

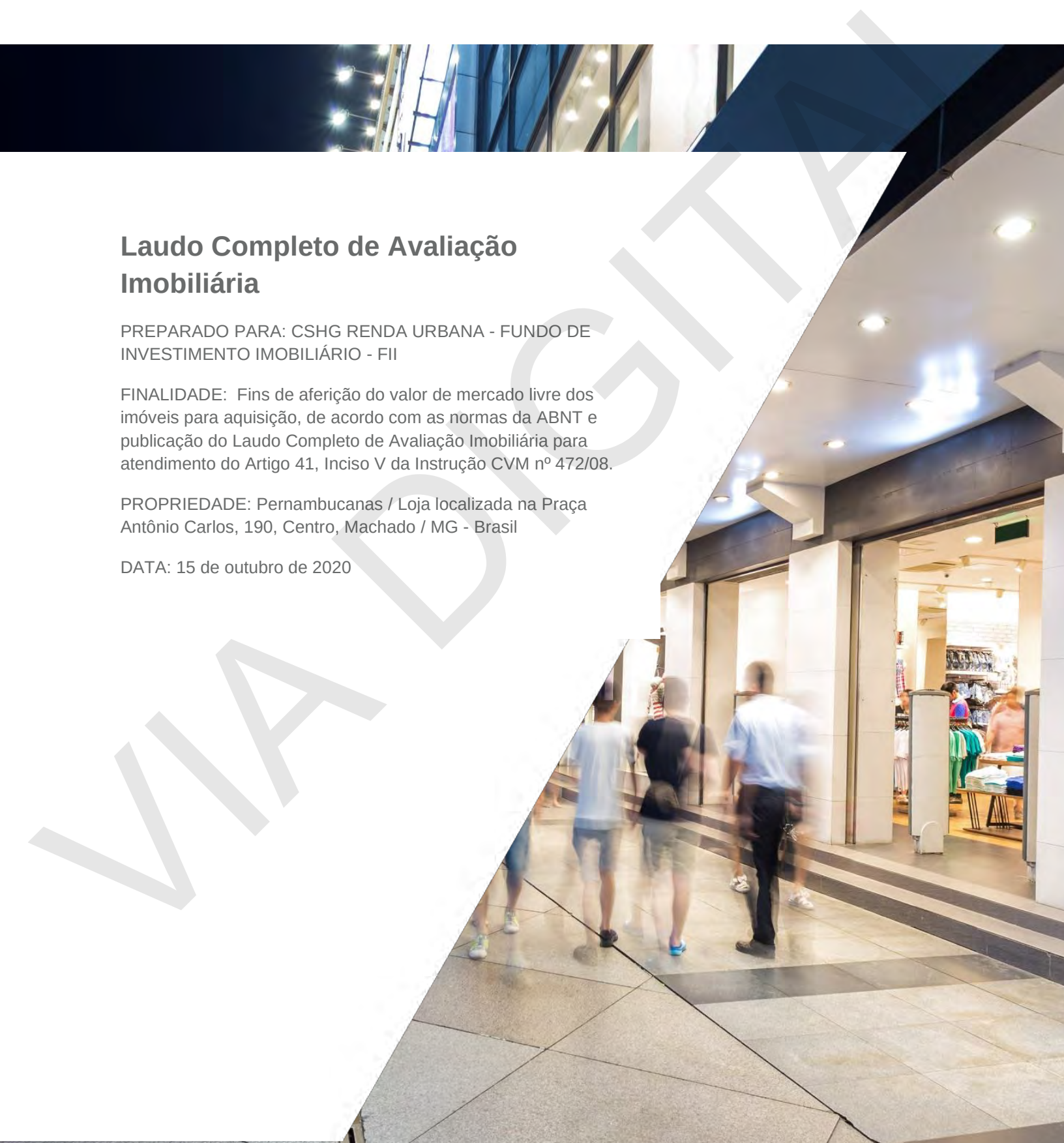
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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 Praça
Antônio Carlos, 190, Centro, Machado / MG - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



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 (Pernambucas), localizado na Praça Antônio Carlos, 190, Centro, Machado / MG - 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 de do Imóvel Comercial Pernambucas, localizado na Praça Antônio Carlos, 190, Centro, Machado / MG - 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:

CONCLUSÃO DE VALORES

Pernambucas

ÁREA CONSTRUÍDA - 1007,72 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação:	R\$ 12.100,00 (Doze Mil e Cem Reais mensais)	R\$ 11,97
Valor de mercado livre para venda:	R\$ 3.928.000,00 (Três Milhões Novecentos e Vinte e Oito Mil Reais)	R\$ 3.898,10

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

DS
AL

DS
RB

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:
Rodolfo Brito
ABB98ED022EC471...

Rodolfo Brito
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
ANÁLISE 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
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A

Introdução

Objeto(s)

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

- Pernambucanas, localizada na Praça Antônio Carlos, 190, Centro, Machado / MG - 37750-000 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 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: 29 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 Registro de Imóveis - Machado/MG a matrícula nº.: 4794, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 4794: Imóvel situado a Praça Antonio Carlos, nº 190, com área total de terreno de 1.012,00 m² e área construída de 510,00 m², proprietário: ALTSA Propriedades S/A, 14/08/2020 00:00:00.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 01.01.032.0025.0001, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
-----------------------	-----------------------------

Prefeitura:	Machado/MG
-------------	------------

Ano Base do Documento:	2018
------------------------	------

Logradouro:	Praça Antonio Carlos, nº 190
-------------	------------------------------

Área de Terreno:	482,00 m ²
------------------	-----------------------

Área Total Edificada:	762,00 m ²
-----------------------	-----------------------

Valor Venal Total:	R\$ 223.709,80
--------------------	----------------

Valor do IPTU:	R\$ 2.450,18
----------------	--------------

OUTROS

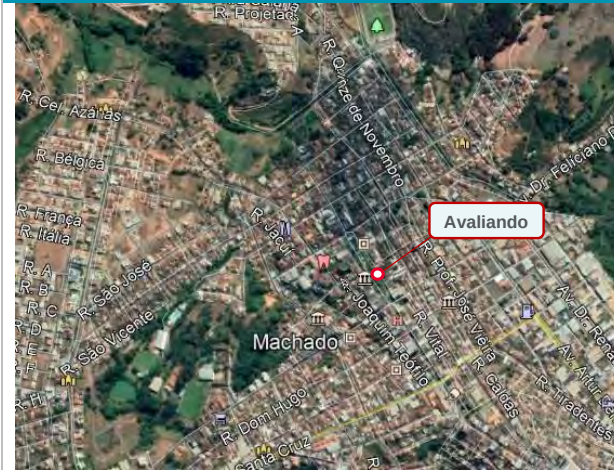
Planta

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.

Análise 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 - Praça Antônio Carlos, 190, Centro, Machado / MG - 37750-000 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

- Em frente à Praça Antônio Carlos
- 50 metros da Igreja Matriz
- 80 metros do Fórum da Comarca de Machado/MG
- 200 metros da Escola Estadual Dom Pedro I
- 220 metros da Câmara Municipal de Machado

Terreno - Pernambucanas

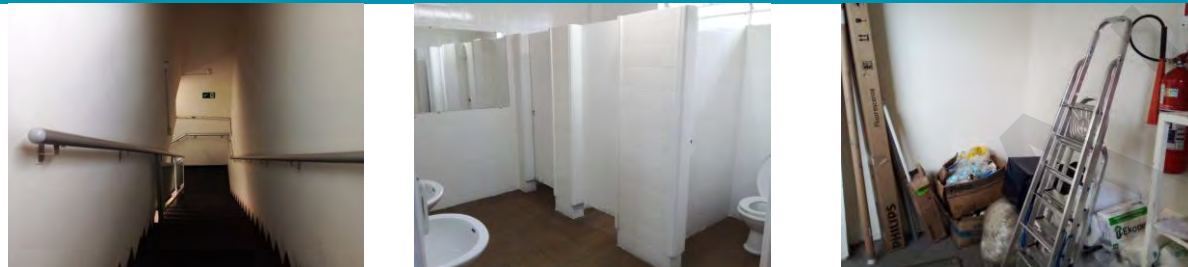
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 482,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 15,00 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Praça Antônio Carlos - 15,00 m
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- 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 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 (Machado) é classificado como Loja e Monousuário.

MACHADO – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular
Idade Aparente	20 anos
Vida Útil Estimada	80 anos
Vida Remanescente:	60 anos
Área Construída Total:	1.007,72 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	Subsolo	Área de vendas, estoque e administrativo
	Térreo	Área de vendas e administrativo
	Pavimentos Superiores	Administrativo
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Vidro - Alvenaria com Massa e Pintura	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Temperado	
Cobertura	Tipo de telhado:	Telhado em águas
	Superfície do telhado:	Telha fibrocimento
Circulação Vertical	Escada fixa	
Ar-Condicionado	Tipo: Split	
Gerador de Emergência	Existente	
Iluminação	Fluorescente e Incandescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmica e alvenaria
Paredes	Alvenaria, massa com pintura e cerâmica
Forros	Alvenaria, modular e massa com pintura

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)
Pernambucanas - Machado	Subsolo / Subloja / Sobreloja / P.	534,86	0,50	267,43
	Térreo / Loja (m²)	472,86	1,00	472,86
	Terreno Excedente (m²)	9,14	0,10	0,91

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)
Pernambucanas	482,00	0,00	482,00	482,00

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Machado/Mg é determinada pela Lei complementar nº 62/2010.

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

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Machado/MG
Lei atual:	Lei complementar nº 62/2010
Zoneamento:	Zona urbana

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Coeficiente de Aproveitamento básico:	Depende análise do projeto	Correto
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	dependendo análise do projeto	Correto
Taxa de Ocupação:	depende análise do projeto	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.

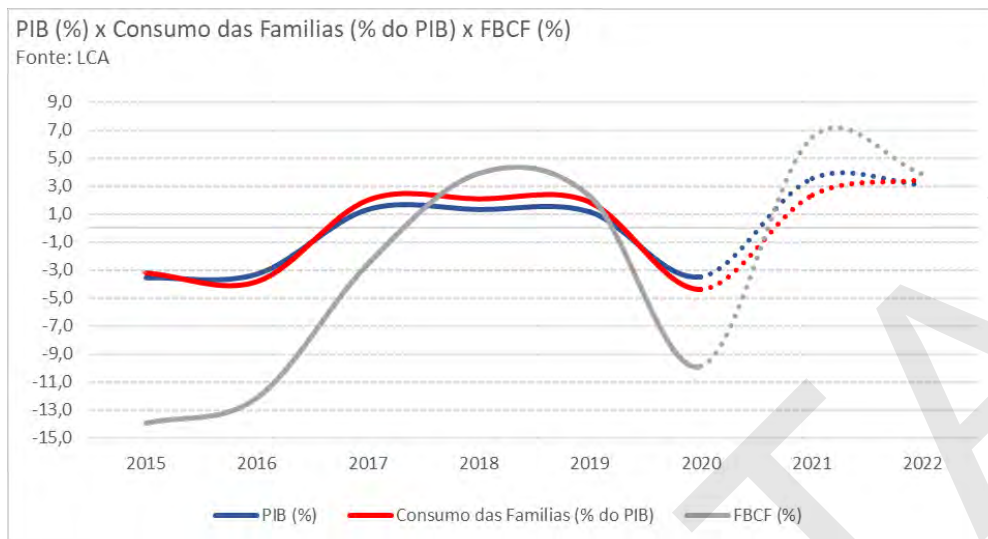
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

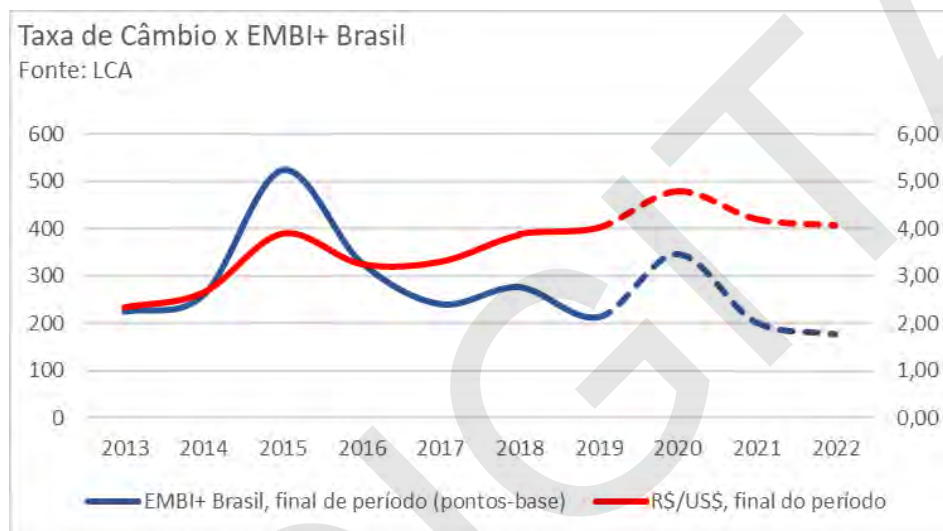
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

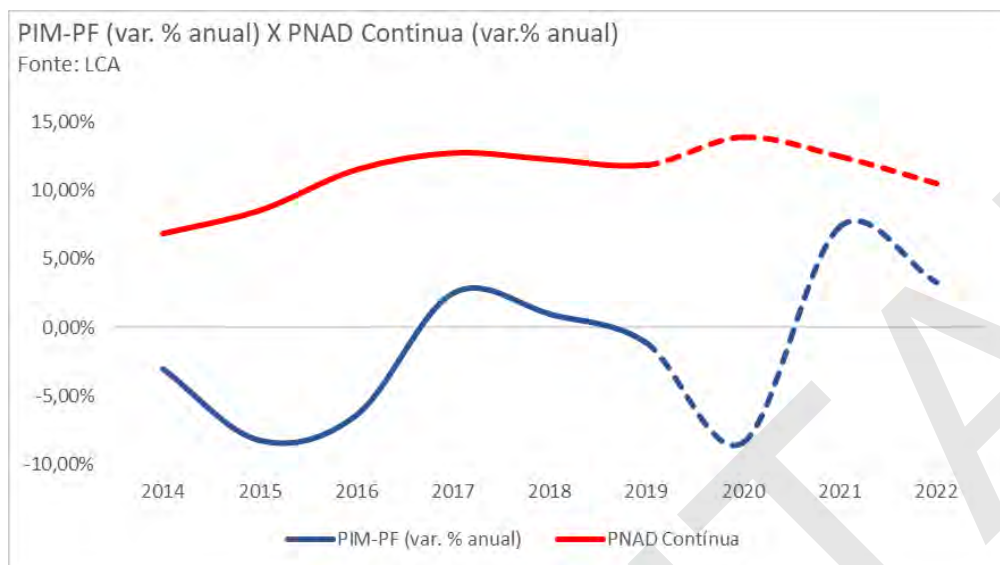
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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

- Localizado na região central

Pontos Fracos e Ameaças

- Podem surgir imóveis de porte similar ou maior com operações concorrentes ao ocupante

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 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.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	TESTADA (M)	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	Machado - Praça Antônio Carlos 190, Centro - Machado MG	Loja	482,00	15,00	1.007,72 Construída	534,86	472,86	0,00	9,14	741,20	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																	
1	Rua, Hércules Prescildo Nannetti, 579, Centro, Machado / MG	Loja	138,00	0,00	138,00 Construída	0,00	138,00	0,00	0,00	138,00	1.500,00	10,87	Alvorada	Cassiano	(35) 3295-2390	Oferta	set-20
2	Avenida, Santa Cruz, 256, Centro, Machado / MG	Loja	115,50	0,00	115,50 Construída	0,00	115,50	0,00	0,00	115,50	1.800,00	15,58	Alvorada	Cassiano	(35) 3295-2390	Oferta	set-20
3	Rua, Irmão Isidoro, 102, Centro, Machado / MG	Loja	70,00	0,00	70,00 Construída	0,00	70,00	0,00	0,00	70,00	1.666,66	23,81	Alvorada	Cassiano	(35) 3295-2390	Oferta	set-20
4	Rua, Irmão Isidoro, 28, Centro, Machado / MG	Loja	42,00	0,00	42,00 Construída	0,00	42,00	0,00	0,00	42,00	1.666,66	39,68	Alvorada	Cassiano	(35) 3295-2390	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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	0,81 Menor	1,00 Similar	0,92 Superior	1,60 Inferior	1,33	13,02	13,02
2	0,90	0,79 Menor	1,07 Inferior	1,00 Similar	1,23 Inferior	1,09	15,36	15,36
3	0,90	0,74 Menor	0,94 Superior	0,91 Superior	1,14 Inferior	0,74	15,78	15,78
4	0,90	0,70 Menor	0,94 Superior	0,88 Superior	1,07 Inferior	0,59	20,94	20,94
Média							16,27	16,27

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Machado

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 16,27

HOMOGENEIZAÇÃO

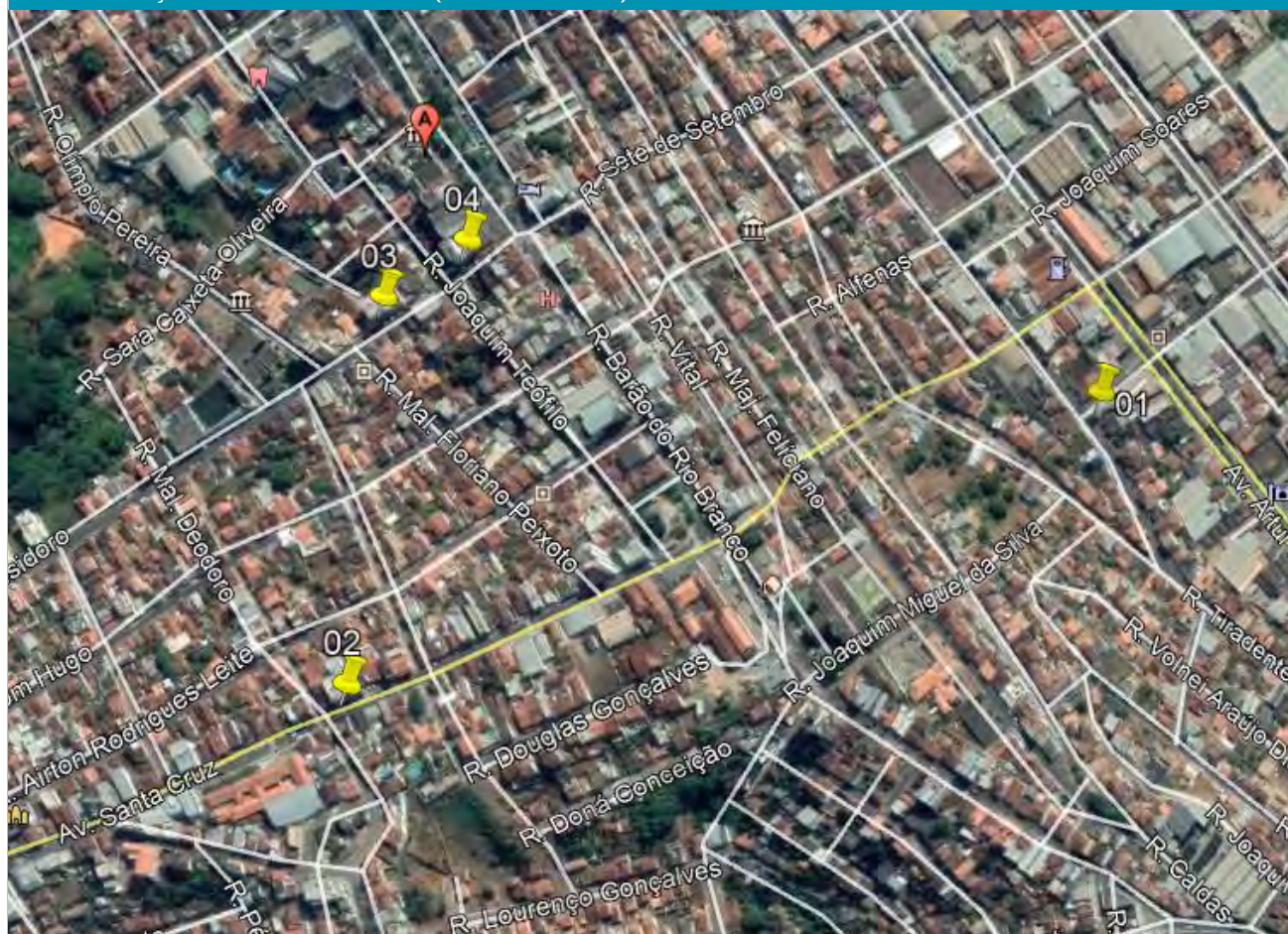
Limite superior(30%)	21,16
Limite inferior (30%)	11,39
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	4
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	16,27

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	19,01
Limite Inferior	13,54
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	34%
Desvio Padrão	3,34
Distri. "t" Student	1,64
Número de Elementos Após Saneamento	4
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,21
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	16,27
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.061,71

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\$ 10,87 /m² a R\$ 39,68 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 42,00 m² a 138,00 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	Machado
Valor Unitário (R\$/m ²)	16,27
Área Equivalente (m ²)	741,20
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.061,71
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.100,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	11,97
Área Construída (m ²)	1.007,72
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.061,71
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.100,00

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 Machado e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
PERNAMBUCANAS

Nome da loja:	Machado
Luc	Pernambucas
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	1.007,72 m²

Aluguel mensal

R\$ 38.298,69 ou R\$ 38,01/m² no 1º mês
R\$ 35.595,25 ou R\$ 35,32/m² no 21º mês
R\$ 32.441,24 ou R\$ 32,19/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	289,21	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\$ 3.928.190,00	Três Milhões Novecentos e Vinte e Oito Mil Cento 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 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.

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	463.054,74	452.240,99	417.997,46	392.765,39	392.765,39	392.765,39	392.765,39	392.765,39	392.765,39	392.765,39	148.210,97
Aluguel Mínimo	459.584,24	448.770,49	414.526,96	389.294,89	389.294,89	389.294,89	389.294,89	389.294,89	389.294,89	389.294,89	144.740,47
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	3.470,50	3.470,50	3.470,50	3.470,50	3.470,50	3.470,50	3.470,50	3.470,50	3.470,50	3.470,50	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50
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	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50	-3.470,50
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	459.584,24	448.770,49	414.526,96	389.294,89	389.294,89	389.294,89	389.294,89	389.294,89	389.294,89	389.294,89	144.740,47
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	-6.945,82	-6.783,61	-6.269,96	-5.891,48	-5.891,48	-5.891,48	-5.891,48	-5.891,48	-5.891,48	-5.891,48	
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	-6.945,82	-6.783,61	-6.269,96	-5.891,48	-5.891,48	-5.891,48	-5.891,48	-5.891,48	-5.891,48	-5.891,48	
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	452.638,42	441.986,88	408.257,00	383.403,40	383.403,40	383.403,40	383.403,40	383.403,40	383.403,40	383.403,40	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.090.695,65	
Fluxo de Caixa Total	452.638,42	441.986,88	408.257,00	383.403,40	383.403,40	383.403,40	383.403,40	383.403,40	383.403,40	2.474.099,06	

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)	482,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	8.149,77
Área Construída(m²)	1.007,72
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	3.898,10
VPL Final (R\$)	3.928.190,00

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:

Pernambucanas

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 12.100,00 (Doze Mil e Cem Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 11,97

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 3.928.000,00 (Três Milhões Novecentos e Vinte e Oito Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.898,10

DS
AC

DS
RB

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	3	1
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			7

* 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 III

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			33,61%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

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	Grau mínimo não atingido	-
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 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;
- 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:

Rodolfo Brito

ABB98ED022EC471...

Rodolfo Brito
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

IPTU

03/10/2018

MUNICÍPIO DE MACHADO - MG

 MUNICÍPIO DE MACHADO - MG SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA Praça Olegário Maciel, 25, Centro	
IPTU/TSU - 2018 PARCELA UNICA / 1	
CONTRIBUINTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CPF: 61.099.834/0136-83	
TRIBUTOS COL_REM_LIXO IPTU	CÁLCULO VALOR 69,44 3.401,06
Valor Base: R\$ 3.470,50 Juros: R\$ 0,00 Multa: R\$ 0,00 Correção: R\$ 0,00 Desconto: R\$ 1.020,32	Código da Parcela: 0049584 Guia: 663284 Vencimento: 10/10/2018 Vr. Lançado: R\$ 3.470,50 Vr. c/ Desc: R\$ 2.450,18 Valor a Pagar: R\$ 2.450,18
TERRENO EDIFICAÇÃO	AREA 482,00 762,00
FATOR 0,700000 0,554040	BASE 344,98 254,19
FR. IDEAL 1,000000	VALOR 116.396,25 107.313,55
Valor Edículas: R\$ 0,00 - Valor Venal: R\$ 223.709,80 - Aliquota: 0,00 %	
ORIGEM DO DÉBITO Inscrição Imobiliária: 01.01.032.0025.0001 Endereço: PRAÇA ANTONIO CARLOS - nº 190 Bairro: CENTRO Cidade: MACHADO MG CEP: 37750-000 Ocupação: Construido Utilização: Comercial Pos. Fiscal Imposto: Tributável Testada Principal: 0,00 m Quadra: 0000 Lote: 0000	
VIA PARA O CONTRIBUINTE - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO QUITAÇÃO CONFIRMADA APÓS DOIS DIAS ÚTEIS	
 81640000024-5 50182489201-9 81010004958-6 41800000001-2	
 MUNICÍPIO DE MACHADO - MG SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA Praça Olegário Maciel, 25, Centro	
IPTU/TSU - 2018 PARCELA UNICA / 1	
Inscrição Imobiliária: 01.01.032.0025.0001 Código da Parcela: 0049584 Vencimento: 10/10/2018 Contribuinte: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CPF / CNPJ: 61.099.834/0136-83 Vr. Lançado: R\$ 3.470,50 Vr. c/ Desc: R\$ 2.450,18 Valor a Pagar: R\$ 2.450,18	
VIA PARA A PREFEITURA - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO	

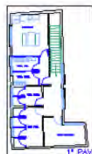
<http://www.netgov.com.br/spm-net-php/index.php?banco=pmmachado>

1/1

LAYOUT

180 – MACHADO – TÉRREO, 1º PAVTO E SUBSOLO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 1.007,72M²
 TÉRREO: 472,66M²
 1º PAVTO: 78,90M²
 SUBSOLO: 455,95M²

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: 55.Marechal Cândido Rondon / Loja /
Localizada na Avenida Rio Grande do Sul, 671, Centro,
Marechal Cândido Rondon / PR - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



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 (55.Marechal Cândido Rondon),
Localizado na Avenida Rio Grande do Sul, 671, Centro, Marechal Cândido Rondon / PR - 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 (55.Marechal Cândido Rondon), localizado na Avenida Rio Grande do Sul, 671, Centro, Marechal Cândido Rondon / PR - 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

55.MARECHAL CÂNDIDO RONDON

ÁREA CONSTRUÍDA - 873,84 m² (conforme planta fornecida pelo cliente)
ÁREA DE TERRENO - 800,00 m² (conforme IPTU fornecido pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 21.400,00 (Vinte e Um Mil e Quatrocentos Reais) Mensais	R\$ 24,49
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 3.500.890,00 (Três Milhões, Quinhentos Mil, Oitocentos e Noventa Reais)	R\$ 4.006,33

DocuSigned by:
M/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:40:10 PST
ICP
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, 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: 03/12/2020 | 13:40:02 PST



619AD051003943C...

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:

- 55.Marechal Cândido Rondon, localizado na Avenida Rio Grande do Sul, 671, Centro, Marechal Cândido Rondon / PR - 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: 16 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS - 55.MARECHAL CÂNDIDO RONDON

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Registro de Imóveis, Comarca de Marechal Cândido Rondon, Paraná, sob matrícula nº.: 2.988, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 2.988: Lote urbano nº 04, quadra nº 21 (Avenida Rio Grande do Sul, 671), com área total de terreno de 800,00 m² e área construída de 420,00 m², proprietário: Altsa Propriedades S/A, data de matrícula 08 de julho de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU e Taxas/CIP, sob Inscrição Imobiliária nº. 01.01.125.0240.001, com as seguintes descrições:

Nome do Proprietário: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A.

Prefeitura: Marechal Candido Rondon

Ano Base do Documento: 2019

Logradouro: Avenida Rio Grande do Sul, 671

Área de Terreno: 800,00 m²

Área Total Edificada: 770,00 m²

Valor Venal Total: R\$ 218.103,42

Valor do IPTU: R\$ 1.962,93

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Não fornecido pelo cliente.

OUTROS

Certidão
Planta

COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Conforme informado pelo cliente, nesta avaliação utilizamos a área de terreno conforme IPTU e a área construída de acordo com a planta fornecida pelo cliente.

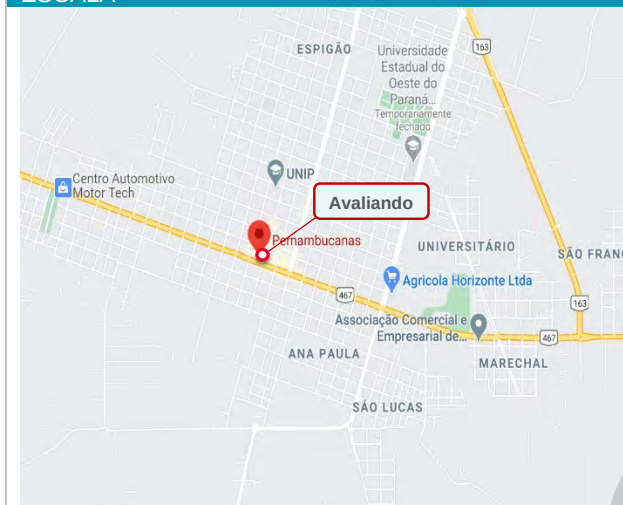
POSIÇÃO ATUAL

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:

- 55.Marechal Cândido Rondon - Avenida Rio Grande do Sul, 671, Centro, Marechal Cândido Rondon / PR - Brasil.

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

- 300 m do Cartório de Registro de Imóveis;
- 700 m da Prefeitura de Marechal Cândido Rondon;
- 1,0 km do Hospital Rondon;
- 2,0 km do Lago Municipal de Marechal Cândido Rondon;
- 2,0 km do SESC Rondon; e
- 2,5 km da Universidade Estadual do Oeste do Paraná-Unioeste.

Terreno - 55.Marechal Cândido Rondon

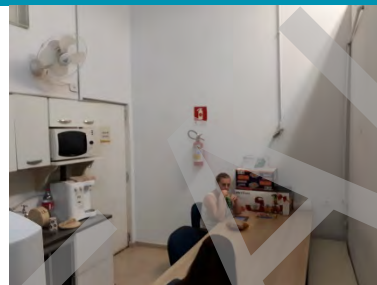
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 800,00 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:
 - Avenida Rio Grande do Sul - 20,00 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 muito 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 (55.Pernambucas) é classificado como Loja, Monousuário.

55.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:	873,84 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	Térreo	Área de vendas, caixas, provadores e estoque
	Mezanino	Área para funcionários, sanitários, escritórios, refeitório, vestiários e armários
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura, Alucobond e Bloco de Concreto	
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
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	Extintores, hidrantes, alarme de emergência e sinalização	
Segurança Patrimonial	Privada e CFTV	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmica, porcelanato e concreto
Paredes	Alvenaria com massa e pintura, tijolos, drywall e azulejo
Forros	Isopor, laje aparente e telha

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				
55.Marechal Cândido Rondon - Pernambucanas	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	0,00	0,50	0,00
	Térreo / Loja (m²)	764,35	1,00	764,35
	Mezanino (m²)	109,49	0,75	82,12
	Vagas Descobertas / Recuo (m²)	0,00	0,50	0,00
	Terreno Excedente (m²)	35,65	0,10	3,57
		873,84		850,03

Zoneamento

55.Marechal Cândido Rondon

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Marechal Cândido Rondon é determinada pelo Projeto de Lei Complementar nº 003/2020, de 16 de abril de 2020 .

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de AC2 - Área Comercial 2.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Marechal Cândido Rondon
Lei atual:	Projeto de lei complementar nº 003/2020, de 16 de abril de 2020
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	AC2 - Área Comercial 2
Uso proposto:	Fica definida como Área Comercial 11- AC2 aquela localizada na região central da cidade e em vias específicas, onde há maior disponibilidade de infraestrutura e serviços.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Pedido de alteração do zoneamento aplicável?	Não
Variação do zoneamento aplicável?	Não
Usos previstos pelo zoneamento atual:	§ 10 A AC2 comporta os seguintes usos: 1- Comunitário; II - Comercial e de serviços de vizinhança; 111 - Comercial e de serviços intermediários; IV - Comercial e de serviços de localização restrita, com uso permitido apenas para as atividades que caracterizarem grau médio de impacto de vizinhança, nos termos de ato próprio do Executivo.

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	400,00 m²
Coefficiente de Aproveitamento básico:	4,00 vezes a área do terreno
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	5,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	85,00%
Recuo mínimo:	
	Frente: 4,00 m

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 avaliado encontra-se na principal via da cidade, com grande movimentação de veículos, trazendo assim visibilidade ao mesmo.
- A região onde o imóvel está inserido é bem consolidada e ocupada principalmente por imóveis comerciais.

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.

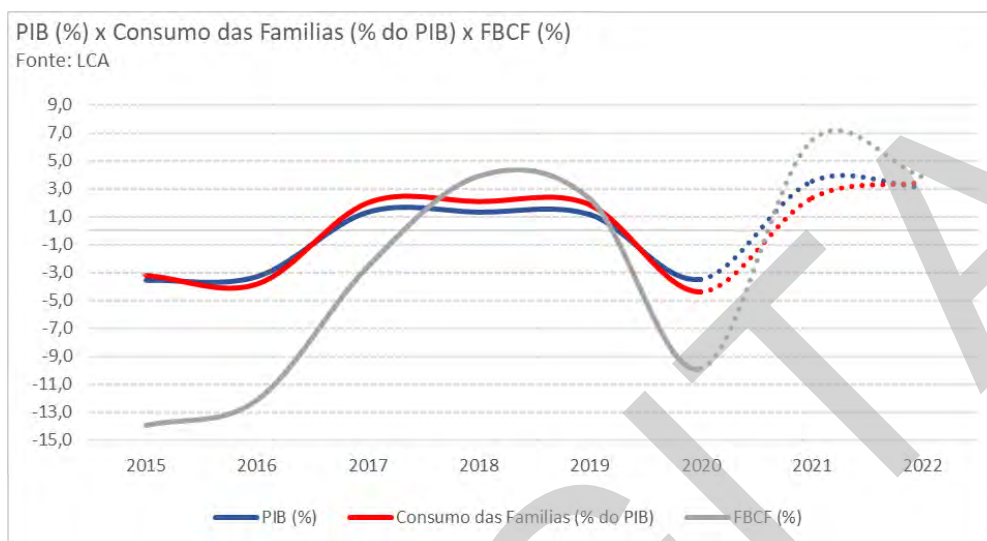
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

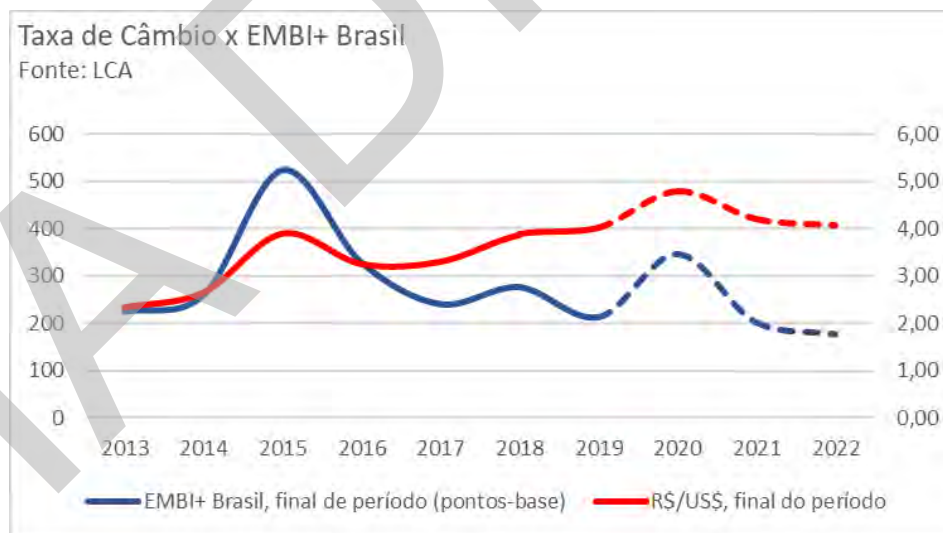
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

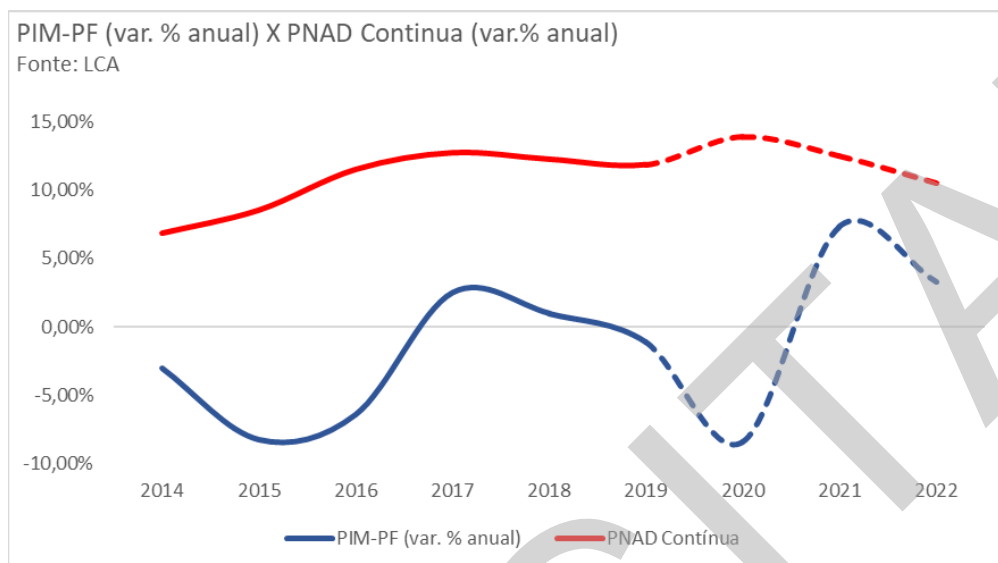
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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

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
A	55.Pernambucanas - Avenida Rio Grande do Sul 671, Centro - Marechal Cândido Rondon PR	800,00	873,84 Construída	0,00	764,35	109,49	35,65	850,03	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Avenida, Rio Grande do Sul, 984, Centro, Marechal Cândido Rondon / PR Brasil	108,00	108,00 Construída	0,00	108,00	0,00	0,00	108,00	2.250,00	20,83	Imobiliária Joris	Bruna	(45) 3254-3178
2	Rua, Paraná, 912, Centro, Marechal Cândido Rondon / PR Brasil	50,00	50,00 Construída	0,00	50,00	0,00	0,00	50,00	1.800,00	36,00	Imobiliária Joris	Bruna	(45) 3254-3178
3	Avenida, Maripá x Rua São Paulo, Centro, Marechal Cândido Rondon / PR Brasil	165,74	165,74 Construída	0,00	165,74	0,00	0,00	165,74	4.800,00	28,96	Schonei Imóveis	Jessica	(45) 3254-3888/ (45) 99973-9434
4	Avenida, Rio Grande do Sul, 756, Centro, Marechal Cândido Rondon / PR Brasil	284,00	284,00 Construída	0,00	200,00	84,00	84,00	271,40	5.500,00	20,27	Activa Corretora de Imóveis	Guilherme	(45) 3254-4141
5	Rua, Sete de Setembro, 411, Centro, Marechal Cândido Rondon / PR Brasil	80,00	80,00 Construída	0,00	80,00	0,00	0,00	80,00	2.600,00	32,50	Localiza Facil Negócios	Pedro	(45) 3254-0477
6	Rua, Goiás, 1184, Centro, Marechal Cândido Rondon / PR Brasil	50,00	50,00 Construída	0,00	50,00	0,00	0,00	50,00	1.800,00	36,00	Imobiliária Bom Negócio	Lalis	(45) 3254-7001
7	Avenida, Rio Grande do Sul, 5410, Vila Gaúcha, Marechal Cândido Rondon / PR Brasil	100,00	100,00 Construída	0,00	100,00	0,00	0,00	100,00	1.900,00	19,00	Imobiliária Joris	Bruna	(45) 3254-3178

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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	0,77 Menor	1,14 Inferior	0,74	1,16 Inferior	1,00 Similar	1,07	20,12	20,12
2	0,90	0,70 Menor	1,07 Inferior	0,97	0,89 Superior	1,36 Inferior	1,01	32,82	32,82
3	0,90	0,82 Menor	1,00 Similar	0,99	0,86 Superior	1,36 Inferior	1,04	26,99	26,99
4	0,90	0,87 Menor	1,07 Inferior	0,74	1,16 Inferior	1,00 Similar	1,09	19,91	19,91
5	0,90	0,74 Menor	1,14 Inferior	0,84	1,03 Inferior	1,12 Inferior	1,03	30,14	30,14
6	0,90	0,70 Menor	1,07 Inferior	0,79	1,08 Inferior	1,36 Inferior	1,21	39,22	
7	0,90	0,77 Menor	1,14 Inferior	0,89	0,96 Superior	1,36 Inferior	1,23	20,95	20,95
Média								27,16	25,15

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - 55.Pernambucas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 25,15

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	35,31
Limite inferior (30%)	19,01
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	7

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 27,16

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	28,53
Limite Inferior	21,77
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	27%
Desvio Padrão	5,61
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,22

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 25,15
Valor de Mercado para Locação (R\$) 21.381,36

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\$ 19,00 /m² a R\$ 36,00 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 50,00 m² a 271,40 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	55.Pernambucanas
Valor Unitário (R\$/m ²)	25,15
Área Equivalente (m ²)	850,03
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.400,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	24,47
Área Construída (m ²)	873,84
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.400,00

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; 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 Marechal Cândido Rondon e na região do Centro.

DCF - CONTRATO

55.MARECHAL CÂNDIDO RONDON

Nome da loja:	55.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 31/10/2032
Área Construída	873,84 m ²

Aluguel mensal – Contrato

R\$ 23.702,90 ou R\$ 27,12/m ² no 1º mês
R\$ 22.029,76 ou R\$ 25,21/m ² no 13º mês
R\$ 20.077,75 ou R\$ 22,98/m ² 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\$ 21.381,36 ao mês ou R\$ 24,47/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	R\$ 181,75	Ao mês.
Valor de Mercado livre	R\$ 3.500.890,00	Três Milhões e Quinhentos Mil Oitocentos 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.

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	286.615,86	266.538,11	243.114,06	243.114,06	243.114,06	243.114,06	243.114,06	243.114,06	243.114,06	243.114,06	243.114,06
Aluguel Mínimo	284.434,83	264.357,08	240.933,03	240.933,03	240.933,03	240.933,03	240.933,03	240.933,03	240.933,03	240.933,03	240.933,03
IPTU	2.181,03	2.181,03	2.181,03	2.181,03	2.181,03	2.181,03	2.181,03	2.181,03	2.181,03	2.181,03	2.181,03
Despesas Operacionais	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03
IPTU	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03	-2.181,03
Resultado Operacional Líquido	284.434,83	264.357,08	240.933,03	240.933,03	240.933,03	240.933,03	240.933,03	240.933,03	240.933,03	240.933,03	240.933,03
Despesas Não Operacional	-2.866,16	-2.665,38	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14
FRA	-2.866,16	-2.665,38	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14	-2.431,14
Fluxo de Caixa	281.568,67	261.691,70	238.501,89	238.501,89	238.501,89	238.501,89	238.501,89	238.501,89	238.501,89	238.501,89	238.501,89
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.480.143,83	
Fluxo de Caixa Total	281.568,67	261.691,70	238.501,89	238.501,89	238.501,89	238.501,89	238.501,89	238.501,89	238.501,89	3.718.645,72	
Fluxo de Caixa a VP	271.148,47	234.971,65	199.673,33	186.175,60	173.590,30	161.855,76	150.914,46	140.712,78	131.200,73	1.850.651,80	
Valor do Empreendimento	3.500.890,00										

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 (m ²)	800,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	4.376,11
Área Construída(m ²)	873,84
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	4.006,33
VPL Final (R\$)	3.500.890,00

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:

55.Marechal Cândido Rondon

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 21.400,00 (Vinte e Um Mil e Quatrocentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 24,49

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 3.500.890,00 (Três Milhões, Quinhentos Mil, Oitocentos e Noventa Reais)

Valor Unitário R\$/m² 4.006,33

DS
FS

DS
MC

DocuSigned by:
Arl
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512886
CPF: 13036512886
Signing Time: 03/12/2020 | 13:40:23 PST
ICP
92C5814D1473408AB074BFF98525BF06

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	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			9

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (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			26,88%
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:

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: 03/12/2020 | 13:40:17 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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS

Jorge Nacli Neto - OFICIAL - CPF 185.421.009-04

Norivaldo Boska - OFICIAL MAIOR - CPF 033.393.719-34

RUA 7 DE SETEMBRO, 629 - SALA 5 - FONE 254-1500

Beatriz T. Kinas
EMPREGADA JURAMENTADA - CPF 407.847.039-49

Fls. _____

" C E R T I D ã O "

C E R T I F I C O a pedido verbal de pessoa interessada que revendo os livros, fichas e demais documentos existentes neste Cartório do Registro de Imóveis da única Circunscrição Imobiliária desta Cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, dentre eles verifiquei que na ficha nº 01 da Matrícula nº **2.988** do Registro R-1-2.988 de Registro Geral, datado de 19 de Maio de 1977, o imóvel denominado de: LOTE URBANO Nº 04, da QUADRA Nº 21, situado no quadro Urbano desta Cidade e Comarca, com a área de 800,0 m² (oitocentos metros quadrados), com UMA CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA, COM A ÁREA DE 420,0 m², para fins COMERCIAIS, cujos limites, medidas e confrontações constam na Matrícula acima, e é por força do Registro sob nº R-1-2.988 de propriedade de: "ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS., Sociedade Mercantil Brasileira, com sede na Capital do Estado de São Paulo, SP., Registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 41929 de Inscrição Estadual sob nº 100.705.469 e CGC/MF sob nº 61.099.834/0001-90.

C E R T I F I C O M A I S que encontram-se vinculadas no Registro retro mencionado R-1-2.988 as seguintes NOTAS PROMISSÓRIAS: 11 (ONZE) NOTAS PROMISSÓRIAS de Cr\$ 14.000,00 (quatorze mil cruzeiros) cada uma, vencendo a primeira delas em 20 de Junho de 1977 e as demais com vencimento em iguais dias dos meses subsequentes, e a última vencida em 20 de abril de 1978; 10 (DEZ) NOTAS PROMISSÓRIAS, com vencimento em 20 de maio de 1978, sendo 03 (TRES) no valor de Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), cada, 06 (seis) no valor de Cr\$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros) cada uma; e 01 (uma) no valor de Cr\$ 96.000,00 (noventa e seis cruzeiros).

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.



PREFEITURA DE

MARECHAL**CANDIDO RONDON - PR**

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

VALORES LANÇADOS / IMAGEM CADASTRAL**IPTU 2019 E TAXAS/CIP 2019**

ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. AVENIDA RIO GRANDE DO SUL, Nº 671			IPTU 2019		TAXAS/CIP 2019	
			Item	Valor R\$	Item	Valor R\$
Loteamento SEDE			IP	1.282,92	IP	1.282,92
Quadra 021			IT	898,11	IT	898,11
Lote 04						
Inscrição Imobiliária 01.01.125.0240.001						
Cadastro Imobiliário 24287						
Informações Complementares SEDE			Número do Carnê 5602118			
Área Tributável 0,00			Áliquota Territorial 1,00			
Áliquota Predial 1,00			Área Construída 770,00			
Área Preserv. / Reserva 0,00			Área Total 800,00			
Valor Venal Territorial 89.810,95			Valor Venal Predial 128.292,47			
CPF / CNPJ: 61.099.834/0139-26			Os valores acima NÃO ESTÃO calculados com descontos.			
CONTRIBUINTE, UTILIZE OS SERVIÇOS ON-LINE E FACILITE A SUA VIDA.						
ACESSE www.mcr.pr.gov.br						

PREFEITURA DE
MARECHAL
CANDIDO RONDON - PR
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Parcela ÚNICA
Vencimento 10/04/2019
Inscrição Imobiliária 01.01.125.0240.001
Cadastro Imobiliário 24287
Número do Documento 20190000000492683
(=) Valor do Documento 2.181,03
(+) Multa / Juros / Acréscimos 0,00
(-) Descontos 218,10
(=) Valor Cobrado 1.962,93
Sacado ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A.

Via do Contribuinte
Autenticação no Verso

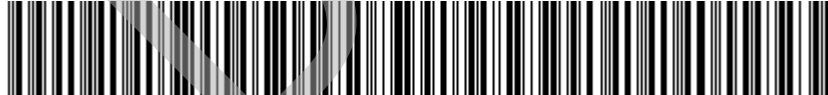
PREFEITURA DE

MARECHAL**CANDIDO RONDON - PR**
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Local de Pagamento CAIXA ECONÔMICA / LOTÉRICAS / SICOOB / SICREDI / BB (Apenas cx Eletrônico e On Line)			Parcela ÚNICA	
Contribuinte ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A.			Vencimento 10/04/2019	
Responsável do imóvel ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A.			Número do Convênio 2573	
Número do Documento 20190000000492683	Inscrição Imobiliária 01.01.125.0240.001	Cadastro Imobiliário 24287	(=) Valor Documento 2.181,03	
Instruções Desconto de 10% já Incluso na COTA ÚNICA *** NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO *** APÓS O VENCIMENTO COMPARECER NA PREFEITURA PARA EMISSÃO DE NOVA GUIA			(+) Multa / Juros / Acréscimos 0,00	
			(=) Valor Cobrado 1.962,93	

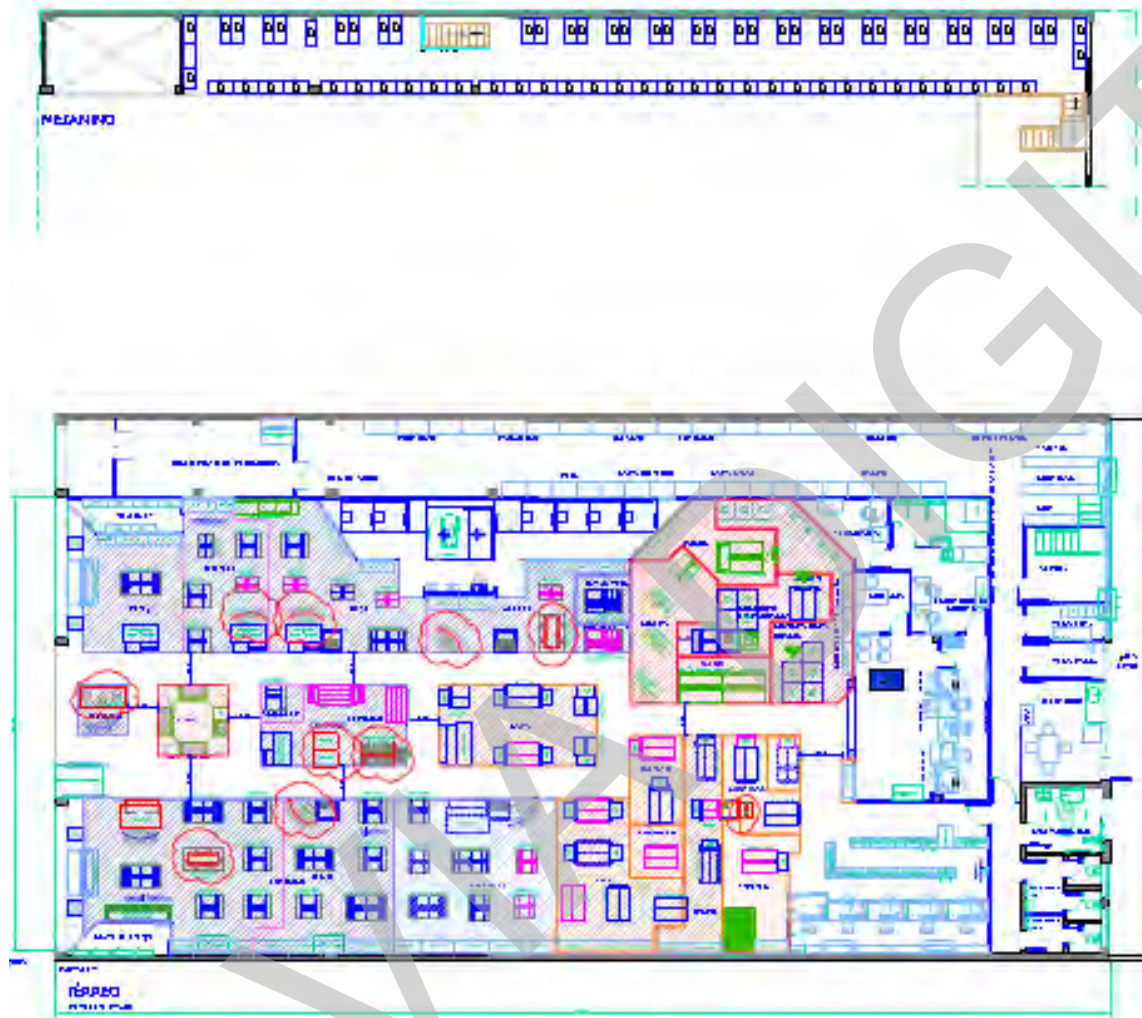
Via do Banco - Autenticação no Verso

81660000019 3 62932573201 0 90410201900 0 00000492683 8



772 - MARECHAL CÂNDIDO RONDON – TÉRREO E MEZANINO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 873,84M²

TÉRREO: 764,35M²

MEZANINO: 109,49M²



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON - PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO Nº 2

JORGE NACLI NETO

OFICIAL

C. P. F. 185.421.909

NOROALDO BOSKA

OFICIAL MAIOR

C. P. F. 033.383.719

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº -2.988-

FICHA: -1-

PÚBLICA

MATRÍCULA Nº 2.988:- Data:- 19 de maio de 1.977.- C on t a do LOTE URBANO Nº 04 (quatro), da quadra nº 21- (vinte e hum), situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, - com a área de 800 m² (oitocentos metros quadrados), com um prédio de alvenaria para fins comerciais, medindo 328,35 m², com os seguintes limites e confrontações:- Noroeste: 20,0 metros de frente para a Av, Rio Grande do Sul; Nordeste: 20,0 metros com o lote nº 06, de propriedade de Thimoteo Aloysio Spohr; Noroeste: 40,0 metros com o lote urbano nº 03, de propriedade de Thimoteo Aloysio Spohr; Sudeste: 40,0 metros, com o lote urbano nº 05, de propriedade de Jorge Zeillinger.- Proprietário.- YOUSEF MAHMUD ABED AH MAD, que também se assina YOUSSEF MAHMUD ABED AHMAD, brasileiro - naturalizado, casado, do comércio, residente e domiciliado em Ijuí, Estado do Rio Grande do Sul, portador da CI, nº RG.1.306.669 e CPF nº 015.409,129-49.- REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição sob nº 430, às fls. 166, do livro nº 3, deste Ofício Imobiliário.- O referido é verdade e dou fé.- Marechal Cândido Rondon, 19 de maio de 1.977.- Oficial Maior.-

-x-

R -1-2.988:- Data:- 19 de maio de 1.977.- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, com Dação em Pagamento, - datada de 19 de maio de 1.977, lavrada às fls. 91, do livro nº 5-A, e sob nº 507, nas Notas do Tabelião desta cidade e Comarca, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - "CASAS PERNAMBUCANAS", Sociedade mercantil brasileira, com sede na capital do Estado de São Paulo, à Rua da Consolação nº 2.411, Registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 41929, de Inscrição Estadual nº 100.705.469 e C GC-MF nº 61.099.834/0001-90, representada por seu bastante procurador Dailton Barbasso, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade e Comarca, portador da CI. nº RG. 644.899 e do CIC nº 012.562.899-49, consoante procuração lavrada nas Notas do 24º Tabelião da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, no livro nº 775, às fls. 363, em 16 de maio de 1.977; por compra feita de YOUSEF MAHMUD ABED AHMAD que também se assina - YOUSSEF MAHMUD ABED AHMAD, e sua mulher AZIZEH YOUSEF MAHD ABED AHMAD, que no ato é representada por seu marido, antes mencionado nos termos da procuração lavrada nas Notas do Tabelião Bernardo Timm, da Comarca de Ijuí, Estado do Rio Grande do Sul, sendo ele-

SEGUE

MATRÍCULA Nº -2.988-

Registadores

www.registradores.org.br

DA MATRÍCULA

N.º -2.988-

RUBRICA

CONTINUAÇÃO

brasileiro, natural da Jordania, casado, do comércio, portador da CI, nº RG. nº 1.306.669, Pr., e ela, jordaniana, casada, portadora da CI, Estrangeir - SP. RG. nº 5.852.525, RE. nº 769.809, ambos residentes e domiciliados na cidade de Ijuí, Estado do Rio Grande do Sul, portadores do CIC, em conjunto nº 015.409.129-49; pelo preço de R\$ 1.500.000,00.- Recolheu o imposto devido.- Certificação de Quitação do INPS nº 610878, de 16-09-1.976.- Certidão Negativa da Prefeitura Municipal nº 670/77 de 19-05-1.977.- Condições Que como parte de Pagamento recebe no ato a importância de R\$ 500.000,00.- Que não podendo a ora compradora, fazer o pagamento do Saldo de Débito contraído de R\$ 1.500.000,00, em dinheiro e à Vista, conforme havia prometido e acertado, resolveu em comum acordo conceder-lhe DAÇÃO EM PAGAMENTO, do Saldo de Pagamento e da seguinte forma:- No ato, como acima mencionado, a importância de R\$ 500.000,00, através do Cheque nº 292.846, comprado ao Banco Brasileiro de Descontos S/A; enquanto que o saldo restante de R\$ 1.000.000,00 (Hum milhão de Cruzeiros), é também pago no ato, sem quaisquer juros, pelo oferecimento "pro soluto" das seguintes Notas Promissórias emitidas em favor do outorgante vendedor varão, em 16 de maio corrente, pela outorgada compradora: a) 11 (onze) Notas Promissórias de R\$ 14.000,00 (quatorze mil cruzeiros) cada uma, vencendo a primeira delas à 20 de junho próximo futuro e as demais em iguais dias dos meses subsequentes, e a última desta à 20 de abril de 1.978; b) 10 (dez) Notas promissórias, com vencimentos em 20 de maio de 1.978, sendo 03 (tres) ao valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), cada, 06 (seis) ao valor de R\$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros), cada uma, e 01 (uma) ao valor de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil cruzeiros).- Completando e saldando desta maneira o valor total da presente transação de R\$ 1.500.000,00.- As demais constantes do corpo da Escritura,- O referido é verdade e não há.- Marechal Cândido Rondon, 19 de maio de 1.977.-

 Oficial Maior.- Custas.- R\$ 626,00.- WLD

-x-

-x-

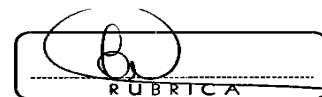
AV-2-2.988:- Data: 03 de Dezembro de 1985.- (Prot. sob nº 65.698)

Certifico que por Ofício datado de 03 de Dezembro de 1985, devidamente assinado pelo representante da firma proprietária, bem como Alvará de Licença para Construção nº 013/85 de 13 de Fevereiro de 1985 e Alvará de Habite-se nº 099/85 de 03 de outubro de 1985, expedidos pela Prefeitura Municipal, e ainda Certidão Negativa de Débito - CND do IAPAS de 23 de outubro de 1985, me foi

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.org.br

Registradores
 Central Registradores de Imóveis



DA MATRÍCULA
Jº 2.988

CONTINUAÇÃO

requerido para que se procedesse a Averbação de uma Construção em Alvenaria, com a área de 420,0 m2. De propriedade de ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS, situado nesta cidade e Comarca, de Inscrição Estadual nº 41700296-H e CGC nº 61.099.834/01'39-26.- Edificada sobre o imóvel constante da presente matrícula.- De propriedade da retro aludida.- Portanto sobre o referido imóvel encontra-se edificada uma Construção de Alvenaria, para FINS COMERCIAIS, a qual conforme Certidão da Prefeitura Municipal de 02 de Dezembro de 1985, devidamente assinada, recebeu a NUMERAÇÃO PRE-DIAL Nº 671. Certifico mais que todos os documentos apresentados para a presente Averbação ficam arquivados neste Cartório para todos os fins de Direito.- O referido é verdade e dou fé.- Marechal Cândido Rondon, 03 de Dezembro de 1985.- *[Assinatura]* Em-pregada Juramentada.-

-X-X-X-X-

-X-X-X-X-

R-3/2.988: Data: 06 de julho de 2020. (Prot. nº 245.426 de 09/06/2020). Registra-se por Requerimento, datado de 05 de junho de 2020, devidamente assinado digitalmente pela ALTSA PROPRIEDADE S.A., e pela ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA, realizada em 12 de dezembro de 2019; a incorporação do imóvel constante da presente matrícula pela ALTSA PROPRIEDADES S/A, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Consolação, nº 2403, 5º andar, inscrita no CNPJ sob nº 35.521.057/0001-10; por incorporação feita de: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - "CASAS PERNAMBUCANAS", retro qualificado. Pelo valor de R\$ 2.332.000,00 (dois milhões, trezentos e trinta e dois mil reais). Recolheu o imposto devido, Guia nº 510/2020, recolhendo a importância de R\$ 46.640,00 (quarenta e seis mil, seiscentos e quarenta reais), em 03/06/2020. Guia de Recolhimento FUNREJUS nº 1400000005791688-3, recolhendo a importância de R\$ 4.664,00 (quatro mil, seiscentos e sessenta e quatro reais), em 12/06/2020. Apresentou-se: Certidão Simplificada - NIRE: 3530003345-1, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, datada de 27/04/2020. Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 6059/2020, emitida em 06/05/2020, pela Prefeitura Municipal desta Cidade. Inscrição Imobiliária nº 01.01.125.0240.001. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 18/10/2019, através do site do Ministério da Fazenda - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil. Certificado de Regularidade do FGTS - CRF nº 2020031001220747266622, emitido em 05/06/2020, pela Caixa Econômica Federal. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com Resultado Negativo, datada de 06/07/2020, Hash código nº a80b1e9b7854a3e089873ea102dced4ad0598fcf. EMITIDA A DOI. Sendo que o Requerimento, bem como uma fotocópia de todos os documentos apresentados, ficam arquivados nesta Serventia, para todos os fins de Direito. O referido é verdade e dou fé. Marechal Cândido Rondon, 06 de julho de 2020. *[Assinatura]* Raquel Dreher Vassel - Escrevente Substituta. plk Emolumentos: R\$ 832,22 (4.312,02/VRC)

CUSTAS:

Emolumentos: ;
Buscas: ;
Funrejus: ;
Selo: ;
ISS: ;
FADEP: ;
Total: R\$ 0,00

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Sete de Setembro, 760 - 85960-000
MARECHAL CÂNDIDO RONDON-PR

CERTIDÃO

CERTIFICO, nos termos do § 1º art. 19 da Lei 6.015 de 21/12/73, alterada p/ 6.216 de 30/06/75, a presente impressão é reprodução fiel da Matrícula nº **2.988**, digitalizada em sua íntegra e servirá como CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR.

08 de julho de 2020.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº **UGGIe . Gu2C6 . IvYvc - ewHzj . 8ZU3G**
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

FICHA
-02-
Registradores
Central Registradores

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).

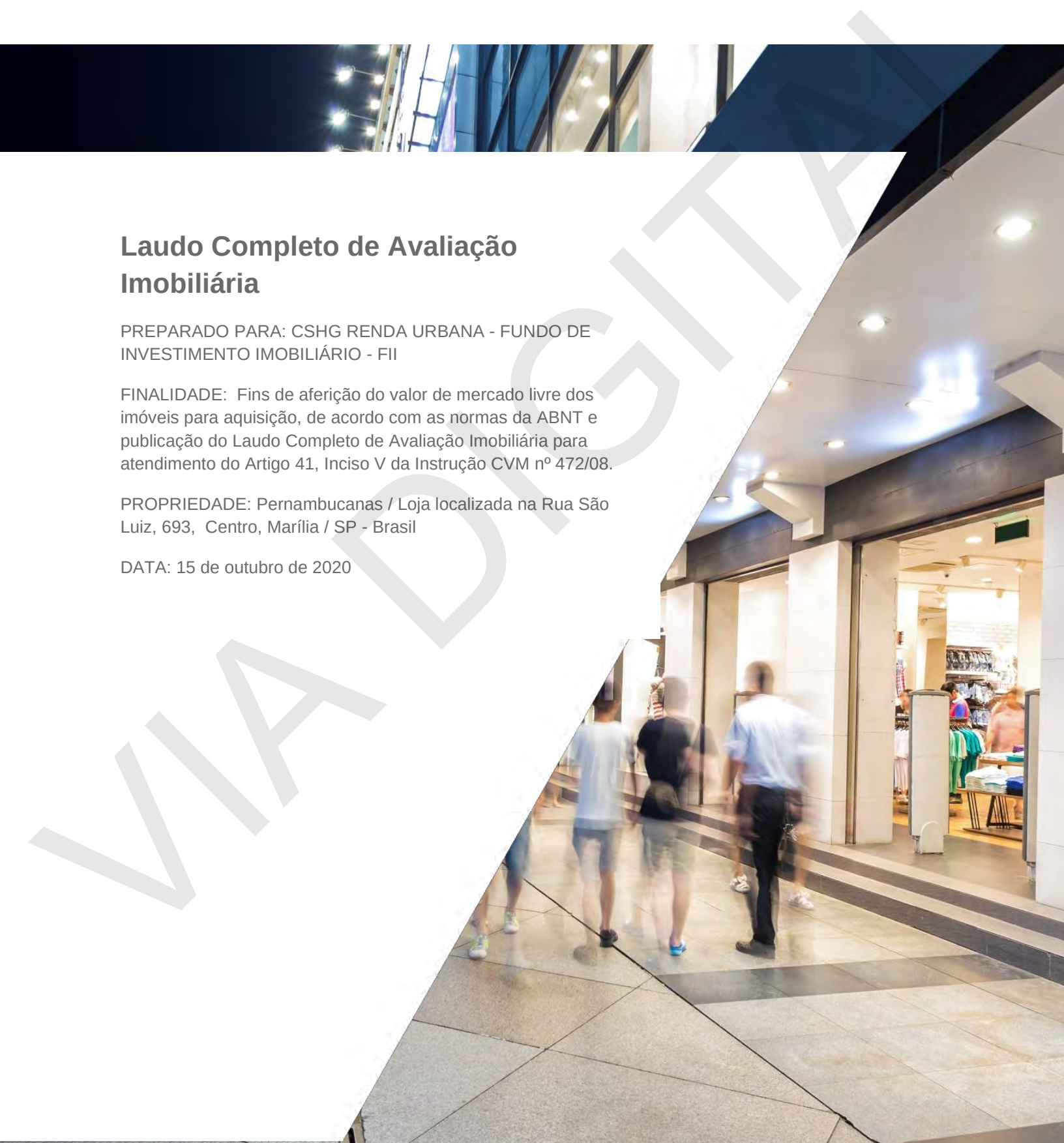
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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
Luiz, 693, Centro, Marília / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



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 (Pernambucas), localizado na Rua São Luiz, 693, Centro, Marília / 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 40 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 Luiz, 693, Centro, Marília / SP - Brasil.

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

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

Pernambucanas

ÁREA CONSTRUÍDA - 760,5 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 30.300,00 (Trinta Mil e Trezentos Reais mensais)	R\$ 39,91
Valor de mercado livre para venda	R\$ 5.811.000,00 (Cinco Milhões Oitocentos e Onze Mil Reais)	R\$ 7.641,28

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

DS
AL

DS
RB

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:
Rodolfo Brito
ABB98ED022EC471...

Rodolfo Brito
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
ANÁLISE 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
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A

Introdução

Objeto(s)

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

- Pernambucanas, localizada na Rua São Luiz, 693, Centro, Marília / SP - 17.500-001 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: 10 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 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Marília/SP a matrícula nº.: 5.531 / 32.791, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 5.531 / 32.791: Imóvel situado a Rua Prudente de Moraes, com área total de terreno de 968,00 m² e área construída indeterminada, proprietário: ALTSA Propriedades S/A, 27/05/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 58100 / 55400, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	George F Hoffmann e Cia Ltda
Prefeitura:	Marília/SP
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Prudente de Moraes, 205 / Rua São Luiz 693
Área de Terreno:	não informado
Área Total Edificada:	não informado
Valor Venal Total:	R\$ 1.534.597,27
Valor do IPTU:	R\$ 12.809,90

OUTROS

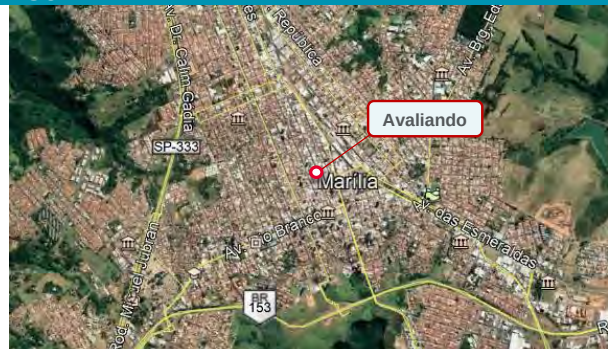
Planta

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.

Análise 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's - Rua São Luiz, 693, Centro, Marília / SP - 17.500-001 Brasil

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

- 135 metros da Igreja Adventista
- 370 metros do Terminal Urbano de Marília
- 400 metros do Departamento de Água e Esgoto de Marília
- 520 metros da Catedral Basílica de São Pedro
- 750 metros da Faculdade Anhanguera - Polo EaD Marília

Terreno - Pernambucas

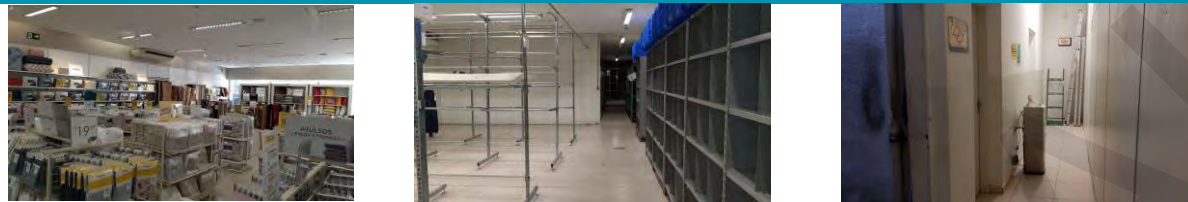
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 760,50 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 11,00 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Rua Prudente de Moraes - 11,00 m
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- 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 (Marília) é classificado como Loja e Monousuário.

MARÍLIA – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular
Idade Aparente	20 anos
Vida Útil Estimada	80 anos
Vida Remanescente:	60 anos
Área Construída Total:	760,50 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 Área de vendas, administrativo e estoque
Estrutura	Concreto Armado
Andares	Concreto Armado
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura - Vidro
Acesso de Pedestres	Vidro
Esquadrias	Madeira
Vidros	Temperado
Cobertura	Tipo de telhado: Telhado em águas Superfície do telhado: Telha fibrocimento
Ar-Condicionado	Tipo: Split
Iluminação	Fluorescente e Incandescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmica e alvenaria
Paredes	Alvenaria, massa com pintura e cerâmica
Forros	Alvenaria, modular e massa com pintura

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

Pernambucanas - Marília	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m ²)
	Térreo / Loja (m ²)	760,50	1,00	760,50

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO

PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m ²)	ÁREA TOTAL DE APP (m ²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m ²)	ÁREA EQUIVALENTE (m ²)
Pernambucanas	760,50	0,00	760,50	760,50

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Marília/SP é determinada pela Lei nº 4455 de 18 de junho de 1998.

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

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Marília
Lei atual:	Lei nº 4455 de 18 de junho de 1998
Zoneamento:	ZC - Zona Comercial
Uso proposto:	Comercial, residencial e serviços, limitado a determinados fins

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	1,60 vezes a área do terreno	Correto
Outorga Onerosa:	3,00 vezes a área do terreno	Correto
Taxa de Ocupação:	60 a 80% conforme o projeto	Pré-existente, não 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.

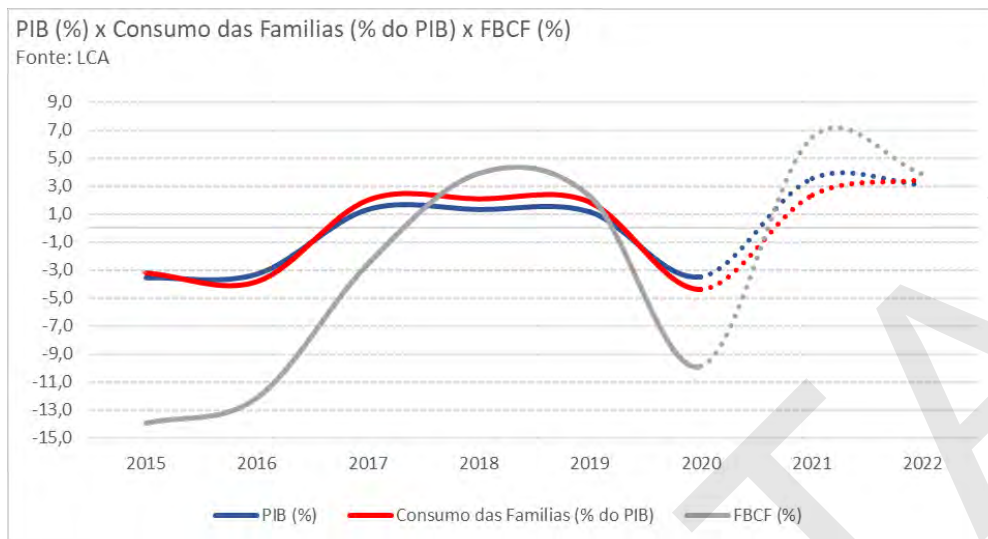
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

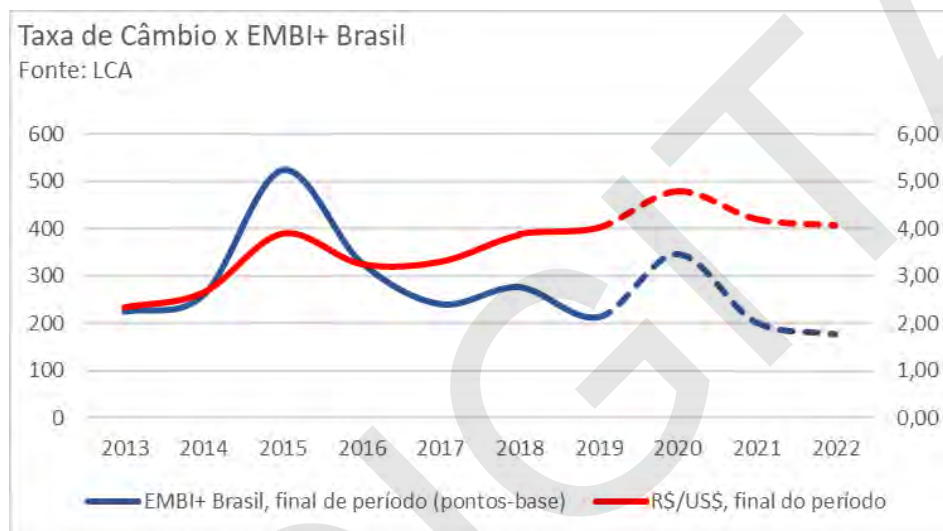
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminando em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

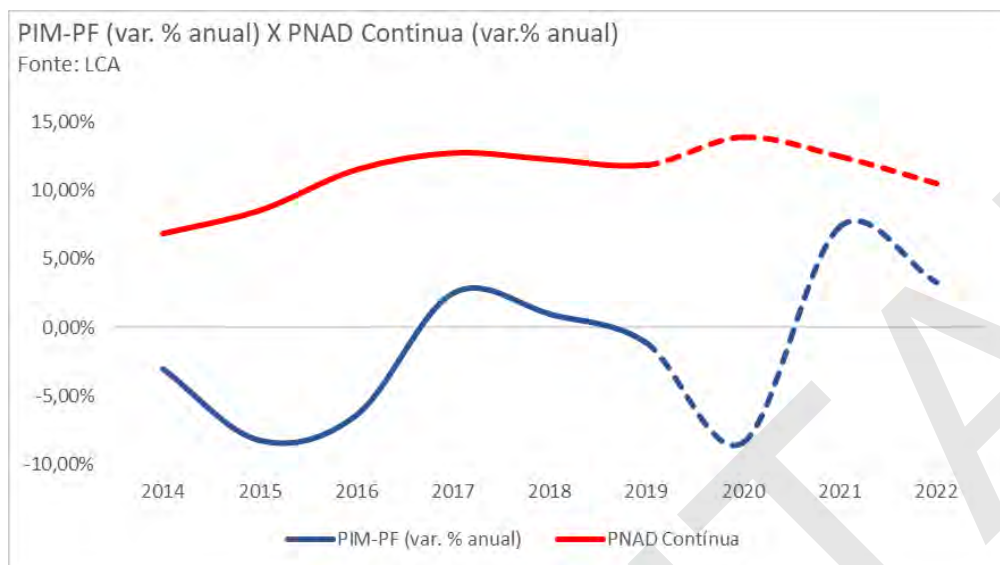
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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

- Localização da região central

Pontos Fracos e Ameaças

- Em períodos festivos e finais de semana, pode ocorrer trânsito em horários de pico e dificuldade em encontrar vagas de estacionamento

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 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-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.

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	Marília - Rua São Luiz 693, Centro - Marília SP	Loja	760,50	760,50 Construída	0,00	760,50	0,00	0,00	760,50	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																
1	Avenida, Presidente Tancredo de Almeida Neves, 260, Centro, Marília / SP	Loja	1.200,00	3.000,00 Construída	2.000,00	1.000,00	0,00	200,00	2.020,00	55.000,00	27,23	Golden	Adriana	(14) 3301-9453	Oferta	set-20
2	Rua, São Luiz, 517, Centro, Marília / SP	Loja	285,00	400,00 Construída	115,00	285,00	0,00	0,00	342,50	15.000,00	43,80	Golden	Adriana	(14) 3301-9453	Oferta	set-20
3	Rua, Vinte e Quatro de Dezembro, 687, Centro, Marília / SP	Loja	600,00	1.080,00 Construída	810,00	270,00	0,00	330,00	708,00	25.000,00	35,31	Lugar	Sílvia	(14) 3434-0999	Oferta	set-20
4	Rua, Vinte e Quatro de Dezembro, 672, Centro, Marília / SP	Loja	167,00	167,00 Construída	0,00	167,00	0,00	0,00	167,00	10.000,00	59,88	Lugar	Sílvia	(14) 3434-0999	Oferta	set-20
5	Rua, São Luiz, 868, Centro, Marília / SP	Loja	350,00	1.000,00 Construída	350,00	350,00	300,00	0,00	750,00	38.000,00	50,67	Lugar	Sílvia	(14) 3434-0999	Oferta	set-20
6	Rua, Prudente de Morais, 105, Centro, Marília / SP	Loja	150,00	150,00 Construída	0,00	150,00	0,00	0,00	150,00	8.000,00	53,33	Moradas	Nanda	(14) 3306-0924	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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	1,13 Maior	1,00 Similar	0,96 Superior	1,21 Inferior	1,30	31,98	31,98
2	0,90	0,91 Menor	1,07 Inferior	1,00 Similar	1,00 Similar	0,97	38,30	38,30
3	0,90	0,98 Menor	1,00 Similar	1,06 Inferior	1,03 Inferior	1,08	34,21	34,21
4	0,90	0,83 Menor	1,03 Inferior	1,00 Similar	1,03 Inferior	0,89	47,96	47,96
5	0,90	1,00 Menor	1,00 Similar	0,89 Superior	1,00 Similar	0,89	40,54	40,54
6	0,90	0,82 Menor	1,07 Inferior	1,08 Inferior	1,00 Similar	0,97	46,46	46,46
Média							39,91	39,91

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Marília

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 39,91

HOMOGENEIZAÇÃO

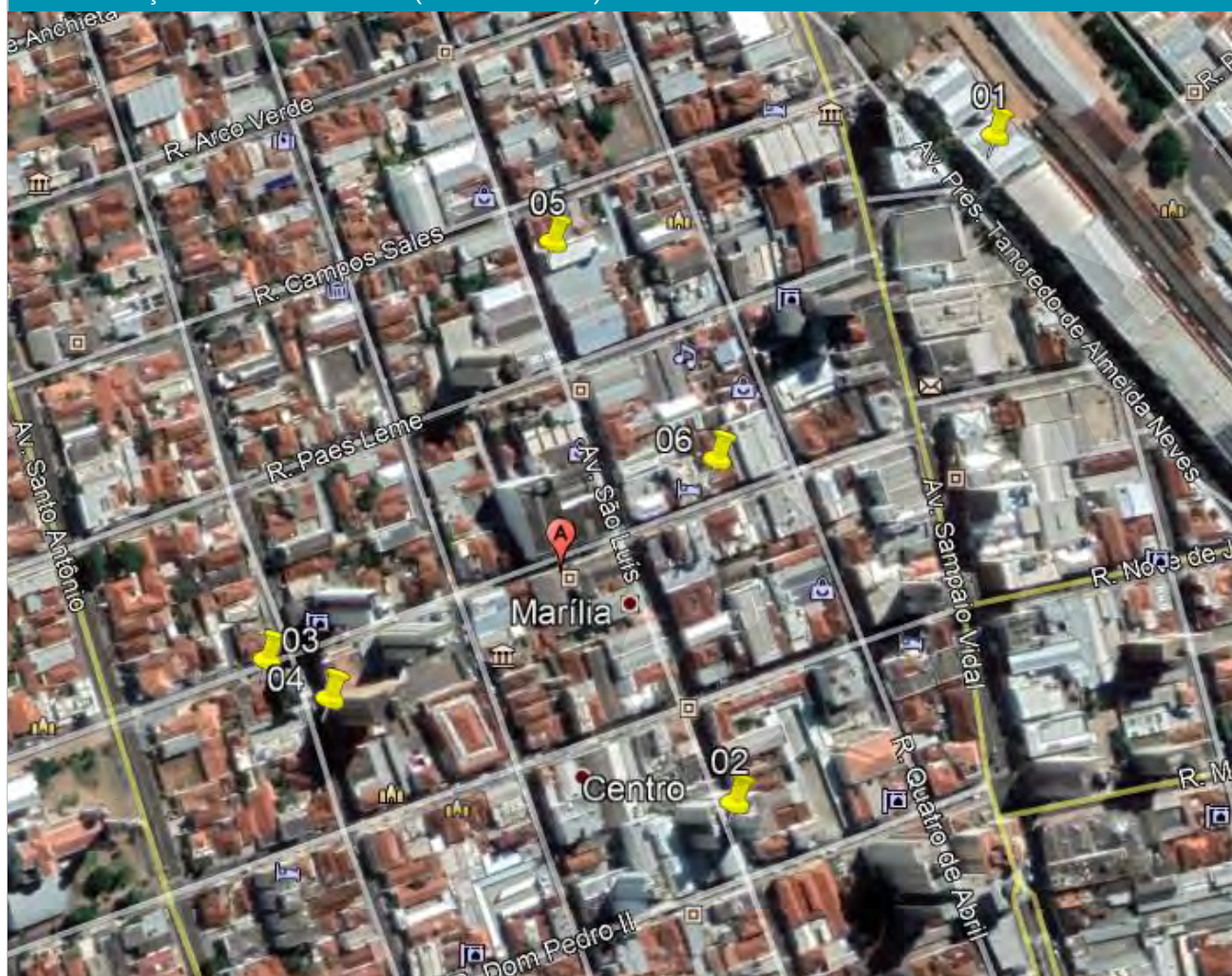
Limite superior(30%)	51,88
Limite inferior (30%)	27,93
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	39,91

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	43,78
Limite Inferior	36,04
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	19%
Desvio Padrão	6,42
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,16
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	39,91
Valor de Mercado para Locação (R\$)	30.349,33

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\$ 27,23 /m² a R\$ 59,88 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 150,00 m² a 3.000,00 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	Marília
Valor Unitário (R\$/m²)	39,91
Área Equivalente (m²)	760,50
Valor de Mercado para Locação (R\$)	30.349,33
Valor de Mercado para Locação (R\$)	30.300,00
Valor Unitário (R\$/m²)	39,91
Área Construída (m²)	760,50
Valor de Mercado para Locação (R\$)	30.349,33
Valor de Mercado para Locação (R\$)	30.300,00

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 Marília e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
PERNAMBUCANAS

Nome da loja:	Marília
Luc	Pernambucas
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	761 m²

Aluguel mensal

R\$ 37.089,15 ou R\$ 48,77/m² no 1º mês
R\$ 34.471,09 ou R\$ 45,33/m² no 21º mês
R\$ 31.416,69 ou R\$ 41,31/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.	6,75%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,25%	
Valor do iptu	1.059,99	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\$ 5.811.190,00	Cinco Milhões Oitocentos e Onze Mil Cento 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 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 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.

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	457.789,67	447.317,44	414.155,38	389.720,18	389.720,18	389.720,18	389.720,18	389.720,18	389.720,18	389.720,18	376.911,86
Aluguel Mínimo	445.069,77	434.597,54	401.435,48	377.000,28	377.000,28	377.000,28	377.000,28	377.000,28	377.000,28	377.000,28	364.191,96
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	12.719,90	12.719,90	12.719,90	12.719,90	12.719,90	12.719,90	12.719,90	12.719,90	12.719,90	12.719,90	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90
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	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90	-12.719,90
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	445.069,77	434.597,54	401.435,48	377.000,28	377.000,28	377.000,28	377.000,28	377.000,28	377.000,28	377.000,28	364.191,96
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	-6.866,85	-6.709,76	-6.212,33	-5.845,80	-5.845,80	-5.845,80	-5.845,80	-5.845,80	-5.845,80	-5.845,80	
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	-6.866,85	-6.709,76	-6.212,33	-5.845,80	-5.845,80	-5.845,80	-5.845,80	-5.845,80	-5.845,80	-5.845,80	
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	438.202,92	427.887,78	395.223,15	371.154,47	371.154,47	371.154,47	371.154,47	371.154,47	371.154,47	371.154,47	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.681.394,53	
Fluxo de Caixa Total	438.202,92	427.887,78	395.223,15	371.154,47	371.154,47	371.154,47	371.154,47	371.154,47	371.154,47	6.052.549,01	

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)	760,50
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	7.641,28
Área Construída(m²)	760,50
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	7.641,28
VPL Final (R\$)	5.811.190,00

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:

Pernambucanas

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 30.300,00 (Trinta Mil e Trezentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 39,91

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 5.811.000,00 (Cinco Milhões Oitocentos e Onze Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² R\$ 7.641,28

DS
AL

DS
RB

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			19,39%

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	Grau mínimo não atingido	-
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 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;
- 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:

Rodolfo Brito

ABB98ED022EC471...

Rodolfo Brito
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

IPTU

 PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA SECRETARIA DA FAZENDA - Divisão de Cadastro Imobiliário 17501-900 - BAHIA R, 40 - Paço Municipal - Centro - Marília SP		I.P.T.U. Exercício 2019	
DADOS DO IMÓVEL Inscrição 58100 Cadastro 58100 Proprietário ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A Comprissário JOSE A A OTTAIANO Local do Imóvel - PRUDENTE DE MORAES R, 205 Loteamento ALTO CAFESAL Bairro ALTO CAFESAL Quadra 0019 Lotes 0010 End. de entrega 17500-021 - RUA PRUDENTE DE MORAES, 205 - CENTRO - MARILIA		Eventos Imposto sobre Prop. Predial Ur Valor 7.329,00 Total Lançado 7329,00 "COLABORE COM O BANCO DE SANGUE DE MARÍLIA DOE SANGUE"	
Mensagem	VALORES VENAIIS EM R\$ Terreno 437.965,79 Prédio 433.157,87 Valor Venal Imóvel 871.123,66 Data de Lançamento 01/01/2019	Parcela Única 1 R\$ 6.962,55 15/02/2019 Primeira R\$ 666,27 15/02/2019 Última Parcela R\$ 666,30 15/12/2019 Total Lançado R\$ 7.329,00	

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO EM CONTA CORRENTE

Prezado(a) Contribuinte:

A Prefeitura Municipal de Marília, pensando na sua comodidade, firmou convênio com a rede bancária, para quitação das parcelas de IPTU/ 2019 por intermédio do Sistema de Débito Automático em Conta Corrente, mediante saldo disponível, sem cobrança de tarifa ou taxa de serviço. Para usufruir deste benefício, basta preencher os dados abaixo e entregar em um dos bancos conveniados com a Prefeitura e que V. Sa possui conta. Seu extrato bancário é o seu comprovante de pagamento e sua única preocupação é manter saldo suficiente na data prevista de débito, que será informada antecipadamente pelo Banco. Estando ciente venho por meio desta autorizar a Prefeitura Municipal de Marília, a proceder juntamente com o Banco e Agência relacionado, o débito em conta corrente relativo ao Imposto Predial e Territorial Urbano. O Débito Automático será renovado automaticamente para o próximo ano. Caso não queira mais o débito em conta corrente comunicar a sua agência bancária para as devidas providências.

1 - Inclusão / 2 - Alteração / 3 - Exclusão ☐ Número do Cadastro: 100000000058100-3

N. Banco: N. Agência: Conta:

0 - Parcelado / 1 - À Vista ☐ Ano do Lançamento:

Nome Contribuinte:

Data: Assinatura:

Local de Pagamento: PAGÁVEL NA CADA ECONÔMICA FEDERAL E LOTÉRICAS OU NO AUTOATENDIMENTO DOS BANCOS SANTANDER, BRADESCO, ITAU E BANCO BRASIL		Vencimento: 15/02/2019	
Cedente / Beneficiário: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA		Descr Parcela: Única	
Data do Documento: 01/01/2019		Número do Documento: 58100 Imobiliário	
Espécie do Documento: N		Data do Desconto: 25/12/2018	
Número do Documento: 130674075		Valor: 6082,55	
Uso do Bônus: MARÍLIA		Parcela: REAL	
Quantidade: X		Valor: 6082,55	
Instruções: Texto de Responsabilidade do cedente *** NÃO CONCEDER DESCONTO *** PARCELA ÚNICA JÁ CALCULADA COM 6% DE DESCONTO			
Cobrança sem Registro			
Sacado: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - PRUDENTE DE MORAES R, 205 ALTO CAFESAL		Origem: 58100 Imobiliário	
MARÍLIA		SP	

RECIBO DO SACADO
Autenticação no Verso



Autenticação Mecânica

 PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA SECRETARIA DA FAZENDA - Divisão de Cadastro Imobiliário 17501-900 - BAHIA R, 40 - Paço Municipal - Centro - Marília SP		I.P.T.U. Exercício 2019
DADOS DO IMÓVEL Inscrição 55400 Cadastro 55400 Proprietário GEORGE F HOFFMANN E CIA LTDA Compromissário Local do Imóvel 17500-001 - SAO LUIZ R, 693 Loteamento ALTO CAFESAL Bairro ALTO CAFESAL Quadra 019 Lotes 001 End. de entrega 01415-002 - RUA BELA CINTRA, 986 8º ANDAR- DEP. DE COMPRAS - CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO		Eventos Imposto sobre Prop. Predial Ur Valor 5.480,90 Total Lançado 5480,90 "COLABORE COM O BANCO DE SANGUE DE MARÍLIA DOE SANGUE"
Mensagem Há débitos de anos anteriores. Desconsiderar este aviso se o pagamento já foi efetuado	VALORES VENAIIS EM R\$ Terreno 331.958,17 Prédio 331.515,44 Valor Venal Imóvel 663.473,61 Data de Lançamento 01/01/2019	Parcela Única 1 R\$ 5.206,86 15/02/2019 Primeira R\$ 498,26 15/02/2019 Última Parcela R\$ 498,30 15/12/2019 Total Lançado R\$ 5.480,90

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO EM CONTA CORRENTE

Prezado(a) Contribuinte:

A Prefeitura Municipal de Marília, pensando na sua comodidade, firmou convênio com a rede bancária, para quitação das parcelas de IPTU/2019 por intermédio do Sistema de Débito Automático em Conta Corrente, mediante saldo disponível, sem cobrança de tarifa ou taxa de serviço. Para usufruir deste benefício, basta preencher os dados abaixo e entregar em um dos bancos conveniados com a Prefeitura e que V. Sa possui conta. Seu extrato bancário é o seu comprovante de pagamento e sua única preocupação é manter saldo suficiente na data prevista de débito, que será informada antecipadamente pelo Banco. Estando cliente venho por meio desta autorizar a Prefeitura Municipal de Marília, a proceder juntamente com o Banco e Agência relacionado, o débito em conta corrente relativo ao Imposto Predial e Territorial Urbano. O Débito Automático será renovado automaticamente para o próximo ano. Caso não queira mais o débito em conta corrente comunicar a sua agência bancária para as devidas providências.

1 - Inclusão / 2 - Alteração / 3 - Exclusão	Número do Cadastro: 1000000000055400-6
N. Banco:	N. Agência:
0 - Parcelado / 1 - À Vista	Conta:
Ano do Lançamento:	Nome Contribuinte:
Data:	Assinatura:

Local de Pagamento PAGÁVEL NA CADA ECONÔMICA FEDERAL E LOTÉRICAS OU NO AUTOATENDIMENTO DOS BANCOS SANTANDER, BRADESCO, ITAU E BANCO BRASIL	Vencimento 15/02/2019
Cobrança / Sacado PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA	Dezr Parcela Unica
Data do Documento 01/01/2019	Nosso Número 130818483
Capacidade do Documento 55400 Imobiliário	Assinatura N
Uso do Banco MARÍLIA	Data do Processo 25/12/2018
Carteira REAL	Quantidade X
Exatidão REAL	Valor 5206,86
Instruções: Texto de Responsabilidade do cedente *** NÃO CONCEDER DESCONTO *** PARCELA ÚNICA JA CALCULADA COM 5% DE DESCONTO	(-) Desconto / Abatimento (-) Outras Deduções (*) Mora / Multa (*) Outras (=) Valor Cobrado
Cobrança sem Registro Sacado GEORGE F HOFFMANN E CIA LTDA 17500-001 - SAO LUIZ R, 693 ALTO CAFESAL	Origem 55400 Imobiliário SÃO PAULO SP

RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

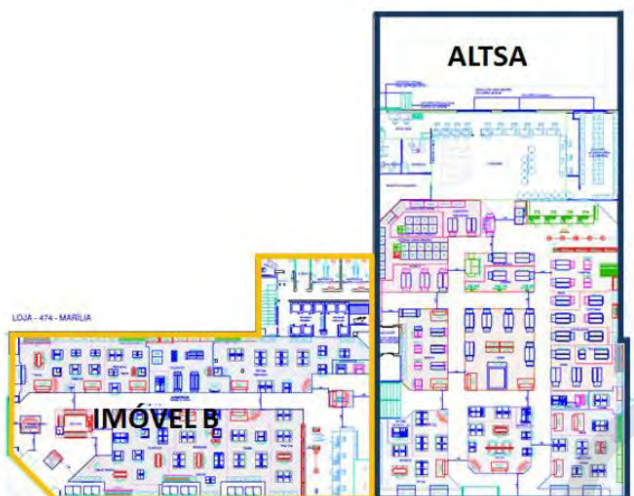


Autenticação Mecânica

LAYOUT

474 MARÍLIA - TÉRREO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 1866,92M²

ALTA: 760,50M²

IMÓVEL B: 1106,42M²

TÉRREO ALTA: 760,50M²

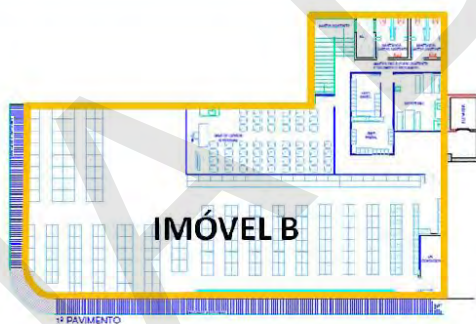
TÉRREO B: 479,45M²

1º PAVTO B: 479,45M²

SUBSOLO: 147,52M²

474 MARÍLIA – 1º PAVIMENTO E SUBSOLO

PERNAMBUCANAS



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).

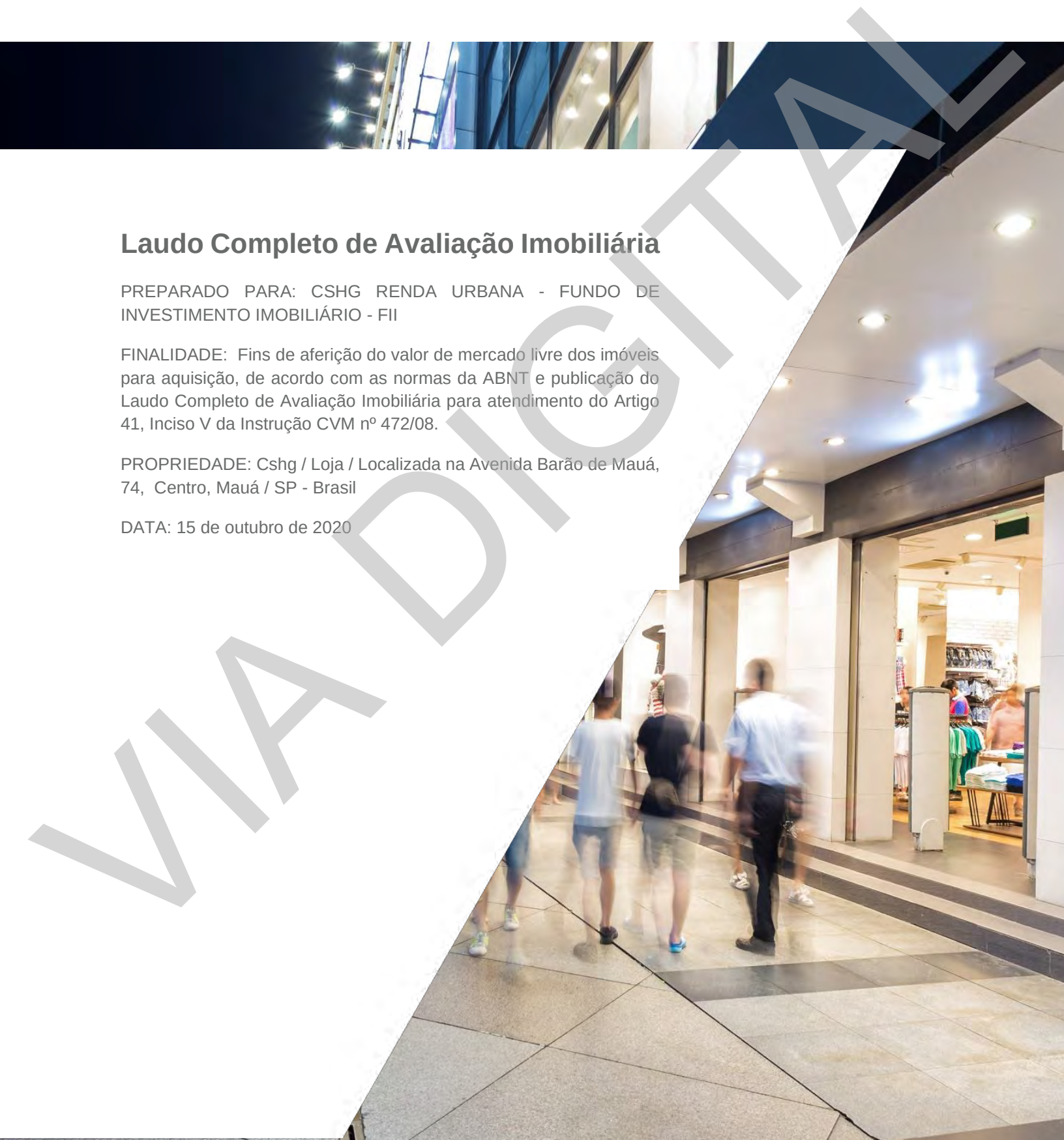
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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 Avenida Barão de Mauá, 74, Centro, Mauá / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



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 88 – Mauá), localizado na Avenida Barão de Mauá, 74, Centro, Mauá / 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 38 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 88 – Mauá), localizado na Avenida Barão de Mauá, 74, Centro, Mauá / 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 88 - Mauá

Área de Terreno – 800,00 m² (conforme IPTU fornecido pelo cliente)

Área Construída – 1.827,00 m² (conforme planta fornecida pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 56.400,00 (Cinquenta e Seis Mil e Quatrocentos Reais) Mensais	R\$ 30,86
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 9.527.260,00 (Nove Milhões, Quinhentos e Vinte e Sete Mil, Duzentos e Sessenta Reais)	R\$ 5.214,70

DocuSigned by:
Maurício Pedrosa Itagyba
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 12:27:24 PST
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB0748FF9B5258F06

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

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 12:27:15 PST
ICP
Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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 RENDA – 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 88 – Mauá, localizada na CSHG - Avenida Barão de Mauá, 74, Centro, Mauá / SP - 09310-000 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 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 – LOJA 88 – MAUÁ

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Serviço de Registro de Imóveis de Mauá a matrícula nº.: 40028, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 40028: Imóvel situado a Avenida Barão de Mauá, 34, Mauá/SP, com área total de terreno de 800,00 m², proprietário: Altsa Propriedades S.A., 03/06/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 1001002, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A Casas Pernambucanas
-----------------------	---

Prefeitura:	Mauá
-------------	------

Ano Base do Documento:	2019
------------------------	------

Logradouro:	Rua Prefeito Américo Perrella, 74
-------------	-----------------------------------

Área de Terreno:	800,00 m²
------------------	-----------

Área Total Edificada:	1.354,60 m²
-----------------------	-------------

Valor Venal Total:	Não consta
--------------------	------------

Valor do IPTU:	R\$ 11.674,56
----------------	---------------

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.

Mapa e fotos da propriedade em estudo

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Loja 88 - Mauá - Avenida Barão de Mauá, 74, Centro, Mauá / SP - 09310-000 Brasil

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

- 170 m do AME Mauá;
- 210 m do Mauá Plaza Shopping;
- 450 m da Estação de trem Mauá, da Linha 10 - Turquesa, da CPTM;
- 550 m da igreja Imaculada Conceição de Mauá;
- 750 m do Fórum da Comarca de Mauá;
- 950 m da Prefeitura do Município de Mauá;

Terreno – Loja 88 – Mauá

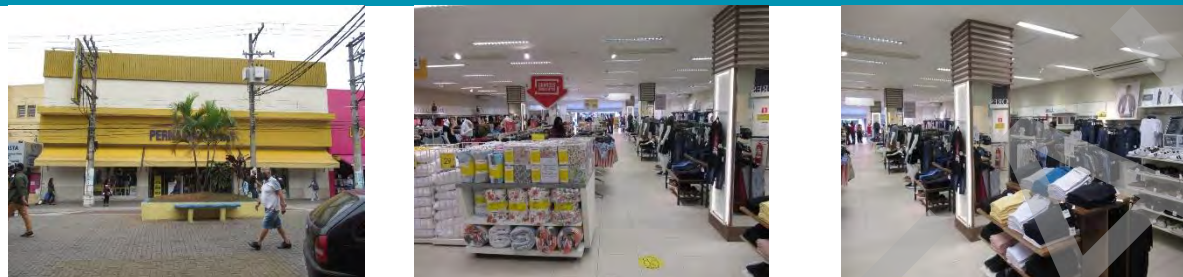
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 800,00 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 20,00 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Avenida Barão de Mauá - 20,00 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 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 88 - Mauá) é classificado como Loja e Monousuário.

LOJA 88 - MAUÁ – 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:	1.827,00 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	Térreo	Loja feminino, provador, estoque, caixas, área externa, sanitário e vestiário feminino e masculino de funcionários.
	Pavimentos Superiores	Loja infantil, cama mesa e banho, provador, crediário, sala da gerencia, sanitários feminino e masculino de clientes, refeitório, estoque e área técnica.
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 fixa	
Iluminação	Spots com lâmpadas alógenas e calhas com lâmpadas fluorescentes	
Segurança Contra Incêndio	Existente	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico, porcelanato e cimentado.
Paredes	Alvenaria com pintura, formica e azulejo nas áreas frias.
Forros	Gesso, laje aparente e placa acústica.

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 88 - Mauá	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	1.074,00	0,50	537,00
	Térreo / Loja (m²)	716,00	1,00	716,00
	Mezanino (m²)	37,00	0,75	27,75
	Terreno Excedente (m²)	84,00	0,10	8,40
		1.827,00		1.289,15

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 RESTRICÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Loja 88 – Mauá	800,00	0,00	800,00	800,00

Zoneamento

Loja 88 – Mauá

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Mauá é determinada pela Lei nº 5.167/2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZUD 1A - Zona de Uso Diversificado 1A.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Mauá
Lei atual:	Lei nº 5.167/2016
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZUD 1A - Zona de Uso Diversificado 1A
Uso proposto:	Residencial / Comercial / Prestação de Serviços / Institucional
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Residencial / Comercial / Prestação de Serviços / Institucional

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	125,00 m ²
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	2,50 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	70,00%

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 Mauá, 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.

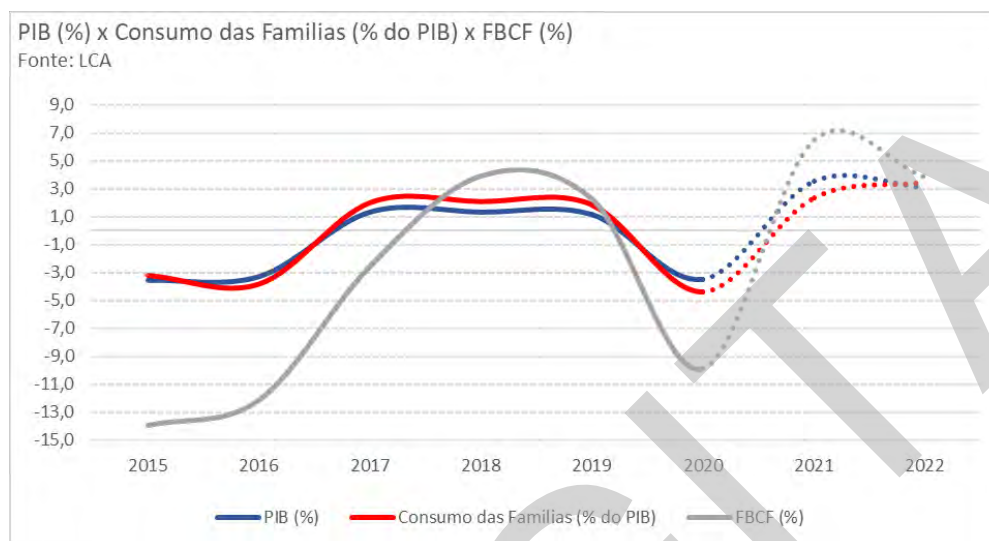
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

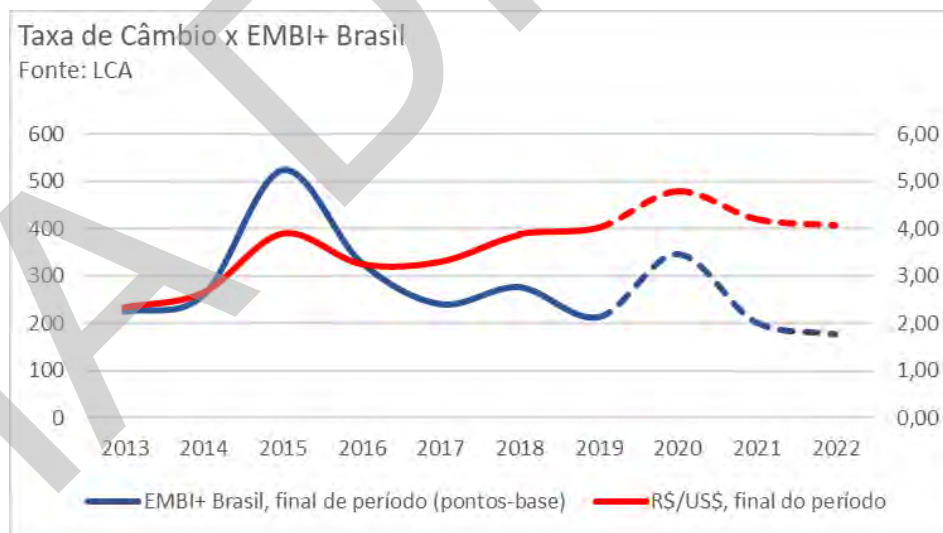
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

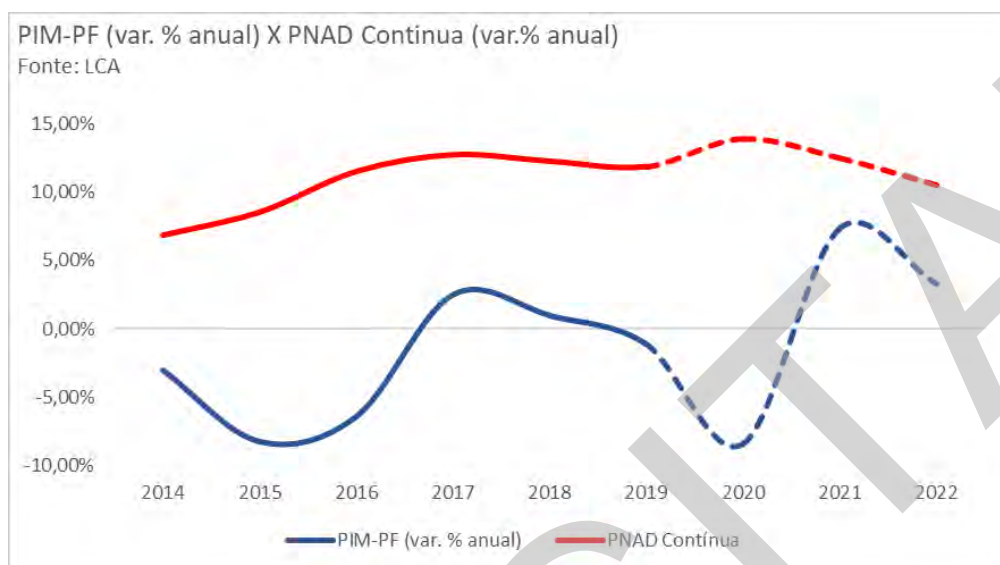
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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

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 88 - Mauá - Avenida Barão de Mauá 74, Centro - Mauá SP	800,00	1.827,00 Construída	1.074,00	716,00	37,00	84,00	1.289,15	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1 Avenida, Barão de Mauá, 769, Centro, Mauá / SP Brasil	1.800,00	1.200,00 Construída	0,00	1.200,00	0,00	600,00	1.260,00	100.000,00	79,37	Zanon Imóveis	Sandra	(11) 3996-0330 (11) 93449-0493	Transação
2 Rua, Luís Lacava, 97, Centro, Mauá / SP Brasil	348,00	268,95 Construída	0,00	268,95	0,00	79,05	276,86	7.000,00	25,28	Paulo Bio	Paulo	(11) 4516-1666	Oferta
3 Rua, Almirante Barroso, Vila Bocaina, Mauá / SP Brasil	170,00	600,00 Construída	430,00	170,00	0,00	0,00	385,00	15.000,00	38,96	Control Imóveis	Fátima	(11) 4513-7470	Oferta
4 Avenida, Governador Mario Covas Júnior, Centro, Mauá / SP Brasil	399,00	1.197,00 Construída	798,00	399,00	0,00	0,00	798,00	30.000,00	37,59	Classe Imóveis	Donizete	(11) 4546-1312 (11) 96431-9522	Oferta
5 Rua, Luís Mariani, 96, Centro, Mauá / SP Brasil	480,00	1.464,34 Construída	1.109,75	354,59	0,00	125,41	922,01	45.000,00	48,81	Paulo Bio	Paulo	(11) 4516-1666	Oferta
6 Avenida, Governador Mario Covas Júnior, 135, Centro, Mauá / SP Brasil	326,67	980,00 Construída	653,33	326,67	0,00	0,00	653,33	20.000,00	30,61	Nipon imóveis	Ana	(11) 99001-7130	Oferta
7 Rua, Almirante Barroso, Vila Bocaina, Mauá / SP Brasil	390,00	1.668,03 Construída	1.213,04	301,38	153,61	88,62	1.031,97	40.000,00	38,76	Invictus Imóveis e Adm de Bens	Sérgio	(11) 4316-1009	Oferta
8 Rua, Armando Grecco, 52, Centro, Mauá / SP Brasil	100,00	100,00 Construída	0,00	100,00	0,00	0,00	100,00	3.500,00	35,00	Imobiliária Juca Neto	Michele	(11) 3410-5490 (11) 97076-5132	Oferta
9 Rua, Luís Mariani, Centro, Mauá / SP Brasil	315,00	740,67 Construída	493,78	246,89	0,00	68,11	500,59	15.000,00	29,96	Guarany Imóveis	Roberto	(11) 94023-0780	Oferta
10 Avenida, João Ramalho, Vial Noêmia, Mauá / SP Brasil	288,00	328,00 Construída	0,00	288,00	40,00	0,00	318,00	9.000,00	28,30	Gral Imóveis	Luciano	(11) 9 4780-5454	Oferta
11 Avenida, João Ramalho, 1853, Vial Noêmia, Mauá / SP Brasil	678,00	748,00 Construída	0,00	678,00	70,00	0,00	730,50	25.000,00	34,22	Gral Imóveis	Luciano	(11) 9 4780-5454	Oferta

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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	1,00	0,99 Menor	0,94 Superior	0,96 Superior	1,06 Inferior	0,95	75,54	
2	0,90	0,83 Menor	1,33 Inferior	1,06 Inferior	1,19 Inferior	1,41	32,08	32,08
3	0,90	0,86 Menor	1,07 Inferior	1,03 Inferior	1,36 Inferior	1,31	45,91	45,91
4	0,90	0,94 Menor	1,14 Inferior	1,03 Inferior	1,46 Inferior	1,57	53,18	53,18
5	0,90	0,92 Menor	0,94 Superior	0,86 Superior	1,36 Inferior	1,08	47,26	47,26
6	0,90	0,92 Menor	1,14 Inferior	1,21 Inferior	1,46 Inferior	1,73	47,69	47,69
7	0,90	0,95 Menor	1,00 Similar	0,89 Superior	1,36 Inferior	1,19	41,53	41,53
8	0,90	0,73 Menor	1,33 Inferior	1,08 Inferior	1,58 Inferior	1,73	54,43	54,43
9	0,90	0,89 Menor	1,14 Inferior	1,03 Inferior	1,36 Inferior	1,41	38,13	38,13
10	0,90	0,84 Menor	1,14 Inferior	1,06 Inferior	1,27 Inferior	1,31	33,44	33,44
11	0,90	0,93 Menor	0,89 Superior	0,94 Superior	1,27 Inferior	1,03	31,76	
Média							45,54	43,74

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Loja 88 - Mauá

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 43,74

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	59,20
Limite inferior (30%)	31,88
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	11
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	45,54

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	47,47
Limite Inferior	40,00
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	17%
Desvio Padrão	8,02
Distri. "t" Student	1,40
Número de Elementos Após Saneamento	9
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,18
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	43,74
Valor de Mercado para Locação (R\$)	56.385,97

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\$ 25,28 /m² a R\$ 79,37 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 100,00 m² a 1.260,00 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	Loja 88 - Mauá
Valor Unitário (R\$/m ²)	43,74
Área Equivalente (m ²)	1.289,15
Valor de Mercado para Locação (R\$)	56.400,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	30,86
Área Construída (m ²)	1.827,00
Valor de Mercado para Locação (R\$)	56.400,00

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 Mauá e na região do Centro.

DCF - CONTRATO

Loja 88 – Mauá

Nome da loja:	Loja 88 - Mauá
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 31/10/2030
Área Construída	1.827,00 m ²

Aluguel mensal – Contrato

R\$ 47.598,93 ou R\$ 26,05/m ² no 1º mês
R\$ 44.239,00 ou R\$ 24,21/m ² no 13º mês
R\$ 40.319,09 ou R\$ 22,07/m ² 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\$ 56.385,97 ao mês ou R\$ 30,86/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	6,50%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,00%	
Valor do iptu	R\$ 972,88	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 9.527.260,00	Nove Milhões Quinhentos e Vinte e Sete Mil Duzentos e Sessenta 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 6,50% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,00% 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.

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	01/10/2030
Receitas	582.861,66	542.542,57	495.503,63	495.503,63	495.503,63	495.503,63	495.503,63	495.503,63	495.503,63	495.503,63	688.306,16
Aluguel Mínimo	571.187,10	530.868,01	483.829,07	483.829,07	483.829,07	483.829,07	483.829,07	483.829,07	483.829,07	483.829,07	676.631,60
IPTU	11.674,56	11.674,56	11.674,56	11.674,56	11.674,56	11.674,56	11.674,56	11.674,56	11.674,56	11.674,56	
Despesas Operacionais	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56
IPTU	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56	-11.674,56
Resultado Operacional Líquido	571.187,10	530.868,01	483.829,07	483.829,07	483.829,07	483.829,07	483.829,07	483.829,07	483.829,07	483.829,07	676.631,60
Despesas Não Operacional	-5.828,62	-5.425,43	-4.955,04	-4.955,04	-4.955,04	-4.955,04	-4.955,04	-4.955,04	-4.955,04	-4.955,04	
FRA	-5.828,62	-5.425,43	-4.955,04	-4.955,04	-4.955,04	-4.955,04	-4.955,04	-4.955,04	-4.955,04	-4.955,04	
Fluxo de Caixa	565.358,48	525.442,59	478.874,04	478.874,04	478.874,04	478.874,04	478.874,04	478.874,04	478.874,04	478.874,04	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.995.263,43	
Fluxo de Caixa Total	565.358,48	525.442,59	478.874,04	478.874,04	478.874,04	478.874,04	478.874,04	478.874,04	478.874,04	11.474.137,47	
Fluxo de Caixa a VP	546.488,22	476.905,74	408.111,63	383.203,41	359.815,41	337.854,84	317.234,59	297.872,86	279.692,82	6.120.085,46	
Valor do Empreendimento	9.527.260,00										

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 (m ²)	800,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	11.909,08
Área Construída(m ²)	1.827,00
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	5.214,70
VPL Final (R\$)	9.527.260,00

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 88 – Mauá

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 56.400,00 (Cinquenta e Seis Mil e Quatrocentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 30,86

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 9.527.260,00 (Nove Milhões, Quinhentos e Vinte e Sete Mil, Duzentos e Sessenta Reais)

Valor Unitário R\$/m² 5.214,70

DS
Da

DS
FS

DocuSigned by:
/s/ 
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 12:27:35 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			17,08%

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 | 12:27:29 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

88- MAUÁ

0970

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ IPTU - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA DEMONSTRATIVO DE VALORES CALCULADOS - EXPRESSOS EM FMP		DÉBITOS EXISTENTES - LEI Nº 3.116 DE 28 DE JUNHO DE 1999 Informações, pagamentos e/ou parcelamento dirigir-se a Central de Atendimento, No Paço Municipal, ou Postos de atendimento ao Cidadão nos bairros. VALORES EXPRESSOS EM REAIS									
LOCAL - PROPRIETÁRIO OU COMPROSSÁRIO 338561 - ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CASAS PERNAM		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ANO</th> <th>VALOR</th> <th>ANO</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="height: 150px;"> </td> </tr> </tbody> </table>		ANO	VALOR	ANO	VALOR				
ANO	VALOR	ANO	VALOR								
ENDEREÇO DO IMÓVEL R PREF AMERICO PERRELLA, 74 FAUSTO NEVES MORELLI, VIL 09310000		Débitos atualizados até: 05/01/2019									
ENDEREÇO DE ENTREGA R PREF AMERICO PERRELLA, 74 FAUSTO NEVES MORELLI,											
INSCRIÇÃO CADASTRAL 01 001 002	EXERCÍCIO 2019			ECONOMIA 008.237							
ÁREA DO TERRENO 800,00	ÁREA DA CONSTRUÇÃO 1.354,60			1º VENCIMENTO 15/03/2019							
VALOR VENAL - TERRENO 428.992,3193	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 186.258,2858			VALOR VENAL - IMÓVEL 615.250,6051							
IMPOSTO TERRITORIAL 2.144,9616	IMPOSTO PREDIAL 931,2914	IMPOSTO TOTAL 3.076,2530									

0970

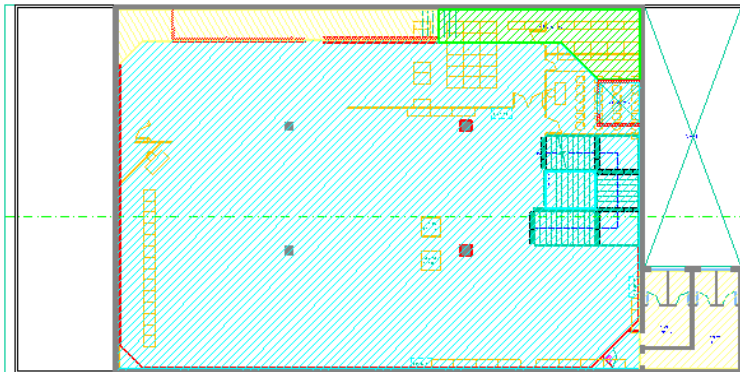
CAIXA RECIBO DO PAGADOR	
Vencimento 15/03/2019	Parcela A Vista
Agência / Código Beneficiário 2113/874323-1	
Nosso Número 14600000001503066-2	
Número do Documento 14600000001503066	
(=) Valor Original 11.674,56	
(-) Desconto	
(-) Outras Deduções / Abatimentos	
(+) Mora / Multa / Juros	
(+) Outros Acréscimos	
(=) Valor Cobrado	
Nº do Cadastro 01 001 002	008.237
Beneficiário Município de Mauá Av. João Ramalho, nº 205 Vila Noêmia - CEP: 09.371-520 CNPJ: 46.522.959/0001-98	
Pagador CPF/CNPJ: 61.099.834/0376-04 338561 - ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CASAS PERNAM	
SAC CAIXA: 0800 726 5452 (informações, reclamações, sugestões e elogios) Pessoa com deficiência: 0800 726 5452 0800 726 5452, Ouvidoria: 0800 726 7474 Site: caixa.gov.br	

CAIXA 104-0		10498.74322 31600.100049 00150.306611 1 78290001167456	
Local de Pagamento PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.		Vencimento 15/03/2019	
Beneficiário MUNICÍPIO DE MAUÁ - SP - CNPJ: 46.522.959/0001-98 AV. JOÃO RAMALHO, Nº 205 - VILA NOÊMIA - CEP: 09.371-520 - MAUÁ - SP		Agência / Código Beneficiário 2113/874323-1	
Data do Documento 04/02/2019	Nº do Documento/Cadastro 14600000001503066	Espécie Doc. DM	Acelte N
Use do Banco	Carteira RG	Moeda R\$	Quantidade
Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)		Data Processamento 04/02/2019	
IPTU 2019 PARCELA PARA PAGAMENTO À VISTA JÁ COM DESCONTO DE BOM PAGADOR DE 10% NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO		Nosso Número 14600000001503066-2 (=) Valor do Documento 11.674,56 (-) Desconto (-) Outras Deduções / Abatimentos (+) Mora / Multa / Juros (+) Outros Acréscimos (=) Valor Cobrado	
Pagador 338561 - ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CASAS PERNAM	R PREF AMERICO PERRELLA, 74 FAUSTO NEVES MORELLI, 09310-000 MAUÁ SP	CPF/CNPJ: 61.099.834/0376-04 Nº CADASTRO: 008.237 01 001 002	
Sacador / Avalista		Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação	

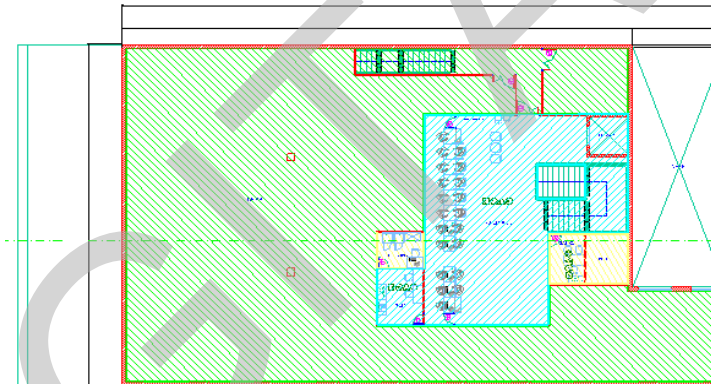


088 – MAUÁ – MEZANINO, TERREO, 1º E 2º PAVTOS.

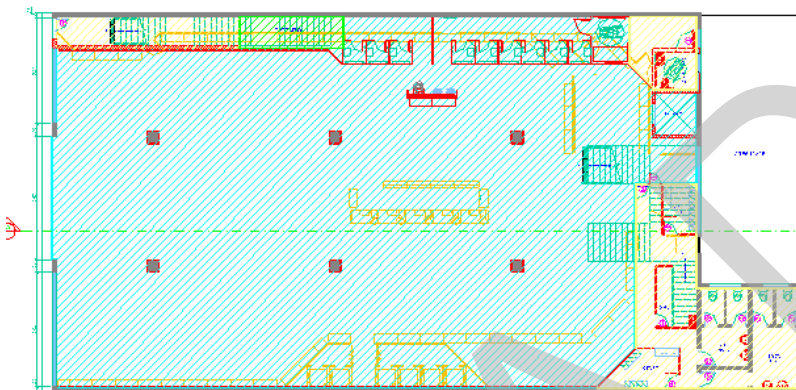
PERNAMBUCANAS



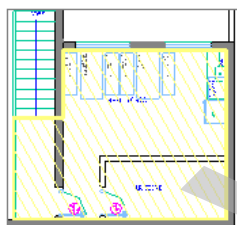
1º PAVTO



2º PAVTO



TERREO



MEZANINO

PLANTA MEZANINO

ÁREA DO IMÓVEL: 1827M²

TÉRREO: 716M²
MEZANINO: 37M²
1º PAVTO: 585M²
2º PAVTO: 489M²

MATRÍCULA

40.028

FICHA

-01-

Mauá, 03 de Setembro

de 2001

IMÓVEL: Prédio n.º 34 da Avenida Barão de Mauá e seu respectivo terreno com área de 800,00m², medindo 20,00m de frente para a referida avenida; igual medida nos fundos, onde confina com propriedade de Bernardo Morelli; por 40,00m da frente aos fundos, de ambos os lados; confinando pelo lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, com propriedade de Irmãos Sortino e do lado esquerdo com propriedade de Jayme de Souza.

Inscrição Fiscal : n.º 01.01.02

PROPRIETÁRIO: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SOCIEDADE ANÔNIMA, com sede na capital de São Paulo, na Rua da Consolação, 2411, CGC n.º 610.998.834/001, representada por seu diretor Geraldo Gomes da Rocha Azevedo.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 4695 deste Serviço Registral, feita aos 10/08/1973 . Oficial Designada _____ (Lais Adélia Fuzzo Poveda).

Av.1- 01 de Junho de 2020.

QUALIFICAÇÃO

Título prenotado sob n.º 147.751 aos 14/05/2020.

Pelo título abaixo registrado, foi autorizada a presente averbação para constar que: a) ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SOCIEDADE ANÔNIMA é inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.099.834/0001-90, e não como constou da abertura desta, conforme prova ora arquivada; e b) ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SOCIEDADE ANÔNIMA alterou sua razão social para ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A – CASAS PERNAMBUCANAS, conforme prova ora arquivada.

Selo digital N.º 1206003310000AVM23638120P

A escrevente _____ (Adriana Pereira dos Santos).

R.2- 01 de Junho de 2020.

CONFERÊNCIA DE BENS

Pelo instrumentos particulares datados de 02/05/2020 e 12/12/2019,
continua no verso

MATRÍCULA

40.028

FICHA

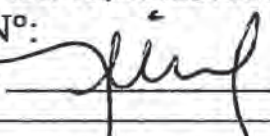
- 1 -

VERSO

ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A – CASAS PERNAMBUCANAS, já qualificada, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Consolação, 2411, 8º andar, **transferiu**, a título de conferência de bens, para aumento de capital social, o imóvel objeto desta, à **ALTSA PROPRIEDADES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 35.521.057/0001-10, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Consolação, 2403, 5º andar, pelo valor de R\$4.683.000,00.

BASE DO ITBI: R\$4.683.000,00.

Selo digital Nº:

A escrevente  (Adriana Pereira dos Santos).

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MAUÁ

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art. 19 § 1º da Lei 6.015 / 73) e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200 - 2, de 24 de agosto de 2001, devendo, para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Certifico ainda que os imóveis situados nesta Comarca passaram a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária a partir de 30/12/66, sendo que, anteriormente, pertenciam à 1ª Circunscrição Imobiliária de Santo André. A presente certidão reflete a situação desta matrícula até a data de ontem. Mauá, 03 de junho de 2020.



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

1206003C3040028C074618208

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\$ 1,65
Ao FEDMP.: R\$ 1,58
Total.: R\$ 55,98
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:

Pedido: 147751



04002803062020

Pag.: 0002/002
Certidão na última página

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).

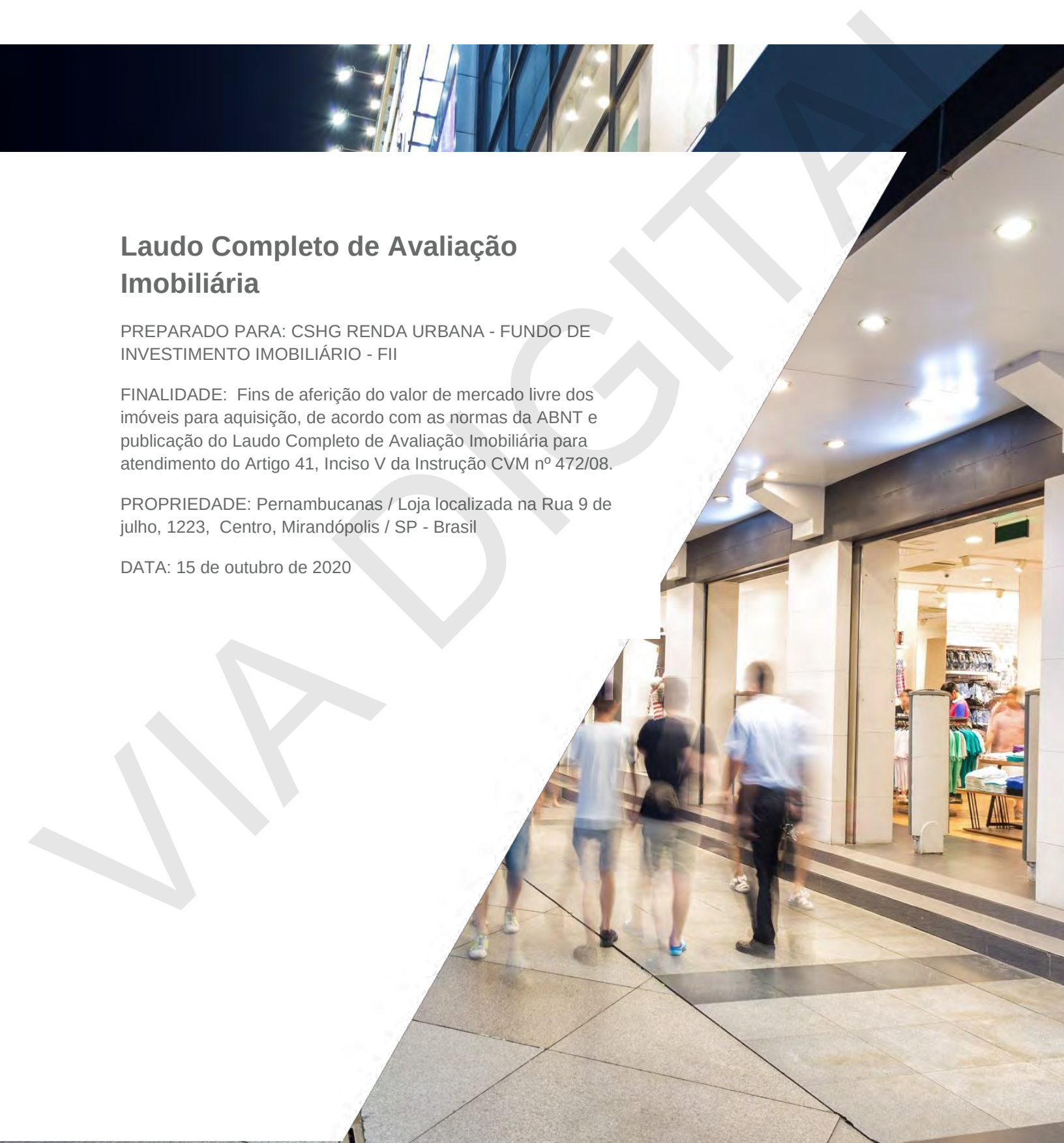
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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 9 de
julho, 1223, Centro, Mirandópolis / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



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 (Pernambucas), localizado na Rua 9 de julho, 1223, Centro, Mirandópolis / 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 40 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 9 de julho, 1223, Centro, Mirandópolis / SP - Brasil.

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

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

Pernambucas

ÁREA CONSTRUÍDA - 641,05 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 14.900,00 (Quatorze Mil e Novecentos Reais mensais)	R\$ 23,32
Valor de mercado livre para venda	R\$ 3.346.000,00 (Três Milhões Trezentos e Quarenta e Seis Mil Reais)	R\$ 5.220,14

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

DS
AL

DS
RB

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:
Rodolfo Brito
ABB98ED022EC471...

Rodolfo Brito
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
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES	4
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
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A

Introdução

Objeto(s)

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

- Pernambucanas, localizada na Rua 9 de julho, 1223, Centro, Mirandópolis / SP - 16800-000 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 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: 25 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 e Anexos da Comarca de Mirandópolis - SP a matrícula nº.: 2790, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 2790: Imóvel situado a Rua 9 de julho esquina com a Rua Gentil Moreira, com área total de terreno de 643,00 m² e área construída de indeterminada, proprietário: ALTSA Propriedades S.A., 29/05/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 01.02.015.0254.01, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Adoração Munhoz Gordo
Prefeitura:	Mirandópolis - SP
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Gentil Moreira, 125
Área de Terreno:	120,00 m²
Área Total Edificada:	120,00 m²
Valor Venal Total:	R\$ 74.780,56
Valor do IPTU:	R\$ 523,46

OUTROS

Planta

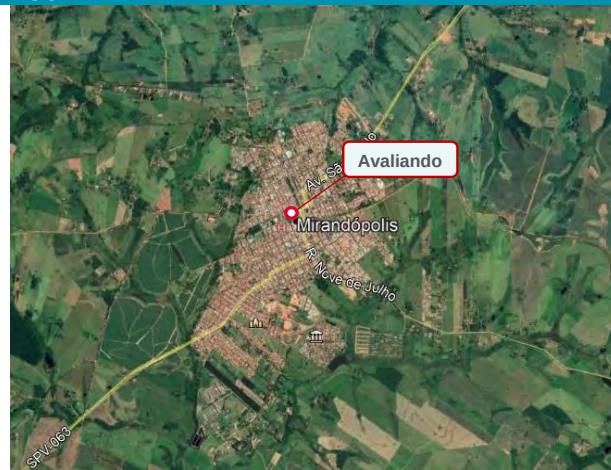
POSIÇÃO ATUAL

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

Análise 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:

- Pernambucas - Rua 9 de julho, 1223, Centro, Mirandópolis / SP - 16800-000 Brasil

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

- 60 metros da Praça Manoel Alves Ataíde
- 70 metros do INSS - Instituto Nacional Seguro Social
- 200 metros da Prefeitura Municipal de Mirandópolis
- 295 metros do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
- 490 metros do Bosque Municipal

Terreno - Pernambucas

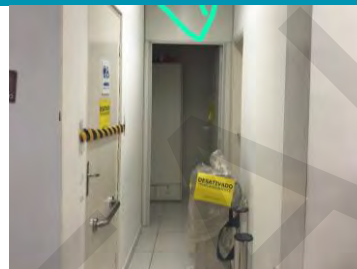
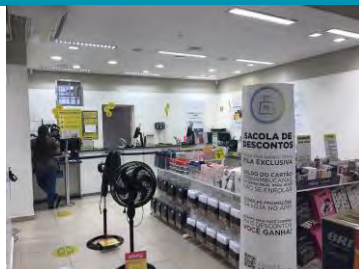
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 643,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 45,00 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Gentil Moreira - 14,00 m
 - Rua 9 de julho - 31,00 m
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- 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 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 (Mirandópolis) é classificado como Loja e Monousuário.

MIRANDÓPOLIS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular
Idade Aparente	15 anos
Vida Útil Estimada	80 anos
Vida Remanescente:	65 anos
Área Construída Total:	641,05 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 Área de vendas, administrativo e estoque.
Estrutura	Concreto Armado
Andares	Concreto Armado
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura - Vidro
Acesso de Pedestres	Vidro
Esquadrias	Madeira
Vidros	Temperado
Cobertura	Tipo de telhado: Telhado em águas
	Superfície do telhado: Telha fibrocimento
Circulação Vertical	Escada fixa
Ar-Condicionado	Tipo: Split
Iluminação	Fluorescente e Incandescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmica e alvenaria
Paredes	Alvenaria, massa com pintura e cerâmica
Forros	Alvenaria, modular e massa com pintura

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)
Pernambucas - Mirandópolis				
	Térreo / Loja (m²)	641,05	1,00	641,05
	Terreno Excedente (m²)	1,95	0,10	0,20

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)
Pernambucas	643,00	0,00	643,00	643,00

Zoneamento

Pernambucas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Mirandópolis/SP é determinada pela Lei nº 1490/86 – consolidada até a Lei nº 2072/98.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Área ou Zona Urbana - Zona Mista.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Mirandópolis/SP
Zoneamento:	Área ou Zona Urbana - Zona Mista
Uso proposto:	Permitido comercial e residencial (conforme análise)

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	4,00 vezes a área do terreno	Correto
Taxa de Ocupação:	100,00%	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.

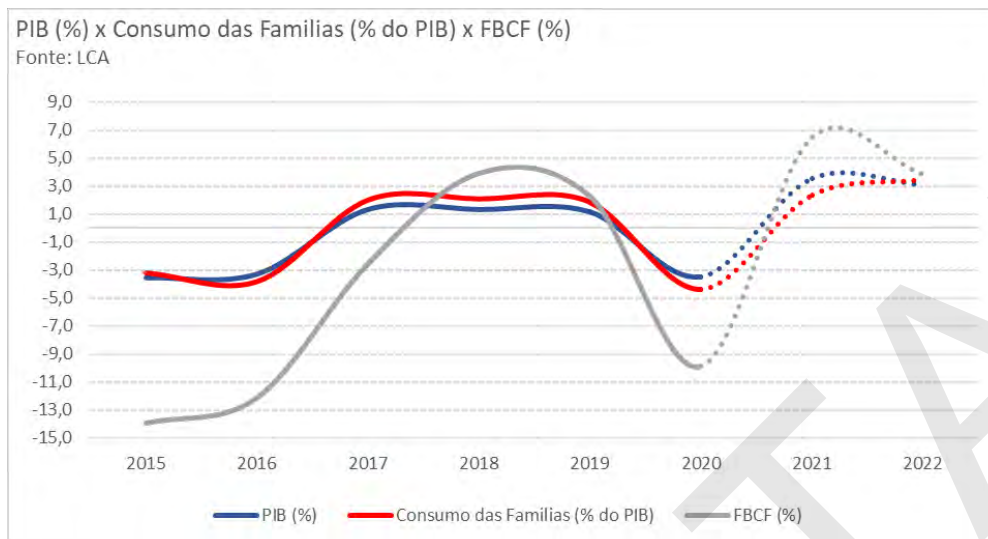
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

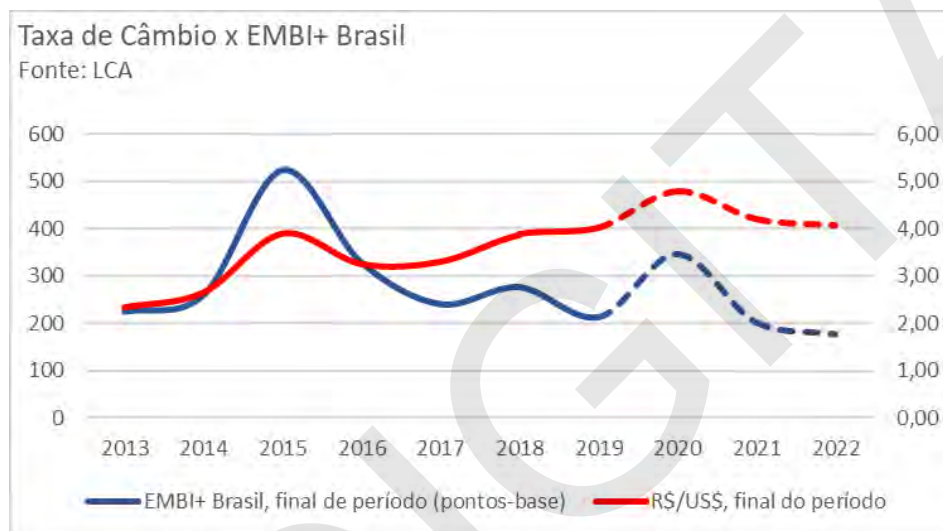
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

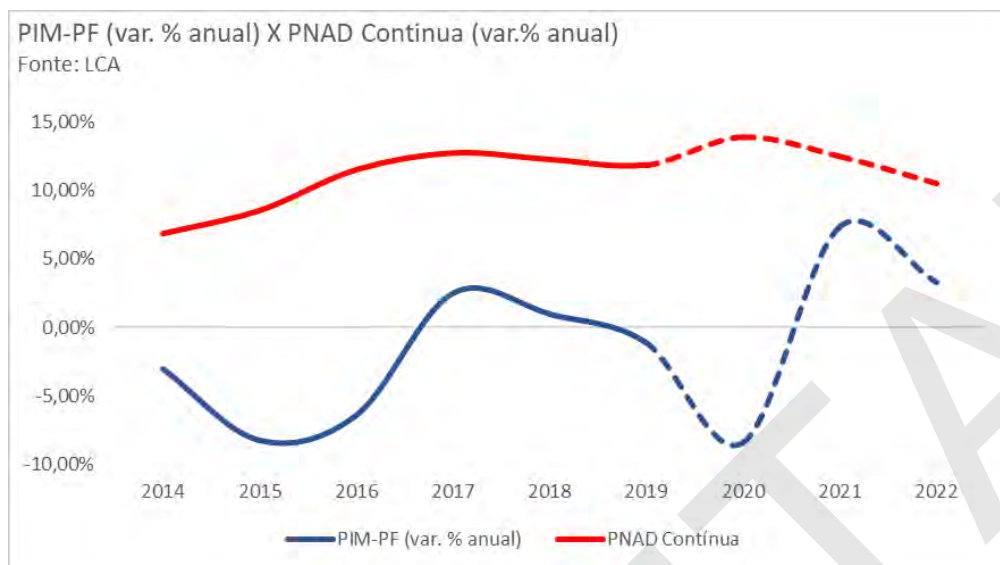
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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

- Localizado na região central do município
- O posicionamento em esquina favorece a visibilidade do imóvel

Pontos Fracos e Ameaças

- A visibilidade do imóvel pode ser menor que a de imóveis defronte as praças centrais

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 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-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.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (M²)	TESTADA (M)	ÁREA (M²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (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	Mirandópolis - Rua 9 de julho 1223, Centro - Mirandópolis SP	Loja	643,00	45,00	641,05 Construída	0,00	641,05	1,95	641,25	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																
1	Rua, Senador Rodolfo Miranda, 1132, Centro, Mirandópolis / SP	Loja	50,97	0,00	50,97 Construída	0,00	50,97	0,00	50,97	1.800,00	35,31	Cláudia Nakamura	Fabiana	(18) 3701-6777	Oferta	set-20
2	Rua, Rafael Pereira, 755, Centro, Mirandópolis / SP	Loja	250,00	0,00	250,00 Construída	0,00	250,00	0,00	250,00	3.500,00	14,00	Fera	Karen	(18) 3701-2030	Oferta	set-20
3	Rua, Rafael Pereira, 1042, Centro, Mirandópolis / SP	Loja	70,00	0,00	70,00 Construída	0,00	70,00	0,00	70,00	1.500,00	21,43	Fera	Karen	(18) 3701-2030	Oferta	set-20
4	Rua, Rafael Pereira, 1250, Centro, Mirandópolis / SP	Loja	30,00	0,00	30,00 Construída	0,00	30,00	0,00	30,00	1.100,00	36,67	Fera	Karen	(18) 3701-2030	Oferta	set-20
5	Rua, Rafael Pereira, 908, Centro, Mirandópolis / SP	Loja	50,00	0,00	50,00 Construída	0,00	50,00	0,00	50,00	1.500,00	30,00	Lemes	Emily	(18) 3701-1313	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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	1,14 Inferior	0,92 Superior	1,06 Inferior	0,85	27,14	27,14
2	0,90	0,89 Menor	1,14 Inferior	1,09 Inferior	1,21 Inferior	1,34	16,82	16,82
3	0,90	0,76 Menor	1,14 Inferior	1,13 Inferior	1,10 Inferior	1,13	21,73	21,73
4	0,90	0,68 Menor	1,14 Inferior	1,00 Similar	1,03 Inferior	0,86	28,22	28,22
5	0,90	0,73 Menor	1,07 Inferior	0,95 Superior	1,10 Inferior	0,84	22,65	22,65
						Média	23,31	23,31

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Mirandópolis

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 23,31

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	30,31
Limite inferior (30%)	16,32
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	23,31

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	26,45
Limite Inferior	20,18
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	27%
Desvio Padrão	4,57
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,20
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	23,31
Valor de Mercado para Locação (R\$)	14.949,56

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\$ 14,00 /m² a R\$ 36,67 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 30,00 m² a 250,00 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	Mirandópolis
Valor Unitário (R\$/m ²)	23,31
Área Equivalente (m ²)	641,25
Valor de Mercado para Locação (R\$)	14.949,56
Valor de Mercado para Locação (R\$)	14.900,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	23,32
Área Construída (m ²)	641,05
Valor de Mercado para Locação (R\$)	14.949,56
Valor de Mercado para Locação (R\$)	14.900,00

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 Mirandópolis na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
PERNAMBUCANAS

Nome da loja:	Mirandópolis
Luc	Pernambucas
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	641,05 m²

Aluguel mensal

R\$ 27.290,86 ou R\$ 42,57/m² no 1º mês
R\$ 25.364,45 ou R\$ 39,57/m² no 21º mês
R\$ 23.116,97 ou R\$ 36,06/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	45,10	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\$ 3.346.370,00	Três Milhões Trezentos e Quarenta e Seis Mil Trezentos e Setenta 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.

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	328.031,52	320.325,87	295.924,62	277.944,76	277.944,76	277.944,76	277.944,76	277.944,76	277.944,76	277.944,76	179.935,86
Aluguel Mínimo	327.490,36	319.784,71	295.383,46	277.403,60	277.403,60	277.403,60	277.403,60	277.403,60	277.403,60	277.403,60	179.394,70
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	541,16	541,16	541,16	541,16	541,16	541,16	541,16	541,16	541,16	541,16	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16
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	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16	-541,16
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	327.490,36	319.784,71	295.383,46	277.403,60	277.403,60	277.403,60	277.403,60	277.403,60	277.403,60	277.403,60	179.394,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	-4.920,47	-4.804,89	-4.438,87	-4.169,17	-4.169,17	-4.169,17	-4.169,17	-4.169,17	-4.169,17	-4.169,17	
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	-4.920,47	-4.804,89	-4.438,87	-4.169,17	-4.169,17	-4.169,17	-4.169,17	-4.169,17	-4.169,17	-4.169,17	
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	322.569,89	314.979,82	290.944,59	273.234,43	273.234,43	273.234,43	273.234,43	273.234,43	273.234,43	273.234,43	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.591.256,78	
Fluxo de Caixa Total	322.569,89	314.979,82	290.944,59	273.234,43	273.234,43	273.234,43	273.234,43	273.234,43	273.234,43	2.864.491,21	

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)	643,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	5.204,31
Área Construída(m²)	641,05
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	5.220,14
VPL Final (R\$)	3.346.370,00

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:

Pernambucanas

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 14.900,00 (Quatorze Mil e Novecentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 23,32

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 3.346.000,00 (Três Milhões Trezentos e Quarenta e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 5.220,14

DS
AL

DS
RB

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			26,91%

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	Grau mínimo não atingido	-
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 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:

Rodolfo Brito

ABB98ED022EC471...

Rodolfo Brito
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

IPTU

[illegible]

8.911 0.1

RECEBO DO PAGADOR

10/06/2019 **01.92.915.0254.01**

Controlador de Cadastro

19/06/2019 **01/05**

Vencimento Parcela

0448-0/019012-8

Agência/Código do beneficiário

2-417097-1-1

Nosso número

29686642002037354

1r Documento

2-417097-1-1

108.23

(a) Valor do documento

(c) Desconto

(e) Outras deduções/Abatimento

(x) Juros/Mora/Multa

(y) Outras acréscimos

(a) Valor cobrado

Pagador

ADONIRACI MUNHOZ GORDO

CPF: 013.466.664-88

Beneficiário

Município de Mirandópolis

CPF 44.438.968/0001-70

Rua das Nações Unidas, 400

CEP 16000-000 Mirandópolis/SP

Autenticação mecânica

01/05 **19/06/2019**

Parcela Vencimento

0448-0/019012-8

Agência/Código do beneficiário

29686642002037354

Nosso número

108.23

(a) Valor do documento

(c) Desconto

(e) Outras deduções/Abatimento

(x) Juros/Mora/Multa

(y) Outras acréscimos

(a) Valor cobrado

000012941

Código do imóvel

000012941

COBRANÇA SEM REGISTRO ***

FINALIDADE: IPTU 2019

RECEBER APÓS VENCIMENTO 5% DE MULTA

NÃO RECEBER APÓS 28 DIAS DE VENCIDO

IDENTIFICAÇÃO: 000012941

FICHA DE COMPENSAÇÃO

Autenticação mecânica

CP 1904 / 2095

CP 1904 / 2092

CP 1904 / 2093

LAYOUT

610 – MIRANDÓPOLIS - TÉRREO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 641,05M²

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).

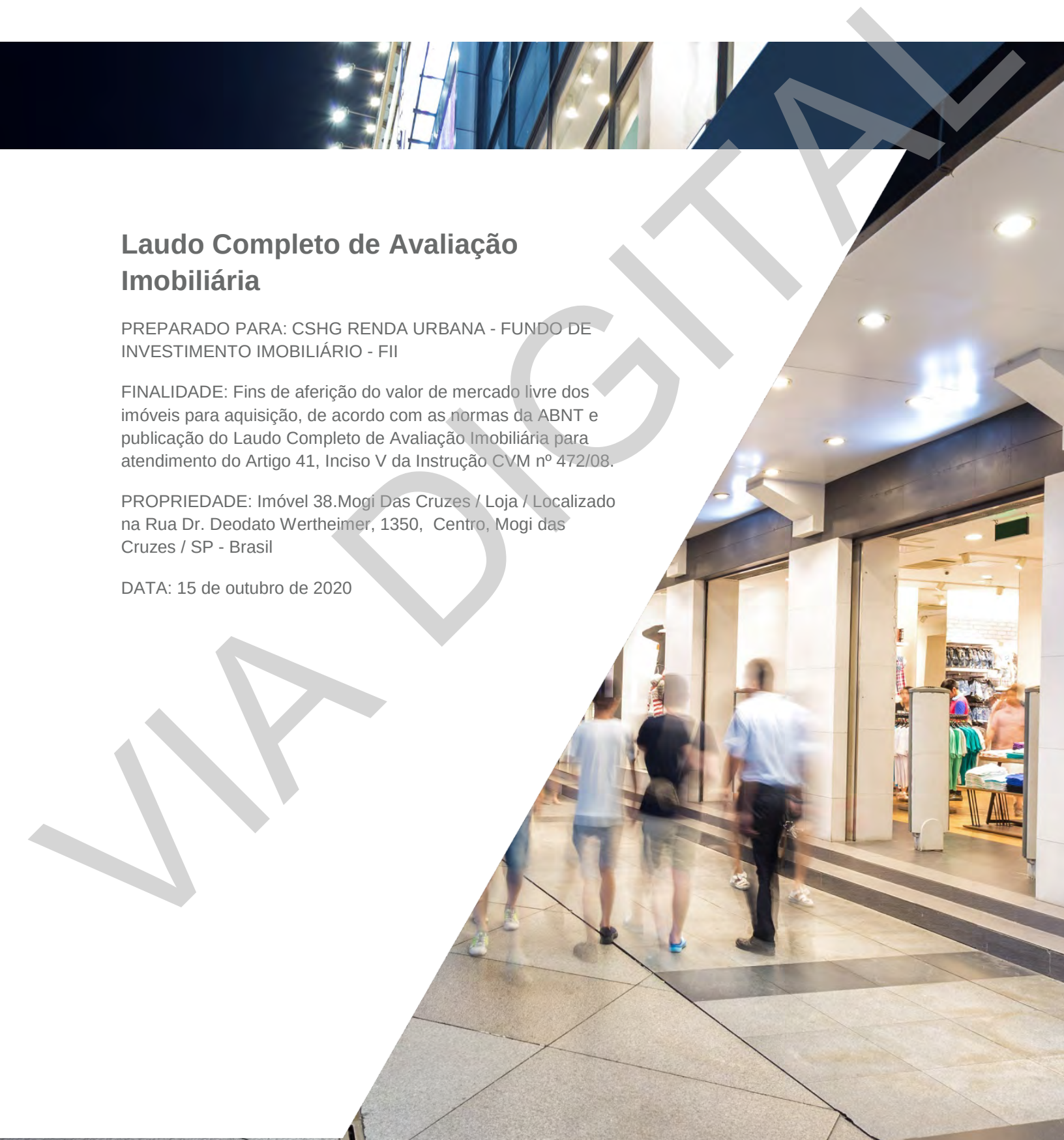
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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: Imóvel 38.Mogi Das Cruzes / Loja / Localizado
na Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1350, Centro, Mogi das
Cruzes / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



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 (38 Pernambucanas - Mogi das Cruzes), Localizado na Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1350, Centro, Mogi das Cruzes / 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 (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 40 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 (38.Mogi das Cruzes), localizado na Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1350, Centro, Mogi das Cruzes / 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

IMÓVEL 38.MOGI DAS CRUZES

ÁREA CONSTRUÍDA – 1.081,00 m² (conforme quadro de áreas fornecido pelo cliente)
ÁREA DE TERRENO – 546,00 m² (conforme quadro de áreas fornecido pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 45.100,00 (Quarenta e Cinco Mil e Cem Reais) Mensais	R\$ 41,70
Valor de mercado livre para compra/venda (Contrato)	R\$ 7.948.260,00 (Sete Milhões, Novecentos e Quarenta e Oito Mil, Duzentos e Sessenta Reais)	R\$ 7.352,69

DocuSigned by:
M
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 08:56:46 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, 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: 03/12/2020 | 08:56:39 PST

ICP
Brasil

92C5814D1473408AB074BFF8B5258F06

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	4
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	4
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	5
QUADRO DE ÁREAS	8
ZONEAMENTO.....	9
MERCADO	10
CENÁRIO ECONÔMICO	10
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	13
AVALIAÇÃO	14
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	15
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO).....	22
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	27
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	28
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	30
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	33
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto

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

- Pernambuco 38. Mogi das Cruzes, localizada na Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1350, Centro, Mogi das Cruzes / SP - 08710-430, Brasil.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação mensal e valor de mercado livre para venda (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: 23 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS - 38.MOGI DAS CRUZES

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos - Mogi das Cruzes, sob matrícula nº.: 83.522, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 83.522: Imóvel situado na Rua Dr. Deodato Wertheimer, 245, Mogi das Cruzes, SP, com área total de terreno não informada e área construída não informada, proprietário: Altsa Propriedades S/A, data da matrícula 13 de maio de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foram-nos fornecidas cópias do PMMC 2ª Via IPTU/CIP, sob Cod. do Contribuinte nº.s 01.038.006.002-1; 01.038.006.004-0; 01.038.006.003-0; 01.038.007.001-0 e 01.038.007.002-9, com as seguintes descrições:

Cod. do Contribuinte:	01.038.006.002-1
------------------------------	-------------------------

Nome do Proprietário:	Hiroyki Hanada
Prefeitura:	Mogi das Cruzes
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1330, Mogi das Cruzes, SP
Área de Terreno:	0,00 m²
Área Total Edificada:	120,00 m²
Valor Venal Total:	R\$ 179.172,51
Valor do IPTU:	R\$ 2.192,90

Cod. do Contribuinte:	01.038.006.004-0
------------------------------	-------------------------

Nome do Proprietário:	Hiroyki Hanada
Prefeitura:	Mogi das Cruzes
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1330, Mogi das Cruzes, SP
Área de Terreno:	0,00 m²
Área Total Edificada:	120,00 m²
Valor Venal Total:	R\$ 179.172,51
Valor do IPTU:	R\$ 2.192,90

Cod. do Contribuinte:	01.038.006.003-0
------------------------------	-------------------------

Nome do Proprietário:	Hiroyki Hanada
Prefeitura:	Mogi das Cruzes
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1330, Mogi das Cruzes, SP
Área de Terreno:	0,00 m²
Área Total Edificada:	120,00 m²
Valor Venal Total:	R\$ 179.172,51
Valor do IPTU:	R\$ 2.192,90

Cod. do Contribuinte:	01.038.007.001-0
------------------------------	-------------------------

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Mogi das Cruzes
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1350, Mogi das Cruzes, SP
Área de Terreno:	0,00 m²

Área Total Edificada:	279,00 m ²
Valor Venal Total:	R\$ 754.998,81
Valor do IPTU:	R\$ 9.307,60
Cod. do Contribuinte:	01.038.007.002-9
Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Mogi das Cruzes
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1350, Mogi das Cruzes, SP
Área de Terreno:	0,00 m ²
Área Total Edificada:	364,50 m ²
Valor Venal Total:	R\$ 1.110.158,45
Valor do IPTU:	R\$ 13.239,50

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Não fornecido pelo cliente.

OUTROS

- Planta;
- Certidão.

COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Devido à falta de informação referente à área de terreno do imóvel nos IPTUs fornecidos pelo cliente, nesta avaliação usamos a área de terreno que consta na planta.

Conforme solicitado pelo cliente, nesta avaliação usamos a área construída total informadas nos IPTUs fornecidos.

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Fonte: Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield

Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- 38.Mogi das Cruzes - Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1350, Centro, Mogi das Cruzes / SP - 08710-430, Brasil.

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

- 180 m do Mercado Municipal de Mogi das Cruzes (Mercadão);
- 300 m da Estação de Trem - Mogi das Cruzes;
- 650 m do Casarão do Carmo;
- 750 m da Pinacoteca de Mogi das Cruzes;
- 1,0 km do Hospital Ipiranga; e
- 2,0 km do Mogi Shopping.

Terreno - 38.Mogi das Cruzes

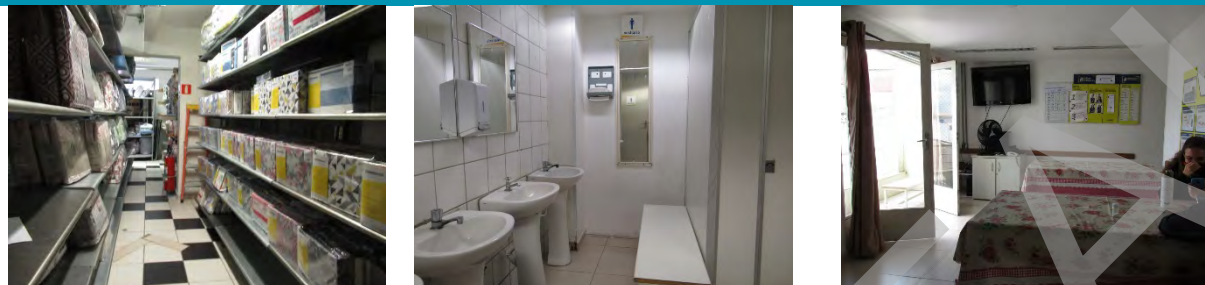
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 546,00 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada, para a via listada abaixo:
 - Rua Dr. Deodato Wertheimer - 20,00 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 muito 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 (38 Pernambucanas – Mogi das Cruzes) é classificado como loja, monousuário.

38 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:	1.081,00 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	Térreo	Área de vendas, caixas, provador, estoque e área técnica
	Pavimentos Superiores	Área de vendas, caixas, provadores, sanitários, crediário, área técnica, estoque, vestiários dos funcionários, refeitório
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Alucobond, Alvenaria com Massa e Pintura e Vidro	
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escada rolante, escada fixa e elevador	
Ar Condicionado	Tipo: Central HVAC	
	Localização do sistema de refrigeração: andar da casa de máquinas	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende à todas as áreas	
Iluminação	Spots com lâmpadas alógenas e calhas com lâmpadas fluorescentes	

Segurança Contra Incêndio	Extintores, hidrantes, alarme de emergência e sinalização
Segurança Patrimonial	Privada e CFTV

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico, granito e concreto
Paredes	Alvenaria com pintura, fórmica, bloco de concreto e azulejo
Forros	Gesso, isopor e laje aparente

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)
38.Mogi das Cruzes	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	535,00	0,50	267,50
	Térreo / Loja (m²)	546,00	1,00	546,00
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Terreno Excedente (m²)	0,00	0,10	0,00
		1.081,00		813,50

Zoneamento

38.Mogi das Cruzes

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Mogi das Cruzes é determinada pela Lei Nº 7.426, de 27 de Dezembro de 2018.

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

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Mogi das Cruzes
Lei atual:	Lei Nº 7.426, de 27 de Dezembro de 2018
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Zona Central (ZC)
Uso proposto:	A Zona Central compreende a área destinada à maior dinamização urbana da conurbação principal, com predominância de uso comercial e de serviços, devendo ser estimulado o uso misto, garantindo a permanência do uso residencial e a otimização da infraestrutura implantada e a ser implantada.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não
Pedido de alteração do zoneamento aplicável?	Não
Variação do zoneamento aplicável?	Não
RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Altura Máxima Permitida:	54,00m
Coeficiente de Aproveitamento básico:	3,00 vezes a área do terreno
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	6,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	80,00%

Mercado

Portanto, para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é baixo o nível de demanda atual é média, 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 trecho onde se posiciona o imóvel avaliando apresenta boa valorização comercial, visto que encontra-se no Centro de Mogi das Cruzes, além de estar situado próximo a lojas comerciais, estação de trem, hospitais, farmácias, restaurantes, etc.
- Mogi das Cruzes possui uma economia diversificada. Conta com uma agricultura muito forte, por outro lado, é uma cidade que vive uma expansão industrial.

Pontos Fracos e Ameaças

- O imóvel não possui vagas abertas ao público, sendo um ponto fraco do avaliando.

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.

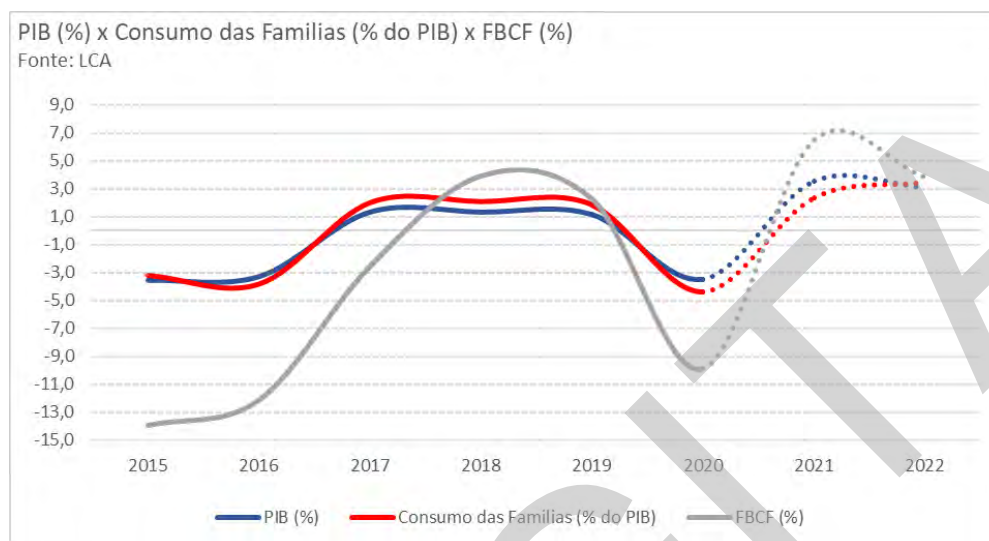
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

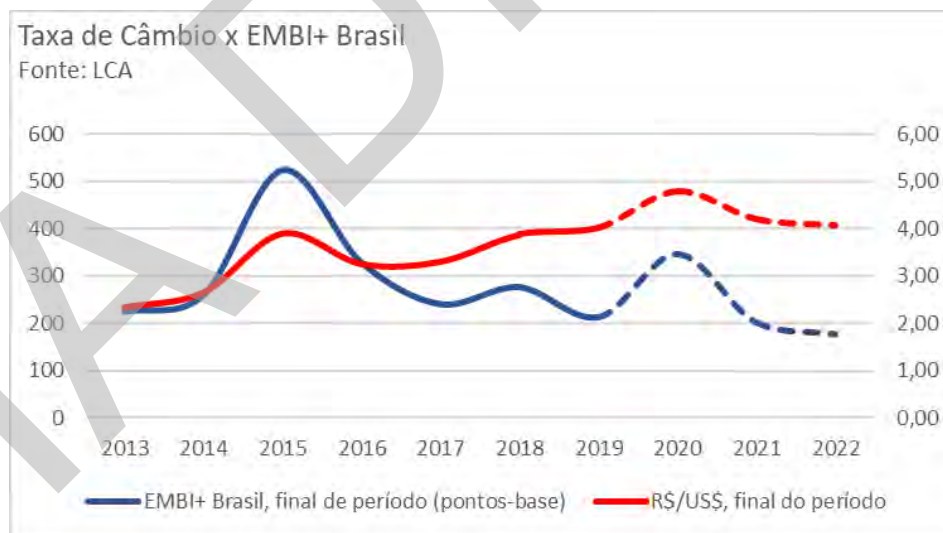
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

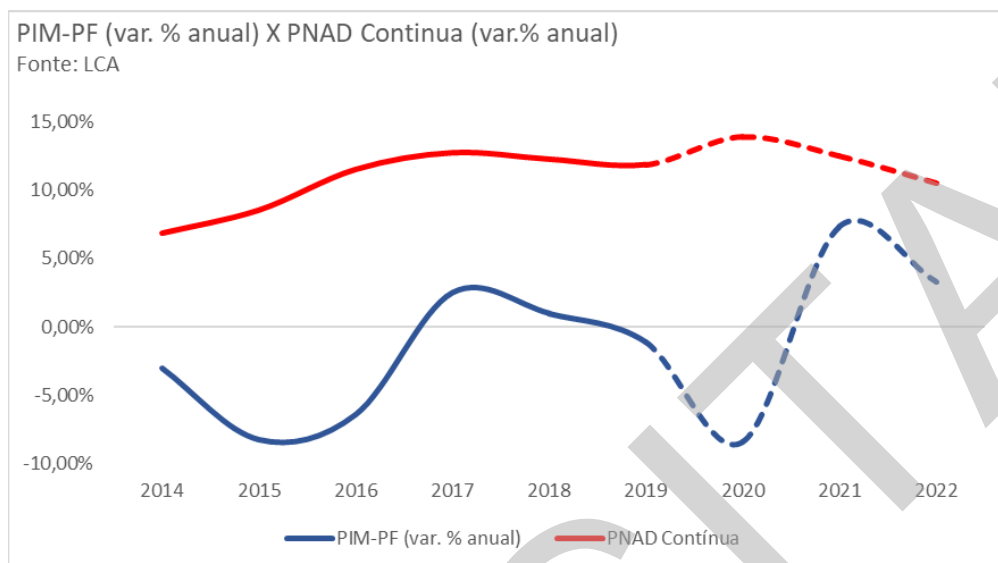
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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

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 Capitalização da Renda com base em 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.

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	38.Pernambucanas - Rua Dr. Deodato Wertheimer 1350, Centro - Mogi das Cruzes SP	546,00	1.081,00 Construída	535,00	546,00	0,00	0,00	813,50	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Rua, Barão de Jaceguai, 659, Centro, Mogi das Cruzes / SP Brasil	116,00	116,00 Construída	0,00	116,00	0,00	0,00	116,00	3.500,00	30,17	Luiz Sanchez	Benda	(11) 4799-4922	Transação
2	Rua, Santana, 202, Centro, Mogi das Cruzes / SP Brasil	150,00	160,00 Construída	0,00	90,00	70,00	60,00	148,50	5.500,00	37,04	Batalha imóveis	Rafaela	(11) 4724-8533	Oferta
3	Rua, Santana, 335, Centro, Mogi das Cruzes / SP Brasil	144,00	165,00 Construída	0,00	100,00	0,00	44,00	169,40	4.500,00	26,56	EXP Imóveis	Patrícia	(11) 4728-5800	Oferta
4	Rua, Senador Dantas, 798, Centro, Mogi das Cruzes / SP Brasil	110,00	110,00 Construída	0,00	110,00	0,00	0,00	110,00	4.000,00	36,36	W Motta Imóveis	João	(11) 4735-5151	Oferta
5	Rua, Dr. Deodato Wertheimer, 1270, Centro, Mogi das Cruzes / SP Brasil	165,00	150,00 Construída	0,00	150,00	0,00	15,00	151,50	20.000,00	132,01	Paulo Seixas Negócios Imobiliários	Kátia	(11) 4750-7161	Oferta
6	Rodovia, Henrique Eroles, 247, Centro, Mogi das Cruzes / SP Brasil	120,00	216,00 Construída	96,00	120,00	0,00	0,00	168,00	10.000,00	59,52	Connexão Imóveis	Fernando	(11) 4292-3333	Oferta
7	Rua, Braz Cubas, 192, Centro, Mogi das Cruzes / SP Brasil	870,00	500,00 Construída	150,00	350,00	0,00	520,00	477,00	30.000,00	62,89	LUNARE IMOVEIS	Angelica	(11) 2312-5150 / (11) 94705-7355	Oferta
8	Rua, Professor Flaviano de Melo, 325, Centro, Mogi das Cruzes / SP Brasil	500,00	840,00 Construída	420,00	420,00	0,00	80,00	638,00	15.000,00	23,51	Corretora	Debora Miranda	(11) 99987-5367	Oferta
9	Avenida, Francisco Ferreira Lopes, s/n, Vila Lavinia, Mogi das Cruzes / SP Brasil	1.700,00	2.600,00 Construída	1.500,00	1.100,00	0,00	600,00	1.910,00	38.000,00	19,90	M8 Imóveis	Daniel	(11) 96188-2626 / (11) 94708-8088	Oferta
10	Avenida, Henrique Peres, 1500, Vila Bernadotti, Mogi das Cruzes / SP Brasil	1.200,00	3.365,00 Construída	2.765,00	600,00	0,00	600,00	2.042,50	50.000,00	24,48	Said Imóveis	Felipe	(11) 97300-4303 / (11) 99558-2108	Oferta

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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	1,00	0,78 Menor	1,33 Inferior	1,25 Inferior	1,36 Inferior	1,72	51,97	51,97
2	0,90	0,81 Menor	0,94 Superior	0,89 Superior	1,36 Inferior	1,00	33,31	
3	0,90	0,82 Menor	1,00 Similar	0,89 Superior	1,36 Inferior	1,07	25,62	
4	0,90	0,78 Menor	1,33 Inferior	1,30 Inferior	1,36 Inferior	1,77	57,93	57,93
5	0,90	0,81 Menor	1,07 Inferior	1,03 Inferior	1,00 Similar	0,90	107,26	
6	0,90	0,82 Menor	1,14 Inferior	0,94 Superior	1,27 Inferior	1,17	62,52	62,52
7	0,90	0,94 Menor	1,00 Similar	1,16 Inferior	1,06 Inferior	1,15	65,02	65,02
8	0,90	0,94 Menor	1,00 Similar	1,03 Inferior	1,36 Inferior	1,32	28,01	
9	0,90	1,11 Maior	1,07 Inferior	0,88 Superior	1,73 Inferior	1,79	32,05	
10	0,90	1,12 Maior	1,00 Similar	0,95 Superior	1,73 Inferior	1,80	39,62	39,62
Média							50,33	55,41

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - 38.Pernambucas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 55,41

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	65,43
Limite inferior (30%)	35,23
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	10

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 50,33

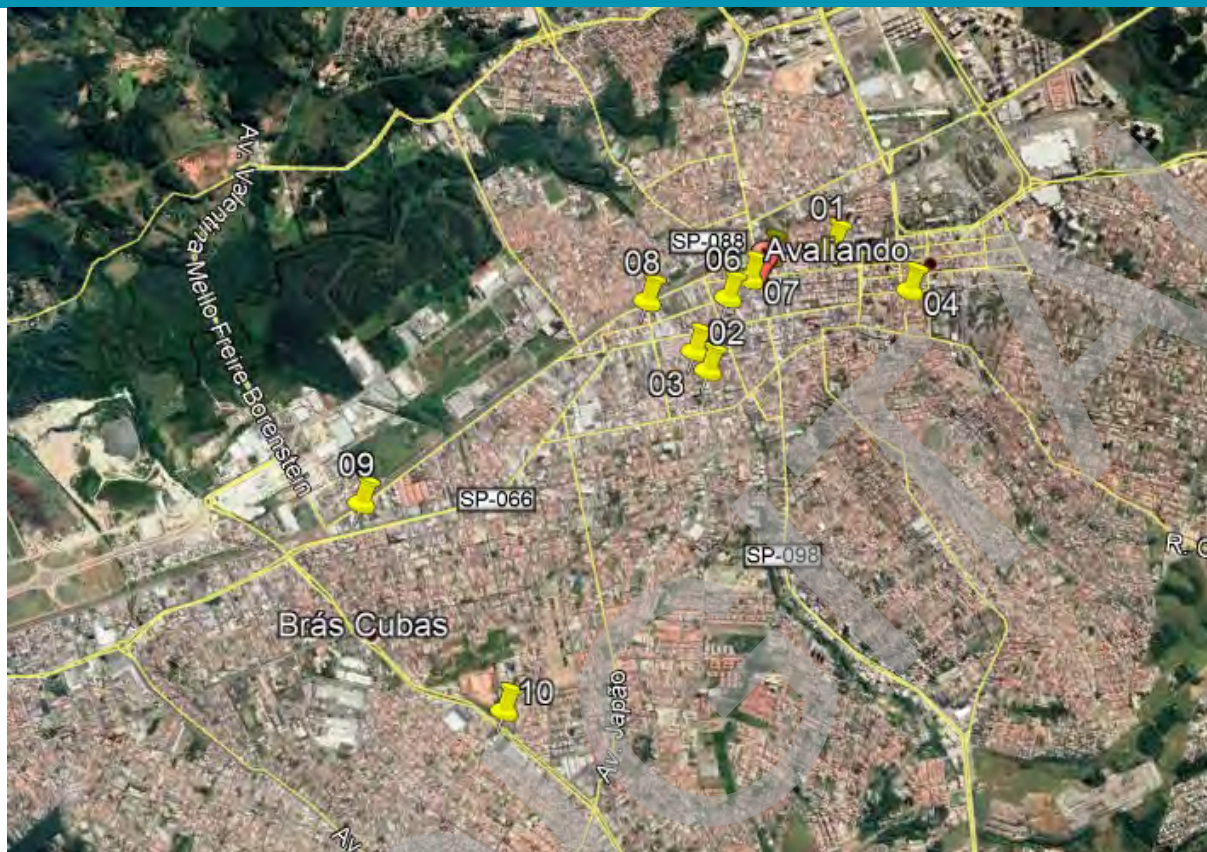
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	62,36
Limite Inferior	48,47
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	25%
Desvio Padrão	10,13
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,18

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 55,41
Valor de Mercado para Locação (R\$) 45.078,49

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\$ 19,90 /m² a R\$ 132,01 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 110,00 m² a 2.042,50 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	38.Pernambucanas
Valor Unitário (R\$/m²)	55,41
Área Equivalente (m²)	813,50
Valor de Mercado para Locação (R\$)	45.100,00
Valor Unitário (R\$/m²)	41,70
Área Construída (m²)	1.081,00
Valor de Mercado para Locação (R\$)	45.100,00

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 Mogi das Cruzes e na região do Centro.

DCF – CONTRATO

38.MOGI DAS CRUZES

Nome da loja:	38.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 28/02/2034
Área Construída	1.081,00 m ²

Aluguel mensal – Contrato

R\$ 50.048,50 ou R\$ 46,30/m ² no 1º mês
R\$ 46.515,66 ou R\$ 43,03/m ² no 13º mês
R\$ 42.394,02 ou R\$ 39,22/m ² 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\$ 45.078,49 ao mês ou R\$ 41,70/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	6,75%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,25%	
Valor do iptu	R\$ 1.878,93	Ao mês.
Comissão sobre locação	Não	1 Aluguel no 1º mês de renovatória.
Valor de mercado	R\$ 7.948.260,00	Sete Milhões Novecentos e Quarenta e Oito Mil Duzentos e Sessenta 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 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.

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	623.129,05	580.735,03	531.275,34	531.275,34	531.275,34	531.275,34	531.275,34	531.275,34	531.275,34	531.275,34	531.275,34
Aluguel Mínimo	600.581,95	558.187,93	508.728,24	508.728,24	508.728,24	508.728,24	508.728,24	508.728,24	508.728,24	508.728,24	508.728,24
IPTU	22.547,10	22.547,10	22.547,10	22.547,10	22.547,10	22.547,10	22.547,10	22.547,10	22.547,10	22.547,10	22.547,10
Despesas Operacionais	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10
IPTU	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10	-22.547,10
Resultado Operacional Líquido	600.581,95	558.187,93	508.728,24	508.728,24	508.728,24	508.728,24	508.728,24	508.728,24	508.728,24	508.728,24	508.728,24
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Não Operacional	-6.231,29	-5.807,35	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75
FRA	-6.231,29	-5.807,35	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75	-5.312,75
	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	594.350,66	552.380,58	503.415,49	503.415,49	503.415,49	503.415,49	503.415,49	503.415,49	503.415,49	503.415,49	503.415,49
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.936.160,58	
Fluxo de Caixa Total	594.350,66	552.380,58	503.415,49	503.415,49	503.415,49	503.415,49	503.415,49	503.415,49	503.415,49	8.439.576,07	
Fluxo de Caixa a VP	573.790,67	499.552,63	426.482,82	399.515,52	374.253,41	350.588,68	328.420,31	307.653,68	288.200,17	4.399.801,37	
Valor do Empreendimento	7.948.260,00										

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 (m ²)	546,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	14.557,25
Área Construída(m ²)	1.081,00
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	7.352,69
VPL Final (R\$)	7.948.260,00

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:

38.Mogi das Cruzes

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 45.100,00 (Quarenta e Cinco Mil e Cem Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 41,72

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA (CONTRATO)

R\$ 7.948.260,00 (Sete Milhões, Novecentos e Quarenta e Oito Mil, Duzentos e Sessenta Reais)

Valor Unitário R\$/m² 7.352,69

DS
FS

DS
ML

DocuSigned by:
/u/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 08:56:57 PST
ICP
Brasil
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			25,11%
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;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; 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: 03/12/2020 | 08:56:52 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



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Dirceu de Arruda

**1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS**

Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

Bel.ª Célia C. G. de Arruda Senhoriani
Subst. do Oficial

Cleide de Lourdes B. Paccini
Esc. Autorizada

Mogi das Cruzes - Est. de São Paulo

Prot. nº180.663
S.F.S.A.
PROPRIEDADE

CERTIDÃO

Dirceu de Arruda, 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

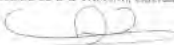
CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada que revendo os livros e arquivos do Registro a seu cargo, deles verificou constar que conforme transcrição feita sob nº 65.097, em data de 22 de janeiro de 1966, no livro 3-B-S, pela qual **HIROYUKI HANADA**, casado, comerciante, res. nesta cidade à Rua Cel. Cardoso de Siqueira, 548; adquiriu por compra do **BANCO DE SÃO PAULO S.A.**, com sede em São Paulo, devidamente representado; nos termos da Escrit. publ. de 18/2/64 das notas do 1º Tabelião desta Comarca; pelo valor de Cr\$1.500,00; Sem condições; UM TERRENO situado nesta cidade na Rua Dr. Deodato Wertheimer (antiga Rua 13 de Maio) esquina da rua Cel. Souza Franco, com 9,20 metros de frente na primeira e 14,10 metros na segunda rua, confrontando de um lado com a propriedade de João Dornauw ou sucessores e nos fundos com propriedade do falecido Egydio Marangoni, terreno esse no qual existia o prédio sob nº233 da rua Dr. Deodato Wertheimer e que foi recentemente demolido por ameaçar ruína. Transcrição anterior nº2.536 deste Registro. CONSTA à margem desta transcrição, a seguinte averbação: **NÚMERO 01** - feita em data de 22 de janeiro de 1966, pela qual se verifica que: Por requerimento de 12/1/66, Hiroyuki Hanada, solicitou a presente averbação à margem da transcrição ao lado, para que dela fique constando a construção do prédio nº233, da rua Dr. Deodato Wertheimer, o qual, além do pavimento térreo, tem mais 3 pavimentos, conforme prova a certidão municipal nº37/66 e autorizou a precisa averbação. **CERTIFICA MAIS** que dos mencionados livros não constam que **HIROYUKI HANADA** tenha por qualquer título alienado ou onerado o imóvel objeto da presente certidão. O REFERIDO É VERDADE E DÁ FÉ. Mogi das

(QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO)

Rua Coronel Souza Franco, nº1571 - Parque Monte Líbano - Mogi das Cruzes - São Paulo - 08780-120

**Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo
1º, IV do Dec. Lei nº93.240 que regula a Lei nº7.433.**

à(s)ssos 27 de janeiro de 2010. Eu, (CLEIDE DE L. B. PACCINI), escrevente autorizada,
 desquisei os arquivos, conforme o pedido.



**1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS**

Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

Bel.ª Célia C. S. de Arruda Senhorini
Subst.ª do Oficial

Cleide de Lourdes B. Paccini
Esc. Autorizada

Mogi das Cruzes - Fcl. de São Paulo

EMOLUMENTOS	R\$ 0,00
SO ESTADO	R\$ 3,57
IPESP	R\$ 4,11
R.G. CIVIL	R\$ 0,00
TRIB. JUST.	R\$ 1,41
TOTAL	R\$ 8,17
SELOS PAGOS POR VERBA CORR.	
GRAN	

VIA DIGITAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Dirceu de Arruda

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Dirceu de Arruda
OAB-SP

Bel. Dirceu de Arruda
OAB-SP

Bel. Dirceu de Arruda
OAB-SP

Mogi das Cruzes - Est. de São Paulo

CERTIDÃO

Nº 64.767

T.L.P.

PROPRIEDADE

Dirceu de Arruda, 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

CERTIFICA,

a pedido verbal da parte interessada que revendo os livros do registro a seu cargo, deles consta que conforme a transcrição feita sob nº 72.786, em data de 02 de Março de 1.970, no livro 3-C-B, pela qual **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A**, sociedade mercantil brasileira, com sede na Capital do Estado, à Rua Antonio Paes, ns.114/134, titular do estabelecimento comercial "Casas Pernambucanas", adquiriu por compra feita de CECÍLIA DE CAMPOS CRUZ e seu marido LUIS LEME CRUZ, brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes nesta cidade, à Rua São João, nº.67; nos termos da Escritura de 31 de Outubro de 1.969, de notas do 4º Tabelião de São Paulo, Antonio A Firmo da Silva; pelo valor de NCr\$ 325.000,00; consta do título que o preço estipulado será pago da seguinte forma: NCr\$ 25.000,00 já foram pagos como sinal e princípio de pagamento, NCr\$ 137.500,00 pagos no ato através do cheque nº.130.661, contra o Banco Brasileiro de Descontos S.A, agência Paulo Souza e NCr\$ 162.500,00 pagos por 15 notas promissórias, cuja liquidez e certeza subordinam-se à verificação de condição suspensiva estabelecida na cláusula 4ª do título, nos valores de NCr\$ 10.833,36 para a que se vence no dia 30 de Novembro de 1.969 e de NCr\$ 10.833,33 para as 14 seguintes, que se vencem mensalmente a cada 30 dias desta última data; o seguinte: - **UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO**, situado à Rua Dr. Deodato Wertheimer, nº.245, no perímetro urbano desta cidade e comarca sendo o terreno de forma irregular, medindo prédio e terreno, no seu todo 20,00ms. na linha de frente para a citada Rua Dr. Deodato Wertheimer, por 33,00ms. da frente aos fundos, em seu lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde divide com propriedade de Basílio Batalha, medindo 12,90ms. do outro lado, o esquerdo, onde divide com sucessores do Banco Noroeste do Estado de São Paulo S.A, desta distância quebra à direita numa largura

de 8,30ms. e divide com Luiz Marangoni e outros, desta distância quebra a esquerda onde mede 16,60ms. da frente aos fundos, fazendo divisa ainda com Luiz Marangoni e outros, dividindo nos fundos com Julio Malet Pereira, tendo nos fundos uma passagem de uma passagem de 1 m. de largura para a Rua Coronel Souza Franco, tendo o terreno em toda a sua extensão, parede divisória e muro; havido conforme transcrição nº.71.335 deste registro.- CONSTANDO À MARGEM desta transcrição as seguintes averbações:-
NÚMERO 01 feita em data de 14 de Junho de 1976, pela qual se verifica que: Por requerimento de 19/4/76 passado em São Paulo, Arthur Lundgren Tecidos S.A, solicitou esta averbação à margem da tr. 72.716 para ficar constando que o prédio nº.245 da Rua Dr. Deodato Wertheimer, nele mencionado, foi demolido, conforme prova a certidão municipal 68/75.-
NÚMERO 02 feita em data de 14/6/76, pela qual se verifica que: Por requerimento de 19/4/76 passado em São Paulo, Arthur Lundgren Tecidos S.A, solicitou esta averbação à margem da tr.72.716 para ficar constando que no imóvel dele objeto foi construído um prédio com frente para a Rua Dr. Deodato Wertheimer o qual recebeu o nº.245, conforme prova a certidão municipal 68/75 e certidão de vistoria 392/74.-
CERTIFICA MAIS que dos mencionados livros não consta que ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A, tenha por qualquer título alienado ou onerado o imóvel objeto da presente certidão.-
O REFERIDO É VERDADE E DÁ FÉ.- Mogi das Cruzes, aos 24 dias do mês de Fevereiro do ano de 2.000.- Eu,(TÂNIA LÚCIA PEREIRA) *Tânia Lucia Pereira* auxiliar a lavrei.- Eu,(VAGNER LOPES) *Vagner Lopes* escrevente autorizado pesquisei os arquivos, conferi e assino.

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
 EFETUADA extração nos termos do
 artigo 19 da Lei 6.033/73,
 DE 14/02/2009, DE 20 DE FEVEREIRO DE 2009,
 DESLIMPEMENTOS: 1 - 84
 6,71
 PREC. DE 34035: 09
 0,30
 NO ESTADO: 1 - 85
 2,14
 NO ESTADO: 1 - 86
 1,34
 TOTAL: 1 - 88 10,19

assinado Pela Sra. Mo.

DEL. DIBRIZ DE ARBORA - OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS

Del. DIBRIZ DE ARBORA
 Oficial

Del. Celso C. G. de Almeida Senador
 Oficial de Ordem

Vagner Lopes
 Esc. Autorizado

Mogi das Cruzes - Est. de São Paulo



PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
SECRETARIA DE FINANÇAS

Cod. Miniblocco 454 / Imposta Persone e Territorio Urbani

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

2019

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

002.977/19

[illegible]

Prefeitura de Mogi das Cruzes
2ª Via Parcela IPTU/ICP - Internet - Endosso: 25/07/2018 - pg. 41

2019	UNICA
------	-------

01.038.605.004-3	082.977/18	0
03/12/2019	Já Descontado 10.00% =>	1.973,61

NÃO RECEBER APÓS 08/02/2019

- Distance: 400



E1610590013-E 73012719201-0 90208020029-5 77900510001-2



Prefeitura de Mogi das Cruzes
Pólo Favela (PTUCF) - Internet - E-mail: 28543313 - 08.43

2019	UNICA
------	-------

Doc. Contábil	Recebido	Recebido
01.330.090.004-0	062.977/10	0
Data de emissão do	Valor	Valor e Roubado (%)
06/02/2010	Já descontado 10,00% =>	1.573,60

VIA R&D DELCO

		PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES SECRETARIA DE FINANÇAS Cod. Município 454 / Imposto Predial e Territorial Urbano		Exercício: 2019 Inscrição: 002.976/19
ROL Contribuintes 01.038.006.903-0	Data: 08/02/2019	Unidade: CENTRO	Contribuinte: SEMPREVER	
PROPRIETÁRIO HSROYKO HANADA				
LICON: 200806 R DR DEODATO WERTHEIMER 1330				
ENDEREÇO DO CONTRIBUÍVEL R DR DEODATO WERTHEIMER 1330 06710-430 CENTRO - MOGI DAS CRUZES / SP				
Área Terreno (m²): 0,00 Área Terreno Construída (m²): 30,29 Área Construída (m²): 120,00 Área Construída dentro do lote (m²): 0,00 Imposto (R\$): 9,10		INFORMAÇÕES IMPORTANTES O contribuinte e o responsável, ao receber este documento, devem verificar se os dados cadastrais estão corretos e se o valor do imposto apresentado corresponde ao valor fixo, adicional, facultativo, gerencial ou social. Mantenha guardado este documento e o boleto. Apresente-o em: IPH (Pólo Atendimento ao Cidadão) ou diretamente para o Setor de Prestação de Serviço de IPTU no endereço informado. Contribuinte com débito em 1º de fevereiro de 2019, não poderá receber este documento.		
		Valor do Imposto Social: 0,00 Valor do Imposto Gerencial: 2.192,90 Valor do Imposto Social: 0,00 Valor do Imposto Social: 2.192,90 Valor do Imposto Social: 219,29		



Prefeitura de Mogi das Cruzes
 2ª Via Parcela IPTU-CP - Inscrição: 002.976/2019 - 08/02

Exercício:	Parcela:
2019	UNICA

Cód. Contribuinte: 41.038.006.003-0	Inscrição: 002.976/19	Subscrição: 0
Data de emissão do boleto: 08/02/2019	Desconto: Já descontado 10,00% =>	Valor do Imposto Social: 1.973,61

NÃO RECEBER APÓS 08/02/2019



3152000019-7 73612719201-0 95260020029-5 76990019001-6



Prefeitura de Mogi das Cruzes
 2ª Via Parcela IPTU-CP - Inscrição: 002.976/2019 - 08/02

Exercício:	Parcela:
2019	UNICA

Cód. Contribuinte: 01.038.006.903-0	Inscrição: 002.976/19	Subscrição: 0
Data de emissão do boleto: 08/02/2019	Desconto: Já descontado 10,00% =>	Valor do Imposto Social: 1.973,61

VIA RECEBIDOR



PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
SECRETARIA DE FINANÇAS
 Cod. Município 454 / Imposto Predial e Territorial Urbano

Ano: **2019**
 Nº do Documento: **002.978/19**

Código Contribuinte 01.038.007.001-0		Cidade CENTRO		
Proprietário ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CNPJ: 06.908.000/0001-00		Identificação do Contribuinte		
Endereço R DR DEODATO WERTHEIMER 1380				
Endereço complementar RUA BELA CINTRA 996 S AND-DEPT COMP 01415-002 CONSOLAÇÃO - SAO PAULO / SP				
Área Terreno (m²) 0,00	Valor Total Terreno (R\$) 496.145,09	INFORMAÇÕES IMPORTANTES Ao receber a Notificação, o contribuinte deve verificar se os dados estão corretos, e em caso de alguma divergência deverá apresentá-la por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data de emissão desta Notificação. Mantenha atualizado seu endereço eletrônico e de celular. Procure o RCT (Ponto Recebedor ou Cidadão) que funciona no piso térreo da Prefeitura, Rua 022 de 07-03 horas até 18h diárias. Contribuintes que obtiverem até 7 de fevereiro de 2019, não deverão pagar esta parcela.		Valor Imo. Terreno (R\$) 0,00
Área Construção (m²) 206,92	Valor Total Construção (R\$) 256.863,72			Valor Imo. Predial Total (R\$) 8.307,60
Área Construção (m²) 279,00	Valor Total Terreno (R\$) 754.998,81			COT (R\$) 0,00
Área Terreno Constr. Total (m²) 0,00	Alíquota 1,50 %			Valor IPTU (R\$) 8.307,60
Ponto Parcelado (m²) 20,00				Valor IPTU Parcelado (R\$) 930,76



Prefeitura de Mogi das Cruzes
 2ª Via Parcela IPTUCIP - Internet - Emissão 07/02/2019 - 02:46

Exercício: **2019** Tipo: **UNICA**

Cod. Contribuinte 01.038.007.001-0	Notificação 002.978/19	Ass. Contrib 0
Data de lançamento: 11/02/2019	Exercício: Já descontado 10,00% IPTU	Valor da Parcela (R\$) 8.376,84

NÃO RECEBER APÓS 11/02/2019

- Destaque aqui -



81660000083-9 76842719201-0 90211020029-9 78900019001-8



Prefeitura de Mogi das Cruzes
 2ª Via Parcela IPTUCIP - Internet - Emissão 07/02/2019 - 02:46

Exercício: **2019** Tipo: **UNICA**

Cod. Contribuinte 01.038.007.001-0	Notificação 002.978/19	Ass. Contrib 0
Data de lançamento: 11/02/2019	Exercício: Já descontado 10,00% IPTU	Valor da Parcela (R\$) 8.376,84

VIA RECEBEDOR



PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
SECRETARIA DE FINANÇAS
Cod. Município 454 / Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício

2019

Nº Fatura

002.979/19

Cód Contribuinte 01.038.067.002-9		Cidade Mogi das Cruzes	Código 002.979/19	Cód Bairro CENTRO
Proprietário ARTUR LUNDGREN TECIDOS		CNPJ/CPF do Proprietário		
Endereço Completo R DIR DEODATO WERTHEIMER 1350				
Endereço Completo RUA BELA CINTRA 988 8 AND-DEPT COMP 01415-002 CONSOLACAO - SAO PAULO / SP				
INFORMAÇÕES IMPORTANTES Ao receber a Notificação, o contribuinte deve verificar se os dados estão corretos, e em caso de alguma divergência deverá apresentar sua reclamação no prazo de 30 dias contados a partir da geração desta Notificação. Mantenha atualizado seus dados pessoais e profissionais. Preencha o PAC (Formulário Atendimento ao Cidadão) e entregue no setor de Protocolo, das 8:00 às 17:00 horas, de Segunda a Sexta-feira. Condições para utilização até 1º de Novembro de 2019, sem desconto adicional para débitos.				
Imposto Predial (IP)	Valor Base Imposto (R\$)	Imposto Predial (R\$)	Valor Base Imposto (R\$)	0,00
0,00	671.565,42	0,00	0,00	
Imposto Territorial (IT)	Valor Base Imposto (R\$)	Imposto Territorial (R\$)	Valor Base Imposto (R\$)	13.239,86
280,06	438.593,03	13.239,86	13.239,86	
Imposto de Consumo (IC)	Valor Base Imposto (R\$)	IC (R\$)	Valor Base Imposto (R\$)	0,00
364,50	1.110.158,45	0,00	0,00	
Imp. Eticidade/Cotas (IEI per)	Alíquota	Imposto de Transmissão (R\$)	Valor Base Imposto (R\$)	13.239,86
24,50	1,50 %	13.239,86	13.239,86	
Pensão/Parcela (P)		Valor Base Imposto (R\$)	Valor Base Imposto (R\$)	1.323,86
20,00				



Prefeitura de Mogi das Cruzes
2ª Via Parcela IPTU/CP - Internet - Emissão 07/02/2019 - 09:48

Exercício

2019

Parcela

UNICA

Cod Contribuinte 01.038.067.002-9	Imposto 002.979/19	Cod Bairro 0
Data de vencimento 11/02/2019	Desconto Já descontado 10,00% <=	Valor de Parcela (R\$) 11.918,86

NÃO RECEBER APÓS 11/02/2019

Destaque aqui



81820000119-5 15552719201-9 90211020029-9 79990019001-5



Prefeitura de Mogi das Cruzes
2ª Via Parcela IPTU/CP - Internet - Emissão 07/02/2019 - 09:48

Exercício

2019

Parcela

UNICA

Cod Contribuinte 01.038.067.002-9	Imposto 002.979/19	Cod Bairro 0
Data de vencimento 11/02/2019	Desconto Já descontado 10,00% <=	Valor de Parcela (R\$) 11.918,86

VIA RECEBEDOR



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO

Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA
83.522

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

13 de maio de 2020.

IMÓVEL: UM PRÉDIO SOB Nº 245 e seu RESPECTIVO TERRENO, situados na Rua Dr. Deodato Wertheimer, no perímetro urbano deste Município e Comarca de Mogi das Cruzes, SP, sendo o terreno de forma irregular, medindo prédio e terreno, no seu todo 20m na linha de frente para a citada Rua Dr. Deodato Wertheimer, por 33m de frente aos fundos, em seu lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde divide com propriedade de Basílio Batalha, medindo 12,90m do outro lado, e esquerdo, onde divide com Banco Noroeste do Estado de São Paulo S/A, desta distância quebra à direita numa largura de 8,30m e divide com Luiz Marangoni e outros, desta distância quebra a esquerda onde mede 16,60m da frente aos fundos, fazendo divisa ainda com Luiz Marangoni e outros, dividindo nos fundos com Júlio Malet Pereira, tendo nos fundos uma passagem de 1m de largura para a Rua Coronel de Souza Fraco, tendo o terreno em toda a sua extensão, parede, divisória e muro.

PROPRIETÁRIA: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A, com sede em São Paulo, SP, na Rua Antônio Paes, nºs 114/134, titular do estabelecimento comercial "Casas Pernambucanas".

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 72.716, de 02 de março de 1970, no livro 3-C-B, deste Registro.

CONTRIBUINTE: 01.038.007.001-0.

Selo Digital nº 111567311XQ000100488AC20E.

ESC. AUTº:

Marcel Lopes Batista
Protocolo nº 277.322 04/05/2020

O OFICIAL

Bel. Marcos E. Guzzon de Arruda
Substituto do Oficial

Av.1 - QUALIFICAÇÃO (SEDE/CNPJ)

Em 13 de maio de 2020 - (Prenotação nº 277.322 de 04/05/2020).

Pela escritura lavrada aos 19 de agosto de 2019, livro 3780, fls. 365/372, do 12º Tabelião de Notas no Município e Comarca de São Paulo, SP, acompanhada do requerimento passado na cidade de São Paulo, SP, aos 02 de maio de 2020, devidamente assinado, e as atas registradas na JUCESP, emitidas eletronicamente sob o código de remessa na central:

(continua no verso)

MATRÍCULA
83.522

FICHA
01

VERSO

AC000389902 (pelo protocolo eletrônico título on line), procede-se a presente averbação para ficar constando a proprietária **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A**, com o seu endereço na Rua da Consolação nº 2411/2387, 8º andar, em São Paulo, SP, inscrita no CNPJ nº 61.099.834/0001-90.

Selo Digital nº 1115673310A000100490KB20F.

ESC. AUTº.:

Marcel Lopes Batista
Marcel Lopes Batista

R.2 - CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL

Em 13 de maio de 2020 - (Prenotação nº 277.322 de 04/05/2020)

Pela escritura lavrada aos 19 de agosto de 2019, livro 3780, fls. 365/372, do 12º Tabelião de Notas no Município e Comarca de São Paulo, SP, acompanhada do requerimento passado na cidade de São Paulo, SP, aos 02 de maio de 2020, devidamente assinado, emitida eletronicamente sob o código de remessa na central: AC000389902 (pelo protocolo eletrônico título on line), e à vista da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 13/07/1976, registrada na JUCESP sob nº 607.821/76 em 05/08/1976, Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 12/12/2019, registrada na JUCESP sob nº 1.541/20-1 em 06/01/2020, protocolo nº 2.330.843-19-7; a proprietária **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A**, já qualificada, **TRANSMITIU A TÍTULO DE CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL** à **ALTSA PROPRIEDADES S/A**, com sede, na Rua da Consolação nº 2403, 5º andar, na cidade de São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 35.521.057/0001-10, **O IMÓVEL** desta matrícula, pelo valor de R\$ 4.924.000,00, (V.V. - R\$ 774.174,31).

Selo Digital nº 111567321QM000100491XW20F.

ESC. AUTº.:

Marcel Lopes Batista
Marcel Lopes Batista





1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP
Protocolo Nº 277322

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº 83522 está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73. NADA MAIS HAVENDO a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência à alienações, onus reais e ações reipersecutórias. O referido é verdade e da fé.

Selo Digital nº 111567391CU000100483TY20J

MOGI DAS CRUZES, 13 de maio de 2020.

	Bel. Dirceu de Arruda Oficial
EMOLUMENTOS.....:R\$ 32,97	Bel. ^a Célia C.G. de Arruda Subst. ^a do Oficial
AO ESTADO.....:R\$ 9,37	
SEFAZ.....:R\$ 6,41	Bel. Marcos E. Guzzon de Arruda Subst. do Oficial
REG.CIVIL.....:R\$ 1,74	
TRIB. JUST.....:R\$ 2,26	Bel. André Guzzon de Arruda Subst. do Oficial
ISS.....:R\$ 0,99	
MIN.PUBLICO.....:R\$ 1,58	
TOTAL.....:R\$ 55,32	

ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS, CONFORME DISPÕE O
ARTIGO 1, IV DO DEC. LEI N 93.240 QUE REGULA A LEI N 7433.

"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"

E REGISTRO
IMÓVEIS

eu de Arruda
Ricaf
Arruda Senhorini
do Oficial
ado de São Paulo

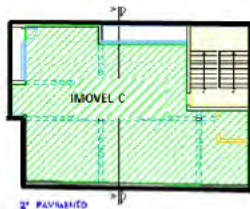
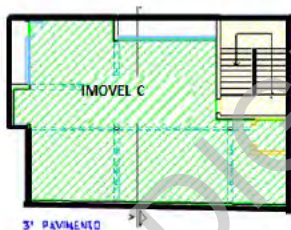
134 MOGI DAS CRUZES – 1º PAVIMENTO

PERNAMBUCANAS



134 MOGI DAS CRUZES – 2º E 3º PAVIMENTOS

PERNAMBUCANAS



134 MOGI DAS CRUZES - TÉRREO

PERNAMBUCANAS



AREA TERRENO: 675,72 M²

AL TSA: 546 M²

IMÓVEL C: 129,72 M²

AREA DO IMÓVEL: 1.441 M²

AL TSA: 1081 M²

IMÓVEL C: 360M²

TÉRREO AL TSA: 546M²

1º PAVTO AL TSA: 535M²

1º PAVTO C: 120M²

2º PAVTO C: 120M²

3º PAVTO C: 120M²

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).