.107,00	536.107,00	536.107,00	536.107,00	536.107,00	536.107,00	536.107,00	536.107,00	536.107,00
Despesas Não Operacional	-6.430,08	-5.983,32	-5.462,11	-5.462,11	-5.462,11	-5.462,11	-5.462,11	-5.462,11	-5.462,11	-5.462,11	
FRA	-6.430,08	-5.983,32	-5.462,11	-5.462,11	-5.462,11	-5.462,11	-5.462,11	-5.462,11	-5.462,11	-5.462,11	
Fluxo de Caixa	626.474,01	582.245,19	530.644,89	530.644,89	530.644,89	530.644,89	530.644,89	530.644,89	530.644,89	530.644,89	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.041.604,94	
Fluxo de Caixa Total	626.474,01	582.245,19	530.644,89	530.644,89	530.644,89	530.644,89	530.644,89	530.644,89	530.644,89	8.572.249,83	
Fluxo de Caixa a VP	604.044,74	524.672,34	446.891,89	417.655,97	390.332,68	364.796,90	340.931,68	318.627,74	297.782,94	4.366.245,99	
Valor do Empreendimento	8.071.980,00										



Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m²)	619,52
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	13.029,41
Área Construída(m²)	1.552,11
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	5.200,65
VPL Final (R\$)	8.071.980,00



Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CSHG - ITÚ

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 39.400,00 (Trinta e Nove Mil e Quatrocentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 25,40

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 8.071.980,00 (Oito Milhões, Setenta e Um Mil e Novecentos e Oitenta Reais)

Valor Unitário R\$/m² 5.200,65

DS
FS

DS
U

DocuSigned by:
M/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITÁGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:14:59 PST
ICP
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

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%
Intervalo de confiança			27,50%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Especificação da avaliação – 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 I” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU I” quanto aos indicadores de viabilidade, 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	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
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	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 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 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

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 factuais. 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 Completo de Avaliação Imobiliária, 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 Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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 Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado à desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Larissa Lucena

345E7318269244E...

Larissa Lucena
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896

CPF: 13036512896

Signed Time: 03/12/2020 | 13:14:54 PST

ICP-Brasil

92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALREGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE ITU - SPmatrícula
049072ficha
01

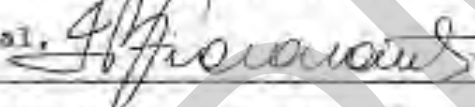
itu, 01 de Julho de 1996.

Um prédio residencial sob nº 975, situado à rua Floriano Peixoto, construído de tijolos e coberto de telhas e seu respectivo terreno, todo fechado, contendo 4 janelas de frente e dois portões laterais de entrada, confrontando pela frente com a referida rua, de um lado com Roque Bragagnolo, de outro com o Banco Comércio e Indústria de São Paulo S/A; e pelos fundos com a Corporação Musical União dos Artistas e mais quem de direito, cujo terreno mede atualmente 13,90m de frente; 43,06m da frente aos fundos do lado direito e de outro lado, por uma linha quebrada mede 43,27m (inicialmente 25,92m quando deflete à direita em ângulo reto, por 2,30m, defletindo então, à esquerda ainda em ângulo reto e seguindo por mais 17,35m até os fundos) e 14,38m na linha dos fundos com a área de 619,52m².

PROPRIETÁRIO: BENEDITO FERRAZ DE ALMEIDA PRADO, casado, brasileiro, agricultor, residente e domiciliado em Jaú.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. 38.666 em 22.09.67, deste Registro.

CONTRIBUINTE: 01.0011.00.0011.000963 e 01.0011.00.0012.000971

A Oficial,  (Hilse Persona Fioravanti).-

Av.01 - Em 01 de julho de 1.996.

A requerimento datado de 29 de fevereiro de 1.996, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o prédio sob nº 975 da rua Floriano Peixoto, objeto desta matrícula, sofreu uma reforma no ano de 1.967, passando a constituir-se de dois imóveis distintos, a saber: prédio residencial sob nºs 963 e 967, contendo 127,83m² de área construída e prédio designado para residência e comércio sob nºs 971 e 975, contendo 134,21m², ambos com frente para a Rua Floriano Peixoto, conforme comprova a Certidão Municipal local, expedida em 14 de junho de 1.996, apresentada e microfilmada.

O Escrevente Autorizado,  (Carlos Roberto Dias).-

Av.02 - Em 01 de julho de 1.996.

O proprietário BENEDITO FERRAZ DE ALMEIDA PRADO é CASADO sob o regime da COMUNHÃO DE BENS com ALDA BRANDINA DE ALMEIDA PRADO, desde 12 de julho de 1.949, conforme comprova a Certi-

continua no verso

matrícula	ficha
049072	01 verso

dão de Casamento passada em 23 de novembro de 1.977, pelo Serviço Registral das Pessoas Naturais da Comarca de Jaú-SP, extraída do livro B-47, fls. 90v, assento nº 7.125, apresentada e microfilmada.

O Escrevente Autorizado,



(Carlos Roberto Dias).-

R.03 - Em 01 de julho de 1.996.

Conforme Carta de Adjudicação passada em 25 de agosto de 1.995 e aditada em 01 de dezembro de 1.995 pelo 3º Ofício de Justiça da Comarca de Jaú-SP, extraída dos autos nº 476/94 de Inventário dos bens deixados por falecimento de BENEDITO FERRAZ DE ALMEIDA PRADO no estado civil de casado, ocorrido no dia 07 de julho de 1.994, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$-11.892,33 (valor venal: R\$-50.115,28), foi ADJUDICADO à viúva-meeira ALDA BRANDINA DE ALMEIDA PRADO (RG nº 10.873.344-SP - CPF nº 212.943.658-78), brasileira, viúva, agricultora, residente e domiciliada na cidade de Jaú-SP. O auto de Adjudicação foi homologado por sentença proferida em 28 de julho de 1.995, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Comarca de Jaú-SP, Dr. Ubirajara Maintinguer, transitada em julgado aos 18 de agosto de 1.995.

O Escrevente Autorizado,



(Carlos Roberto Dias).-

R.04 - Em 29 de setembro de 1.997.

Por escritura de 07 de agosto de 1.997, lavrada nas Notas do 2º Serviço Notarial de Piedade-SP, livro nº 193, fls. 245, a proprietária ALDA BRANDINA DE ALMEIDA PRADO, já qualificada, transmitiu por VENDA feita à ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS (CGC/MF nº 61.099.834/0001-90), com sede à rua da Consolação nºs 2.387/2.411, em São Paulo-SP, pelo valor de R\$-575.000,00, o imóvel objeto desta matrícula, sendo que a importância de R\$-460.000,00 será paga através de 04 notas promissórias, mensais e consecutivas, no valor de R\$-115.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 07 de setembro de 1.997 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, as quais ficarão vinculadas à escritura através de pacto comissório, nos termos do artigo 1.163 do Código Civil.

O Escrevente Autorizado,



(Carlos Roberto Dias).-

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITU - SP	
matrícula	folha		
049072	02	Itu, 25 de Fevereiro de 1998.	
R.05 - Em 25 de Fevereiro de 1.998. Pela CANCELADO o PACTO COMISSÓRIO constante do R.04 em virtude da autorização dada pela transitante ALDA BRANDINA DE ALMEIDA PRADO, nos termos do Instrumento Particular datado em 15 de dezembro de 1.987, apresentado e microfilmado, O Escrevente Autorizado, _____ (Carlos Roberto Dias).			
R.06-Em 20 de maio de 2020(Prot. 241813 de 08/05/2020) . Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia datada de 12 de dezembro de 2019, registrada e arquivada na JUCESP sob nº 1.541/20-1 em 06 de janeiro de 2020, a proprietária ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CASAS PERNAMBUCANAS (CNPJ/MF nº 61.099.834/0001-90 - NIRE nº 35300033451), com sede à Rua da Consolação, nº 2387/2403/2411, em São Paulo-SP, transmitiu para INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL a ALTSA PROPRIEDADES S.A (CNPJ/MF nº 35.521.057/0001-10 - NIRE nº 35300544641), com sede à Rua da Consolação, nº 2403, 5º andar, Bairro Consolação, em São Paulo-SP, pelo valor de R\$-R.189.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. Selo Digital - 120998321RI0241813000120D. A Escrevente Autª, _____ (Sandra Regina Ferreira).			

PROTOCOLADO EM 2020

Domicílio expedido nos termos do artigo 3º parágrafo 1º da Lei 6.015/73, em atendimento ao preceito do artº 1º inciso I A presente cartilha não serve de termo autônomo exigida por lei

em 20 de maio de 2020 _____

ou 08-03-2020 _____

Este digital foi gerado automaticamente pelo sistema de registro eletrônico.

COPIA 38

OFFICINA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU	
Rua Beneditina, Número 100 - Iturubim	
SECRETARIA DE REGISTRO	1001
RECEBIMOS	1002
RECEBIMOS	1003
RECEBIMOS	1004
RECEBIMOS	1005
RECEBIMOS	1006
RECEBIMOS	1007
RECEBIMOS	1008
RECEBIMOS	1009
RECEBIMOS	1010
RECEBIMOS	1011
RECEBIMOS	1012
RECEBIMOS	1013
RECEBIMOS	1014
RECEBIMOS	1015
RECEBIMOS	1016
RECEBIMOS	1017
RECEBIMOS	1018
RECEBIMOS	1019
RECEBIMOS	1020
RECEBIMOS	1021
RECEBIMOS	1022
RECEBIMOS	1023
RECEBIMOS	1024
RECEBIMOS	1025
RECEBIMOS	1026
RECEBIMOS	1027
RECEBIMOS	1028
RECEBIMOS	1029
RECEBIMOS	1030
RECEBIMOS	1031
RECEBIMOS	1032
RECEBIMOS	1033
RECEBIMOS	1034
RECEBIMOS	1035
RECEBIMOS	1036
RECEBIMOS	1037
RECEBIMOS	1038
RECEBIMOS	1039
RECEBIMOS	1040
RECEBIMOS	1041
RECEBIMOS	1042
RECEBIMOS	1043
RECEBIMOS	1044
RECEBIMOS	1045
RECEBIMOS	1046
RECEBIMOS	1047
RECEBIMOS	1048
RECEBIMOS	1049
RECEBIMOS	1050
RECEBIMOS	1051
RECEBIMOS	1052
RECEBIMOS	1053
RECEBIMOS	1054
RECEBIMOS	1055
RECEBIMOS	1056
RECEBIMOS	1057
RECEBIMOS	1058
RECEBIMOS	1059
RECEBIMOS	1060
RECEBIMOS	1061
RECEBIMOS	1062
RECEBIMOS	1063
RECEBIMOS	1064
RECEBIMOS	1065
RECEBIMOS	1066
RECEBIMOS	1067
RECEBIMOS	1068
RECEBIMOS	1069
RECEBIMOS	1070
RECEBIMOS	1071
RECEBIMOS	1072
RECEBIMOS	1073
RECEBIMOS	1074
RECEBIMOS	1075
RECEBIMOS	1076
RECEBIMOS	1077
RECEBIMOS	1078
RECEBIMOS	1079
RECEBIMOS	1080
RECEBIMOS	1081
RECEBIMOS	1082
RECEBIMOS	1083
RECEBIMOS	1084
RECEBIMOS	1085
RECEBIMOS	

[illegible]

344 – ITÚ – SUBSOLO, TÉRREO E
1ºPAVTO

PERNAMBUCANAS



SUBSOLO



TÉRREO



1º PAVTO

ÁREA DO LAYOUT:1552,11M²
SUBSOLO: 682,93M²
TÉRREO: 434,59M²
1º PAVTO:434,59M²

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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