

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 - Presidente Epitácio / Loja localizada na
Avenida Presidente Vargas, 670, Centro, Presidente Epitácio / 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 (Pernambucas), localizado na Avenida Presidente Vargas, 670, Centro, Presidente Epitácio / SP - Brasil

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (dcf - contrato), do imóvel em referência, para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08.

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 41 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se de do Imóvel Comercial Pernambucas, localizado na Avenida Presidente Vargas, 670, Centro, Presidente Epitácio / SP - Brasil.

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

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

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

CSHG - Presidente Epitácio

ÁREA CONSTRUÍDA - 871,62 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 7.000,00 (Sete Mil Reais mensais)	R\$ 7,98
Valor de mercado livre para venda	R\$ 3.033.000,00 (Três Milhões e Trinta e Três Mil Reais)	R\$ 3.479,46

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

Premissas extraordinárias

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

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

Premissas hipotéticas

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

- Não há premissas hipotéticas

DS
AS

DS
AC

DS
MI

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

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Abel Silva

0D70A2102CA24EC

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

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

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

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

92C5814D1473408...

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

Índice

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

Introdução

Objeto(s)

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

- Pernambucanas, localizada na Pernambucanas - Avenida Presidente Vargas, 670, Centro, Presidente Epitácio / SP - 18800-000 Brasil

Objetivo

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

Finalidade

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

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

Destinatário

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

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

Publicidade

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

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 Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Presidente Epitácio a matrícula nº.: 2604, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 2604: Imóvel situado a Rua Antônio Marinho de Carvalho Filho, com área total de terreno de 704,94 m² e área construída de 927,66 m², proprietário: Arthur Lundgren Tecidos S/A, 29/05/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 1229000, com as seguintes descrições

Prefeitura:	Prefeitura Municipal da Estância de Presidente Epitácio
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Avenida Presidente Vargas, 6-70
Valor Venal Total:	R\$ 156.851,35
Valor do IPTU:	R\$ 3.134,03

OUTROS

Planta Arquitetônica

POSIÇÃO ATUAL

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

Mapa e fotos da propriedade em estudo

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Fonte: Cushman & Wakefield

Fonte: Cushman & Wakefield

Fonte: Cushman & Wakefield

- 1,3 km da Santa Casa de Presidente Epitácio; e
- 1,5 km do Cemitério Horto da Igualdade; e
- 5,3 km do Aeroporto Estadual de Presidente Epitácio.

Terreno - Pernambucanas

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

- Área bruta de terreno: 522,94 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular.
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

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

LOJAS PERNAMBUCANAS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Estado de Conservação	Regular
Idade Aparente	20 anos
Vida Útil Estimada	80 anos
Vida Remanescente:	60 anos
Área Construída Total:	871,62 m ² Conforme: Projeto
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.	

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
Composição	Térreo Loja Pavimentos Superiores Depósito
Estrutura	Concreto Armado
Andares	Concreto Armado
Fachada	Tijolo - Vidro
Acesso de Pedestres	Metal
Esquadrias	Metálicas
Cobertura	Tipo de telhado: Laje plana com impermeabilização Superfície do telhado: Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escadas Fixas
Iluminação	Calhas com Lâmpadas Fluorescentes
Segurança Contra Incêndio	Extintores

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura
Forros	Removível

Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS				
CSHG - Presidente Epitácio - Lojas Pernambucanas	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	348,68	0,50	174,34
	Térreo / Loja (m²)	522,94	1,00	522,94

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Presidente Epitácio	522,94	0,00	522,94	522,94

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Presidente Epitácio é determinada pela Lei Complementar nº 50/2006, de 10 de outubro de 2006..

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

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Presidente Epitácio
Lei atual:	Lei Complementar nº 50/2006, de 10 de outubro de 2006.
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Zona 1
Uso proposto:	Misto
O uso proposto é permitido?	Sim

Mercado

Cenário econômico

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

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

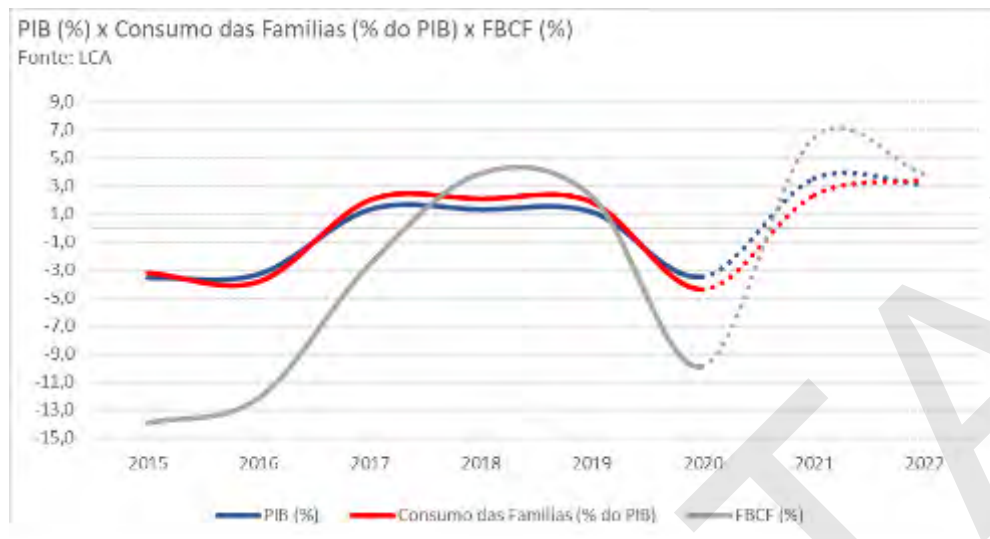
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

Produto Interno Bruto

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

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

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



Taxa básica de juros e inflação

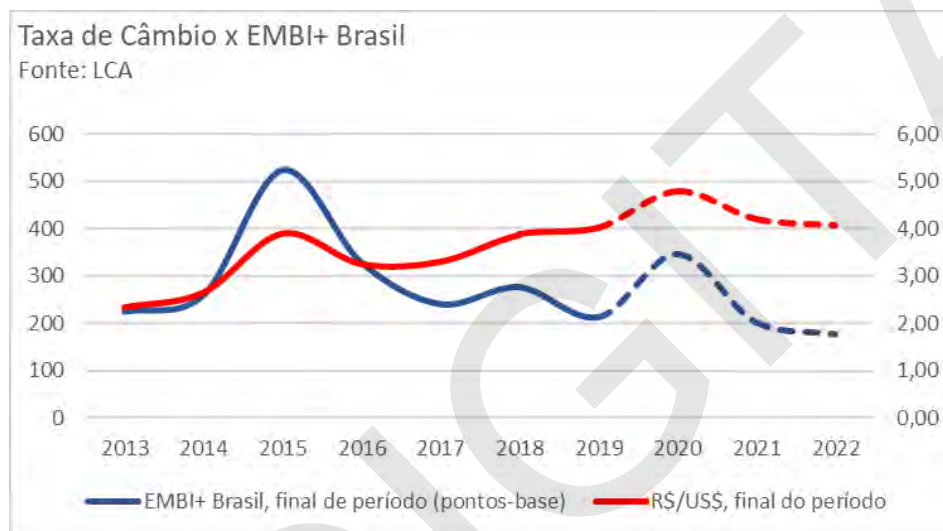
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

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



Câmbio e risco-país

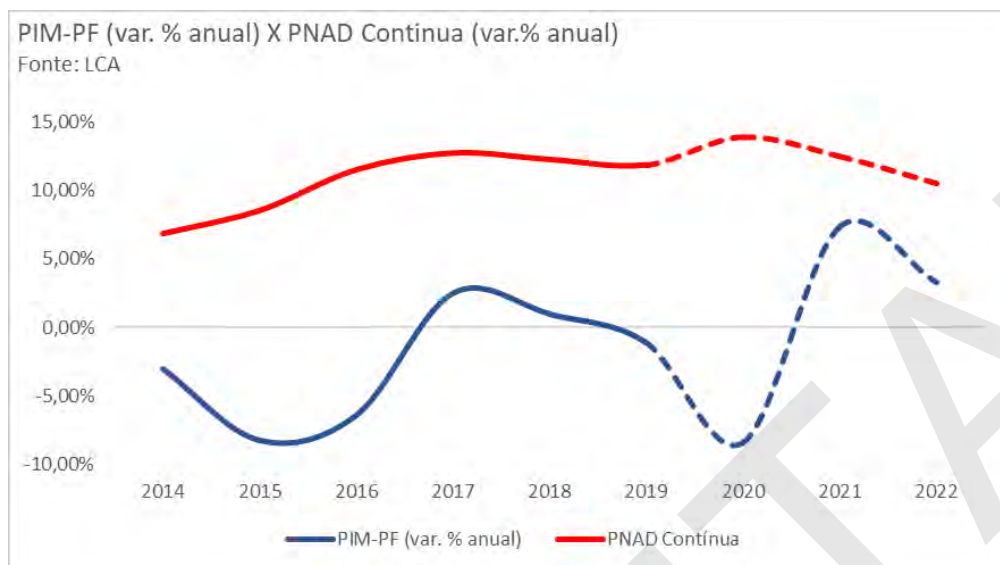
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

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

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



Projeções para a economia brasileira

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

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

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

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

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

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel está localizado no centro da cidade, o que impulsiona o fluxo de pessoas no local.
- O avaliando está na avenida Presidente Vargas, importante via da cidade.

Pontos Fracos e Ameaças

- Existem concorrentes de porte semelhante nas proximidades.

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Critério de depreciação

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

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

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

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

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)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO
A	Lojas Pernambucanas - Avenida Presidente Vargas 670, Centro - Presidente Epitácio SP	Loja	522,94	871,62 Construída	348,68	522,94	0,00	697,28	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1	Avenida, Presidente Vargas, 5, Centro, Presidente Epitácio / SP Brasil	Loja	130,00	130,00 Equivalente	0,00	130,00	0,00	130,00	1.100,00	8,46	Imóveis Castello	Mateus	(18)3281-1075 (18)98104-0294	Oferta	set-20
2	Avenida, Presidente Vargas, 17, Centro, Presidente Epitácio / SP Brasil	Loja	100,00	200,00 Equivalente	100,00	100,00	0,00	150,00	2.000,00	13,33	Imóveis Castello	Mateus	(18)3281-1075 (18)98104-0294	Oferta	set-20
3	Rua, Augusto Vicentim, 144, Centro, Presidente Epitácio / SP Brasil	Loja	100,00	100,00 Equivalente	0,00	100,00	0,00	100,00	1.000,00	10,00	Imóveis Castello	Mateus	(18)3281-1075 (18)98104-0294	Oferta	set-20
4	Avenida, Presidente Vargas, 37, Centro, Presidente Epitácio / SP Brasil	Casa	500,00	138,00 Equivalente	0,00	138,00	362,00	174,20	1.300,00	7,46	Forte Imobiliária	Leda	(18) 3281 7941 (18) 99700-4687	Oferta	set-20
5	Rua, Cuiabá, 216, Centro, Presidente Epitácio / SP Brasil	Loja	70,00	70,00 Equivalente	0,00	70,00	0,00	70,00	1.000,00	14,29	Forte Imobiliária	Leda	(18) 3281 7941 (18) 99700-4687	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	1,25 Inferior	1,08 Inferior	1,00 Similar	1,15	8,72	8,72
2	0,90	0,83 Menor	1,15 Inferior	1,03 Inferior	1,07 Inferior	1,07	12,86	12,86
3	0,90	0,78 Menor	1,15 Inferior	0,95 Superior	1,33 Inferior	1,22	10,99	10,99
4	0,90	0,84 Menor	1,07 Inferior	0,98 Superior	1,28 Inferior	1,17	7,85	7,85
5	0,90	0,75 Menor	1,03 Inferior	0,95 Superior	1,00 Similar	0,73	9,43	9,43
Média							9,97	9,97

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas Pernambucanas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 9,97

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	12,96
Limite inferior (30%)	6,98
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	9,97

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	11,33
Limite Inferior	8,61
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	27%
Desvio Padrão	1,98
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,20
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	9,97
Valor de Mercado para Locação (R\$)	6.952,25

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\$ 7,46 /m² a R\$ 14,29 /m², de área construída. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 70,00 m² a 200,00 m² de área. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

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

EDIFÍCIO	Lojas Pernambucanas
Valor Unitário (R\$/m²)	9,97
Área Equivalente (m²)	697,28
Valor de Mercado para Locação (R\$)	6.952,25
Valor de Mercado para Locação (R\$)	7.000,00
Valor Unitário (R\$/m²)	7,98
Área Construída (m²)	871,62
Valor de Mercado para Locação (R\$)	6.952,25
Valor de Mercado para Locação (R\$)	7.000,00

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 Presidente Epitácio e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
CSHG - PRESIDENTE EPITÁCIO

Nome da loja:	Lojas Pernambucanas
Luc	Pernambucanas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	01/11/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2030
Área Construída	872 m²

Aluguel mensal

R\$ 32.261,15 ou R\$ 37,01/m² no 1º mês
R\$ 29.983,90 ou R\$ 34,40/m² no 21º mês
R\$ 27.327,10 ou R\$ 31,35/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	261,17	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\$ 3.032.770,00	Três Milhões e Trinta e Dois Mil Setecentos 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	390.267,89	381.158,86	352.313,59	331.059,18	331.059,18	331.059,18	331.059,18	331.059,18	331.059,18	331.059,18	86.560,98
Aluguel Mínimo	387.133,86	378.024,83	349.179,56	327.925,15	327.925,15	327.925,15	327.925,15	327.925,15	327.925,15	327.925,15	83.426,95
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	3.134,03	3.134,03	3.134,03	3.134,03	3.134,03	3.134,03	3.134,03	3.134,03	3.134,03	3.134,03	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03
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	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03	-3.134,03
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	387.133,86	378.024,83	349.179,56	327.925,15	327.925,15	327.925,15	327.925,15	327.925,15	327.925,15	327.925,15	83.426,95
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	-5.854,02	-5.717,38	-5.284,70	-4.965,89	-4.965,89	-4.965,89	-4.965,89	-4.965,89	-4.965,89	-4.965,89	
Comissão Sobre Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRA	-5.854,02	-5.717,38	-5.284,70	-4.965,89	-4.965,89	-4.965,89	-4.965,89	-4.965,89	-4.965,89	-4.965,89	
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	381.279,84	372.307,44	343.894,85	322.959,26	322.959,26	322.959,26	322.959,26	322.959,26	322.959,26	322.959,26	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.205.055,95	
Fluxo de Caixa Total	381.279,84	372.307,44	343.894,85	322.959,26	322.959,26	322.959,26	322.959,26	322.959,26	322.959,26	1.528.015,21	

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 (m ²)	522,94
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	5.799,46
Área Construída(m ²)	871,62
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	3.479,46
VPL Final (R\$)	3.032.770,00

Conclusão final de valor

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

CSHG - Presidente Epitácio

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 7.000,00 (Sete Mil Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 7,98

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 3.033.000,00 (Três Milhões e Trinta e Três Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.479,46

^{DS}
AS

^{DS}
al

^{DS}
ml

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

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

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

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

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

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			27,24%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

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

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

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

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

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado à desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Abel Silva

0D70A2102CA24FC...

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

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

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

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

92C5814D1473408...

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

Nº = 2.604 =

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE SÃO PAULO - SP.
 Av. Pres. Vargas, 431 - Edifício do Fórum
 JARDIM AGRICOLA (HOLANDA).

Matrícula nº = 2.604 = Data 02-junho-1982.- Localidade de Jundiaí

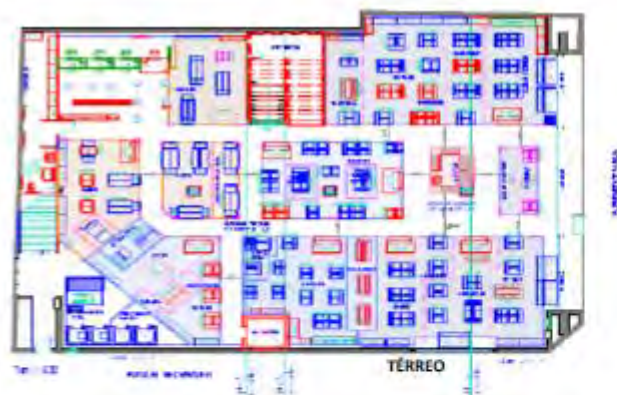
RUA ANTONIO MARINHO DE CARVALHO FILHO, esquina da AVENIDA PRESIDENTE VARGAS nºs 6-70, 6-80 e 6-88.

IMÓVEL: TRÊS SALÕES COMERCIAIS DE ALVEIARIA, à Avenida Presidente Vargas nºs 6-70, 6-80 e 6-88, respectivamente com 95,00 m², 69,50 m² e 59,00 m², edificadas no terreno que mede 30,50 metros de frente para a rua Antonio Marinho de Carvalho Filho; 24,35 metros pelo lado direito visto da rua, onde confronta com a Avenida Presidente Vargas; 22,315 metros pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com propriedade de Arthur Massaru Shibayama, e, nos fundos confronta ainda com propriedade de Arthur Massaru Shibayama, por uma linha quebrada de cinco segmentos sucessivos, o primeiro junto ao lado esquerdo de 16,20 metros, o segundo de 0,50 metros, virando em direção aos fundos da propriedade, o terceiro de 3,00 metros em direção a Av. Pres. Vargas, o quarto de 1,435 metros, em direção aos fundos da propriedade, e o quinto de 11,22 metros, em direção a calçada da citada Av. Pres. Vargas, encerrando a área de 704,939 m². (CADASTRO MUNICIPAL: zona 1, setor 1, quadra 61, lote 001, sub-lotes 001, 002 e 003). **PROPRIETÁRIOS:** ANADOR SARALVA MARTINS, comerciante, RG nº 6.266.745-SSP/SP e sua esposa NAIKA ALMEIDA MARTINS, senhora do lar, RG nº 6.378.038 (RE 812.938)-DOPS/SP, ele brasileiro, ela portuguesa, (CPF do casal nº 156.605.040-07) casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem a 7 rua São Luiz nº 3-39. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob nº 9.000 - no CRI de P. Venceslau-SP (matrícula nº 2.569 deste Cartório). O OFICIAL INTERINO (CASSINIRO DIAS DE ALMEIDA).

003.000, 001.001, 001.002, 001.003 e 001.004/02.000.116 nº 3230.-

REGISTRO nº UM (1). EM 02.06.1982. Pela escritura de 31.05.1982, do 2º Cartório de Notas local, (Liv. 15, fls. 102/106), os proprietários

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



ÁREA DO IMÓVEL: 871,62M²

TÉRREO: 522,94M²

PAV. SUPERIOR: 348,68M²

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).

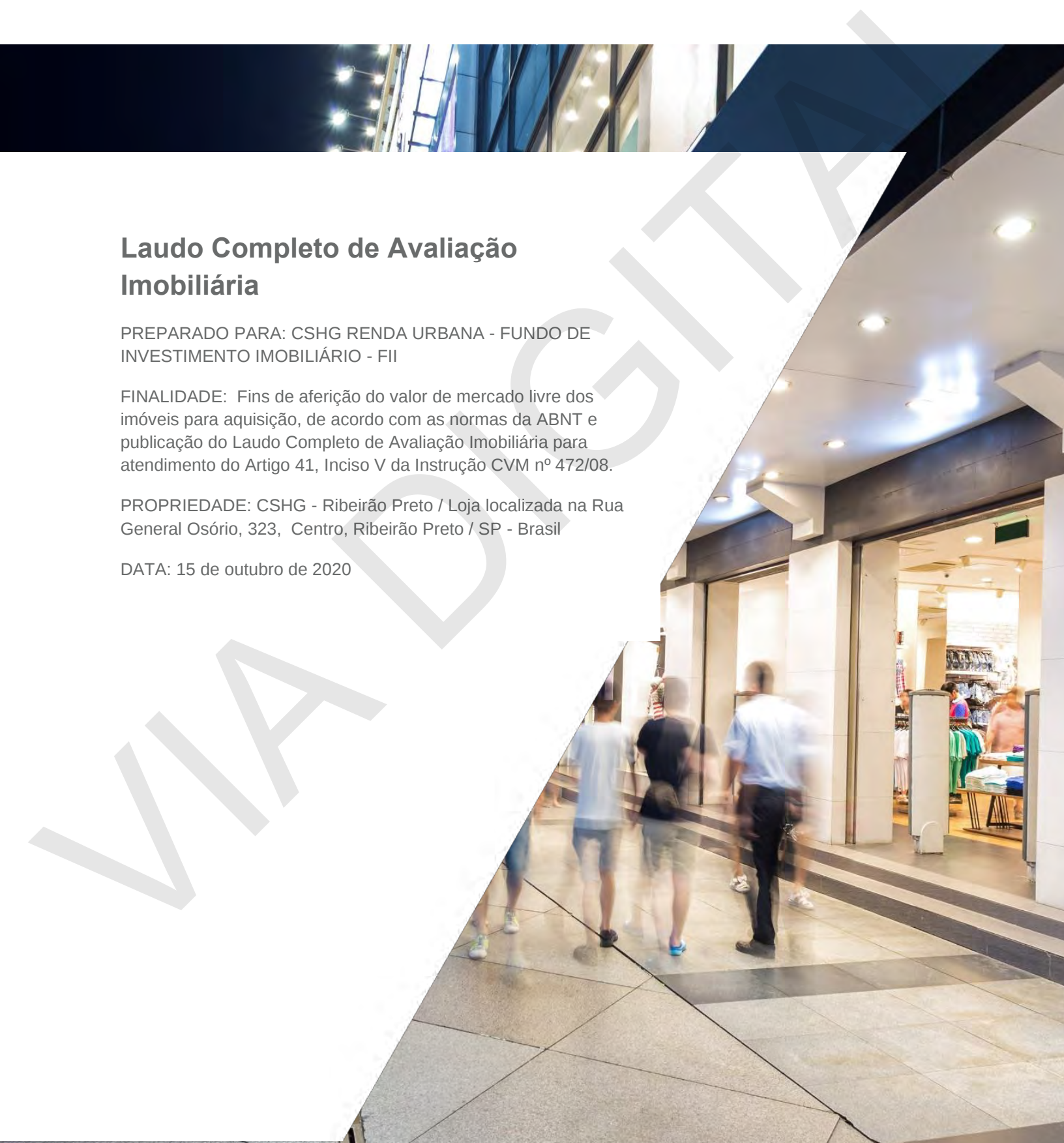
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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 - Ribeirão Preto / Loja localizada na Rua
General Osório, 323, Centro, Ribeirão Preto / 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 (Pernambucas), localizado na Rua General Osório, 323, Centro, Ribeirão Preto / 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 32 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 General Osório, 323, Centro, Ribeirão Preto / SP - Brasil.

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

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

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

CSHG - Ribeirão Preto

ÁREA EQUIVALENTE - 6305,11 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 95.700,00 (Noventa e Cinco Mil e Setecentos Reais mensais)	R\$ 15,18
Valor de mercado livre para venda	R\$ 25.366.000,00 (Vinte e Cinco Milhões Trezentos e Sessenta e Seis Mil Reais)	R\$ 4.023,08

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

Premissas extraordinárias

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

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

Premissas hipotéticas

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

- Não há premissas hipotéticas

DS
AS

DS
al

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

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Abel Silva
0D70A2102CA24FC...

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

DocuSigned by:
Alan Constantino
559A57A08A9541C...

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

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

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO.....	3
DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES.....	3
QUADRO DE ÁREAS	7
ZONEAMENTO.....	8
MERCADO	9
CENÁRIO ECONÔMICO	9
AVALIAÇÃO	14
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	21
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	26
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	27
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	29
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	32
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

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

- Pernambucanas, localizada na Rua General Osório, 323, Centro, Ribeirão Preto / SP - 14010-000 Brasil

Objetivo

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

Finalidade

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

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

Destinatário

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

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

Publicidade

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 11 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 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto as matrículas nº.: 186.947 até 186.950, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 186.947 até 186.950: Imóvel situado a Rua General Osório e Rua Amador Bueno, com área total de terreno de 1.702,26 m², proprietário: Arthur Lundgren Tecidos S/A - Casas Pernambucanas, 18/11/2019.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU 2019, sob Inscrição Imobiliária nº. 321 a 331, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua General Osório 319
Área de Terreno:	1.714,39 m²
Área Total Edificada:	6.368,73 m²
Valor Venal Total:	R\$ 4.221.512,68
Valor do IPTU:	R\$ 51.768,80

OUTROS

Planta arquitetônica do imóvel.

POSIÇÃO ATUAL

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

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Pernambucanas - Rua General Osório, 323, Centro, Ribeirão Preto / SP - 14010-000 Brasil

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

- 270 m da Praça XV de Novembro;
- 350 m do Mercado Central de Ribeirão Preto;
- 400 m da Avenida Jerônimo Gonçalves;
- 1,2 km do Hospital Santa Lydia;
- 4,0 km da USP Campus de Ribeirão Preto; e
- 6,2 km do Aeroporto Estadual Dr. Leite Lopes - Ribeirão Preto.

Terreno - Pernambucanas

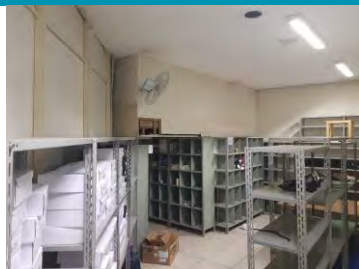
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 1.714,39 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular.
- Testada: A propriedade em estudo possui 84,25 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Rua General Osório - 22,25 m
 - Rua Amador Bueno- 62,00 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

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

LOJAS PERNAMBUCANAS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular	
Idade Aparente	10 anos	
Vida Útil Estimada	80 anos	
Vida Remanescente:	70 anos	
Área Equivalente Total:	6.305,11 m²	Conforme: Projeto
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.		

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Térreo	Loja
	Pavimentos Superiores	Loja, SAC, Áreas Técnicas
	Subsolo	Depósito
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura	
Acesso de Pedestres	Metal	
Esquadrias	Metálica	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	1 elevador social	
	1 elevador de serviço	
	Escadas fixas	
Ar-Condicionado	Tipo: Central	
	Localização do sistema de refrigeração: casa de máquinas	
Iluminação	Calhas com Lâmpadas Fluorescentes	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura
Forros	Gesso

Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Ribeirão Preto - Lojas Pernambucanas	Subsolo / Subloja / Sobreloja / P	4.761,04	0,50	2.380,52
	Térreo / Loja (m²)	1.544,07	1,00	1.544,07
	Terreno Excedente (m²)	170,32	0,50	85,16

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Ribeirão Preto	1.714,39	0,00	1.714,39	1.714,39

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Ribeirão Preto é determinada pela Lei Complementar 2.157 de janeiro de 2007.

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

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Ribeirão Preto
Lei atual:	Lei Complementar 2.157 de janeiro de 2007
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZUP - Zona de Urbanização Preferencial
Uso proposto:	Misto
O uso proposto é permitido?	Sim
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Comercial, residencial

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Área mínima de terreno do lote:	125,00	Correto
Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	5,00 vezes a área do terreno	Correto
Taxa de Ocupação:	80,00%	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.

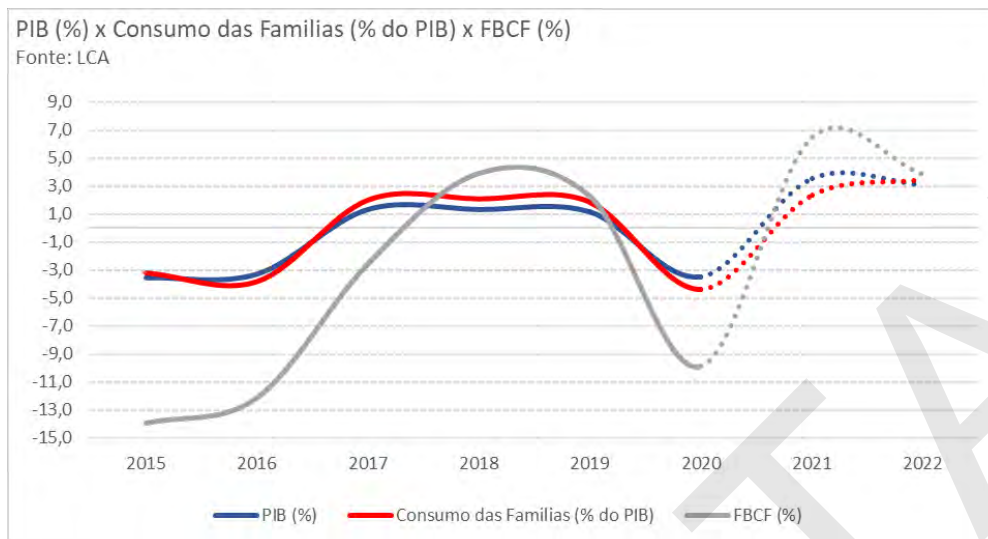
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

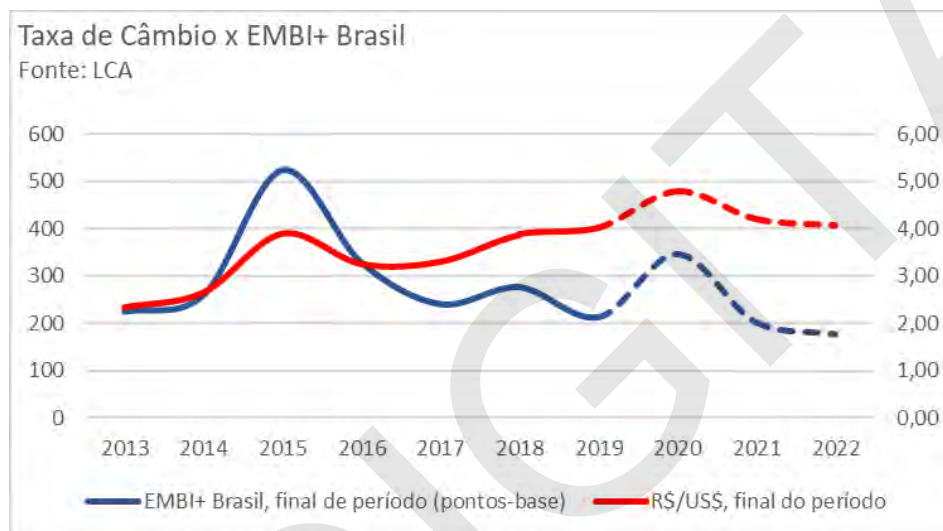
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminando em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

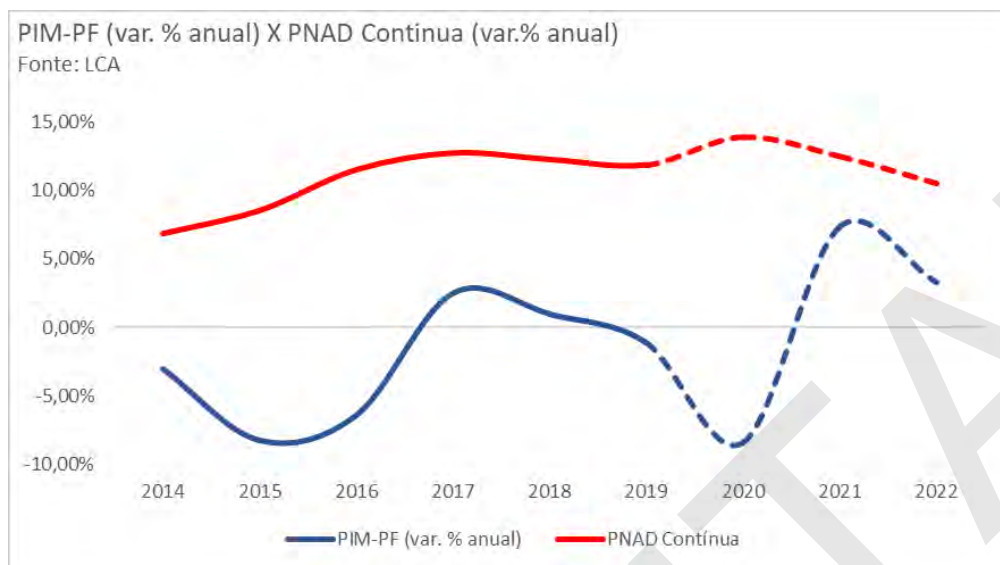
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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

- O imóvel está localizado no centro e tem um grande fluxo de pessoas em sua região.
- O acesso é facilitado pela Avenida Jerônimo Gonçalves, via próxima do imóvel avaliando.

Pontos Fracos e Ameaças

- A loja conta com concorrentes de mesmo porte em sua região.

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

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

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

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

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

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

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

- Fator 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-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 / SOBRELLOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA EQUIVALENTE (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO(R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO
A	Lojas Pernambucanas - Rua General Osório 323, Centro - Ribeirão Preto SP	Loja	1.714,39	6.305,11 Equivalente	4.761,04	1.544,07	0,00	170,32	3.941,62	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																
1	Rua, Américo Brasiliense, 730, Centro, Ribeirão Preto / SP CEP 14015-050 Brasil	Loja	1.470,00	2.377,86 Equivalente	1.477,86	900,00	0,00	570,00	1.695,93	60.000,00	35,38	Santa Maria Tem	Luciana	(16) 3620-2000 (16) 99306-3125	Oferta	set-20
2	Avenida, Francisco Junqueira, 133, Centro, Ribeirão Preto / SP CEP 14080-140 Brasil	Casa (Comercial)	875,00	1.531,00 Equivalente	656,00	875,00	0,00	0,00	1.203,00	20.000,00	16,63	Circulus Negócios Imobiliários	Luan	(16) 3514-1818 (16) 99961-5333	Oferta	set-20
3	Rua, Barão do Amazonas, 1268, Centro, Ribeirão Preto / SP CEP 14010-120 Brasil	Loja	1.054,95	1.015,71 Equivalente	0,00	800,00	215,71	254,95	987,28	20.000,00	20,26	Imobiliária Pirâmide	Cristina	(16) 2111-8888	Oferta	set-20
4	Rua, Cel. Luís da Cunha, 93, Vila Tibério, Ribeirão Preto / SP CEP 14050-040 Brasil	Loja	1.050,00	1.440,00 Equivalente	630,00	780,00	30,00	270,00	1.144,50	18.000,00	15,73	Imobiliária Pirâmide	Cristina	(16) 2111-8888 (16) 99192-8888	Oferta	set-20
5	Avenida, Francisco Junqueira, s/n, Centro, Ribeirão Preto / SP CEP 14010-030 Brasil	Loja	1.050,00	1.070,00 Equivalente	220,00	850,00	0,00	200,00	980,00	16.000,00	16,33	Martinelli Imobiliária	Hélio	(16) 3965-4242 (16) 99992-9900	Oferta	set-20
6	Rua, Alvares Cabral, 1051, Centro, Ribeirão Preto / SP CEP 14010-080 Brasil	Loja	700,00	700,00 Equivalente	0,00	700,00	0,00	0,00	700,00	7.500,00	10,71	Imobiliária Pagano	Meire	(16) 2133-2000	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	0,90 Menor	0,94 Superior	1,01 Inferior	1,03 Inferior	0,88	27,95	27,95
2	0,90	0,86 Menor	1,33 Inferior	1,11 Inferior	1,27 Inferior	1,57	23,46	23,46
3	0,90	0,84 Menor	1,14 Inferior	1,01 Inferior	1,19 Inferior	1,18	21,46	21,46
4	0,90	0,86 Menor	1,45 Inferior	1,19 Inferior	1,58 Inferior	2,08	29,48	29,48
5	0,90	0,84 Menor	1,33 Inferior	1,24 Inferior	1,31 Inferior	1,72	25,34	25,34
6	0,90	0,81 Menor	1,39 Inferior	1,40 Inferior	1,27 Inferior	1,87	18,00	18,00
Média							24,28	24,28

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas Pernambucanas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 24,28

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	31,56
Limite inferior (30%)	17,00
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	24,28

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	26,83
Limite Inferior	21,73
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	21%
Desvio Padrão	4,24
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,17
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	24,28
Valor de Mercado para Locação (R\$)	95.700,08

[illegible]

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\$ 10,71 /m² a R\$ 35,38 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 700,00 m² a 2.377,86 m² de área. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

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

EDIFÍCIO	Lojas Pernambucanas
Valor Unitário (R\$/m ²)	24,28
Área Equivalente (m ²)	3.941,62
Valor de Mercado para Locação (R\$)	95.700,08
Valor de Mercado para Locação (R\$)	95.700,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	15,18
Área Equivalente (m ²)	6.305,11
Valor de Mercado para Locação (R\$)	95.700,08
Valor de Mercado para Locação (R\$)	95.700,00

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 Ribeirão Preto e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
CSHG - RIBEIRÃO PRETO

Nome da loja:	Lojas Pernambucanas
Luc	Pernambucanas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	01/11/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2036
Área Equivalente	6.305 m ²

Aluguel mensal

R\$ 159.445,73 ou R\$ 25,29/m ² no 1º mês
R\$ 148.190,73 ou R\$ 23,50/m ² no 13º mês
R\$ 135.059,91 ou R\$ 21,42/m ² no 25º 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.	6,20%	
Valor do iptu	4.313,40	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\$ 25.365.970,00	Vinte e Cinco Milhões Trezentos e Sessenta e Cinco Mil Novecentos 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 6,75% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,20% 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	1.965.109,56	1.830.049,56	1.672.479,72	1.672.479,72	1.672.479,72	1.672.479,72	1.672.479,72	1.672.479,72	1.672.479,72	1.672.479,72	1.672.479,72
Aluguel Mínimo	1.913.348,76	1.778.288,76	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92
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	51.760,80	51.760,80	51.760,80	51.760,80	51.760,80	51.760,80	51.760,80	51.760,80	51.760,80	51.760,80	51.760,80
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Operacionais	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80
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	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80	-51.760,80
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Operacional Líquido	1.913.348,76	1.778.288,76	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92	1.620.718,92
	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	-29.476,64	-27.450,74	-25.087,20	-25.087,20	-25.087,20	-25.087,20	-25.087,20	-25.087,20	-25.087,20	-25.087,20	
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	-29.476,64	-27.450,74	-25.087,20	-25.087,20	-25.087,20	-25.087,20	-25.087,20	-25.087,20	-25.087,20	-25.087,20	
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	1.883.872,12	1.750.838,02	1.595.631,72	1.595.631,72	1.595.631,72	1.595.631,72	1.595.631,72	1.595.631,72	1.595.631,72	1.595.631,72	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.487.112,05	
Fluxo de Caixa Total	1.883.872,12	1.750.838,02	1.595.631,72	1.595.631,72	1.595.631,72	1.595.631,72	1.595.631,72	1.595.631,72	1.595.631,72	27.082.743,77	

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)	1.714,39
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	14.795,92
Área Equivalente(m ²)	6.305,11
VPL unitário de Área Equivalente (R\$/m ²)	4.023,08
VPL Final (R\$)	25.365.970,00

Conclusão final de valor

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

CSHG - Ribeirão Preto

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 95.700,00 (Noventa e Cinco Mil e Setecentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 15,18

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 25.366.000,00 (Vinte e Cinco Milhões Trezentos e Sessenta e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 4.023,08

^{DS}
AS

^{DS}
AC

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
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			21,02%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

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

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

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

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

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Abel Silva

0D70A2102CA24FC...

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

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

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

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

2º Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

CHS
11.249-0

Matrícula
186.947

Folha
01

108947 18/11/2019 16:56:23 1/2

LIVRO nº 2 - Registro Geral

18 de novembro de 2019

IMÓVEL: Terreno situado no lado ímpar da Rua General Osório, esquina com a Rua Amador Bueno, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia no vértice 1, localizado no alinhamento predial da Rua Amador Bueno, a 2,41 metros da intersecção formada com o alinhamento predial da Rua General Osório; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Amador Bueno, na distância de 19,89 metros até encontrar o vértice A; daí, deflete à direita com ângulo interno de $91^{\circ}15'11''$ e segue na distância de 22,05 metros, até encontrar o vértice B, confrontando com os prédios nºs 389 e 391 da Rua Amador Bueno (matrícula nº 186950); daí, deflete à direita com ângulo interno de $89^{\circ}20'07''$ e segue na distância de 22,20 metros, até encontrar o vértice 7, confrontando com o prédio nº 335 da Rua General Osório (matrícula nº 124.443); daí, deflete à direita com ângulo interno de $90^{\circ}55'02''$ e segue pelo alinhamento predial da Rua General Osório, na distância de 19,84 metros, até encontrar o vértice 8; daí, deflete à direita com ângulo interno de $134^{\circ}38'00''$ e segue na distância de 3,38 metros, formando o chanfro na confluência das Ruas General Osório e Amador Bueno, até encontrar o vértice 1, onde teve início esta descrição, formando o ângulo interno de $133^{\circ}51'40''$, perfazendo a área total de 490,11 metros quadrados, onde encontram-se edificadas os prédios nºs 319, 321, 323, 327 e 331 da Rua General Osório; cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº 871.

PROPRIETÁRIO: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS, inscrito no CNPJ sob nº 61.099.834/0001-90, com sede na Rua da Consolação, 2387, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/145, de 13/02/1976, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2019. Francisco Arthur Salla Pontes , escrevente autorizado. Selo digital: 112490314000000021542519T.

AV.1/186947 - Prenotação nº 491.017, de 20/08/2019. A presente matrícula foi aberta em virtude do procedimento administrativo de retificação de registro previsto no artigo 213, inciso II, da Lei nº 6015/73, deferido em 21/10/2019. Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2019. Francisco Arthur Salla Pontes , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000021544119Y.

AV.2/186947 - Prenotação nº 491.017, de 20/08/2019. (AFORAMENTO). O imóvel desta matrícula está submetido ao instituto do aforamento, pertencendo o domínio direto ao patrimônio da fábrica da **MATRIZ DE SÃO SEBASTIÃO DO RIBEIRÃO PRETO**, nos termos dos registros nºs 5641 e 5642, do livro das transcrições das transmissões, livro 3-D, às folhas 144, em 02/09/1952, deste registro. Averbação feita em cumprimento à decisão da Corregedoria Permanente contida no ofício nº 323/93, de 29/07/1993. Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2019. Francisco Arthur Salla Pontes , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000021544219W.

Continua no verso

Mod. 01

2º Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

CNS
11.249-0

Matrícula
186.948

Folha
01

LIVRO nº 2 - Registro Geral

18 de novembro de 2019

IMÓVEL: Terreno situado no lado ímpar da Rua Amador Bueno, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia no vértice 2, localizado no alinhamento predial da Rua Amador Bueno, na divisa com os prédios nºs 349 e 353 da Rua Amador Bueno e nºs 416 e 444 da Rua Duque de Caxias (transcrição nº 8955 do 1º Registro de Imóveis), distante 31,26 metros da Rua Duque de Caxias; daí, segue em direção aos fundos na distância de 33,27 metros, confrontando com os prédios nºs 349 e 353 da Rua Amador Bueno e nºs 416 e 444 da Rua Duque de Caxias (transcrição nº 8955 do 1º Registro de Imóveis) e com o prédio nº 448 da Rua Duque de Caxias (matrícula nº 91.861), até encontrar o vértice 3; daí, deflete à direita com ângulo interno de 94º59'49" e segue na distância de 13,20 metros, confrontando com os prédios nºs 358, 370 e 382 da Rua Álvares Cabral (matrícula nº 142.236), até encontrar o vértice 4; daí, deflete à direita com ângulo interno de 85º05'00" e segue na distância de 34,62 metros, confrontando com os prédios nºs 373, 381 e 387 da Rua Amador Bueno (matrícula nº 186.949), até encontrar o vértice D; daí, deflete à direita com ângulo interno de 89º04'41" e segue pelo alinhamento predial da Rua Amador Bueno, na distância de 13,20 metros, até encontrar o vértice 2, onde teve início esta descrição, formando ângulo interno de 90º50'30", perfazendo a área total de 447,23 metros quadrados, **onde encontram-se edificadas os prédios nºs 357 e 361 da Rua Amador Bueno**; cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº 871.

PROPRIETÁRIO: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS, inscrito no CNPJ sob nº 61.099.834/0001-90, com sede na Rua da Consolação, 2387, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.8/2379, de 28/10/1982, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2019. Francisco Arthur Salla Pontes , escrevente autorizado. Selo digital: 112490314000000021542619R.

AV.1/186948 - Prenotação nº 491.017, de 20/08/2019. A presente matrícula foi aberta em virtude do procedimento administrativo de retificação de registro previsto no artigo 213, inciso II, da Lei nº 6015/73, deferido em 21/10/2019. Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2019. Francisco Arthur Salla Pontes , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000021544319U.

AV.2/186948 - Prenotação nº 491.017, de 20/08/2019. (AFORAMENTO). O imóvel desta matrícula está submetido ao instituto do aforamento, pertencendo o domínio direto ao patrimônio da fábrica da **MATRIZ DE SÃO SEBASTIÃO DO RIBEIRÃO PRETO**, nos termos do registro nº 6405, do livro das transcrições das transmissões nº 3-E, às folhas 222, em 27/09/1939, da 1ª Circunscrição Imobiliária desta Comarca. Averbção feita em cumprimento à decisão da Corregedoria Permanente confida no ofício nº 323/93, de 29/07/1993. Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2019. Francisco Arthur Salla Pontes , escrevente autorizado. Selo

> Continua no verso

Mod. 01

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

108949-18/11/2020 16:56:34-12

CNS
11.249-9

Matrícula
186.949

Folha
01

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

18 de novembro de 2019

IMÓVEL: Terreno situado no lado ímpar da Rua Amador Bueno, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia no vértice C, localizado no alinhamento predial da Rua Amador Bueno, na divisa com os prédios nºs 389 e 391 da Rua Amador Bueno (matrícula nº 186950), distante 27,10 metros da Rua General Osório; daí, segue pelo alinhamento predial da Rua Amador Bueno na distância de 19,01 metros, até encontrar o vértice D; daí, deflete à direita com ângulo interno de 90°55'18" e segue na distância de 34,62 metros, confrontando com os prédios nºs 357 e 361 da Rua Amador Bueno (matrícula nº 186948), até encontrar o vértice 4; daí, deflete à direita com ângulo interno de 90°34'58" e segue na distância de 18,81 metros, confrontando com os prédios nºs 358, 370 e 382 da Rua Álvares Cabral (matrícula nº 142.236), até encontrar o vértice 5; daí, deflete à direita com ângulo interno de 89°45'01" e segue na distância de 35,12 metros, confrontando com os prédios nº 347 da Rua General Osório (matrícula nº 64.667), nº 335 da Rua General Osório (matrícula nº 124.443), e nºs 389 e 391 da Rua Amador Bueno (matrícula nº 186950), até atingir o vértice C, onde teve início esta descrição, formando o ângulo interno de 88°44'42", perfazendo a área total de 659,22 metros quadrados, **onde encontram-se edificadas os prédios nºs 373, 381 e 387 da Rua Amador Bueno**; cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº 871.

PROPRIETÁRIO: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS, inscrito no CNPJ sob nº 61.099.834/0001-90, com sede na Rua da Consolação, 2387, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.7/17984, de 28/07/1981, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2019. Francisco Arthur Salla Pontes , escrevente autorizado. Selo digital: 112490314000000021542719P.

AV.1/186949 - Prenotação nº 491.017, de 20/08/2019. A presente matrícula foi aberta em virtude do procedimento administrativo de retificação de registro previsto no artigo 213, inciso II, da Lei nº 6015/73, deferido em 21/10/2019. Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2019. Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2019. Francisco Arthur Salla Pontes , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000021544519Q.

AV.2/186949 - Prenotação nº 491.017, de 20/08/2019. (AFORAMENTO). O imóvel desta matrícula está submetido ao Instituto do aforamento, pertencendo o domínio direto ao patrimônio da fábrica da **MATRIZ DE SÃO SEBASTIÃO DO RIBEIRÃO PRETO**, nos termos do registro nº 5461, do livro das transcrições das transmissões, livro 3-D, às folhas 115, em 24/06/1952, deste Registro. Averbação feita em cumprimento à decisão da Corregedoria Permanente contida no ofício nº 323/93, de 29/07/1993. Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2019. Francisco Arthur Salla Pontes , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000021544619Q.

Continua no verso

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

CNPJ

11.249-0

Matrícula

186.950

Folha

01

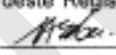
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

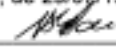
18 de novembro de 2019

IMÓVEL: Terreno situado no lado ímpar da Rua Amador Bueno, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia no vértice A, localizado no alinhamento predial da Rua Amador Bueno, na divisa com os prédios nºs 319, 321, 323, 327 e 331 da Rua General Osório (matrícula nº 186947), distante 22,30 metros da Rua General Osório; daí, segue pelo alinhamento predial da Rua Amador Bueno, na distância de 4,80 metros, até encontrar o vértice C; daí, deflete à direita com ângulo interno de 91°15'18" e segue na distância de 22,00 metros, confrontando com os prédios nºs 373, 381 e 387 da Rua Amador Bueno (matrícula nº 186949), até encontrar o vértice E; daí, deflete à direita com ângulo interno de 89°20'00" e segue na distância de 4,80 metros, confrontando com o prédio nº 335 da Rua General Osório (matrícula nº 124.443), até encontrar o vértice B; daí, deflete à direita com ângulo interno de 90°39'53" e segue na distância de 22,05 metros, confrontando com os prédios nºs 319, 321, 323, 327 e 331 da Rua General Osório (matrícula nº 186947), até encontrar o vértice A, onde teve início esta descrição, formando o ângulo interno de 88°44'49", perfazendo a área total de 105,70 metros quadrados, onde encontram-se edificadas os prédios nºs 389 e 391 da Rua Amador Bueno; cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº 871.

PROPRIETÁRIO: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS, inscrito no CNPJ sob nº 61.089.834/0001-90, com sede na Rua da Consolação, 2387, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/25384, de 13/07/1981, deste Registro, Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2019. Francisco Arthur Salla Pontes , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000021542819N.

AV.1/186950 - Prenotação nº 491.017, de 20/08/2019. A presente matrícula foi aberta em virtude do procedimento administrativo de retificação de registro previsto no artigo 213, inciso II, da Lei nº 6015/73, deferido em 21/10/2019, Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2019. Francisco Arthur Salla Pontes , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000021544719M.

AV.2/186950 - Prenotação nº 491.017, de 20/08/2019. (AFORAMENTO). O imóvel desta matrícula não está submetido ao instituto do aforamento que tem o domínio direto pertencente ao patrimônio da fábrica da **MATRIZ DE SÃO SEBASTIÃO DO RIBEIRÃO PRETO**, conforme se verifica das transcrições nºs 13588 e 16496, às folhas 130 e 126 do livro das transcrições das transmissões nº 3-S e nº 3-V, em 20/07/1923 e 10/12/1925, respectivamente, da 1ª Circunscrição desta Comarca. Averbação feita em cumprimento à decisão da Corregedoria Permanente contida no ofício nº 323/93, de 29/07/1993. Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2019. Francisco Arthur Salla Pontes , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000021544819K.

Continua no verso

Mon. 61

274 - Ribeirão Preto

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO - EXERCÍCIO 2019 NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO										CADASTRO	
										871	
441	13	Quadra 08	Lote 0152	Unidade 00	Sub-unidade 000	Faixa 01	Sub-setor 101				TABELA VENCIMENTOS
Área do Terreno 1.714,38										UN 11/01/2019	
Área de Preservação 0,00										01 11/01/2019	
Área de Serviço para Caluiz 1.714,38										02 11/01/2019	
Área Construção Principal 5.358,73										03 11/01/2019	
Área Construção Secundária I 0,00										04 11/01/2019	
Área Construção Secundária II 0,00										05 11/01/2019	
Área Construção Secundária III 0,00										06 11/01/2019	
Área Construção Secundária IV 0,00										07 11/01/2019	
Área Construção Secundária V 0,00										08 11/01/2019	
Área Construção Equip. Lazer I 0,00										09 11/01/2019	
Área Construção Equip. Lazer II 0,00										10 11/01/2019	
Área Construção Complementar 0,00										11 11/01/2019	
VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$ 8.537.884,92										12 11/01/2019	

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Autenticação no Verso

Vencimento: 11/01/2019

Nosso Número: 14919900007340112-2

Pagador: UNICA

Valor da Parcela: 46.584,72

Agência/Código do Beneficiário: 0340/921754-1

Cadastro: 871

CAIXA 104-0 10499.21750 41919.190045 00734.011208 9 77660004658472

Local de Pagamento: PREFERENCIALMENTE CASAS LOTERICAS E AG. CAIXA

Beneficiário: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Endereço: Rua Lobato nº 1.090 CEP 14015-060 - Ribeirão Preto - SP

CNPJ: 06.024.581/0001-58

Agência/Código do Beneficiário: 0340/921754-1

Nosso Número: 14919900007340112-2

Agência/Código do Beneficiário: 0340/921754-1

Cadastro: 871

Pagador: ARTHUR LUDGREN TECIDOS S/A

RUA GAL OSORIO 319

CNPJ: 06.099.834/0001-80

321 A 331

Agência/Código do Beneficiário: 0340/921754-1

Cadastro: 871

Agência/Código do Beneficiário: 0340/921754-1

Cadastro: 871

Agência/Código do Beneficiário: 0340/921754-1

Cadastro: 871

Agência/Código do Beneficiário: 0340/921754-1

Cadastro: 871

Agência/Código do Beneficiário: 0340/921754-1

Cadastro: 871

Agência/Código do Beneficiário: 0340/921754-1

Cadastro: 871

Agência/Código do Beneficiário: 0340/921754-1

Cadastro: 871

Agência/Código do Beneficiário: 0340/921754-1

Cadastro: 871

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO - EXERCÍCIO 2019

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Localização do Imóvel

RUA GAL OSORIO

Alameda

000319

321 A 331

CENTRO

PREDIAL

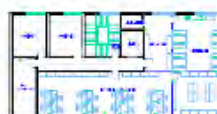
Principal Proprietário: ARTHUR LUDGREN TECIDOS S/A

274 - RIBEIRÃO PRETO SUBSOLO E TÉRREO, 1º, 2º E 3º PAVIMENTOS

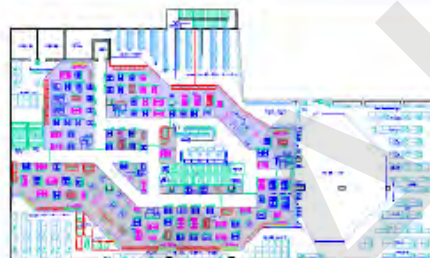
PERNAMBUCANAS



Subsolo



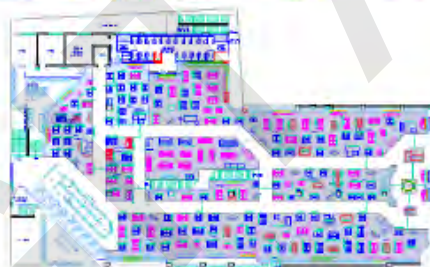
3º pavimento



1º pavimento



2º pavimento



Térreo

ÁREA DO IMÓVEL: 6.305,11M²
SUBSOLO: 1.204,17M²
TÉRREO: 1544,07M²
1º PAVTO: 1604,53M²
2º PAVTO: 1.728,03M²
3º PAVTO: 224,31M²

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).

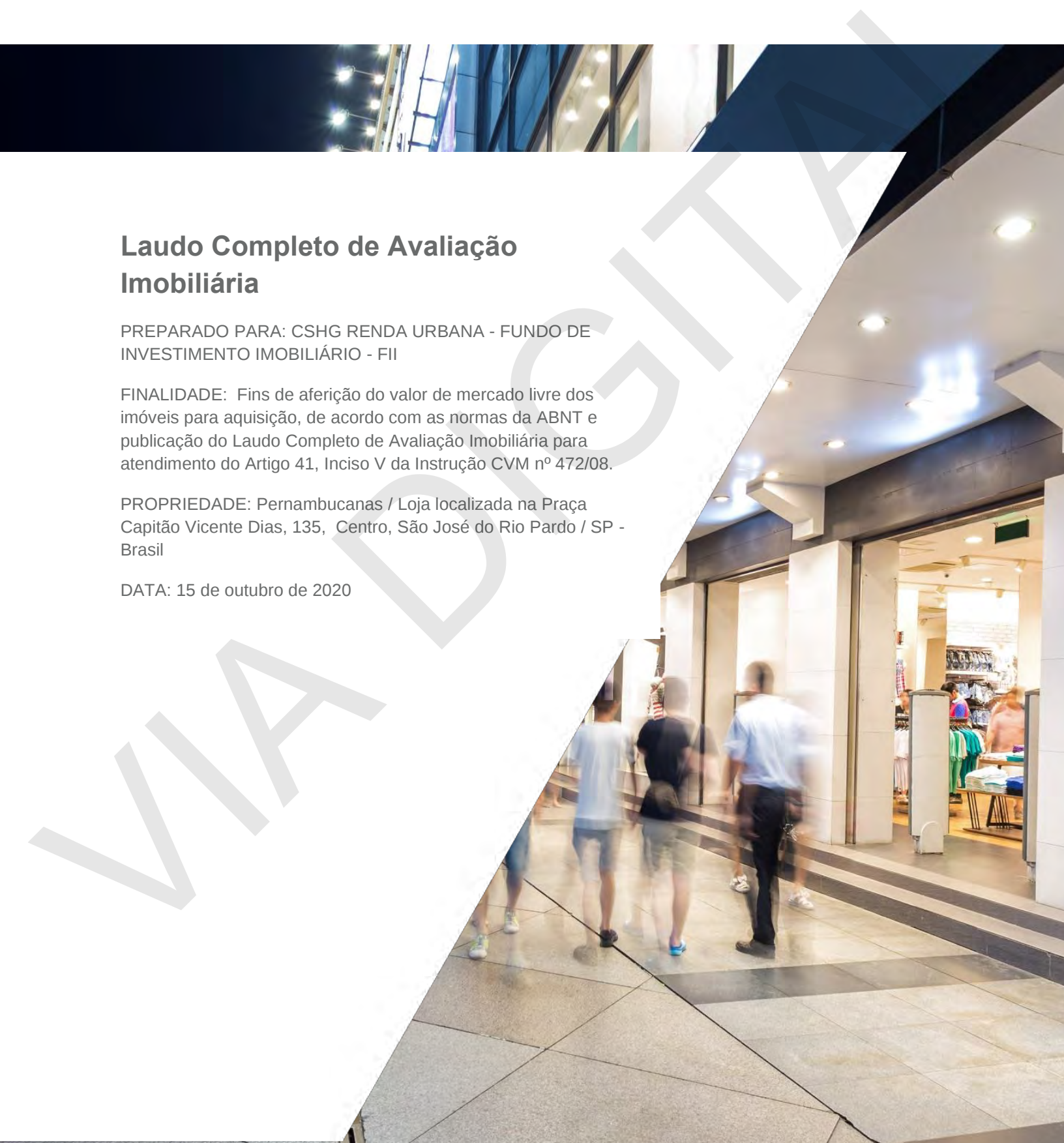
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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 Praça
Capitão Vicente Dias, 135, Centro, São José do Rio Pardo / 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 (Pernambucanas), localizado na Praça Capitão Vicente Dias, 135, Centro, São José do Rio Pardo / SP - Brasil

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato), do imóvel em referência, para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 41 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se de do Imóvel Comercial Pernambucanas, localizado na Praça Capitão Vicente Dias, 135, Centro, São José do Rio Pardo / SP - Brasil.

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

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

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

CSHG - São José do Rio Pardo

ÁREA CONSTRUÍDA - 1170,13 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 21.900,00 (Vinte e Um Mil e Novecentos Reais mensais)	R\$ 18,71
Valor de mercado livre para venda	R\$ 6.871.000,00 (Seis Milhões Oitocentos e Setenta e Um Mil Reais)	R\$ 5.872,03

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

Premissas extraordinárias

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

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

Premissas hipotéticas

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

- Não há premissas hipotéticas

DS
AS

DS
AC

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

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Abel Silva
0D70A2102CA24FC...

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

DocuSigned by:
Alan Constantino
559A57A08A9541C...

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

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

Índice

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

Introdução

Objeto(s)

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

- Pernambuco, localizada na Praça Capitão Vicente Dias, 135, Centro, São José do Rio Pardo / SP - 13720-000 Brasil

Objetivo

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

Finalidade

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

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

Destinatário

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

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

Publicidade

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 11 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 Registros e Anexos - Comarca de São José do Rio Pardo - SP a matrícula nº.: 2929, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 2929: Imóvel situado a Praça Capitão Vicente Dias, nº 149, com área total de terreno de 902,00 m² e área construída de 1.137,87 m², proprietário: Arthur Lundgren Tecidos S/A, 16/05/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 600, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Prefeitura de São José do Rio Pardo
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Praça Capitão Vicente Dias, nº 135
Área de Terreno:	902,00 m ²
Área Total Edificada:	1.137,80 m ²
Valor Venal Total:	R\$ 353.406,28
Valor do IPTU:	R\$ 4.938,40

OUTROS

Planta arquitetônica

POSIÇÃO ATUAL

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

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Pernambuco - Praça Capitão Vicente Dias, 135, Centro, São José do Rio Pardo / SP - 13720-000 Brasil

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

- 84 m da Praça Vicente Dias;
- 350 m da Unimed de São José do Rio Pardo;
- 750 m da sede do Rio Pardo Futebol Clube;
- 850 m da Anhanguera - São José do Rio Pardo;
- 900 m do Parque Municipal; e
- 30,8 km do Aeroporto Fazenda São José.

Terreno - Pernambucanas

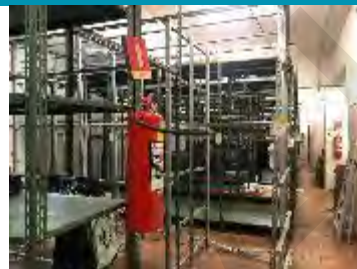
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 902,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular.
- Testada: A propriedade em estudo possui 20,50 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Praça Capitão Dias - 20,50 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

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

LOJAS PERNAMBUCANAS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular
Idade Aparente	15 anos
Vida Útil Estimada	80 anos
Vida Remanescente:	65 anos
Área Construída Total:	1.170,13 m ² Conforme: Projeto

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

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
Composição	Térreo Loja Subsolo Escritório, depósito Pavimentos Superiores Área técnica
Estrutura	Concreto Armado
Andares	Concreto Armado
Fachada	Vidro - Tijolo
Acesso de Pedestres	Metal
Esquadrias	Metálica
Vidros	Laminado
Cobertura	Tipo de telhado: Laje plana com impermeabilização Superfície do telhado: Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escadas Fixas
Ar-Condicionado	Tipo: Central HVAC Localização do sistema de refrigeração: andar da casa de máquinas
Iluminação	Calhas com Lâmpadas Fluorescentes
Segurança Contra Incêndio	Extintores

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura
Forros	Gesso

Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS				
CSHG - São José do Rio Pardo - Lojas Pernambucanas	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
	Subsolo / Subloja / Sobreloja / P.	390,04	0,50	195,02
	Térreo / Loja (m²)	780,09	1,00	780,09
	Terreno Excedente (m²)	121,91	0,10	12,19

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - São José do Rio Pardo	902,00	0,00	902,00	902,00

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São José Do Rio Pardo é determinada pela Lei nº20, de 06 de março de 2012.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de MU-C / AE-CH.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	São José do Rio Pardo
Lei atual:	Lei nº20, de 06 de março de 2012
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	MU-C / AE-CH
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Comercial, residencial

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Altura Maxima Permitida:	12,00	Correto
Coeficiente de Aproveitamento Básico:	1,50 vezes a área do terreno	Correto
Coeficiente de Aproveitamento Maximo:	3,00 vezes a área do terreno	Correto
Taxa de Ocupação:	90,00%	Correto

Mercado

Cenário econômico

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

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

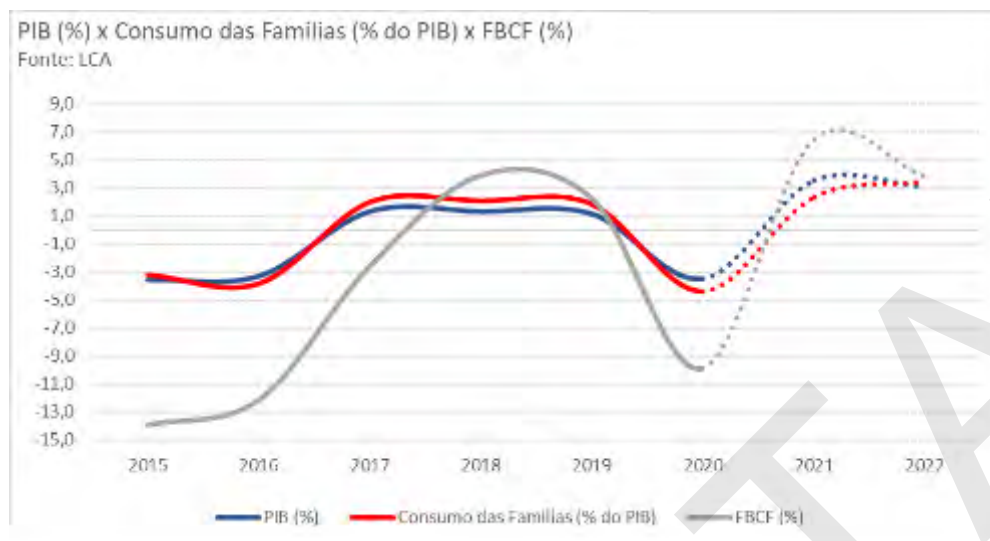
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

Produto Interno Bruto

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

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

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



Taxa básica de juros e inflação

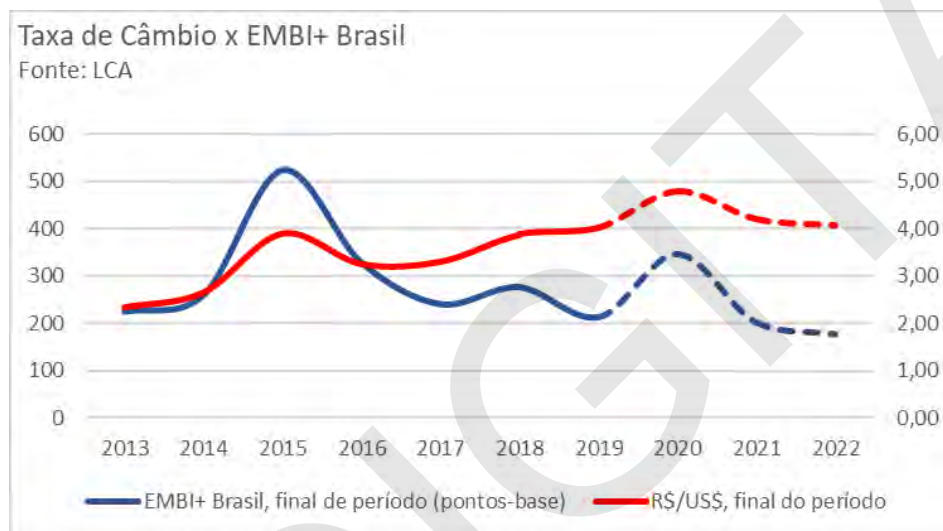
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

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



Câmbio e risco-país

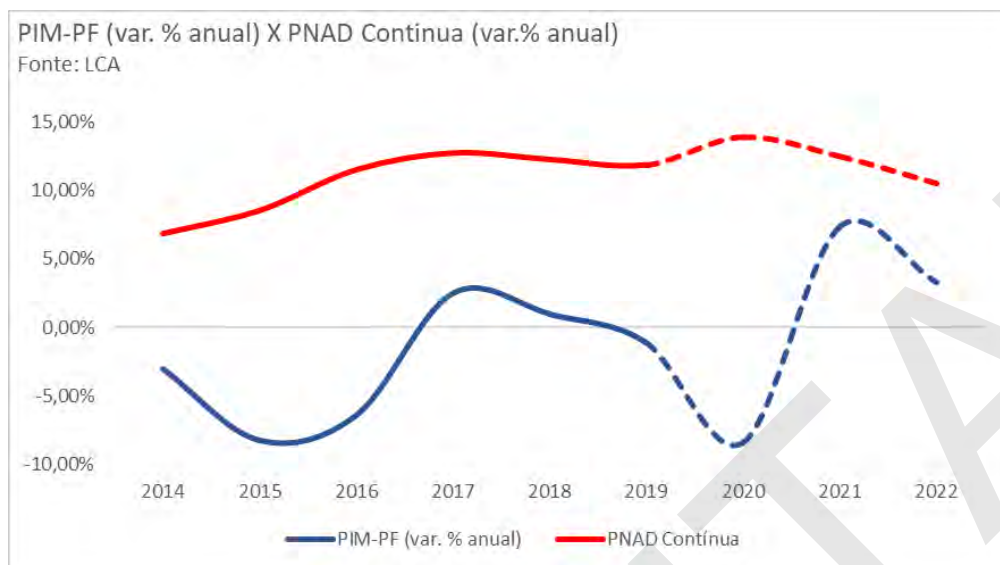
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

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

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



Projeções para a economia brasileira

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

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

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

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

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

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel está localizado no centro da cidade, o que impulsiona o fluxo de pessoas no local.

Pontos Fracos e Ameaças

- Existem concorrentes de porte semelhante nas proximidades.

Avaliação

Aplicação da metodologia

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

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

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

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

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

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

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados 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)	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 Lojas Pernambucanas - Praça Capitão Vicente Dias 135, Centro - São José do Rio Pardo SP	Loja	902,00	1.170,13 Construída	390,04	780,09	121,91	987,30	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1 Rua, Júlio Mesquita, s/n, Centro, São José do Rio Pardo / SP Brasil	Loja	750,00	750,00 Equivalente	170,00	580,00	170,00	682,00	13.500,00	19,79	Malca Imobiliária	Lucia	(19) 3682-7999 (19) 9 9198-6345	Oferta	set-20
2 Rua, Francisquinho Dias, 637, Centro, São José do Rio Pardo / SP Brasil	Galpão	400,00	800,00 Equivalente	400,00	400,00	0,00	600,00	20.000,00	33,33	Malca Imobiliária	Lucia	(19) 3682-7999 (19) 9 9198-6345	Oferta	set-20
3 Rua, Francisquinho Dias, 75, Centro, São José do Rio Pardo / SP Brasil	Loja	680,00	680,00 Equivalente	0,00	680,00	0,00	680,00	20.000,00	29,41	Malca Imobiliária	Lucia	(19) 3682-7999 (19) 9 9198-6345	Oferta	set-20
4 Rua, Doutor João Gabriel Monteiro, 196, Centro, São José do Rio Pardo / SP Brasil	Loja	200,00	200,00 Equivalente	0,00	200,00	0,00	200,00	2.900,00	14,50	Praça Imobiliária	Rodrigo	(19) 3608-1053 (19) 9 9496-6785	Oferta	set-20
5 Avenida, Nove de Julho, 411, Centro, São José do Rio Pardo / SP Brasil	Loja	380,00	660,00 Equivalente	330,00	330,00	50,00	500,00	9.000,00	18,00	Imobiliária Brasil	Rogério	(19) 3682-6166 (19) 9 9477-1306	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	0,95 Menor	1,03 Inferior	0,92 Superior	1,13 Inferior	1,03	18,40	18,40
2	0,90	0,94 Menor	1,03 Inferior	0,97 Superior	1,00 Similar	0,94	28,15	28,15
3	0,90	0,95 Menor	1,03 Inferior	0,92 Superior	1,06 Inferior	0,97	25,58	25,58
4	0,90	0,82 Menor	1,29 Inferior	1,15 Inferior	1,13 Inferior	1,38	18,04	18,04
5	0,90	0,92 Menor	1,11 Inferior	0,97 Superior	1,29 Inferior	1,28	20,68	20,68
Média							22,17	22,17

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas Pernambucanas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 22,17

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	28,82
Limite inferior (30%)	15,52
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	22,17

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	25,25
Limite Inferior	19,09
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	28%
Desvio Padrão	4,50
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,20
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	22,17
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.889,73

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\$ 14,50 /m² a R\$ 33,33 /m², de área construída. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 200,00 m² a 800,00 m² de área. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

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

EDIFÍCIO	Lojas Pernambucanas
Valor Unitário (R\$/m ²)	22,17
Área Equivalente (m ²)	987,30
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.889,73
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.900,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	18,71
Área Equivalente (m ²)	1.170,13
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.889,73
Valor de Mercado para Locação (R\$)	21.900,00

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 São José Do Rio Pardo e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
CSHG - SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Nome da loja:	Lojas Pernambucanas
Luc	Pernambucanas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	01/11/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2032
Área Construída	1.170 m ²

Aluguel mensal

R\$ 43.075,86 ou R\$ 36,81/m ² no 1º mês
R\$ 40.035,21 ou R\$ 34,21/m ² no 21º mês
R\$ 36.487,79 ou R\$ 31,18/m ² no 33º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0,00%	
% pis cofins	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,50%	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	411,53	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\$ 6.871.040,00	Seis Milhões Oitocentos e Setenta e Um Mil e Quarenta 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	42.278,00	42.644,00	43.009,00	43.374,00	43.739,00	44.105,00	44.470,00	44.835,00	45.200,00	45.566,00	45.931,00
Receitas	521.848,70	509.686,10	471.171,22	442.791,83	442.791,83	442.791,83	442.791,83	442.791,83	442.791,83	442.791,83	442.791,83
Aluguel Mínimo	516.910,30	504.747,70	466.232,82	437.853,43	437.853,43	437.853,43	437.853,43	437.853,43	437.853,43	437.853,43	437.853,43
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	4.938,40	4.938,40	4.938,40	4.938,40	4.938,40	4.938,40	4.938,40	4.938,40	4.938,40	4.938,40	4.938,40
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Operacionais	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40
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	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40	-4.938,40
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Operacional Líquido	516.910,30	504.747,70	466.232,82	437.853,43	437.853,43	437.853,43	437.853,43	437.853,43	437.853,43	437.853,43	437.853,43
	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	-7.827,73	-7.645,29	-7.067,57	-6.641,88	-6.641,88	-6.641,88	-6.641,88	-6.641,88	-6.641,88	-6.641,88	
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	-7.827,73	-7.645,29	-7.067,57	-6.641,88	-6.641,88	-6.641,88	-6.641,88	-6.641,88	-6.641,88	-6.641,88	
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	509.082,57	497.102,41	459.165,25	431.211,55	431.211,55	431.211,55	431.211,55	431.211,55	431.211,55	431.211,55	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.830.513,51	
Fluxo de Caixa Total	509.082,57	497.102,41	459.165,25	431.211,55	431.211,55	431.211,55	431.211,55	431.211,55	431.211,55	7.261.725,07	

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)	902,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	7.617,56
Área Construída(m²)	1.170,13
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	5.872,03
VPL Final (R\$)	6.871.040,00

Conclusão final de valor

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

CSHG - São José do Rio Pardo

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 21.900,00 (Vinte e Um Mil e Novecentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 18,71

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 6.871.000,00 (Seis Milhões Oitocentos e Setenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 5.872,03

^{DS}
AS

^{DS}
AC

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

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

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

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

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

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			27,81%

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

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

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

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

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

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

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Abel Silva

0D70A2102CA24FC...

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

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

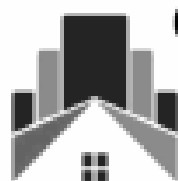
Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.793/0001-89

MATRÍCULA
2.929

Livro n.º 2

19/06/1978

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo
Registro Geral

IMÓVEL: UMA CASA DE MORADA, construída de tijolos e coberta de telhas, situada com frente para a Praça Capitão Vicente Dias, n.º 149, nesta cidade, circunscrição e comarca de São José do Rio Pardo, contendo vários cômodos internos e dependências no quintal, com seu respectivo terreno que mede 20,50 metros de frente, igual medida nos fundos, por 44,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a citada praça, por um lado com Felipe Antonio, por outro lado com Benedito de Andrade e pelos fundos com Antonio Francisco Gervásio e Roque Giordan.- **PROPRIETÁRIO:** HERMENEGILDO LANDINI, brasileiro, farmacêutico, residente nesta cidade.- **TÍTULO ACQUISITIVO:** Transcrição número 8.518 do Livro 3-B, datada de 18 de maio de 1949.- São José do Rio Pardo 19/06/1978.- EU, Paulo de Paiva Ferreira da Silva, (Paulo de Paiva Ferreira da Silva), **OFICIAL**, confiro e subscrevo.-

R.01.- 2.929.- **PROP.:** 10.072.- 19/06/1978.- **TRANSMITENTE:** ESPÓLIO DE HERMENEGILDO LANDINI.- **ADQUIRENTES:** 1. - DE 5/8 - IZABELA CACIMONT LANDINI EL, brasileira, serventoria de justiça, residente e domiciliada nesta cidade; 2. - DE 1/8 - VIRMA HELENA LANDINI DIAS, professora, casada com José de Alencar Villela Dias, do comércio, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade; 3. - DE 1/8 - MARIA LUCIA CACIMONT LANDINI NASI LI, professora, casada com Maurício Edson Nasili, advogado, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade; e, 4. - DE 1/8 - RICARDO CACIMONT LANDINI, brasileiro, solteiro, empolgado, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade.- **TÍTULO:** Herança e Herança.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, extraído dos autos de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de Hermenegildo Landini, que se processou pelo 2º Cartório de Notas desta cidade, aos 22 de abril de 1976.- **VALOR:** O\$ O\$ 99.200,00.- **NOTA:** O presente registro refere-se à totalidade do imóvel objeto desta matrícula.- São José do Rio Pardo, 19/06/1978.- EU, ... EU, Paulo de Paiva Ferreira da Silva, (Paulo de Paiva Ferreira da Silva), **OFICIAL**, confiro e subscrevo.-

R.02.- 2.929.- **PROP.:** 11.376.- 26/10/1978.- **TRANSMITENTE:** RICARDO CACIMONT LANDINI, RG. n.º 7.400.095-838-SP. e CPF. n.º 022.767.300/20, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, residente e domiciliado na Praça Capitão Vicente Dias, n.º 149, nesta cidade.- **ADQUIRENTES:** JOSÉ DE ALENCAR VILLELA DIAS, RG. n.º 2.269.134-838-SP. e CPF. n.º 445.034.748/04, agricultor, casado com Virma Helena Landini Dias, sob o regime da comunhão de bens, brasileiro, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, n.º

vide-verso

20.092/04

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU / TSU - EXERCÍCIO DE 2019

PROPRIETÁRIO ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A		CADASTRO 600	
ENDEREÇO DE INTERESSE Rua DA CONSOLAÇÃO 2411 8º ANDAR / COMPRAS CONSOLAÇÃO 01418-002 SÃO PAULO SP		ENDEREÇO DO IMÓVEL Praça CAPITÃO VICENTE DIAS 135 CENTRO	
DADOS DO IMÓVEL			
CLASSIFICAÇÃO LUXO	QUADRA A PREDIAL	QRC DA/C-26	VALOR VENAL TOTAL 353.406,26
ÁREA DO TERRENO 902,00	ÁREA CONSTRUÍDA 1.137,00	VALOR VENAL TERRENO 70.579,15	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 282.827,12
POSTAGEM 1 20,00	POSTAGEM 2 41,52	PREMIO DO LITO 186,02	QUADRA 10%
AVISO POSSIBILIDADE DE PAGAMENTO DESTA ESPECIFICAÇÃO DE IPTU:			
A VISTA COM 10% DE DESCONTO: EM 01/02/2019; A VISTA COM 5% DE DESCONTO: EM 01/03/2019; PARCELAS: EM 10 PAGAMENTOS COM INÍCIO EM 15/03/2019, TENDO COMO VENCIMENTO TODO DIA 15 ATÉ 15/12/2019; ATRASO MULTA DE 2% AO MÊS E JUROS DE 0,5% AO MÊS OU FRAÇÃO. ESTE LANÇAMENTO NÃO IMPLICA EM PRESUNÇÃO DE DIREITOS.			

20.092/06

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE SÃO JOSÉ
DO RIO PARDO**

RECEBIM 1120442	ALICOTA CADASTRAL 600	DATA 05/12/2018
ESPECIE REAL	PARCELA UNICA	VENCIMENTO 01/02/2019
VALOR DO DOCUMENTO 4.938,40		VALOR DO DOCUMENTO 4.938,40
FINALIDADE: IPTU 2019		
PARCELA ÚNICA JÁ COM DESCONTO DE 10%		
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO		
VALOR DO DOCUMENTO 4.938,40		

20.092/06

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ
DO RIO PARDO**

TIPO DE PARCELAMENTO BENEFÍCIO DE PARCELAMENTO	DATA 05/12/2018	ESPECIE REAL	VENCIMENTO 01/02/2019
PROPRIETÁRIO ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A	RECEBIM 1120442	ALICOTA CADASTRAL 600	VALOR DO DOCUMENTO 4.938,40
FINALIDADE: IPTU 2019			
PARCELA ÚNICA JÁ COM DESCONTO DE 10%			
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO			
VALOR DO DOCUMENTO 4.938,40			
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO			
81730600048-1 38404153791-3 50201001209-1 83020844070-9			



ÁREA DO IMÓVEL: 1170,33M²
TÉRREO: 780,09M²
SUBSÓLO E SOTÃO: 390,24M²

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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

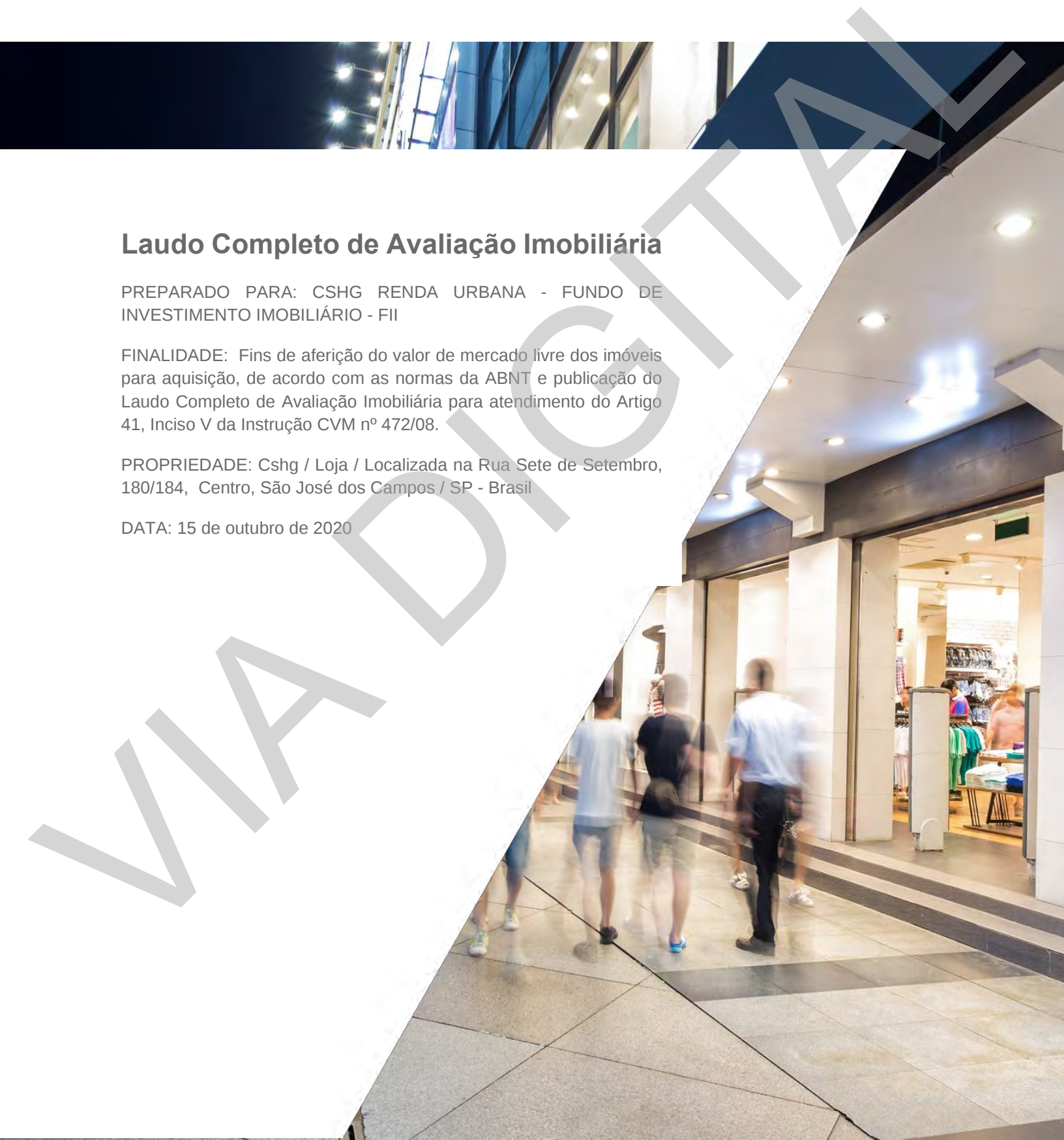
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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

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

PROPRIEDADE: Cshg / Loja / Localizada na Rua Sete de Setembro, 180/184, Centro, São José dos Campos / 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 146 – Sete de Setembro), localizado na Rua Sete de Setembro, 180/184, Centro, São José dos Campos / SP - Brasil

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o Valor de mercado livre para locação e Valor de mercado livre para venda (DCF - contrato), do imóvel em referência, para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08.

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 37 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (Loja 146 – Sete de Setembro), localizado na Rua Sete de Setembro, 180/184, Centro, São José dos Campos / 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 146 – Sete de Setembro

Área de Terreno – 750,00 m² (conforme IPTU fornecido pelo cliente)

Área Construída – 1.649,58 m² (conforme planta fornecida pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 52.000,00 (Cinquenta e Dois Mil Reais) Mensais	R\$ 31,54
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 10.040.810,00 (Dez Milhões, Quarenta Mil, Oitocentos e Dez Reais)	R\$ 6.086,89

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

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 146 – Sete de Setembro, localizada na Rua Sete de Setembro, 180/184, Centro, São José dos Campos / SP - 12210-260 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: 23 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS – LOJA 146 – SETE DE SETEMBRO

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - SP a matrícula nº.: 8321, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 8321: Imóvel situado a Rua Sete de Setembro, 184, São José dos Campos/SP, com área total de terreno de 750,00 m² e área construída de 1.612,86 m², proprietário: Altsa Propriedades S.A., 11/05/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 10001700180000, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S A Casas Pernambucanas
Prefeitura:	São José dos Campos
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Sete de Setembro, 180 e 184, Centro, São José dos Campos/SP
Área de Terreno:	750,00 m ²
Área Total Edificada:	1.762,15 m ²
Valor Venal Total:	R\$ 3.007.749,66
Valor do IPTU:	R\$ 20.779,69

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

[illegible]

A photograph of the exterior of a Pernambucanas store. The building has a bright yellow facade. A large blue sign with the word "PERNAMBUCANAS" in white capital letters is mounted on the front. Above the entrance, there is a smaller sign that says "PERNAMBUCANAS" vertically. The store has large glass windows and doors. Inside the windows, various clothing items are displayed, including dresses and tops. A sign in the window advertises "39,90". The store is located on a street with a paved sidewalk and a crosswalk. A person is sitting on a bench in the foreground on the right.

A photograph showing the interior of a retail clothing store. The space is brightly lit with overhead fluorescent lights. In the foreground, there are several display racks and tables filled with various clothing items, including shirts, trousers, and folded garments. A prominent sign on the left wall displays '29%'. In the background, more clothing racks are visible, along with a red sign that reads 'SALE' and another sign that says 'Chloe'. The store has a clean, modern aesthetic with light-colored walls and floors.

A wide-angle photograph of a retail clothing store's interior. The space is filled with various clothing items displayed on racks and tables. In the foreground, there are racks of dark-colored pants and a table with folded patterned fabrics. To the left, a staircase leads to an upper level. The background shows more clothing racks and a sign that reads "Bazaar & Fashion Market". The store has a bright, modern feel with recessed ceiling lights.

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

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

- 180 m do Mercado Municipal;
- 200 m da Biblioteca Pública Cassiano Ricardo;
- 260 m da Praça João Mendes (Praça do Sapo);
- 400 m da Igreja Matriz;
- 450 m do 1º Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos;
- 450 m do Cemitério Municipal Padre Rodolfo Komorek;

Terreno – Loja 146 – Sete de Setembro

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

- Área bruta de terreno: 750,00 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 15,00 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Rua Sete de Setembro - 15,00 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 146 - Sete de Setembro) é classificado como Loja e Monousuário.

LOJA 146 - SETE DE SETEMBRO – 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:	1.649,58 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, vestiário feminino, depósito, estoque e área técnica.
	Pavimentos Superiores	Loja masculino, infantil, estoque, área técnica, refeitório dos funcionários, loja cama, mesa e banho, vestiário e sanitário masculino, área técnica e sala de treinamento.
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, rolante e elevador	
Iluminação	Spots com lâmpadas alógenas e calhas com lâmpadas fluorescentes	
Segurança Contra Incêndio	Existente	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico, porcelanato e cimentado.
Paredes	Alvenaria com massa e pintura, formica e azulejo nas áreas frias.
Forros	Gesso 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)
Loja 146 - Sete de Setembro	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	1.099,72	0,50	549,86
	Térreo / Loja (m²)	549,86	1,00	549,86
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Terreno Excedente (m²)	200,14	0,10	20,01
		1.649,58		1.119,73

Área de Terreno

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

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Loja 146 – Sete de Setembro	750,00	0,00	750,00	750,00

Zoneamento

Loja 146 – Sete de Setembro

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São José Dos Campos é determinada pela Lei Complementar nº 623/2019 com alterações pela Lei Complementar nº 632/2020.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de CMETRO-CT - Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	São José dos Campos
Lei atual:	Lei Complementar nº 623/2019 com alterações pela Lei Complementar nº 632/2020
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	CMETRO-CT - Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional
Uso proposto:	destinada ao uso misto principalmente através da fachada ativa destinadas ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, as atividades geradoras de ruído noturno e ao uso industrial de baixo potencial de incomodidade
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Misto

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	175,00 m²
Altura Máxima Permitida:	Não possui
Coefficiente de Aproveitamento básico:	1,30 vez a área do terreno
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	5,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	80,00%
Recuo mínimo:	
	Frente: Não possui
	Fundos: Não possui
	Lateral: Não possui

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 São José dos Campos, 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.

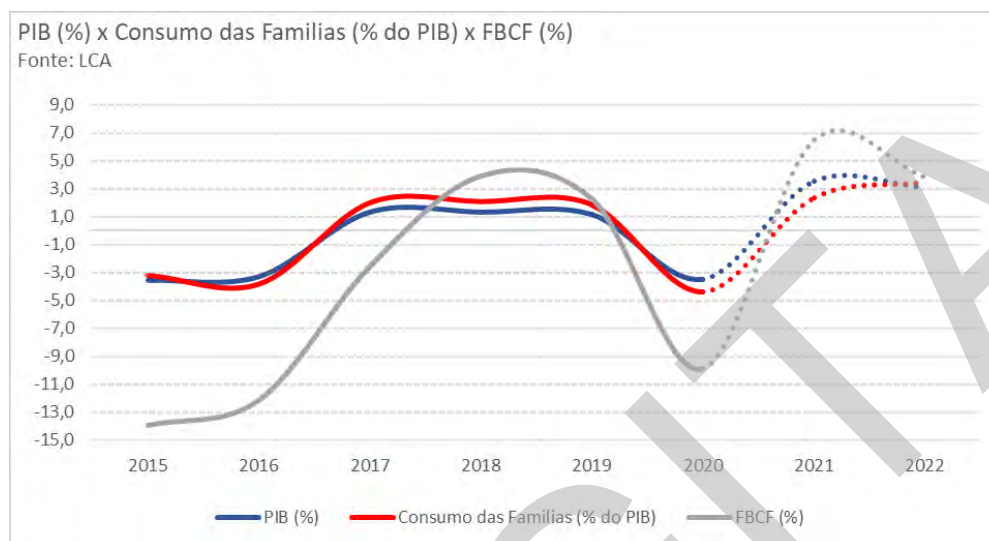
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

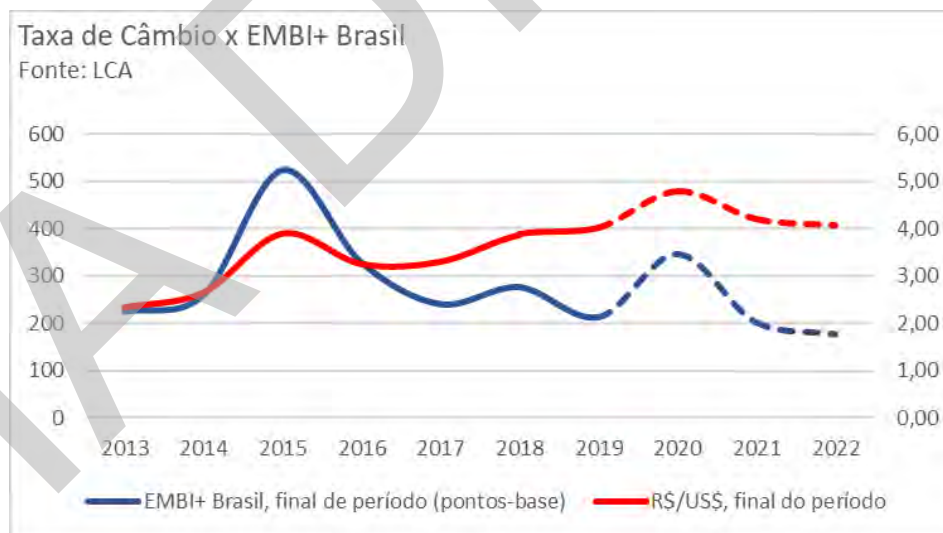
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

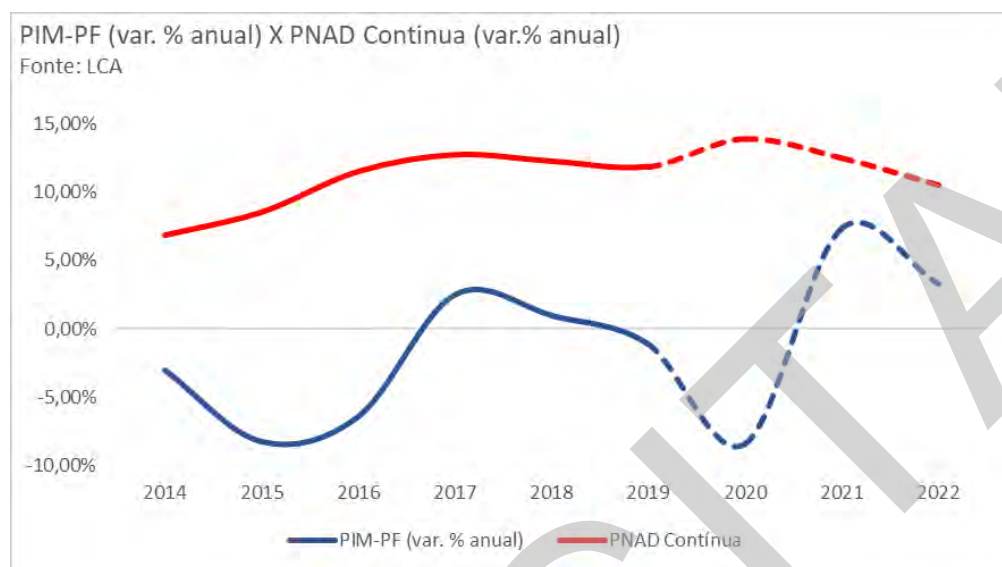
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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 146 - Sete de Setembro - Rua Sete de Setembro 180/184, Centro - São José dos Campos SP	750,00	1.649,58 Construída	1.099,72	549,86	0,00	200,14	1.119,73	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1 Rua, Luiz Jacinto, 154, Centro, São José dos Campos / SP Brasil	1.485,84	687,00 Construída	0,00	687,00	0,00	798,84	766,88	15.000,00	19,56	Elvis Damazio Imobiliária Ltda ME	Maria Lúcia	(12) 3209-0401 (12) 99655-0108	Oferta
2 Rua, Rubião Júnior, 284, Centro, São José dos Campos / SP Brasil	190,00	190,00 Construída	0,00	190,00	0,00	0,00	190,00	7.000,00	36,84	Konexão Imobiliária	Sônia	(12)4141-2337	Oferta
3 Praça, Alfonso Pensa, Centro, São José dos Campos / SP Brasil	1.051,00	887,87 Construída	142,29	745,58	0,00	305,42	847,27	30.000,00	35,41	Ferreirinha Imóveis	Alberto	(12) 3949-9999 (12) 99650-2508	Oferta
4 Praça, Alfonso Pensa, Centro, São José dos Campos / SP Brasil	3.000,00	5.359,61 Construída	4.129,61	1.230,00	0,00	1.770,00	3.471,81	200.000,00	57,61	Geração Imóveis	Antônio	(12) 3928-9720 (12) 3903-5000	Oferta
5 Rua, Vilhaça, 680, Centro, São José dos Campos / SP Brasil	180,00	210,00 Construída	0,00	150,00	60,00	30,00	198,00	5.500,00	27,78	Geração Imóveis	Antônio	(12) 3928-9720 (12) 3903-5000	Oferta
6 Rua, Quinze de Novembro, 25, Centro, São José dos Campos / SP Brasil	189,00	320,00 Construída	160,00	160,00	0,00	29,00	242,90	18.000,00	74,10	Net Office imóveis	Bruno	(12) 97404-1543	Oferta
7 Avenida, Doutor Nelson D'Ávila, Centro, São José dos Campos / SP Brasil	800,00	1.000,00 Construída	500,00	500,00	0,00	300,00	780,00	23.000,00	29,49	111 Imóveis	Jorge	(12) 3942-6166 (12) 99611-0111	Oferta
8 Rua, Vilhaça, 140, Centro, São José dos Campos / SP Brasil	300,00	360,00 Construída	0,00	300,00	60,00	0,00	345,00	15.000,00	43,48	Invest Imóveis	Maria	(12) 3916-4000 (12) 3919-6040	Oferta
9 Avenida, Engenheiro Sebastião Gualberto, 344, Centro, São José dos Campos / SP Brasil	280,00	330,00 Construída	0,00	280,00	50,00	0,00	317,50	6.000,00	18,90	Corretor	Dimas	(12) 99713-6288 (12) 98865-7232	Oferta
10 Rua, Paralbuna, 415, Jardim São Dimas, São José dos Campos / SP Brasil	1.250,00	1.123,94 Construída	561,97	561,97	0,00	688,03	911,76	32.000,00	35,10	Imobiliária Predial São José	Nelson	(12) 99793-1024	Oferta
11 Rua, Francisco Paes, Centro, São José dos Campos / SP Brasil	583,00	800,00 Construída	600,00	200,00	0,00	383,00	538,30	20.000,00	37,15	Nova Freitas Imóveis	Luiz	(12) 3924-4688 (12) 99625-7106	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	0,90	0,95 Menor	1,21 Inferior	1,00 Similar	1,36 Inferior	1,53	26,85	
2	0,90	0,80 Menor	1,31 Inferior	1,06 Inferior	1,12 Inferior	1,29	42,78	42,78
3	0,90	0,93 Menor	1,21 Inferior	1,14 Inferior	1,06 Inferior	1,35	42,92	42,92
4	0,90	1,15 Maior	0,94 Superior	0,91 Superior	1,06 Inferior	1,06	55,13	55,13
5	0,90	0,81 Menor	1,06 Inferior	0,96 Superior	1,12 Inferior	0,95	23,64	
6	0,90	0,83 Menor	1,21 Inferior	1,16 Inferior	1,06 Inferior	1,25	83,61	
7	0,90	0,96 Menor	1,13 Inferior	1,00 Similar	1,19 Inferior	1,28	33,88	33,88
8	0,90	0,86 Menor	1,21 Inferior	1,14 Inferior	1,19 Inferior	1,41	55,15	55,15
9	0,90	0,85 Menor	1,42 Inferior	1,19 Inferior	1,27 Inferior	1,73	29,46	
10	0,90	0,95 Menor	1,21 Inferior	1,08 Inferior	1,27 Inferior	1,52	47,88	47,88
11	0,90	0,91 Menor	1,21 Inferior	1,03 Inferior	1,27 Inferior	1,42	47,45	47,45
Média							44,43	46,46

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 46,46

Limite superior(30%)	57,76
Limite inferior (30%)	31,10
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	11

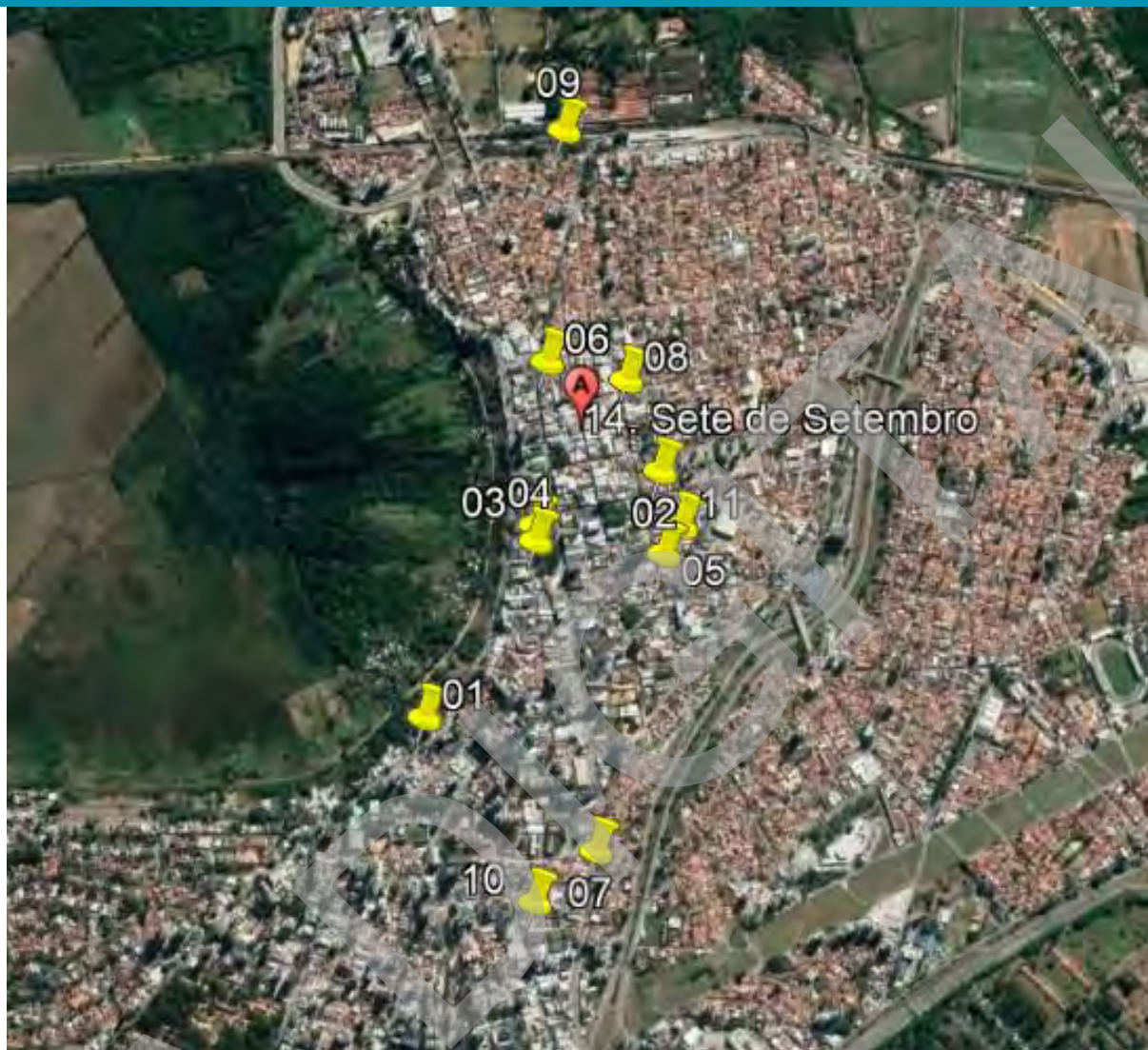
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	44,43
--	-------

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Limite Superior	50,54
Limite Inferior	42,37
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	18%
Desvio Padrão	7,51
Distri. "t" Student	1,44
Número de Elementos Após Saneamento	7
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,16

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	46,46
Valor de Mercado para Locação (R\$)	52.019,56

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\$ 18,90 /m² a R\$ 74,10 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 190,00 m² a 3.471,81 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 146 - Sete de Setembro
Valor Unitário (R\$/m²)	46,46
Área Equivalente (m²)	1.119,73
Valor de Mercado para Locação (R\$)	52.000,00
Valor Unitário (R\$/m²)	31,54
Área Construída (m²)	1.649,58
Valor de Mercado para Locação (R\$)	52.000,00

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 São José Dos Campos e na região do Centro.

DCF – CONTRATO

Loja 146 – Sete de Setembro

Nome da loja:	Loja 146 - Sete de Setembro
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	31/10/2031
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2036
Área Construída	1.649,58 m²

Aluguel mensal – Contrato

R\$ 63.221,29 ou R\$ 38,33/m² no 1º mês
R\$ 58.758,61 ou R\$ 35,62/m² no 13º mês
R\$ 53.552,15 ou R\$ 32,46/m² no 25º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 52.019,56 ao mês ou R\$ 31,54/m² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	6,75%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,25%	
Valor do iptu	R\$ 1.731,64	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 10.040.810,00	Dez Milhões e Quarenta Mil Oitocentos e Dez 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	779.435,20	725.883,05	663.405,54	663.405,54	663.405,54	663.405,54	663.405,54	663.405,54	663.405,54	663.405,54	663.405,54
Aluguel Mínimo	758.655,51	705.103,36	642.625,85	642.625,85	642.625,85	642.625,85	642.625,85	642.625,85	642.625,85	642.625,85	642.625,85
IPTU	20.779,69	20.779,69	20.779,69	20.779,69	20.779,69	20.779,69	20.779,69	20.779,69	20.779,69	20.779,69	
Despesas Operacionais	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69
IPTU	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69	-20.779,69
Resultado Operacional Líquido	758.655,51	705.103,36	642.625,85	642.625,85	642.625,85	642.625,85	642.625,85	642.625,85	642.625,85	642.625,85	642.625,85
Despesas Não Operacional	-7.794,35	-7.258,83	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06
FRA	-7.794,35	-7.258,83	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06	-6.634,06
Fluxo de Caixa	750.861,16	697.844,53	635.991,79	635.991,79	635.991,79	635.991,79	635.991,79	635.991,79	635.991,79	635.991,79	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.024.963,20	
Fluxo de Caixa Total	750.861,16	697.844,53	635.991,79	635.991,79	635.991,79	635.991,79	635.991,79	635.991,79	635.991,79	10.660.955,00	
Fluxo de Caixa a VP	724.887,10	631.104,86	538.798,62	504.729,39	472.814,41	442.917,48	414.910,99	388.675,40	364.098,74	5.557.873,25	
Valor do Empreendimento	10.040.810,00										

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)	750,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	13.387,75
Área Construída(m ²)	1.649,58
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	6.086,89
VPL Final (R\$)	10.040.810,00

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 146 – Sete de Setembro

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 52.000,00 (Cinquenta e Dois Mil Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 31,54

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 10.040.810,00 (Dez Milhões, Quarenta Mil, Oitocentos e Dez Reais)

Valor Unitário R\$/m² 6.086,99

^{DS}
Da

^{DS}
FS

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			17,58%

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

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

346- Sete de Setembro.

P 1637 SJC Impos IPTU 2019 10 01 007/0004097

DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO									
PROPRIETÁRIO / RESPONSÁVEL ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS								INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 10.0017.0018.0000	
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE R SETE DE SETEMBRO, 180 E 184 12210-260 CENTRO								Nº AVISO 001333	EXERCÍCIO 2019
ÁREA TERRENO 750,00	PREÇO M² DO TERRENO - R\$ 2.180,19	F. C. TERRENO	F. GLEBA 0,00	VALOR VENAL DO TERRENO - R\$ 1.635.142,50				VALORES LANÇADOS	
ÁREA EXCESSO	ÁREA ADICIONAL	F. ADICIONAL	F. C. GLEBA	VALOR VENAL EXCESSO - R\$ 0,00				VALOR DO IMPOSTO TERRITORIAL - R\$ 0,00	
ÁREA DA CONSTRUÇÃO 1.762,15	PREÇO M² DA CONSTRUÇÃO - R\$ 1.211,65	DEPRECIACÃO 0,62	TIPO 30	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$ 1.372.607,16				VALOR DO IMPOSTO PREDIAL - R\$ 20.427,38	
IDENTIFICAÇÃO DE USO Comercial		PADRÃO PADRÃO 4		TESTADA 15,00	VALOR VENAL IMÓVEL - R\$ 3.007.749,66				TAXA DE COLETA DE LIXO - R\$ 352,31
VALOR DA PARCELA - R\$ 2.077,97		VENC DA 1ª PARCELA 22/02/2019		COTA ÚNICA COM DESCONTO - R\$ 19.221,21		VENCIMENTO DA COTA ÚNICA 22/02/2019		CONT. ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$ 0,00	
QTE DE PARCELAS 10	TIPO DO IMÓVEL PREDIO	DADOS DO CARTÓRIO		LIVRO 2	MATRÍCULA 8321	REG / AV 3	TRANSCRIÇÃO	TOTAL ANUAL - R\$ 20.779,69	
OBSERVAÇÕES									

CÁLCULO DO IPTU				INSCRIÇÃO 10.0017.0018.0000	
FAIXAS DE VALOR VENAL R\$		VALOR VENAL NA FAIXA R\$		ALÍQUOTA %	IMPOSTO POR FAIXA R\$
0,00	a	54.167,89	54.167,89	0,64	346,67
54.167,90	a	173.337,31	119.169,41	0,65	774,60
173.337,32	a	433.343,26	260.005,94	0,66	1.716,04
433.343,27	a	1.300.029,83	866.686,56	0,67	5.806,80
1.300.029,84	a	10.833.581,90	1.707.719,86	0,69	11.783,27
VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$ 3.007.749,66		IPTU 2018 R\$ 19.867,42		IPTU 2018 COM LIMITADOR R\$ 20.427,38	
				VARIAÇÃO % 2,82	

*Se a variação for superior a 15% ou 25% para casas e apartamentos ou 45% para terrenos, comércio e indústrias e porque em 2018 houve alguma alteração nos dados do seu imóvel ou encerramento de algum benefício fiscal.

Recibo do Sacado		PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - CNPJ: 46.643.466/0001-06	
Número do Documento 2019.11.0013330.99	Parcela Única	Locais de Pagamento: Caixa Econ. Federal e Lotéricas: Guichê, internet e autoatendimento. Santander, Itaú e Bradesco: Internet ou autoatendimento. Banco do Brasil: Internet e autoatendimento (com cartão de qualquer banco). Após o vencimento, retirar a guia atualizada no site da prefeitura www.sjc.sp.gov.br/iptu	
Vencimento 22/02/2019	Data Emissão 07/12/2018	COTA ÚNICA JÁ COM DESCONTO	
Nosso Número 24/201911001333099-0		NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO	
(*) Valor do Documento 19.221,21		IPTU E TAXAS 2019 - II: 10.0017.0018.0000	
(*) Desconto / Abatimento		Sacado ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS	
(*) Outras Deduções		CPF/CNPJ 61.099.834/0397-20	
(*) Mora / Multa		Endereço R SETE DE SETEMBRO, 180 E 184, CENTRO 12210-260 SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SP	
(*) Outros Acréscimos		Valor Cobrado 19.221,21	
(*) Valor Cobrado 19.221,21		Inscrição 10.0017.0018.0000	
Sacado ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS		Parcela Única	
		Vencimento 22/02/2019	
		Data de Emissão 07/12/2018	
		Nosso Número 24/201911001333099-0	
		(*) Valor do Documento 19.221,21	
		(*) Desconto / Abatimento	
		(*) Outras Deduções	
		(*) Mora / Multa	
		(*) Outros Acréscimos	
		(*) Valor Cobrado 19.221,21	
		Inscrição Imobiliária 10.0017.0018.0000	

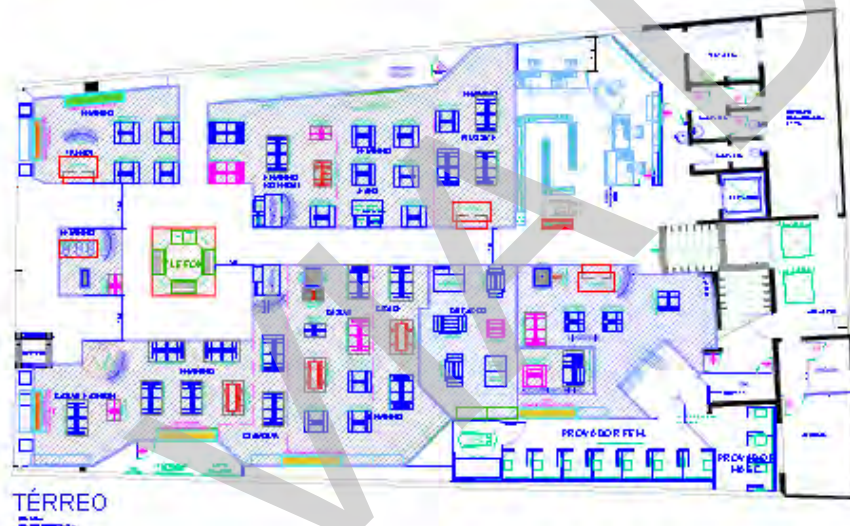
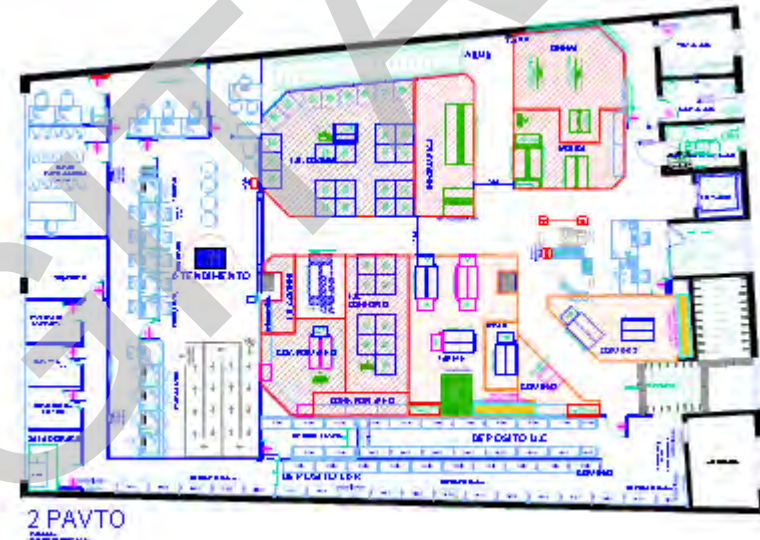
81680000192 6 21214158201 6 90222242019 9 11001333099 5



2019.11.0013330.99

146 - SETE DE SETEMBRO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 1649,58M²

TÉRREO: 549,86M²

1º PAVTO: 549,86M²

2º PAVTO: 549,86M²

Matrícula	Folha
8.321	01

Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

Em 10 de dezembro de 1976.

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel

Rua 7 de Setembro, 184

A nua-propriedade de: Uma casa de moradia, com seu terreno e respectivo quintal, medindo 15,00m. de frente, por 50,00m. da frente aos fundos, confinando de um lado com o professor Virgílio Rosas da Silva ou sucessores, de outro lado com José Antonio Romeno Neme e pelos fundos com o Cel. José Monteiro Ferreira".-

Proprietário:- O ESPÓLIO DE CÍCERO CESAR DE SIQUEIRA.-

Registro anterior:- Transcrição nº1.752, deste cartório.-

A escrevente autorizada, *Maria Apparecida Carvalho Eberle*

MARIA APPARECIDA CARVALHO EBERLE

R.1/8.321, em 10 de dezembro de 1.976.-

Pelo formal de partilha datado de 16 de Setembro de 1.976, expedido pelo Juízo e Cartório da 6a. Vara Cível de São Paulo-Capital, nos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de CÍCERO CESAR DE SIQUEIRA, o imóvel avaliado em Cr\$474.808,96, foi partilhado à viúva-meieira INÁ MACHADO DE SIQUEIRA, na proporção de Cr\$237.404,48 e de Cr\$118.702,24, à cada um dos herdeiros SUELY MACHADO DE SIQUEIRA CAFALAS, brasileira, casada com Basile Dafcalas e SERGIO ANTONIO MACHADO DE SIQUEIRA, brasileiro, casado com Idmeia Semeghini P. Machado de Siqueira, residentes em São Paulo-Capital".-

A escrevente autorizada, *Maria Apparecida Carvalho Eberle*

MARIA APPARECIDA CARVALHO EBERLE

Av. 2/8.321 - em 09 de dezembro de 1977.-

Nos termos do artigo 213 - § 1º da Lei 6.015/73, em virtude de erro evidente quando da abertura desta matrícula, o imóvel constou como sendo "nua-propriedade", quando na realidade o usufruto que o gravava, foi cancelado em 26/09/75, conforme averbação nº. 3 (tres) procedida à margem da transcrição 1.752, em cumprimento

~~COPIA PARA O REGISTRO~~ vide verso

Matrícula	Folha
=8.321=	1 verso

Registro de Imóveis e Anexos

São José dos Campos - S. P.

Em 09 de dezembro de 19 77

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Σ

Imóvel Rua Sete de Setembro, nº 184 -

em cumprimento ao mandado judicial assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara local, Exmo.Sr.Dr. Silvio Marques Netto, datado de 02/09/75 e extraído do Processo nº 560/75, motivo pelo qual / fica suprimida a expressão " nua-propriedade " .-

O Esc. autorizado:

Carlos Benedito Saran
Carlos Benedito Saran

R. 3/8.321 - em 09 de dezembro de 1977.-

Pela escritura de 05/dezembro/77 do 7º Cartório de Notas da Capital deste Estado, livro 3227 - fls. 92, os proprietários INA MACHADO DE SIQUEIRA, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Capital deste Estado, à Rua Zeferino da Costa, 94 - Aclimação, portadora do RG. 8.595.818-SP e do CPF 894.096.708/72 SERGIO ANTONIO MACHADO DE SIQUEIRA e sua mulher IDMEA SEMEGHINI-PROSPERO MACHADO DE SIQUEIRA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ele engenheiro e ela professora, residentes e domiciliados na Capital deste Estado, à Rua Pires da Mota, nº. 647 - apto 61-B, portadores dos RGs. 2.488.314-SP e 3.373.836-SP respectivamente e do CPF em conjunto sob nº 039.277.848/34 e SUELY MACHADO DE SIQUEIRA CAFALAS e seu marido BASILE COSMAS CAFALAS, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ela professora e ele do comércio, residentes e domiciliados na Capital deste Estado, à Rua Zeferino da Costa, 134, respectivamente portadores das cédulas de identidades RG. 2.434.836/SP e 2.398.417/SP e do CPF em conjunto sob nº 108.581.998/03, VENDE = RAM o imóvel retro descrito à firma ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A-CASAS PERNAMBUCANAS, sociedade mercantil brasileira, com sede na Capital deste Estado, à Rua da Consolação, 2.411, inscrita no CGC/ME sob nº 61.099.834/0001-90, legalmente representada, pelo valor de cr\$.8.100.000,00 (oito milhões e cem mil cruzeiros),

continua as fls. 02.

Matrícula = 8.321=	Folha = 2=
-----------------------	---------------

Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

Em 09 de dezembro de 1977

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: Rua Sete de Setembro, nº 184 -

dos quais Cr\$ 4.860.000,00 (quatro milhões, oitocentos e sessenta mil cruzeiros) pagos no ato, enquanto que o saldo restante / de Cr\$ 3.240.000,00 (tres milhões, duzentos e quarenta mil cruzeiros) será pago pelo oferecimento " pro soluto" de 12 (doze) notas promissórias do valor de Cr\$. 270.000,00 (duzentos e setenta mil cruzeiros) cada uma, sem juros mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a data da escritura e as demais em igual dia dos meses subsequentes.-

O Esc. autorizado:


Carlos Benedito Saran

Av. 04 - em 29 de Setembro de 1.983.-

Atendendo a requerimento da Arthur Lundgren Tecidos S/A- Casas-Pernambucanas, legalmente representada, datado de 30 de agosto de 1.983, instruído com a certidão da Prefeitura local expedida em 16 de setembro de 1.983, processo nº 032774/83, faço a presente para constar que o prédio sob nº 184 da rua 7 de Setembro foi totalmente demolido.-

A escrevente autorizada,


SAE SHIMADA

Av. 05 - em 29 de Setembro de 1.983.-

Atendendo a requerimento da Arthur Lundgren Tecidos S/A Casas - Pernambuco, legalmente representada, datado de 30 de agosto de 1.983, instruído com o habite-se expedido pela Prefeitura Municipal local, em 26 de Maio de 1.983, processo nº 40.988/80, - faço a presente para constar a construção no terreno desta matrícula, de UM PRÉDIO que recebeu os nºs 180 e 184 da rua 07 de Setembro, com 1.612,86 m² de área edificada e tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débito- CND, expedida em 08 de -

Vide verso

Matrícula	Folha
8.321	2 verso

Registro de Imóveis e Anexos
São José dos Campos - S.P.

Em 29 de Setembro de 1983.

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Z

Imóvel: Rua Sete de Setembro, nº 180 e 184 -

em 08 de Julho de 1.983, pela agência da Vila Mariana, em São Paulo-Capital, protocolo nº 1727, - referente a construção. -

A escrevente autorizada, 
SAE SHIMADA

R.06 - Em 14 de fevereiro de 1.996

PENHORA

Conforme Auto de Penhora e Avaliação de 25 janeiro de 1.996, devidamente assinado pelo Oficial de Justiça desta Comarca, instruído com cópia da petição inicial de 30 de junho de 1.994, devidamente despachada em 14 de julho 1.994, extraído dos Autos de Execução Fiscal, Processo nº 1311/94 do Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II, desta comarca, requerida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, contra ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO para cobrança da quantia de Cr\$37.725.007,63 relacionada com as dívidas ativas de ICM/ICMS, MULTA e JUROS, tendo sido nomeado depositário Sr. Antonio Carlos Ferrer, residente na Rua Francisco Paes, nº 229, centro, desta cidade, portador do RG. nº 3.573.867-3-SSP-SP., tudo de conformidade com a Lei 6.830/80.

A esc. autorizada:

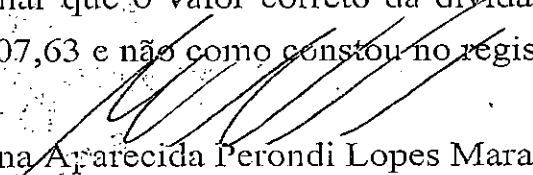

Maria Nazária Lopes de Carvalho.

Av. 07 - Em 11 de agosto de 2003.

CORREÇÃO

Procede-se a esta averbação nos termos do artigo 213, parágrafo primeiro, da Lei 6.015/73, para consignar que o valor correto da dívida da penhora registrada sob nº 06, é de CR\$37.725.007,63 e não como constou no registro supra.

A Oficial,


Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni

continua às fls. 03.

Matrícula	Ficha
8.321	03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

fm

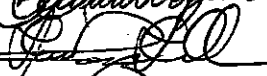
Imóvel:

Av. 08 – Em 11 de agosto de 2003.

CANCELAMENTO

Conforme Mandado de Cancelamento de Registro de Penhora expedido em 20 de janeiro de 2003, pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito Exmo. Sr. Dr. João José Custódio da Silveira, extraído dos autos de Execução Fiscal, processo nº 1.311/94, faço a presente para **CANCELAR**, a penhora registrada sob nº 06.

Eu, , Bruno César Nogueira de Almeida, escrevente digitei.

Eu, , Maria Nazária Lopes de Carvalho, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R.09 - Em 11 de maio de 2020.

Integralização de Capital Social

Por Instrumento Particular de Integralização de Capital Social, passado em São Paulo-SP em 12 de dezembro de 2019, AC000389939, registrada sob nº 001.541/20-1 em 06/01/2020 na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, faço presente para constar que **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS**, CNPJ/MF nº 61.099.834/0001-90 **conferiu** o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$6.220.000,00 para integralização do capital social da empresa **ALTSA PROPRIEDADES S.A.**, CNPJ/MF nº 35.521.057/0001-10, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35300544641, com sede na Rua Consolação, nº 2403, 5º andar, São Paulo-SP. Base de Cálculo do ITBI: R\$6.220.000,00. Protocolo nº 670.092 em 04 de maio de 2020.

Eu, , Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492321000000024017320C.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

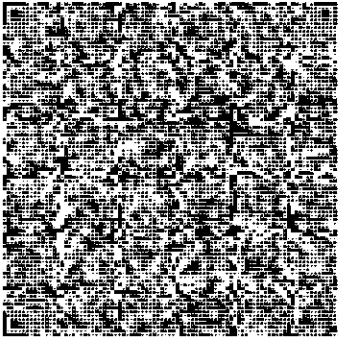
VIDE VERSO

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº8321, conforme o artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 11/05/2020.

Oficial:	R\$ 32,97	São José dos Campos, segunda-feira, 11 de maio de 2020.
Estado:	R\$ 9,37	
Sec.Faz.:	R\$ 6,41	
Sinoreg:	R\$ 1,74	
T.Justça:	R\$ 2,26	
M.Público:	R\$ 1,58	
Município:	R\$ 1,65	
TOTAL:	R\$ 55,98	
Tabela de Custas:		
Certidões		

VÁLIDA SOMENTE EM MEIO ELETRÔNICO.

Selo Digital: 1114923C3000000024036520J
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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

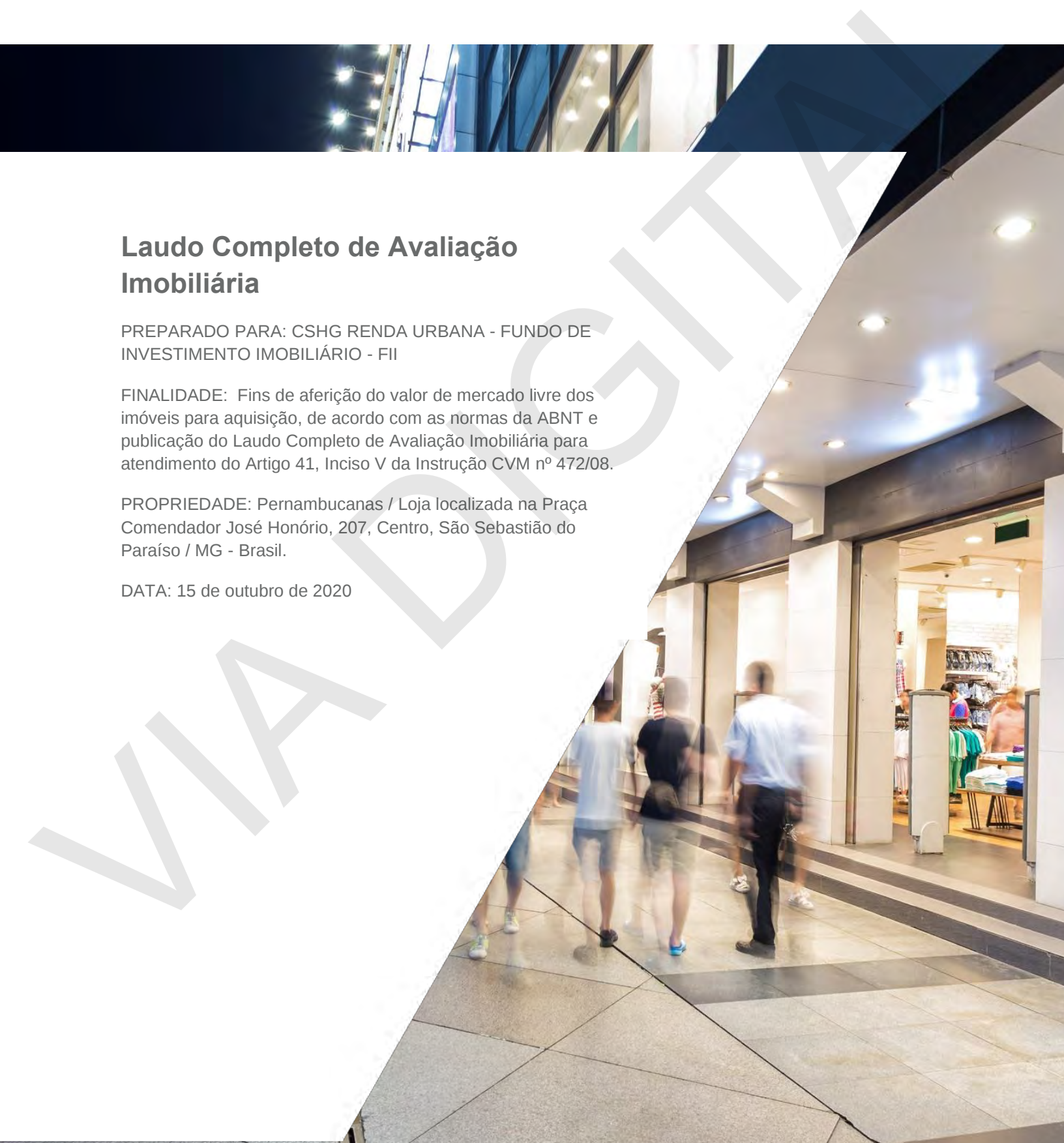
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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

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

PROPRIEDADE: Pernambucanas / Loja localizada na Praça
Comendador José Honório, 207, Centro, São Sebastião do
Paraíso / 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 Comendador José Honório, 207, Centro, São Sebastião do Paraíso / 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 Comendador José Honório, 207, Centro, São Sebastião do Paraíso / MG - 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 - 1070,82 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 12.700,00 (Doze Mil e Setecentos Reais mensais)	R\$ 11,84
Valor de mercado livre para venda	R\$ 6.041.000,00 (Seis Milhões e Quarenta e Um Mil Reais)	R\$ 5.641,09

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
AC

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
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES	3
QUADRO DE ÁREAS	6
ZONEAMENTO.....	7
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
ANEXOS.....	A
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:

- Pernambuco, localizada na Praça Comendador José Honório, 207, Centro, São Sebastião do Paraíso / MG - 37950-000 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: 16 de outubro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS - PERNAMBUCANAS

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Paraíso - Minas Gerais a matrícula nº.: 3899, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 3899: Imóvel situado a Praça Comendador José Honório - nº 207, com área total de terreno de 616,43 m² e área construída de 1.282,49 m², proprietário: Arthur Lundgren S.A. - Casas Pernambucanas, 22/03/2019 00:00:00.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 01.05.060.0241.001, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas
Prefeitura:	São Sebastião do Paraíso
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Praça Comendador José Honório 207 Loja Sobreloja, Centro
Área de Terreno:	N/I
Área Total Edificada:	N/I
Valor Venal Total:	N/I
Valor do IPTU:	R\$ 2.680,64

OUTROS

Projeto

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

Terreno - Pernambucanas

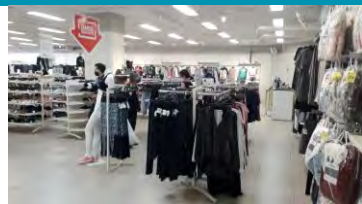
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 581,62 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 60,00 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Rua Pimenta de Pádua - 20,00 m
 - Rua Padre Benarti - 40,00 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 (São Sebastião do Paraíso) é classificado como Loja e Monousuário.

SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Entre novo e regular		
Idade Aparente	15 anos		
Vida Útil Estimada	80 anos		
Vida Remanescente:	65 anos		
Área Construída Total:	1.070,82 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, administrativo e estoque
	Pavimentos Superiores	Área de vendas, administrativo e estoque
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura - Vidro	
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	
Iluminação	Fluorescente e Incandescente	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmica e alvenaria
Paredes	Cerâmica, alvenaria e massa com pintura
Forros	Modular e alvenaria

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 - São Sebastião do Paraíso	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	509,05	0,50	254,53
	Térreo / Loja (m²)	561,77	1,00	561,77
	Terreno Excedente (m²)	19,85	1,00	19,85

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	581,62	0,00	581,62	581,62

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Sebastião Do Paraíso - Mg é determinada pela Lei Complementar nº 002 de 19 de dezembro de 2003.

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

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	São Sebastião do Paraíso - MG
Lei atual:	Lei Complementar nº 002 de 19 de dezembro de 2003
Zoneamento:	ZC - Zona Central
Uso proposto:	A Zona Central tem como característica a predominância de uso misto. São permitidas indústrias de pequeno porte não incômodas.

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Área mínima de terreno do lote:	250,00	Correto
Altura Máxima Permitida:	4 pavimentos (8 pavimentos alcançáveis com Transferência do Direito de Construir ou com Outorga Onerosa do Direito de Construir).]	Correto
Coefficiente de Aproveitamento básico:	2,40 vezes a área do terreno	Correto
Outorga Onerosa:	4,20 vezes a área do terreno	Correto
Taxa de Ocupação:	70,00%	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.

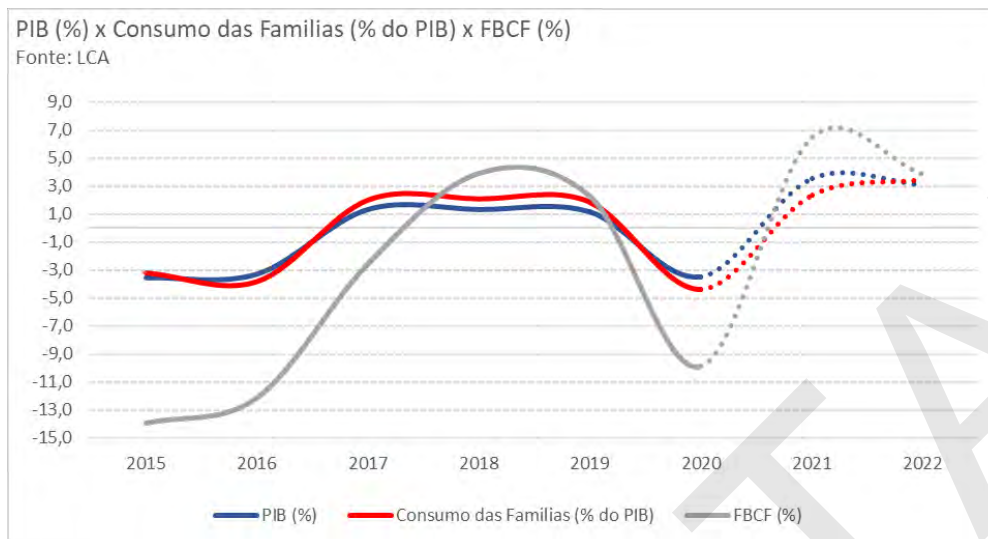
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

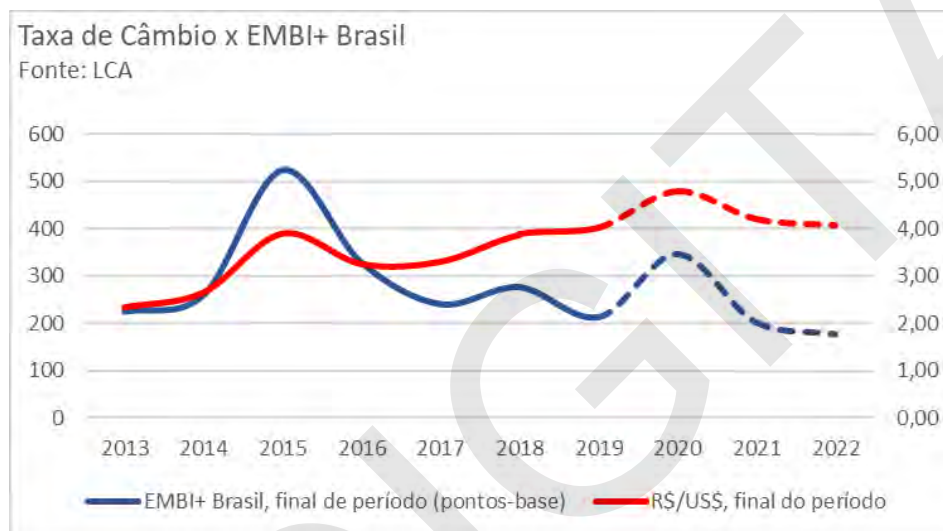
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

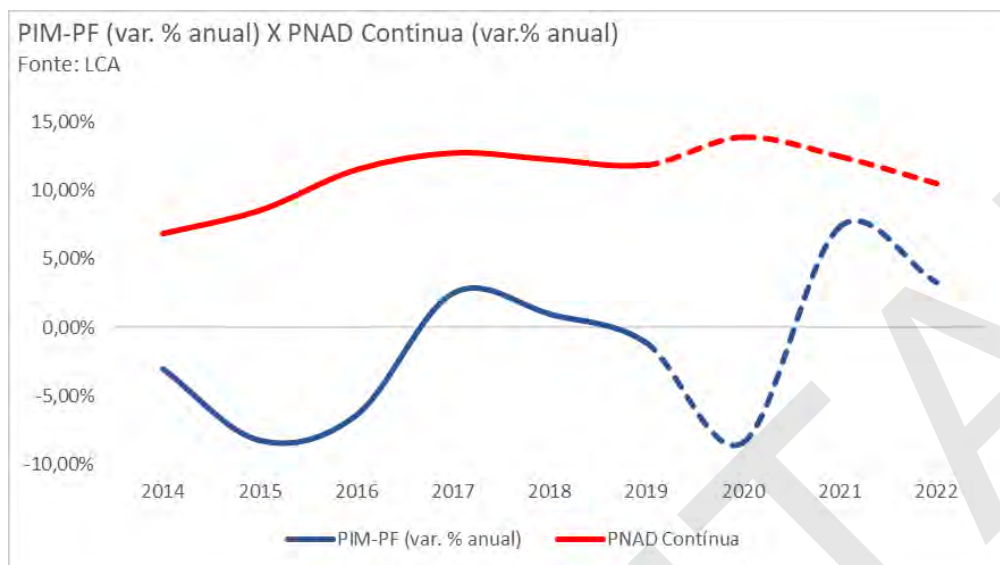
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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

Pontos Fracos e Ameaças

- Vagas de estacionamento são limitadas as disponíveis em vias do centro

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)	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	São Sebastião do Paraíso - Praça Comendador José Honório 207, Centro - São Sebastião do Paraíso MG	Loja	581,62	1.070,82 Construída	509,05	561,77	0,00	19,85	818,28	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																
1	Avenida, Dr. Delfim Moreira, 2251, Lagoinha, São Sebastião do Paraíso / MG	Galpão	973,85	973,85 Construída	0,00	973,85	0,00	0,00	973,85	7.000,00	7,19	Maristela	Margarida	(35)3531-4967	Oferta	set-20
2	Rua, Dr. Placidino Brigagão, s/n, Centro, São Sebastião do Paraíso / MG	Casa (Comercial)	300,00	220,00 Construída	0,00	220,00	0,00	80,00	228,00	2.600,00	11,40	Rejane	Natália	(35) 3531-7988	Oferta	set-20
3	Avenida, Monsenhor Mancini Barbosa, 279, Centro, São Sebastião do Paraíso / MG	Loja	115,00	115,00 Construída	0,00	115,00	0,00	0,00	115,00	2.200,00	19,13	Rejane	Natália	(35) 3531-7988	Oferta	set-20
4	Rua, Pimenta de Pádua, 1502, Centro, São Sebastião do Paraíso / MG	Loja	80,00	80,00 Construída	0,00	80,00	0,00	0,00	80,00	1.500,00	18,75	Cecilia Dias	Cecilia	(35) 3531-4755	Oferta	set-20
5	Rua, Pimenta de Pádua, 1435, Centro, São Sebastião do Paraíso / MG	Loja	85,00	80,00 Construída	0,00	80,00	0,00	5,00	80,50	2.500,00	31,06	Rejane	Natália	(35) 3531-7988	Oferta	set-20
6	Rua, Pimenta de Pádua, 1735, Centro, São Sebastião do Paraíso / MG	Loja	45,00	40,00 Construída	0,00	40,00	0,00	5,00	40,50	650,00	16,05	Rejane	Natália	(35) 3531-7988	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	1,04 Maior	1,45 Inferior	1,38 Inferior	1,38 Inferior	2,26	14,63	14,63
2	0,90	0,85 Menor	1,07 Inferior	1,21 Inferior	1,29 Inferior	1,41	14,48	14,48
3	0,90	0,78 Menor	1,00 Similar	0,99 Superior	1,06 Inferior	0,83	14,34	14,34
4	0,90	0,75 Menor	1,07 Inferior	1,15 Inferior	1,03 Inferior	0,99	16,74	16,74
5	0,90	0,75 Menor	1,00 Similar	0,97 Superior	1,00 Similar	0,71	19,95	19,95
6	0,90	0,69 Menor	1,14 Inferior	1,00 Similar	1,06 Inferior	0,89	12,83	12,83
						Média	15,50	15,50

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - São Sebastião do Paraíso

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 15,50

HOMOGENEIZAÇÃO

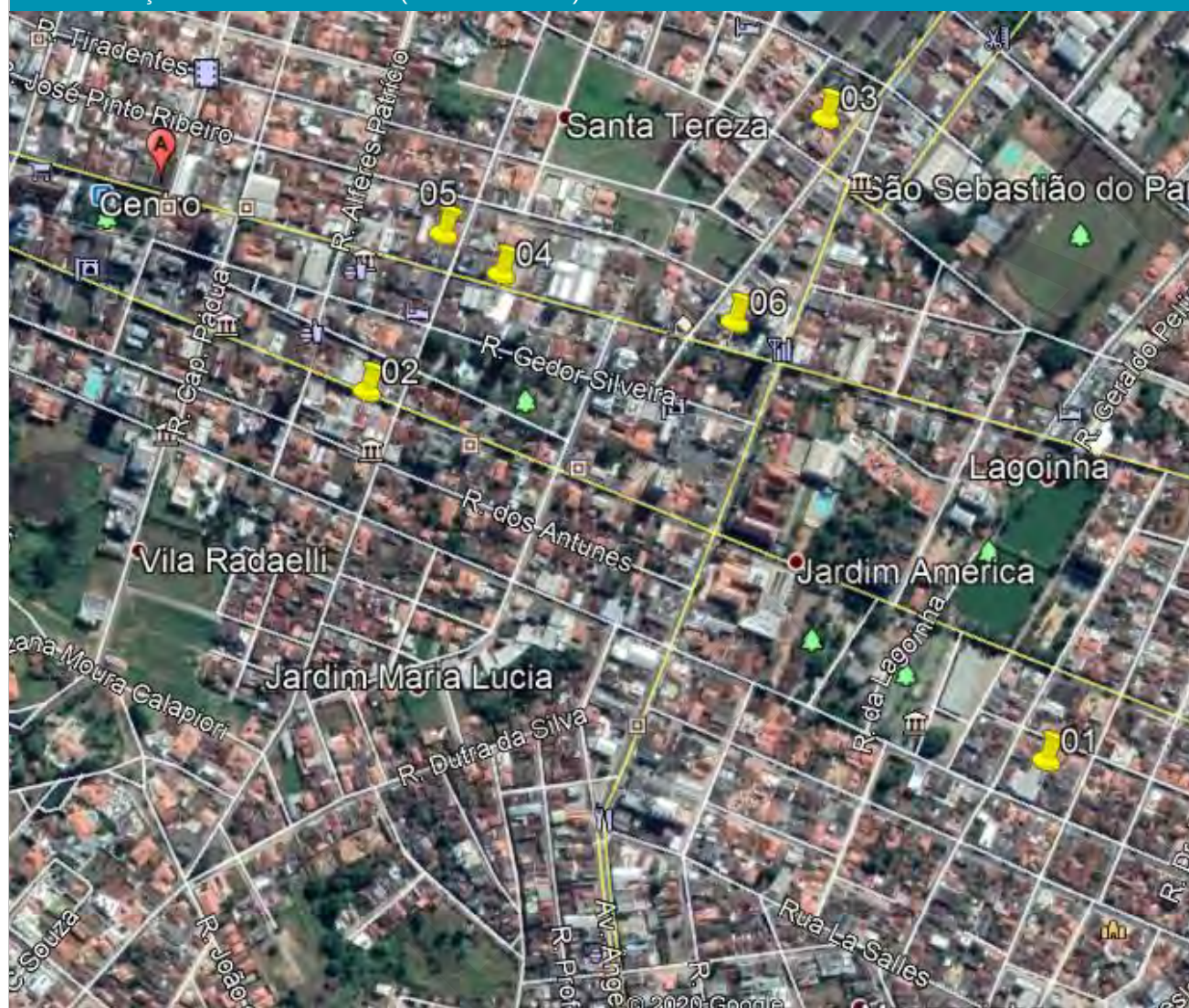
Limite superior(30%)	20,14
Limite inferior (30%)	10,85
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	15,50

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	17,01
Limite Inferior	13,98
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
Desvio Padrão	2,51
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,16
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	15,50
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.679,61

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\$ 7,19 /m² a R\$ 31,06 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 40,00 m² a 973,85 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	São Sebastião do Paraíso
Valor Unitário (R\$/m ²)	15,50
Área Equivalente (m ²)	818,28
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.679,61
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.700,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	11,84
Área Construída (m ²)	1.070,82
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.679,61
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.700,00

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 São Sebastião Do Paraíso e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
PERNAMBUCANAS

Nome da loja:	São Sebastião do Paraíso
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 31/10/2036
Área Construída	1.071 m ²

Aluguel mensal

R\$ 40.605,96 ou R\$ 37,92/m ² no 1º mês
R\$ 37.739,66 ou R\$ 35,24/m ² no 21º mês
R\$ 34.395,64 ou R\$ 32,12/m ² no 33º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0,00%	
% pis cofins	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	223,39	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\$ 6.040.590,00	Seis Milhões e Quarenta Mil Quinhentos 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	489.952,15	478.486,94	442.180,43	415.428,27	415.428,27	415.428,27	415.428,27	415.428,27	415.428,27	415.428,27	415.428,27
Aluguel Mínimo	487.271,51	475.806,30	439.499,79	412.747,63	412.747,63	412.747,63	412.747,63	412.747,63	412.747,63	412.747,63	412.747,63
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	2.680,64	2.680,64	2.680,64	2.680,64	2.680,64	2.680,64	2.680,64	2.680,64	2.680,64	2.680,64	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
 Despesas Operacionais	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64
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	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64	-2.680,64
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
 Resultado Operacional Líquido	487.271,51	475.806,30	439.499,79	412.747,63	412.747,63	412.747,63	412.747,63	412.747,63	412.747,63	412.747,63	412.747,63
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	-4.899,52	-4.784,87	-4.421,80	-4.154,28	-4.154,28	-4.154,28	-4.154,28	-4.154,28	-4.154,28	-4.154,28	
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	-4.899,52	-4.784,87	-4.421,80	-4.154,28	-4.154,28	-4.154,28	-4.154,28	-4.154,28	-4.154,28	-4.154,28	
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	482.371,99	471.021,43	435.077,99	408.593,35	408.593,35	408.593,35	408.593,35	408.593,35	408.593,35	408.593,35	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.961.910,21	
Fluxo de Caixa Total	482.371,99	471.021,43	435.077,99	408.593,35	408.593,35	408.593,35	408.593,35	408.593,35	408.593,35	6.370.503,55	

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)	581,62
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	10.385,80
Área Construída(m ²)	1.070,82
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	5.641,09
VPL Final (R\$)	6.040.590,00

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\$ 12.700,00 (Doze Mil e Setecentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 11,84

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 6.041.000,00 (Seis Milhões e Quarenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 5.641,09

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	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	0,40 a 2,50*	1
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			19,53%

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

ABB98FD022EC471...

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 São Sebastião do Paraíso
Imposto Predial e Territorial Urbano IPTU 2019

Contribuinte: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS Inscrição: 01.05.060.0241.001 Imóvel: Praça COMENDADOR JOSE HONORIO 207 LOJA SOBRELOJA CENTRO QUADRA: 0000 LOTE: 0000	Características: Área Tributável Terreno: 581,62 Área Construída Unidade: 1.216,00 Valor Venal Terreno: 130.363,38 Valor Venal Construção: 251.385,86 Valor Venal Imóvel: 382.949,34 Alíquota: 0,70 Valor Total Lançado: 2.680,54	Composição IPTU: 2.680,64 TOTAL: 2.680,64
--	--	---

008783

-Terrenos limpos, com muros e passeio, tem desconto de 20% a ser solicitado na Prefeitura Municipal.
 - Aposentado com 1 salário mínimo e único imóvel residencial que lhe sirva de moradia pode conseguir isenção (requerer na Prefeitura).
 - BANCOS AUTORIZADOS A RECEBER SEU IPTU: Sicoob Nossocredito, ParaísoCred, Banco Bradesco, Mercantil do Brasil, Caixa Econômica Federal e Casas Lotéricas.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO
IPTU - ANO 2019
Inscrição: 01.05.060.0241.001

Vlr. S/ Desconto	Desconto	(=) Valor Principal c/ Desconto
2.680,64	268,06	2.412,58
Vencimento	10/05/2019	(+) Multa
Parcela - 1a COTA ÚNICA		(+) Mora
10% DESCONTO		(=) Total
Nº Parc: 00177200		
Contribuinte ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS		

008783

81600000024-6 12584241201-2 90510017720-3 01900000000-0

Sr. Caixa não receber após o vencimento

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO
IPTU - ANO 2019
Inscrição: 01.05.060.0241.001

Quant.	Valor Moeda	(=) Valor Principal
		335,08
Vencimento	10/05/2019	(+) Multa
Parcela		(+) Mora
01/08		(=) Total
Nº Parc: 00177203		
Contribuinte ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S A CASAS PERNAMBUCANAS		

008783

81630000003-0 35084241201-6 90510017720-3 31900000000-4

Sr. Caixa não receber após o vencimento

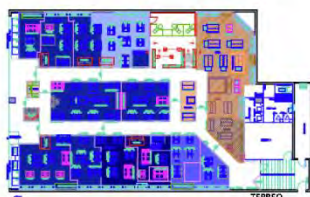
PLANTA

218 - SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO –
TÉRREO E 1º PAVTO

PERNAMBUCANAS



1º PAVTO



TÉRREO

ÁREA DO IMÓVEL: 10.708,82M²
TÉRREO: 541,77m²
1º PAVTO: 509,05m²

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).

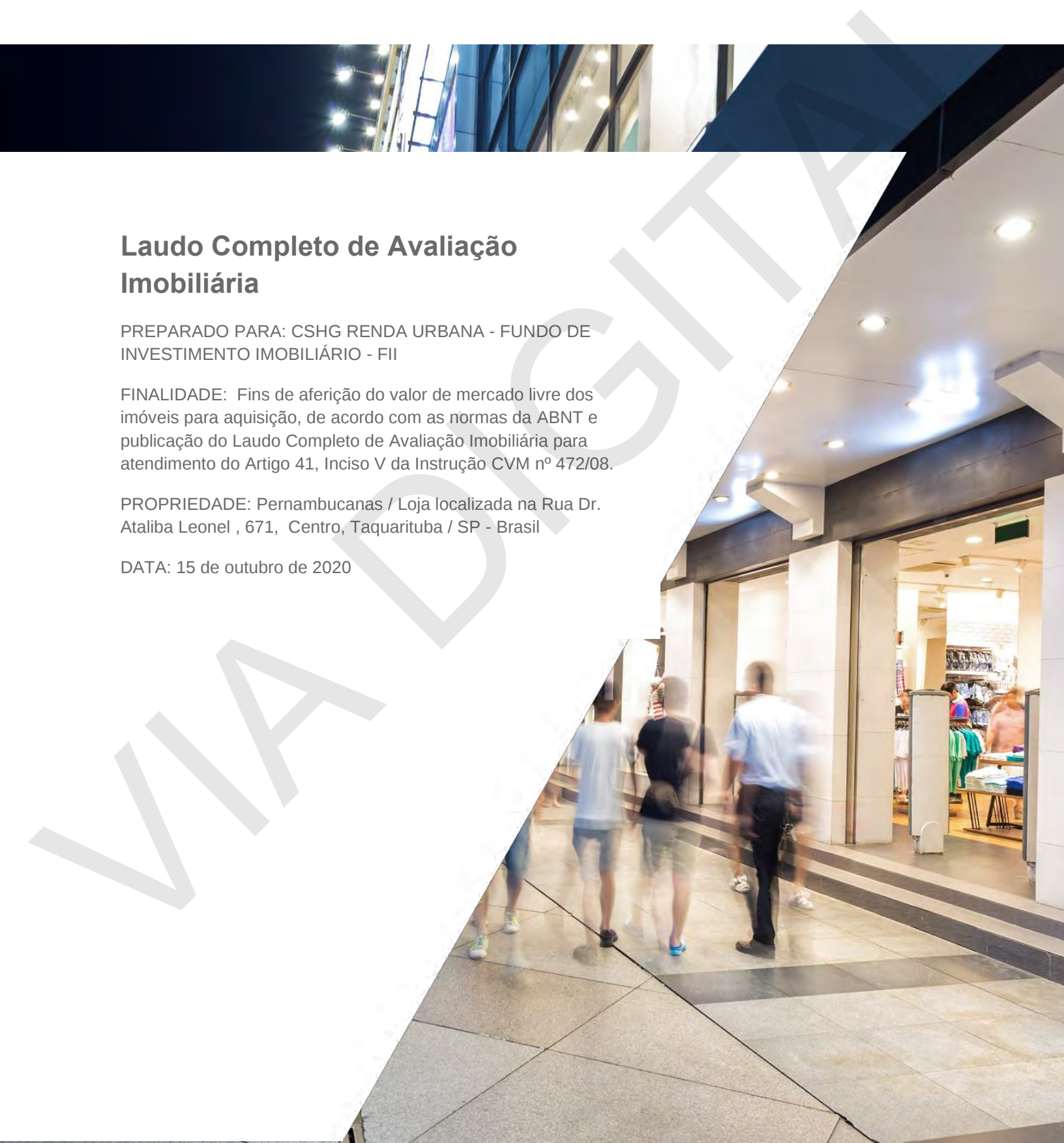
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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: Pernambucanas / Loja localizada na Rua Dr.
Ataliba Leonel , 671, Centro, Taquarituba / 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 Dr. Ataliba Leonel , 671, Centro, Taquarituba / 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 para locação e valor de mercado 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 Dr. Ataliba Leonel , 671, Centro, Taquarituba/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 - 510 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 8.300,00 (Oito Mil e Trezentos Reais mensais)	R\$ 16,37
Valor de mercado livre para venda	R\$ 2.378.000,00 (Dois Milhões Trezentos e Setenta e Oito Mil Reais)	R\$ 4.662,94

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 Dr. Ataliba Leonel, 671, Centro, Taquarituba / SP - 18740-000 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para locação e valor de mercado 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: 22 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 - Comarca de Taquarituba a matrícula nº.: 179, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 179: Imóvel situado a Rua Dr. Ataliba Leonel nº 661, com área total de terreno e área construída indeterminadas, proprietário: ALTSA Propriedades S/A, 19/05/202000:00.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 282000, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Clarisse Lopes Rodrigues
Prefeitura:	Taquarituba/SP
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Dr. Ataliba Leonel, nº 691
Área de Terreno:	969,10 m²
Área Total Edificada:	585,76 m²
Valor Venal Total:	R\$ 1.223.830,85
Valor do IPTU:	R\$ 4.056,96

OUTROS

Planta

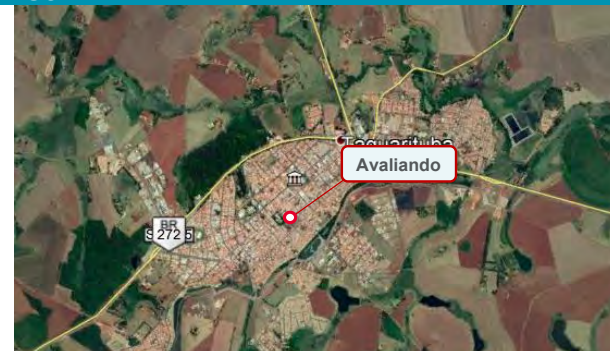
POSIÇÃO ATUAL

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



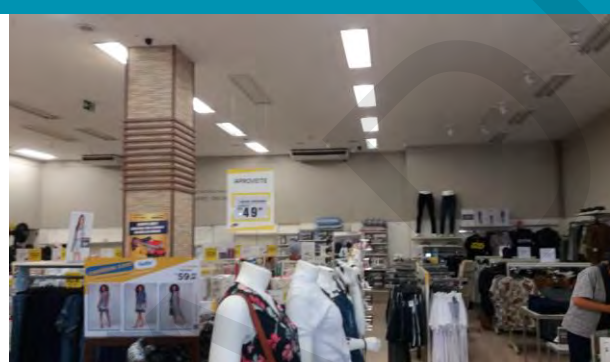
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

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 Dr. Ataliba Leonel, 671, Centro, Taquarituba / SP - 18740-000 Brasil

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

- Em frente à Praça da Paróquia São Roque
- 260 metros da Escola Estadual Prof. Guido Dias de Almeida
- 270 metros do parque Lourenço Custódio
- 355 metros do Parque Municipal Arnon Firmo de Melo
- 400 metros da Prefeitura Municipal de Taquarituba

Terreno - Pernambucas

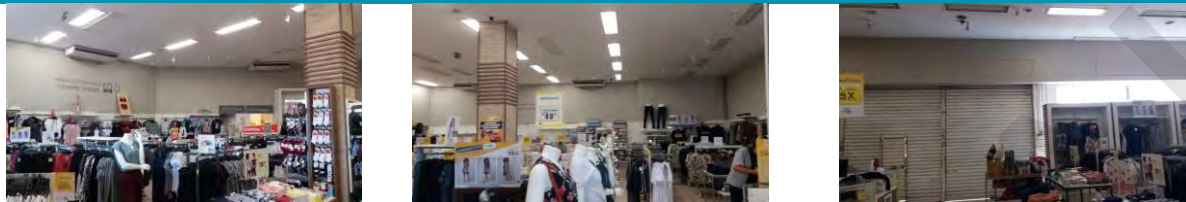
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 510,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 46,00 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Rua Dr. Ataliba Leonel - 24,50 m
 - Praça São Roque - 21,50 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- 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 (Taquarituba) é classificado como Loja e Monousuário.

TAQUARITUBA – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular
Idade Aparente	20 anos
Vida Útil Estimada	80 anos
Vida Remanescente:	60 anos
Área Construída Total:	510,00 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	Alumínio
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 - Taquarituba	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
	Térreo / Loja (m²)	510,00	1,00	510,00
	Terreno Excedente (m²)	0,00	0,10	0,00

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 RESTRICÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Pernambucanas	510,00	0,00	510,00	510,00

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Taquarituba é determinada pela Lei Complementar nº 049/06 de 23 de outubro de 2006.

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

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Taquarituba
Lei atual:	Lei Complementar nº 049/06 de 23 de outubro de 2006.
Zoneamento:	Macrozona Urbana

Coefficiente de Aproveitamento básico:	Depende de análise do projeto	Correto
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	Depende de 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.

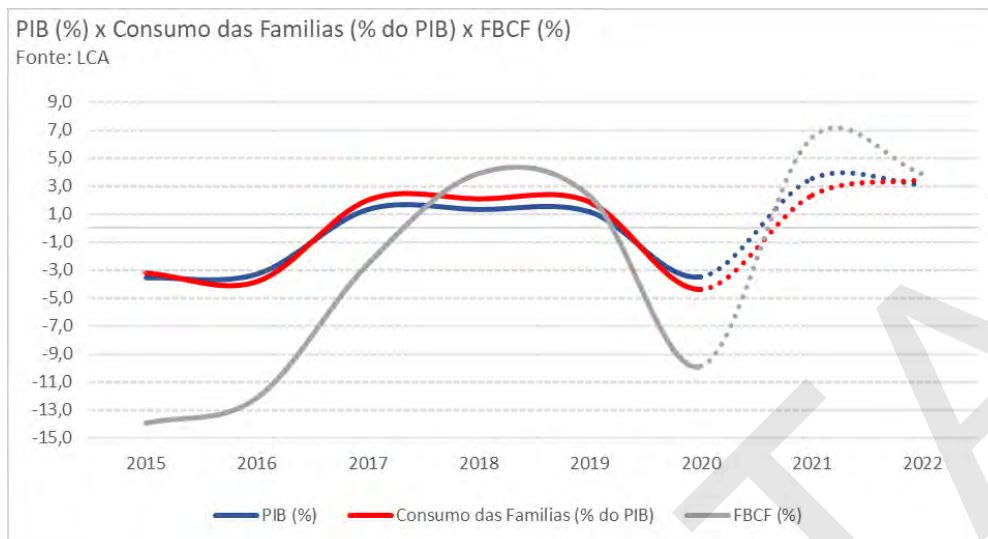
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80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

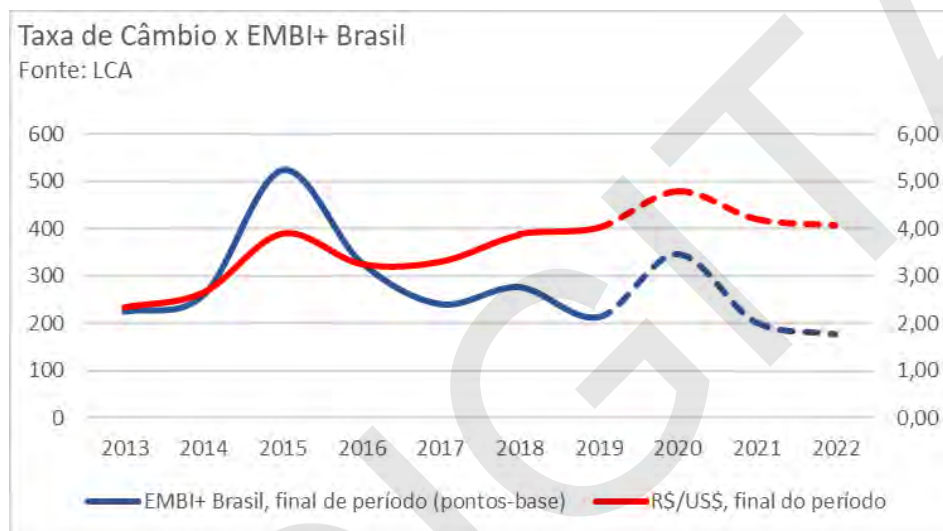
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial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

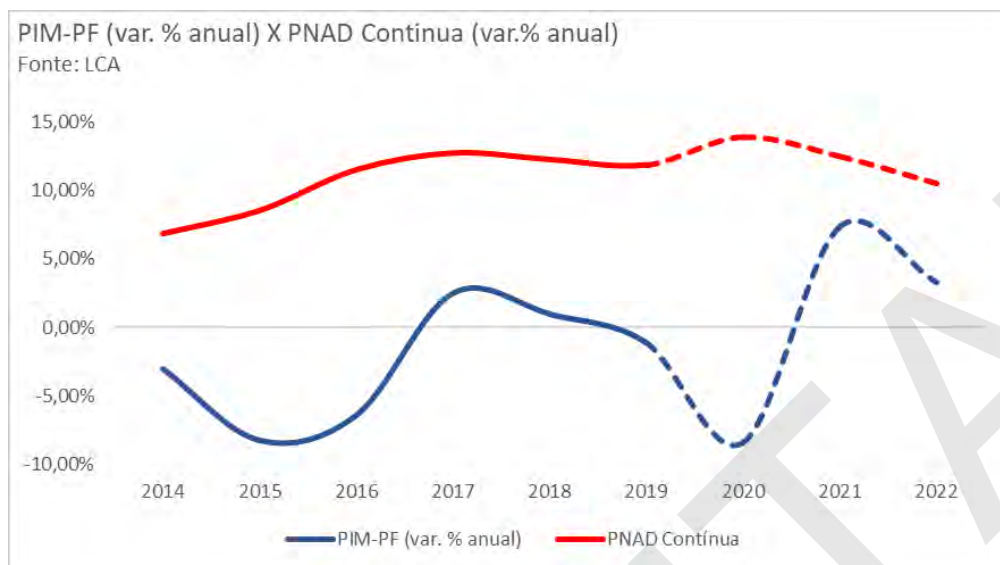
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande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

- Localização no centro urbano
- Posicionamento em esquina favorece a visibilidade
- Localização defronte a uma praça central é um diferencial

Pontos Fracos e Ameaças

- Localização pode ter grande atrativos para ocupantes com operações concorrentes

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)	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	Taquarituba - Rua Dr. Ataliba Leonel 671, Centro - Taquarituba SP	Loja	510,00	46,00	510,00 Construída	0,00	510,00	510,00	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1	Rua, Marechal Floriano, 804, Centro, Taquarituba / SP	Loja	229,50	0,00	490,98 Construída	261,48	229,50	360,24	6.000,00	16,66	RDP	Fabiana	(14) 3351-7096	Transação	set-20
2	Rua, Dr. Ataliba Leonel, 1011, Centro, Taquarituba / SP	Loja	45,00	0,00	45,00 Construída	0,00	45,00	45,00	1.200,00	26,67	Paulo Rolim	Paulo	(14) 99603-3320	Oferta	set-20
3	Rua, Dr. Ataliba Leonel, 109, Centro, Taquarituba / SP	Loja	32,00	0,00	32,00 Construída	0,00	32,00	32,00	800,00	25,00	Paulo Rolim	Paulo	(14) 99603-3320	Oferta	set-20
4	Avenida, Cel. João Quintino, 229, Centro, Taquarituba / SP	Loja	150,00	0,00	150,00 Construída	0,00	150,00	150,00	1.800,00	12,00	Paulo Rolim	Paulo	(14) 99603-3320	Oferta	set-20
5	Rua, Dr. Ataliba Leonel, 687, Centro, Taquarituba / SP	Loja	100,00	0,00	100,00 Construída	0,00	100,00	100,00	1.045,00	10,45	Strutura	Rafaela	(14) 3762-4213	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	1,00	0,92 Menor	0,94 Superior	1,00 Similar	1,06 Inferior	0,92	15,27	15,27
2	0,90	0,74 Menor	1,03 Inferior	0,88 Superior	1,10 Inferior	0,75	18,08	18,08
3	0,90	0,71 Menor	1,07 Inferior	0,96 Superior	1,10 Inferior	0,84	18,82	18,82
4	0,90	0,86 Menor	1,25 Inferior	1,06 Inferior	1,21 Inferior	1,39	14,97	14,97
5	0,90	0,82 Menor	1,36 Inferior	1,38 Inferior	1,00 Similar	1,56	14,71	14,71
Média							16,37	16,37

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Taquarituba

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 16,37

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	21,28
Limite inferior (30%)	11,46
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	16,37

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	17,69
Limite Inferior	15,05
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	16%
Desvio Padrão	1,93
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,12
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	16,37
Valor de Mercado para Locação (R\$)	8.348,11

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\$ 10,45 /m² a R\$ 26,67 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 32,00 m² a 490,98 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	Taquarituba
Valor Unitário (R\$/m²)	16,37
Área Equivalente (m²)	510,00
Valor de Mercado para Locação (R\$)	8.348,11
Valor de Mercado para Locação (R\$)	8.300,00
Valor Unitário (R\$/m²)	16,37
Área Construída (m²)	510,00
Valor de Mercado para Locação (R\$)	8.348,11
Valor de Mercado para Locação (R\$)	8.300,00

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 Taquarituba e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
PERNAMBUCANAS

Nome da loja:	Taquarituba
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	510 m²

Aluguel mensal

R\$ 21.995,32 ou R\$ 43,13/m² no 1º mês
R\$ 20.442,71 ou R\$ 40,08/m² no 21º mês
R\$ 18.631,33 ou R\$ 36,53/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	338,08	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\$ 2.378.100,00	Dois Milhões Trezentos e Setenta e Oito Mil e Cem 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	268.000,78	261.790,33	242.123,93	227.632,90	227.632,90	227.632,90	227.632,90	227.632,90	227.632,90	227.632,90	104.234,31
Aluguel Mínimo	263.943,82	257.733,37	238.066,97	223.575,94	223.575,94	223.575,94	223.575,94	223.575,94	223.575,94	223.575,94	100.177,35
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	4.056,96	4.056,96	4.056,96	4.056,96	4.056,96	4.056,96	4.056,96	4.056,96	4.056,96	4.056,96	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96
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	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96	-4.056,96
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	263.943,82	257.733,37	238.066,97	223.575,94	223.575,94	223.575,94	223.575,94	223.575,94	223.575,94	223.575,94	100.177,35
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	-4.020,01	-3.926,85	-3.631,86	-3.414,49	-3.414,49	-3.414,49	-3.414,49	-3.414,49	-3.414,49	-3.414,49	
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	-4.020,01	-3.926,85	-3.631,86	-3.414,49	-3.414,49	-3.414,49	-3.414,49	-3.414,49	-3.414,49	-3.414,49	
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	259.923,80	253.806,52	234.435,11	220.161,44	220.161,44	220.161,44	220.161,44	220.161,44	220.161,44	220.161,44	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.447.006,15	
Fluxo de Caixa Total	259.923,80	253.806,52	234.435,11	220.161,44	220.161,44	220.161,44	220.161,44	220.161,44	220.161,44	1.667.167,60	

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)	510,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	4.662,94
Área Construída(m ²)	510,00
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	4.662,94
VPL Final (R\$)	2.378.100,00

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\$ 8.300,00 (Oito Mil e Trezentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 16,37

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 2.378.000,00 (Dois Milhões Trezentos e Setenta e Oito Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 4.662,94

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	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			16,14%

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

IPTU

MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA				IPTU 2019	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO				NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO	
CODIGO CADASTRAL 00000000282000	EXERCÍCIO 2019	DATA DE EMISSÃO 26/02/2019	Nº PARCELAS 08	1º VENCIMENTO 22/04/2019	AVISO 003.043
PROPRIETÁRIO CLARISSE LOPES RODRIGUES					
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA O DR. ATALIBA LEONEL, 691 CENTRO CEP: 18740-000					
SETOR 009	QUADRA 0008	LOTE 0014	VALOR VENCIMENTO (R\$) 251.766,39		
ÁREA DO TERRENO - M² 969,10	ÁREA DA CONSTRUÇÃO - M² 585,76	TESTADA 22	VALOR VENCIMENTO (R\$) 972.064,46		
VALOR DA PARCELA (R\$) 507,12		VALOR DO IPTU COM DESCONTO (R\$) 3.637,07	VALOR VENCIMENTO (R\$) 1.223.830,85		
ENDEREÇO DE ENTREGA DEODORO DA FONSECA, 236 CENTRO CEP: 18740-000 TAQUARITUBA/SP					
EXISTE DÉBITO NÃO					
TOTAL:					4.056,96
					003.043

Imposto Predial e Territorial Urbano

694-Taquarubá Anexo A

Prefeitura Municipal de Taquarubá
Departamento de Tributação
IPTU/TSU Exercício: 2018

Código de Baza 272393	Município 009.0008.0014	Cadastro 00000000282000-7	A - Desconhecido B - Residência C - Vagante D - Multicida E - Não Habilitado F - Não Insistente
Contribuinte CLARISSE LOPES RODRIGUES CPF/CNPJ 589.055.028-49			1º 2º 3º
Complemento CLARISSE LOPES RODRIGUES			
Endereço de Correspondência Logra: MAL DEODORO DA FONSECA, Nº 236 - CEP: 18740000 Bairro: CENTRO Complemento: Cidade: TAQUARUBÁ UF: SP			Data de 1ª Tentativa Data de 2ª Tentativa
Recobi nesta data o Cante Identificado gima			

Nome _____ Função _____

Prefeitura Municipal de Taquarubá
Departamento de Tributação
IPTU/TSU Exercício: 2018

Código de Baza 272393	Município 009.0008.0014	Cadastro 00000000282000-7	Instruções e Avisos
Contribuinte CLARISSE LOPES RODRIGUES 589.055.028-49			
Localização Logra: RUA DR. ATALIBA LEONEL, Nº 691 - CEP: 18740000 Bairro: CENTRO Complemento: SETOR: 009 QDRA: 0008 LOTE: 0014 UNIDADE: 1			
Endereço de Correspondência Logra: MAL DEODORO DA FONSECA, Nº 236 - CEP: 18740000 Bairro: CENTRO Comple: Cidade: TAQUARUBÁ UF: SP			

PN-164118-19/418-R4 1615,26 -> correspondente a 47% do valor total

Prefeitura Municipal de Taquarubá
Departamento de Tributação

Cód de Baza 2-272393-1-0	Pessoa 0	Vencimento 20/04/2018	Valor da Parcela 3.436,72
Cadastro 00000000282000	Valor da Parcela 3.436,72		
Correção	Multa		
Juros	Total Parcela		

PAGAVEL NOS BANCOS: BANCO DO BRASIL - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, LOTERICA E SICREDI.

81680000034-0 36724477201-1 80420010120-7 00272393000-0

Prefeitura Municipal de Taquarubá
Departamento de Tributação

Cód de Baza 2-272393-1-1	Pessoa 1	Vencimento 20/04/2018	Valor da Parcela 479,18
Cadastro 00000000282000	Valor da Parcela 479,18		
Correção	Multa		
Juros	Total Parcela		

PAGAVEL NOS BANCOS: BANCO DO BRASIL - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, LOTERICA E SICREDI.

Prefeitura Municipal de Taquarubá
Departamento de Tributação

Cód de Baza 2-272393-1-1	Pessoa 1	Vencimento 20/04/2018	Valor da Parcela 479,18
Cadastro 00000000282000-7	Valor da Parcela 479,18		
Correção	Multa		
Juros	Total Parcela		

PAGAVEL NOS BANCOS: BANCO DO BRASIL - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, LOTERICA E SICREDI.

81760000004-0 79184477201-6 80420010120-7 00272393001-8

LAYOUT

694 – TAQUARITUBA - TÉRREO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 715M²

ALTS A: 510M²

IMÓVEL A: 205M²

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).