

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de tomada de decisão interna

PROPRIEDADE: Multimodal 1 - G04 e G06/ Localizado na Rodovia BR-101 Sul, 5225, Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo De Santo Agostinho/PE

DATA: 01 de dezembro de 2020



São Paulo, 01 de dezembro de 2020.

CSHG Logística - Fundo de Investimentos Imobiliário - FII
At.: Sr. Augusto Martins.
São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação dos Galpões G04 e G 06 do Multimodal 1, situados na Rodovia BR-101 Sul, 5225, Condomínio Cone Multimodal 1, Cabo de Santo Agostinho - PE.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em referência.

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 75 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.

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 18 de novembro de 2020:

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda - 73% do Galpão G6	R\$ 36.751.700,00 (Trinta e Seis Milhões, Setecentos e Cinquenta e Um Mil, Setecentos Reais)	R\$/m² 2.336,16
Valor de Mercado para Locação - 73% do Galpão G6	R\$ 275.400,00/mês (Duzentos e Setenta e Cinco Mil, Quatrocentos Reais) Mensais	R\$/m² 17,51
Valor de Mercado para Venda - 30% do Terreno G4	R\$ 3.171.900,00 (Três Milhões, Cento e Setenta e Um Mil, Novecentos Reais)	R\$/m² 178,89
Valor de Mercado para Locação - 30% do Terreno G4	R\$ 13.200,00/mês (Treze Mil, Duzentos Reais) Mensais	R\$/m² 0,75

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo 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:

Raissa Guimarães

7226A28E26654C5...

Raissa Guimarães

Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Danielly Melo

F380A119B87D425...

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

William Gil

Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL, 30823133885

CPF: 30823133885

Data/Hora da Assinatura: 07/12/2020 | 05:59:33 PST

ICP Brasil

DE5F5BEAD5684349D93F9098B7A3120

William da Silva Gil, MRICS

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

DocuSigned by:

Rogério Cerreti

Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI, 12680989813

CPF: 12680989813

Data/Hora da Assinatura: 07/12/2020 | 08:47:37 PST

ICP Brasil

3301A13E270541FF83454929DD240FD

Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, multiusuário
Endereço:	Rodovia BR-101 Sul, 5225 - Condomínio Cone Multimodal 1, Cabo de Santo Agostinho/PE, 54503-900
Data da avaliação:	17 de novembro de 2020
Data da inspeção:	18 de novembro de 2020 OBS.: Não foi autorizada a entrada do vistoriador no edifício Galpão G06.
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda e o Valor de Mercado para Locação
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de tomada de decisão interna
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo e Método de Capitalização Direta da Renda
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-20-66032-900716

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terrenos:	Topografia da área útil:	Muito Boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área Condomínio Multimodal 1:	721.254,00 m ² (conforme avaliações anteriores)
	Área APP Condomínio Multimodal 1	154.402,98 m ² (conforme avaliações anteriores)
	Demais áreas com restrição Condomínio Multimodal 1	39.536,19 m ² (conforme avaliações anteriores)
	Fração ideal Galpão G06:	0,093752393 (conforme avaliações anteriores)
	Fração ideal Terreno G04:	0,081946370 (conforme avaliações anteriores)
	Descrição:	O imóvel possui terreno plano, com boa utilização e construções, com estado de conservação regular. Tem boa localização em frente à rodovia que dá acesso à capital.

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Galpão G06 :	Área Construída Total:	21.618,86 m ² (conforme avaliações anteriores)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente:	6 anos
	Vida Remanescente:	74 anos

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

Acessibilidade:	Através da Rodovia BR-101
Vizinhança:	Industrial e residencial, com a presença de alguns pontos comerciais
Infraestrutura logística:	Rodoviária
Transporte:	Rodoviário (público e privado)
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	Cartório do 1º Serviço registral – Cabo de Santo Agostinho/PE, sob as matrículas nº 11.808, 11.891, 11.892, 11.893, 11.894, 11.895, 11.896, 11.897, 11.898, 11.899 e 11.900. No caso de uma transação potencial, consideramos como premissas que todas as documentações estão em ordem e os imóveis sem ônus.
	Notificação de lançamento sob inscrições imobiliárias nº 6.3150.101.01.0479.0006.0, 6.3150.101.01.0479.0007.8, 6.3150.101.01.0479.0008.6, 6.3150.101.01.0479.0009.4, 6.3150.101.01.0479.0010.8, 6.3150.101.01.0479.0011.6, 6.3150.101.01.0479.0012.4, 6.3150.101.01.0479.0013.2, 6.3150.101.01.0479.0014.0, 6.3150.101.01.0479.0015.9, e 6.3150.101.01.0479.0016.7.
Taxas e Dispendios:	
Outros:	Rent Roll

ZONEAMENTO

Zona:	ZECE 2 - Zona Especial de Consolidação Estratégica 2
Uso:	Logístico e industrial
Taxa de Ocupação:	0,50
Coefficiente de aproveitamento máximo:	1,00 vez a área de terreno

MERCADO

A propriedade está localizada na cidade de Cabo de Santo Agostinho, no estado de Pernambuco, na zona sul da região mesorregião metropolitana do Recife. Seu perfil ocupacional é composto por armazéns, residências e pequenos pontos comerciais. Tem densidade média de ocupação, com pouca verticalização e algumas terras subdesenvolvidas. Detectamos uma tendência de empresas focadas na indústria, serviços e logística.

A pesquisa indicou baixa oferta de terra para venda de abastecimento médio de armazém para locação. Em termos de demanda, o mercado tem pouca atividade na venda de terras.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 130,31 até R\$ 300,00 /m², com áreas variando entre 11.511,00 m² e 165.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 12,00/m² até R\$ 18,50/m² com áreas variando entre 2.642,00 m² e 36.386,13 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Junto com Ipojuca, a cidade de Cabo de Santo Agostinho concentra um dos maiores centros logísticos do estado de Pernambuco, o Complexo Industrial de Suape;
- A cidade possui uma excelente infraestrutura de transporte rodoviário, com fácil acesso a diferentes regiões do Brasil; e
- Percebemos uma apreciação no valor de mercado de locação de galpões, com uma possível tendência a superar o mercado de venda de terrenos.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O mercado de venda de terreno está em desvantagem, com valores inferiores aos apresentados nos anos anteriores.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda - 73% do Galpão G6:	R\$ 36.751.700,00 (Trinta e Seis Milhões, Setecentos e Cinquenta e Um Mil, Setecentos Reais).	R\$/m² 2.336,16
Valor de Mercado para Locação - 73% do Galpão G6:	R\$ 275.400,00/mês (Duzentos e Setenta e Cinco Mil, Quatrocentos Reais) Mensais.	R\$/m² 17,51
Valor de Mercado para Venda - 30% do Terreno G4:	R\$ 3.171.900,00 (Três Milhões, Cento e Setenta e Um Mil, Novecentos Reais).	R\$/m² 178,89
Valor de Mercado para Locação - 30% do Terreno G4:	R\$ 13.200,00/mês (Treze Mil, Duzentos Reais) Mensais.	R\$/m² 0,75

DS
RG

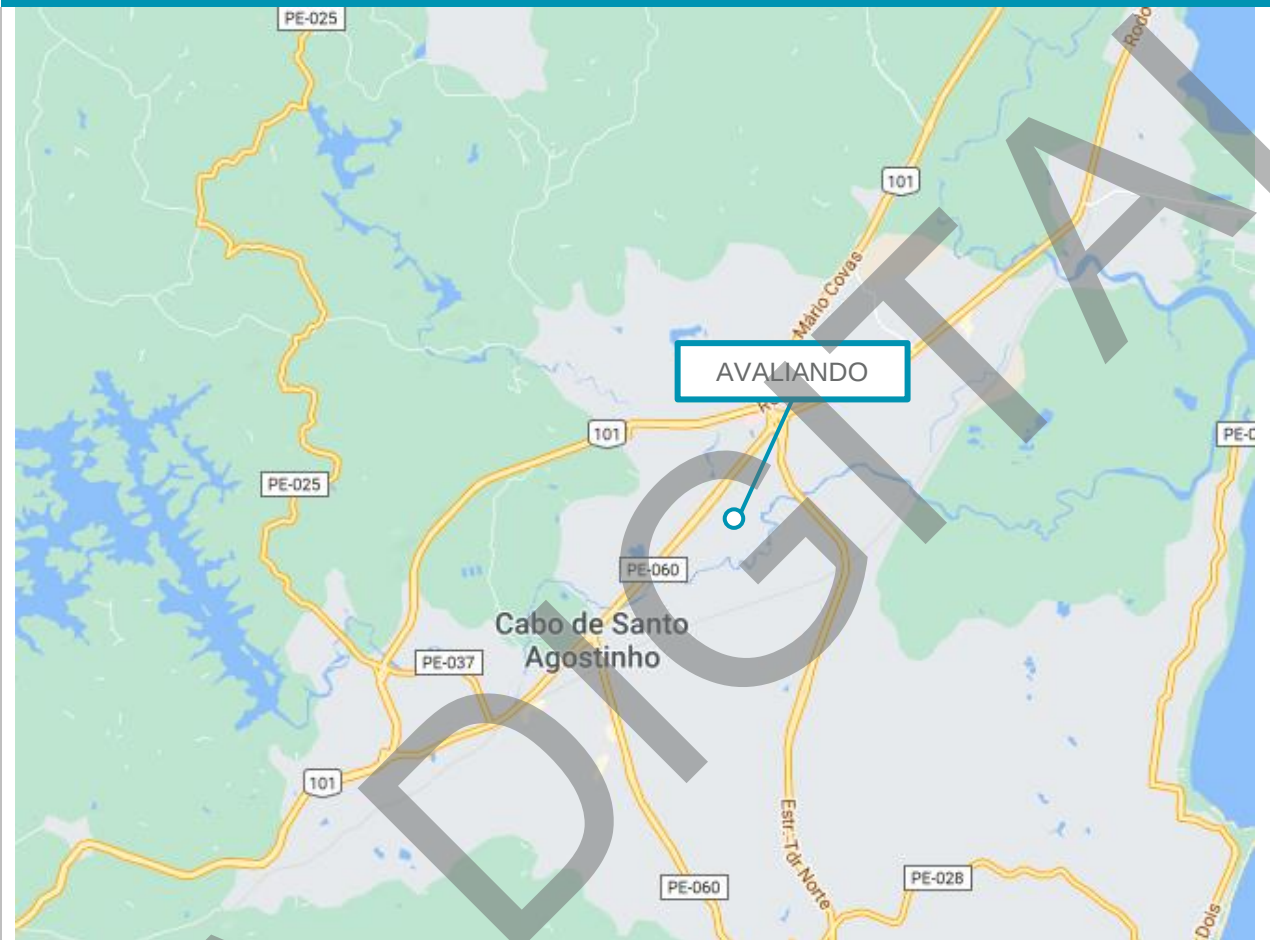
DS
DM

DocuSigned by:
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 07/12/2020 | 05:59:40 PST
ICP-Brasil
3301A12E2725A1E63A549202D02440D

DocuSigned by:
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 07/12/2020 | 08:47:45 PST
ICP-Brasil
3301A12E2725A1E63A549202D02440D

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

GALPÃO G06



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO G06



Fonte: Cushman & Wakefield

TERRENO G04



Fonte: Cushman & Wakefield

TERRENO G04



Fonte: Cushman & Wakefield

TERRENO G04



Fonte: Cushman & Wakefield

TERRENO G04



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	X
INTRODUÇÃO	1
OBJETOS	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
DOCUMENTAÇÃO	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	2
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	3
ASPECTOS GERAIS	3
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	4
ACESSO	4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	4
CONCLUSÃO	4
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	5
CENÁRIO ECONÔMICO	5
MERCADO DE PERNAMBUCO	8
PREÇOS PRATICADOS	12
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	12
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	13
DESCRIÇÃO DO TERRENO	13
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	15
QUADRO DE ÁREAS	16
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO	17
ZONEAMENTO	18
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	19

AVALIAÇÃO	20
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	20
METODOLOGIA	20
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	23
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	31
MÉTODO EVOLUTIVO	40
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	40
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO	48
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA PARA LOCAÇÃO – TERRENO G04	51
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	52
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL	53
TAXA DE DESCONTO	53
MÉTODO INVOLUTIVO	59
RESUMO DE VALORES	63
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	64
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	65
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	72
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	75
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	C

Introdução

Objetos

Os objetos desta avaliação são o **Galpão G06** e o **Terreno G04**, localizados na Rodovia BR-101 Sul, 5.225, Condomínio Cone Multimodal 1, Cabo de Santo Agostinho - PE.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Mercado para Locação** dos imóveis supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de tomada de decisão interna.

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

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

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: 18 de novembro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 18 de novembro de 2020.

OBS.: Não foi autorizada a entrada do vistoriador no edifício Galpão G06.

Documentação

A seguir listamos os registros dos documentos fornecidos pelo cliente registrados no 1º Ofício do Registro de Imóveis de Ildefonso Torres de Sá, no município de Cabo de Santo Agostinho/PE, sob propriedade da CONE S/A, sob as matrículas nº. 11.808, 11.891, 11.892, 11.893, 11.894, 11.895, 11.896, 11.897, 11.898, 11.899 e 11.900. Salientamos que para um imóvel não recebemos o número de registro e os documentos referente ao registro. Adotamos as informações recebidas em planilha de registro fornecida pelo cliente.

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Rent Roll
-----------------------------	-----------

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Comentários sobre a documentação recebida

Para esse estudo, utilizamos algumas informações de avaliações anteriores combinadas com atualização de *Rent Roll* recebida pelo cliente.

Informações sobre a comercialização do imóvel

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

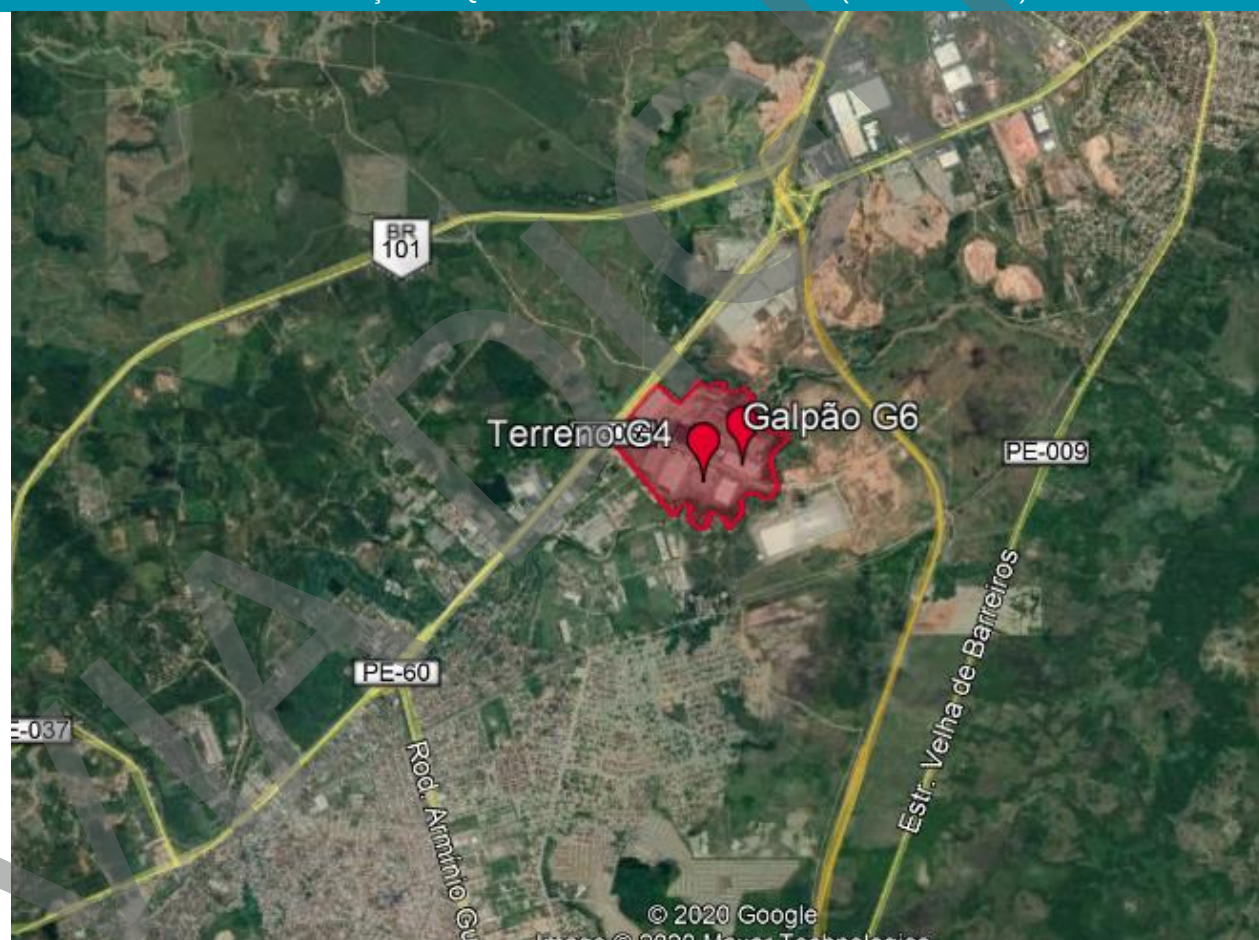
Análise da localização

As propriedades em estudo denominam-se G04 e G06 do Multimodal 1 e estão situadas na Rodovia BR-101 Sul, 5225, Condomínio Cone Multimodal 1, Cabo de Santo Agostinho - PE.

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

- 7 km do centro da cidade de Cabo de Santo Agostinho;
- 26 km do porto de Suape;
- 27 km do Aeroporto Internacional de Recife; e
- 37 km do centro de Recife.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

As propriedades estão localizadas na Mesorregião Metropolitana do Recife, localizada no município de Cabo de Santo Agostinho / PE. A região é cercada pelo polo industrial do estado de Pernambuco, o Complexo

Industrial de Suape. Além disso, o município é um importante centro turístico do estado e suas praias são nacionalmente conhecidas.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Cabo de Santo Agostinho de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 185.025 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 208.944 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Cabo de Santo Agostinho também se beneficia do Porto do Suape, o maior da região nordeste, tornando a região muito atraente para os investidores;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem tráfego intenso e alto índice de criminalidade

Ocupação circunvizinha

Industrial, residencial e comercial.

Acesso

Nível regional

O município de Cabo de Santo Agostinho faz parte da Mesorregião Metropolitana do Recife, sendo sua sede e localizada no litoral do Estado de São Paulo. O principal acesso rodoviário para essa região é a Rodovia BR-101.

Nível municipal

A propriedade está localizada na porção sudoeste do centro do município, sendo as principais vias de acesso a esta região as rodovias PE-060 e BR-101.

Nível local

A principal via de acesso às propriedades é a Rodovia BR-101, sendo essa pavimentada e tem duas faixas de rolamento em cada direção (via de mão dupla).

Seu estado de conservação é regular.

Tem uma inclinação de 3%, o que não interfere no acesso por caminhões e carretas.

A rua de acesso aos imóveis não é asfaltada.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto Internacional do Recife opera voos domésticos e internacionais regulares. A distância do aeroporto até o empreendimento é de aproximadamente 24,5 km. O Porto do Suape está localizado a 26 km do imóvel

Conclusão

As propriedades são bem localizadas, próxima ao porto de Suape, que é o maior da região nordeste. Tornando a propriedade muito atrativa para grandes investidores e indústrias.

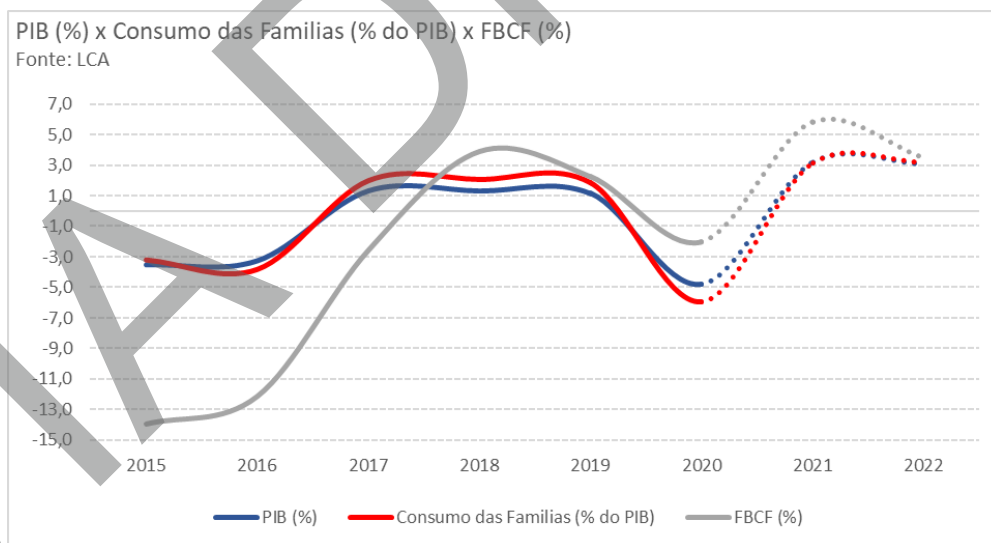
Análise Mercadológica

Cenário econômico

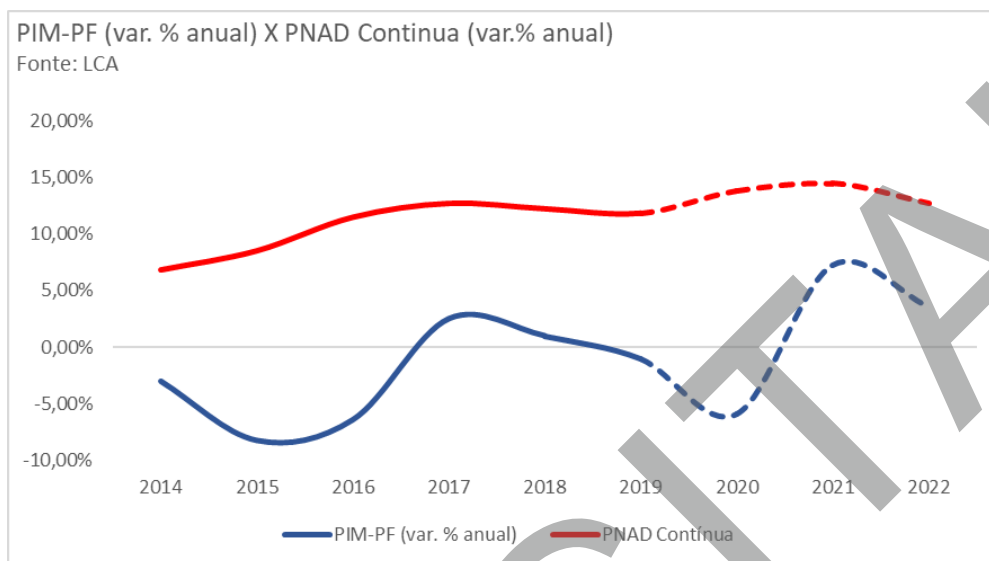
Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo corona vírus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado com o período anterior, por sua vez no primeiro semestre de 2020 foi registrado redução de 5,9% em relação a igual período de 2019.

Contudo apesar do cenário adverso nos dois primeiros trimestres, ao longo do terceiro trimestre a expectativa dos empresários e do consumidor indica uma recuperação de forma acelerada. O Índice de Confiança do Consumidor calculado pela FGV em setembro já havia recuperado 70% em relação a abril, mês em que foi registrado o pior nível da série. Não obstante o Índice de Confiança do Empresário Industrial e o Índice de Confiança do Comércio, apresentaram recuperação de 56% e 64% respectivamente no mesmo período.

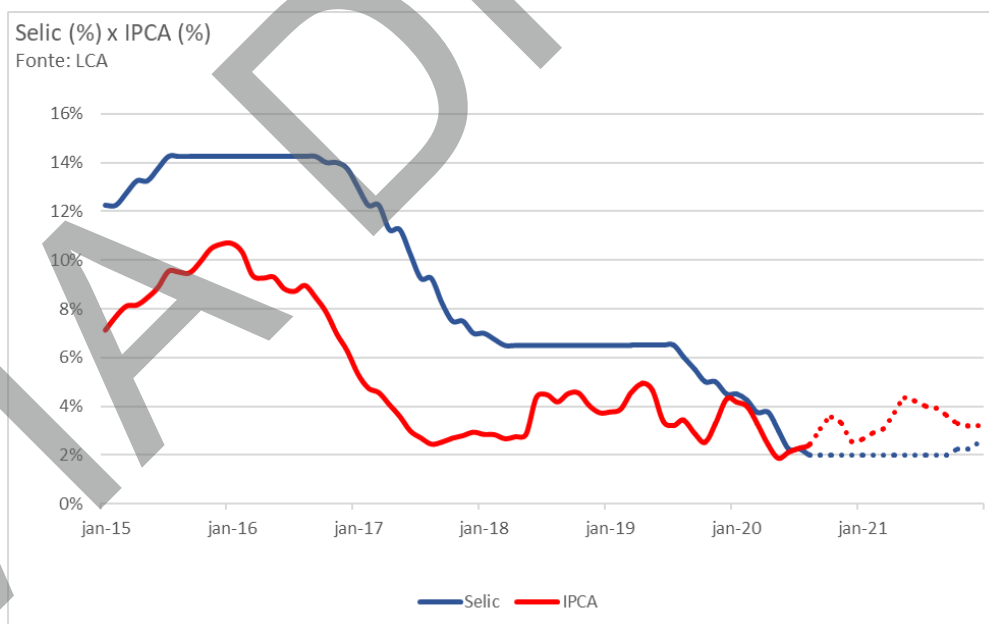
O mercado acionário brasileiro, por sua vez apresentou entre janeiro e agosto uma captação de aproximadamente US\$ 12 bilhões em 47 ofertas de novas ações, representando um crescimento de 33% no volume financeiro em relação ao ano de 2019 inteiro. Os investimentos imobiliários por sua vez, apesar de reduzirem os números de transações em 30% entre janeiro e setembro em relação ao mesmo período do ano anterior, apresentaram um aumento de 7,7% no volume financeiro, indicando o aumento de apetite do investidor por ativos mais premium e com riscos menores.



O Produto Interno Bruto que em 2019 já havia sido aquém do esperado pelo mercado, devido aos impactos causados pela instabilidade política brasileira e à guerra comercial entre os EUA e China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil. Foi projetado no início de 2020 um crescimento de 2,3%, contudo a crise sanitária causada pelo novo corona vírus fez com que fosse revisado para -4,8%. Assim como todos os outros indicadores macroeconômicos que também foram revisados negativamente.

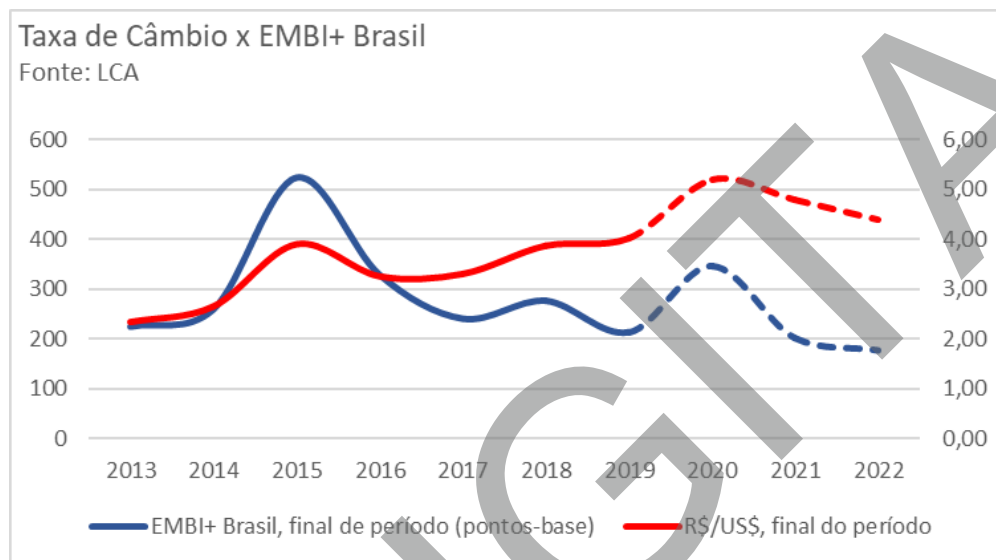


A taxa de desemprego que ao final 2019 era de 11,87%, foi projetado negativamente para 13,80% em 2020, sendo a maior taxa da série histórica iniciada em 2012. Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou já em 2019 retração de -1,1%, deve sofrer outra forte retração de -5,93% em 2020.



Diante deste cenário adverso, causado pela pandemia de COVID-19, o Banco Central reduziu a taxa Selic em 250 pontos base (p.b) dès do início do ano, atingindo o patamar de 2% ao ano. Em linha com outros países como os EUA e o Reino Unido, que também optaram por aumentar os estímulos monetários para minimizar os

efeitos da crise sanitária. Contudo mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o consumo das famílias como porcentagem do PIB deve reduzir aproximadamente 6% em 2020, e consequentemente o IPCA, projetado para 2020 é de 2,54%, abaixo da meta do Banco Central de 4%, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



Diante da forte deterioração econômica global, o Brasil vem registrando recorde na fuga de capital para economias mais sólidas, entre janeiro e agosto o Banco Central registou saída líquida de US\$ 15,2 bilhões, nível recorde desde 1982. Como consequência desta busca por investimentos com menos risco, o real se desvalorizou frente ao dólar, as projeções para o final de 2020 são de uma cotação de R\$ 5,20. Esta desvalorização vem acompanhada do aumento do risco-país (EMBI+), que deve terminar o ano com 347 pontos, frente a 214 no final de 2019.

Projeções para a economia brasileira

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-4,82	3,20	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,80	14,46	12,76
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	0,06	3,06	2,82
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-5,93	7,20	3,55
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	2,54	3,21	3,07
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	18,67	4,22	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	25,27	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	3,51	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	7,74	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	2,50	4,25
R\$/US\$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (08/10/2020)

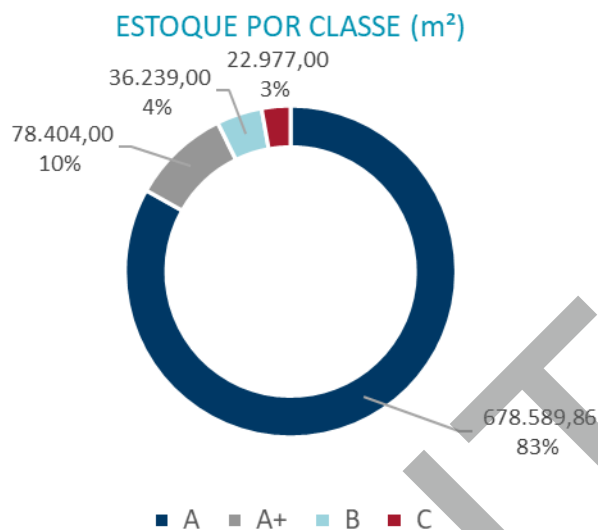
Mercado de Pernambuco

Panorama Geral

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, Pernambuco possui 4% das áreas dos condomínios logísticos espalhados por todas as regiões do país. Embora o consumo em geral ainda esteja concentrado em grande parte na região Sudeste, a produção industrial nacional foi distribuída entre as demais regiões, como foi o caso do Nordeste, em estados como Pernambuco, Bahia e Ceará. A necessidade de operações logísticas eficientes é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta a tal necessidade, os incorporadores de forma geral focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a capital de cada estado.

Estado Pernambucano

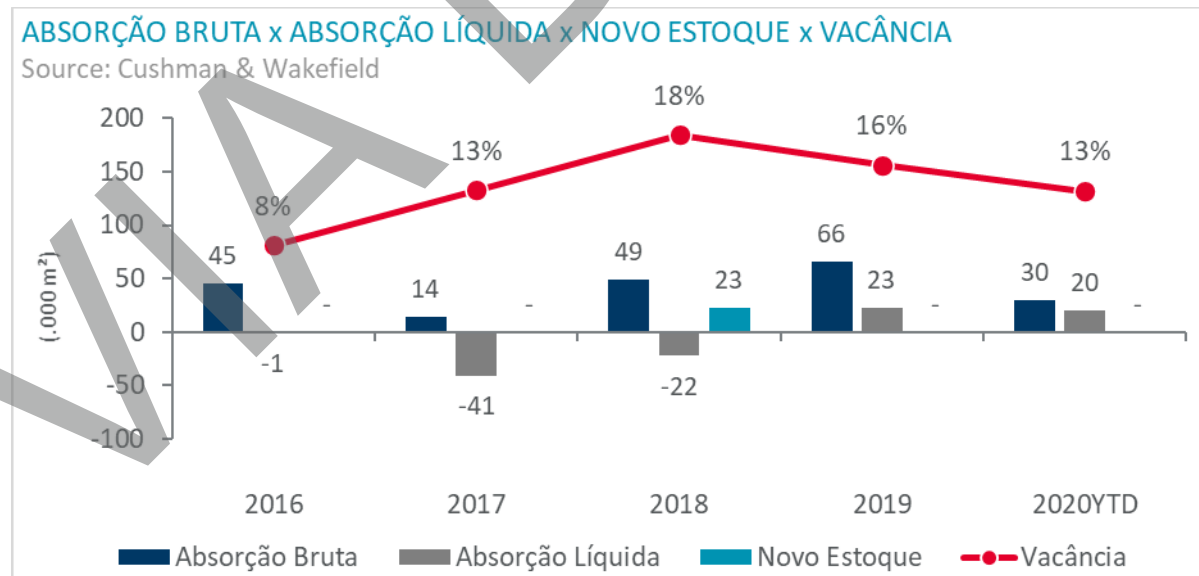
A Cushman & Wakefield divide o mercado pernambucano em quatro sub-regiões: Recife, Cabo de Santo Agostinho, Jaboatão dos Guararapes e Moreno. Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do estado, principalmente da Antiga Rodovia BR 101 e da Rodovia Governador Mário Covas. Além disso, mais de 90% dos empreendimentos estão localizados dentro de um raio de 60 km de distância da capital Recife.



Os empreendimentos de classe A e A+ possuem predominância no estoque do estado com 83% da primeira classe e 10% da segunda. Já os ativos com qualidade inferior estão em menor número, com 4% da classe B, seguida de 3% da classe C. A soma de todas as classes resulta em um estoque de 816,2 mil m² para o estado, compreendendo em 15 empreendimentos construídos.

Análise do Mercado Logístico no Estado

O gráfico a seguir apresenta para o estado de Pernambuco a evolução recente de alguns dos principais indicadores de mercado, são eles: Absorção Bruta, Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância.



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. Durante todo o período analisado foi registrada apenas uma entrega de novo empreendimento com 23 mil m² na região. Os demais empreendimentos existentes haviam sido entregues nos anos anteriores, concentrados principalmente em 2012. Essa ausência de novo estoque se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica e ao quadro agravado pelas saídas de empresas de Pernambuco. Existem ainda mais de 800 mil metros quadrados de potencial construtivo para o estado pernambucano, ou seja, são projetos que podem ser entregues nos próximos anos, sendo que alguns deles pertencem a fundos de investimento imobiliário que compraram de grandes proprietários em transações recentes dos dois últimos anos.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. O fato de Pernambuco ter registrado absorções líquidas negativas nos três primeiros anos consecutivos do período analisado causaram um aumento na taxa de vacância da região de 10 pontos percentuais entre 2016 e 2018. Entretanto, em 2019 foi registrada a maior absorção líquida positiva nos últimos 4 anos. Dessa maneira, a taxa de vacância decaiu e permanece em queda em 2020, pois até o terceiro trimestre desse ano o estado apontou uma absorção líquida de 20 mil m², que fizeram com que a taxa de vacância alcançasse 13%.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram desocupados nas mudanças ocorridas. Em Pernambuco este movimento vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos, porém ainda se encontra em níveis fracos. Embora os empreendimentos sejam em grande parte de maior qualidade, poucas são as empresas que atualmente pensam em colocar alguma de suas operações no estado, fazendo com que haja muita área vaga nos condomínios logísticos. A absorção bruta registrada até o terceiro trimestre de 2020 foi de aproximadamente 30 mil m² no estado pernambucano.

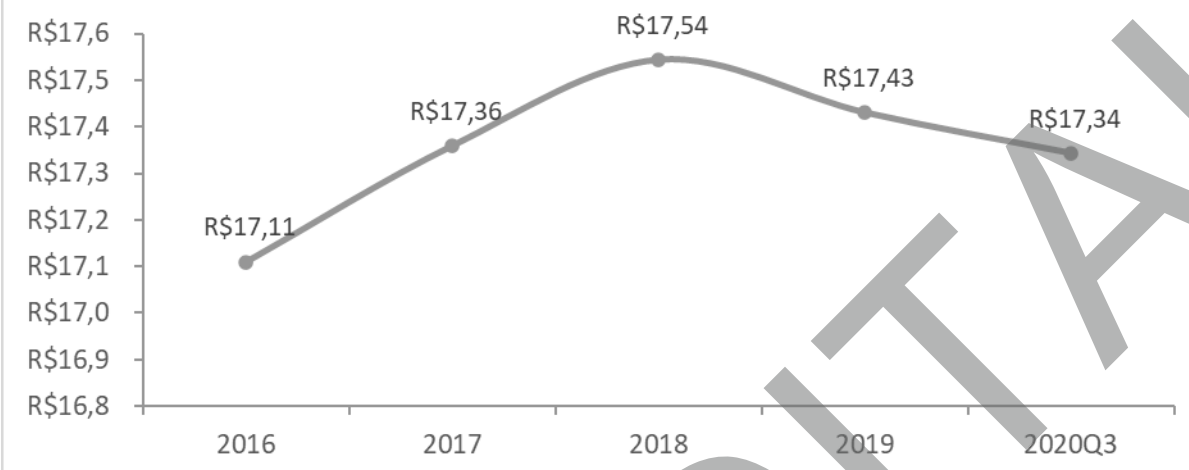
A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial como um todo. Com os maiores polos industriais e logísticos do Brasil – São Paulo e Rio de Janeiro – se recuperando de forma mais incisiva, alguns mercados menos relevantes como é o caso de Pernambuco poderão ter um ritmo de aquecimento mais robusto. Contudo, tais resultados serão vistos mais a longo prazo para a região.

Preços Pedido

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao fechamento do preço para cada ano, de maneira a refletir adequadamente o momento de análise dentro do recorte cronológico. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO

Source: Cushman & Wakefield



No que diz respeito à evolução do preço pedido em Pernambuco, observa-se que não houve grandes oscilações. De 2016 a 2018 o preço subiu em 2,5%, resultado das grandes saídas de empresas em empreendimentos que o aluguel é mais elevado. Em outras palavras, o espaço que ficou disponível, maiormente em condomínios de classe A e A+, possui um preço pedido mais alto, elevando a média para o mercado da região.

Com a queda da vacância e a ocupação desses espaços com preços mais elevados em 2019 e 2020, o preço pedido da região começou a diminuir ligeiramente. Esse fator já pode ser observado no terceiro trimestre de 2020, quando o preço pedido decaiu em 1,1% se comparada a 2018.

Conclusão

A tendência daqui em diante é que o mercado logístico como um todo volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019 nos principais polos do país. Sendo assim, as absorções e o novo estoque registrados até agora no ano comprovam a retomada do mercado nessas regiões pioneiras, o que pode se dissipar para as regiões mais afastadas, como alguns estados do nordeste e do sul do país. Grandes empresas varejistas, que possuem plataforma de venda online, planejam implementar centros de distribuição tanto na Bahia como em Pernambuco a fim de pulverizar e melhorar sua estratégia de entrega de mercadorias.

Desse modo, Pernambuco já vivencia um momento de aquecimento de seu mercado logístico iniciado em 2019. As absorções registradas são positivas e fazem com que a taxa de vacância diminua gradualmente. Se esse ritmo de absorções for mantido, veremos cada vez mais uma vacância menor e uma possível subida nos preços pedidos pelos proprietários dos empreendimentos, além da possibilidade de os desenvolvedores entregarem novos espaços logísticos para suprir a alta na demanda da região. Demanda impulsionada, sobretudo, pelo crescimento e nacionalização das empresas de e-commerce no Brasil.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 130,31 e R\$ 300,00/m², com áreas variando entre 11.511,00 m² e 165.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 12,00/m² e R\$ 18,50/m² com áreas variando entre 2.642,00 m² e 36.386,13 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

O presente estudo trata de um Galpão e um Terreno localizados dentro de um condomínio logístico na cidade de Cabo de Santo Agostinho/PE, próximos ao Porto do Suape.

Os imóveis indicados contam com toda estrutura oferecida pelo condomínio logístico em questão, além de inquilino para o caso do Galpão e terraplanagem para o caso do Terreno.

Está bem localizado e em um mercado onde há poucas ofertas semelhantes ao mesmo, sendo assim, consideramos as propriedades com atratividade entre média e alta.

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

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

- Área bruta de terreno: 721.254,00 m²;
- Área de preservação permanente (APP): 154.402,98 m²;
- Demais áreas com restrição: 39.536,19 m²
- Acesso: Através da Rodovia BR-101.
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada regular;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, além das descritas acima, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

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

Descrição das construções e benfeitorias

G06 – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

OBS.: Não foi autorizada a entrada do vistoriador no edifício em questão.

Itens	Características
Composição	Térreo Mezanino Armazém Logístico Escritórios
Estrutura	metálica
Esquadrias	alumínio
Cobertura	fibrocimento
Circulação Vertical	escada
Ar-condicionado	split em ambientes administrativos
Gerador de Emergência	o edifício possui e atende às áreas de segurança
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	sprinklers, extintores e mangueiras
Segurança Patrimonial	privada
Capacidade do piso (T/m ²)	6,00
Pé direito (m)	12,00
Principais acabamentos internos	
Pisos	concreto armado de alta resistência
Paredes	alvenaria emassada e pintada

Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	721.254,00	Mapa de interferências
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão G06 - M01	1.998,36	Documentos existente em nossa base de dados, considerando avaliações realizadas anteriormente.
Galpão G06 - M02	1.957,50	
Galpão G06 - M03	1.957,50	
Galpão G06 - M04	1.957,50	
Galpão G06 - M05	1.957,50	
Galpão G06 - M06	1.957,50	
Galpão G06 - M07	1.957,50	
Galpão G06 - M08	1.957,50	
Galpão G06 - M09	1.957,50	
Galpão G06 - M10	1.957,50	
Galpão G06 - M11	2.003,00	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	21.618,86	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 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:

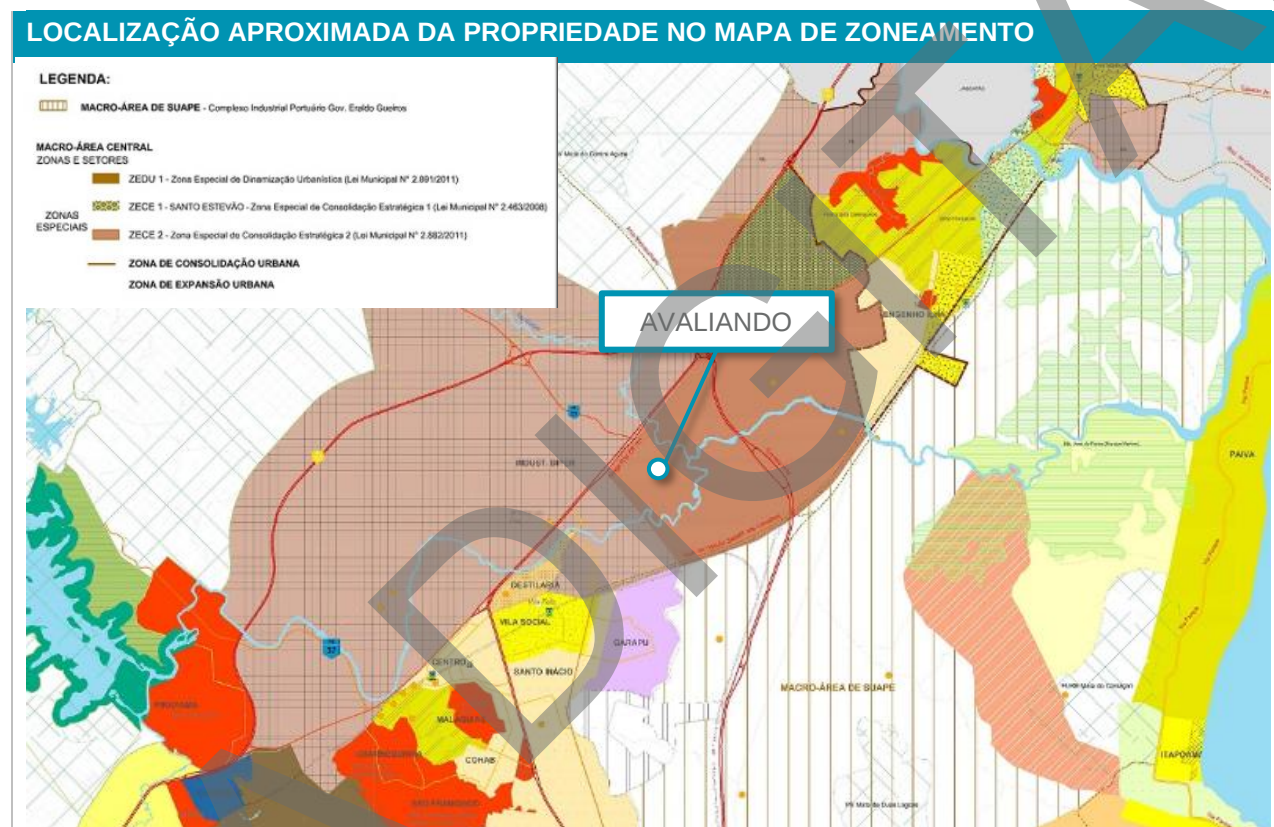
ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	527.314,83	1,00	527.314,83
Demais Áreas Com Restrição	39.536,19	0,15	5.930,43
Área de Preservação Permanente	154.402,98	0,15	23.160,45
TOTAL	721.254,00		556.405,71

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Cabo de Santo Agostinho/PE são determinadas pela lei nº 3.109 de 22 de dezembro de 2011, que determina o zoneamento e uso do solo do município de Cabo de Santo Agostinho/PE.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZECE 2 - Zona Especial de Consolidação Estratégica 2**.



Fonte: Prefeitura de Cabo de Santo Agostinho

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZECE 2 - ZONA ESPECIAL DE CONSOLIDAÇÃO ESTRATÉGICA 2

Usos:

Logístico e Industrial

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,50; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,00, o que significa que a área computável¹ não pode exceder 1,00 vez a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Cabo de Santo Agostinho.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

¹ Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo e Método de Capitalização Direta da Renda** para determinação do **Valor de Mercado para Venda e Valor de Mercado para Locação**. Para aferição do valor optamos pelo “Método Evolutivo” e “Método Involutivo”.

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

Método comparativo direto de dados de mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

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

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

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	Muito Bom - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	Bom - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	Regular - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	Ruim - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	Muito Ruim - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

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

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

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

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

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $1/4$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $1/8$).

Fator Topografia:

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

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

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

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

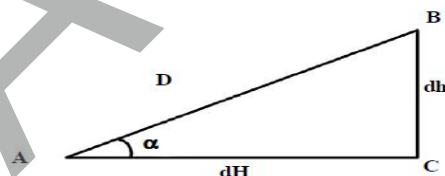
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

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

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

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

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL

FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
	2.2 Galpão	2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
3. Especial	3.1 Cobertura	2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se **trata de depreciação física, e não contábil.**

Critério de Depreciação

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

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

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coefficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coefficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

 A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

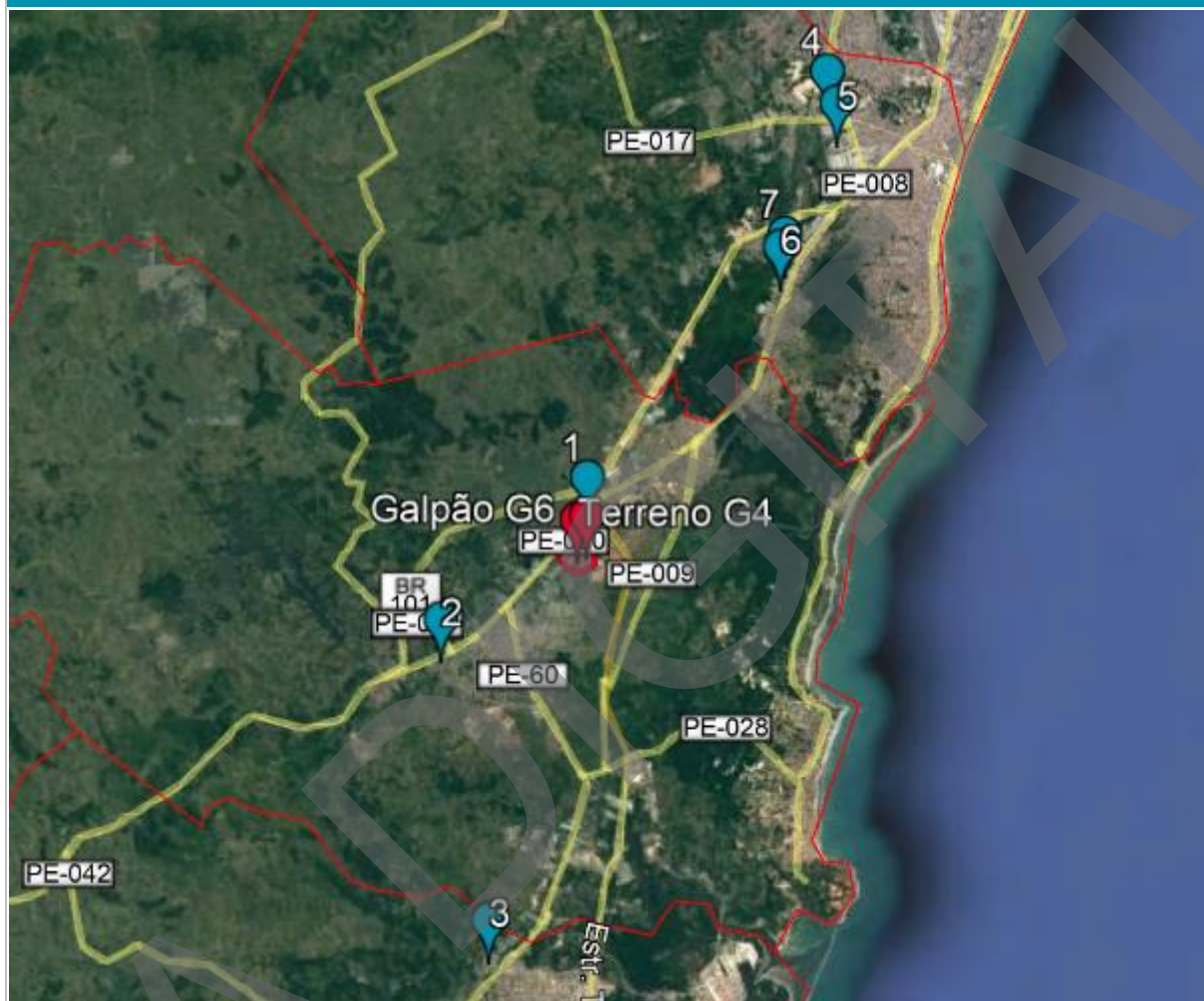
FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	G06
Valor Unitário (R\$/m²)	17,51
Área CONSTRUIDA	21.550,24
Valor de Mercado para Locação (R\$)	377.286,43
Valor de Mercado para Locação (R\$)	377.000,00

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

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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



Amostra Nº 1

A propriedade denominada Armazenna 5 Suape localiza-se na Rodovia BR 101 Sul, S/N - Cabo de Santo Agostinho/PE, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 3.502,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,50/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,85/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Empresarial Nativa localiza-se na Rodovia Br 101 Sul, 34200 - Cabo de Santo Agostinho/PE, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 5.494,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,92/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 a 12 m e capacidade do piso de 4 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 3

A propriedade denominada GLP Suape II localiza-se na Rodovia PE 060, Km 12,2 - Ipojuca/PE, distante aproximadamente 12 km do avaliando, possui 36.386,13 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 16,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,63/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade denominada Condomínio Industrial Ajam I localiza-se na Estrada Eixo de Integração, 732 - Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 14 km do avaliando, possui 2.642,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 20,40/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



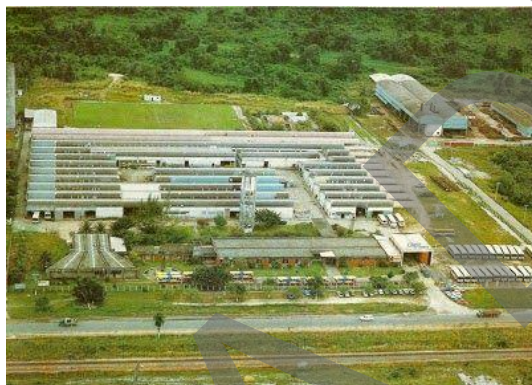
Amostra Nº 5

A propriedade denominada Terminal Logístico Jatauba localiza-se na Estrada Eixo Da Integração, 2425 - Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 13 km do avaliando, possui 4.872,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 16,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,02/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade denominada Condomínio Caio Norte localiza-se na Rodovia Br 101 Sul, Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 3.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 12,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,73/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

**Amostra Nº 7**

A propriedade denominada Condomínio DAS 2 localiza-se na Rodovia Br 101 Sul, Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 4.725,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 14,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 13,01/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A Multimodal 1 BR 101 Sul, 5225 , Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-900	21.618,86	-	-	nov-20	-	-	-

COMPARATIVOS

1	Amazenna 5 Suape Rodovia BR 101 Sul, S/N - Cabo de Santo Agostinho/PE	3.502,00	64.787,00	18,50	1-set
2	Empresarial Nativa Rodovia Br 101 Sul, 34200 - Cabo de Santo Agostinho/PE	5.494,00	82.410,00	15,00	28-set
3	GLP Suape II Rodovia PE 060, Km 12,2 - Ipojuca/PE	36.386,13	582.178,08	16,00	14-set
4	Condomínio Industrial Ajam I Estrada Eixo de Integração, 732 - Jaboatão dos Guararapes/PE	2.642,00	44.914,00	17,00	21-set
5	Terminal Logístico Jatauba Estrada Eixo Da Integração, 2425 - Jaboatão dos Guararapes/PE	4.872,00	77.952,00	16,00	23-set
6	Condomínio Caio Norte Rodovia Br 101 Sul, Jaboatão dos Guararapes/PE	3.000,00	36.000,00	12,00	25-set
7	Condomínio DAS 2 Rodovia Br 101 Sul, Jaboatão dos Guararapes/PE	4.725,00	66.150,00	14,00	31-ago

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,00 Similar	1,01 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	16,85	16,85	1,01
2	0,90	1,00 Similar	1,06 Pior	1,20 Pior	1,22 Pior	19,92	19,92	1,48
3	0,90	1,06 Pior	1,03 Pior	1,06 Pior	1,00 Similar	16,63	16,63	1,15
4	0,90	1,06 Pior	1,13 Pior	1,06 Pior	1,08 Pior	20,40	20,40	1,33
5	0,90	1,12 Pior	1,06 Pior	1,06 Pior	1,08 Pior	19,02	19,02	1,32
6	0,90	1,00 Similar	1,16 Pior	1,00 Similar	1,39 Pior	16,73	16,73	1,55
7	0,90	1,00 Similar	1,03 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	13,01	13,01	1,03
Média						17,51	17,51	

TRATAMENTO DE AMOSTRA - G06

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

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	22,76
Limite Inferior (-30%)	12,26
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	7

SANEAMENTO

Limite Superior	18,89
Limite Inferior	16,13
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%

		Amplitude do Intervalo de Confiança	16%
		Desvio Padrão	2,53
		Distri. "t" Student	1,44
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	17,51	Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,14
		Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	17,51

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

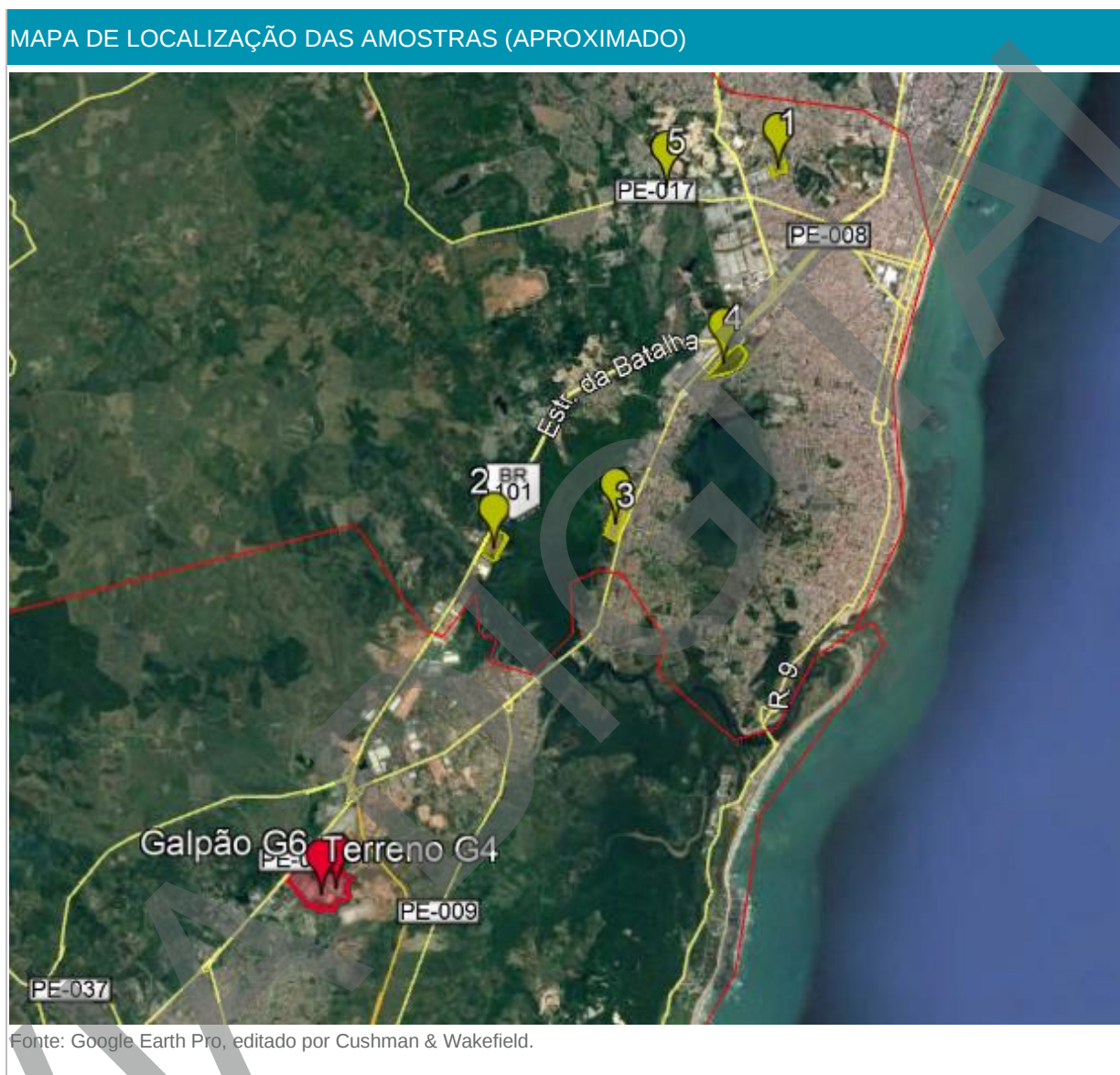
Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

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

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m²)	196,32
Área Equivalente(m²)	556.405,71
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m²)	151,45
Área Total(m²)	721.254,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	109.232.465,34

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

Análise das amostras





Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Próximos à Rodovia BR 101 Sul, Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 15 km do avaliando, possui 52.800,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jaboatão e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 198,86/m². O preço ajustado é R\$ 204,67/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia BR 101 Sul, Cabo de Santo Agostinho/PE, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 165.000,00 m² de área total e APP de 11.500,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jaboatão e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 300,00/m². O preço ajustado é R\$ 233,47/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 3

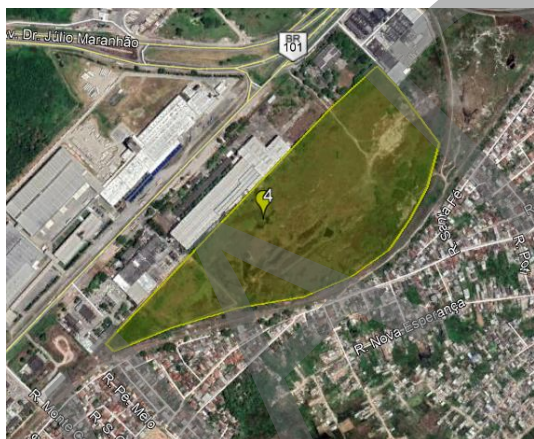
A propriedade localiza-se na Rodovia BR 101 Sul, Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 140.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Imóveis Especiais de Proteção de Área Verde - IPAV 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de inexistente.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 250,00/m². O preço ajustado é R\$ 254,73/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

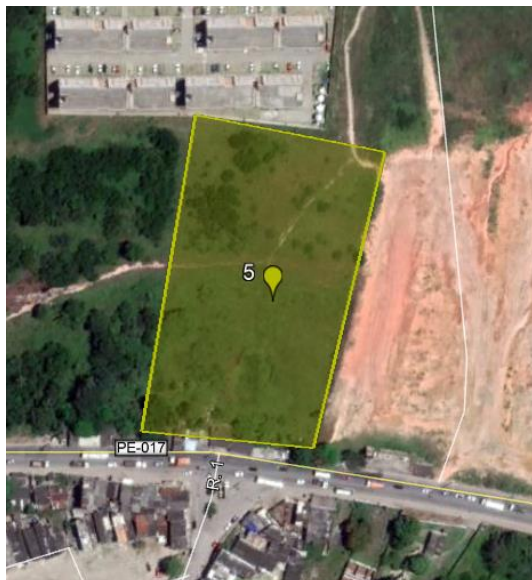
A propriedade localiza-se na Próximo à Rodovia BR 101 Sul, Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 12 km do avaliando, possui 160.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jaboatão e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 150,00/m². O preço ajustado é R\$ 142,95/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Estrada Eixo da Integração, Jaboatão dos Guararapes/PE, distante aproximadamente 14 km do avaliando, possui 11.511,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jaboatão e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 130,31/m². O preço ajustado é R\$ 145,77/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Multimodal 1 BR 101 Sul, 5225, Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-900	721.254,00	154.402,98	39.536,19	556.405,71	2 - Zona Especial De Consolidação Estratég	-		-	-	-	-	-

COMPARATIVOS

1	Próximo a Rodovia BR 101 Sul, Jabotão dos Guararapes/PE	52.800,00	0,00	0,00	52.800,00	ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jabotão	10.500.000,00	198,86	198,86	13-nov
2	Rodovia BR 101 Sul, Cabo de Santo Agostinho/PE	165.000,00	11.500,00	0,00	155.225,00	ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jabotão	49.500.000,00	300,00	318,89	12-nov
3	Rodovia BR 101 Sul, Jabotão dos Guararapes/PE	140.000,00	0,00	0,00	140.000,00	Imóveis Especiais de Proteção de Área Verde - IPAV 1	35.000.000,00	250,00	250,00	12-nov
4	Próximo a Rodovia BR 101 Sul, Jabotão dos Guararapes/PE	160.000,00	0,00	0,00	160.000,00	ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jabotão	24.000.000,00	150,00	150,00	12-nov
5	Estrada Eixo da Integração, Jabotão dos Guararapes/PE	11.511,00	0,00	0,00	11.511,00	ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1 Jabotão	1.500.000,00	130,31	130,31	13-nov

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			

COMPARATIVOS

1	0,85	1,27 Pior	0,74 Menor	1,20 Pior	1,05 Pior	0,95 Melhor	204,67	204,67	1,21
2	0,85	1,00 Similar	0,85 Menor	1,06 Pior	1,00 Similar	0,95 Melhor	233,47	233,47	0,86
3	0,85	1,00 Similar	0,84 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,36 Pior	254,73	254,73	1,20
4	0,85	1,19 Pior	0,86 Menor	1,13 Pior	1,00 Similar	0,95 Melhor	142,95	142,95	1,12
5	0,85	1,06 Pior	0,62 Menor	1,64 Pior	1,05 Pior	0,95 Melhor	145,77	145,77	1,32
Média							196,32	196,32	

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 205,83

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	255,21	Limite Superior	231,05
Limite Inferior (-30%)	137,42	Limite Inferior	161,58
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	35%
		Desvio Padrão	50,66
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,26
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	196,32	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	196,32
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	109.232.465,34

Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$\text{Custo Unitário} = \text{Custo R8N} \times \text{Fator IBAPE}$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal, conforme explicado anteriormente.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução com 10% de desconto, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

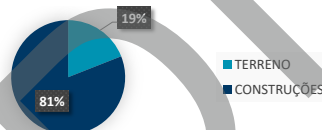
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO
TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Multimodal 1 BR 101 Sul, 5225 , Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-900	721.254,00	0,093752393	151,45	10.240.805,06

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ SETEMBRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão G06 - M01	1.998,36	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.553,86	2.125,68	6,00	c	80,00	1,00	0,95	4.247.874,84	4.028.695,97
Galpão G06 - M02	1.957,50	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.553,86	2.125,68	6,00	c	80,00	1,00	0,95	4.161.019,54	3.946.322,17
Galpão G06 - M03	1.957,50	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.553,86	2.125,68	6,00	c	80,00	1,00	0,95	4.161.019,54	3.946.322,17
Galpão G06 - M04	1.957,50	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.553,86	2.125,68	6,00	c	80,00	1,00	0,95	4.161.019,54	3.946.322,17
Galpão G06 - M05	1.957,50	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.553,86	2.125,68	6,00	c	80,00	1,00	0,95	4.161.019,54	3.946.322,17
Galpão G06 - M06	1.957,50	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.553,86	2.125,68	6,00	c	80,00	1,00	0,95	4.161.019,54	3.946.322,17
Galpão G06 - M07	1.957,50	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.553,86	2.125,68	6,00	c	80,00	1,00	0,95	4.161.019,54	3.946.322,17
Galpão G06 - M08	1.957,50	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.553,86	2.125,68	6,00	c	80,00	1,00	0,95	4.161.019,54	3.946.322,17
Galpão G06 - M09	1.957,50	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.553,86	2.125,68	6,00	c	80,00	1,00	0,95	4.161.019,54	3.946.322,17
Galpão G06 - M10	1.957,50	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.553,86	2.125,68	6,00	c	80,00	1,00	0,95	4.161.019,54	3.946.322,17
Galpão G06 - M11	2.003,00	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.553,86	2.125,68	6,00	c	80,00	1,00	0,95	4.257.738,00	4.038.050,22
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	21.618,86										45.954.788,70	43.583.600,00



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	53.824.405,06
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	48.442.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	2.241,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	67,00

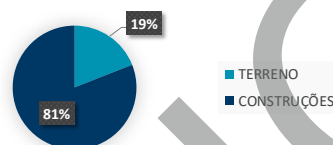
Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** para o **Galpão G06** é de R\$ 48.442.000,00 (Quarenta e Oito Milhões, Quatrocentos e Quarenta e Dois Mil Reais).

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO
TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Multimodal 1 BR 101 Sul, 5225 , Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-900	721.254,00	0,081946370	151,45	8.951.204,04

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão G04 - Área pavimentada com concreto armado 01	m²	2.922,46	185,07	6,00	d	50,00	1,00	0,86	540.859,67	463.698,73
Galpão G04 - Área pavimentada com concreto armado 02	m²	2.351,76	185,07	6,00	d	50,00	1,00	0,86	435.240,22	373.147,32
Galpão G04 - Área pavimentada com concreto armado 03	m²	2.351,76	185,07	6,00	d	50,00	1,00	0,86	435.240,22	373.147,32
Galpão G04 - Área pavimentada com concreto armado 04	m²	2.351,76	185,07	6,00	d	50,00	1,00	0,86	435.240,22	373.147,32
Galpão G04 - Área pavimentada com concreto armado 05	m²	2.351,76	185,07	6,00	d	50,00	1,00	0,86	435.240,22	373.147,32
Galpão G04 - Área pavimentada com concreto armado 06	m²	2.351,76	185,07	6,00	d	50,00	1,00	0,86	435.240,22	373.147,32
Galpão G04 - Área pavimentada com concreto armado 07	m²	2.947,39	185,07	6,00	d	50,00	1,00	0,86	545.473,47	467.654,30
									3.262.534,26	2.797.089,63

VALOR DAS BENFEITORIAS

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	11.748.293,67
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	10.573.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	-
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	15,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** para o **Terreno G04** é de R\$ 10.573.000,00 (Dez Milhões, Quinhentos e Setenta e Três Mil Reais).

Método da Capitalização da Renda para Locação – Terreno G04

Determinado o **Valor de Mercado para Venda**, aplicamos uma taxa de capitalização de mercado para formar uma opinião de valor para locação da propriedade. A taxa de capitalização representa o retorno médio atual que um investidor potencial estaria disposto a receber por investir seu capital no tipo de ativo imobiliário sendo avaliado. Esta taxa estabelece uma relação entre a receita operacional bruta e o valor da propriedade. Quanto maior for a taxa de capitalização maior será o risco percebido pelo investidor potencial.

Nesta avaliação para determinação de valor de locação, utilizamos o **Método da Capitalização da Renda** partindo do **Valor de Mercado para Venda** do imóvel determinado pelo **Método Evolutivo** conforme detalhado em item anterior.

Aplicamos ao valor unitário de área privativa estimada a taxa de 5,00% ao ano, que conforme nosso entendimento e baseado nas análises efetuadas é uma taxa pela qual investidores poderiam se interessar, ao adquirir o imóvel para renda.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculos do Método da Capitalização da Renda para a determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

PROPRIEDADE	VALOR UNITÁRIO PARA VENDA (R\$/m²)	RETORNO (a.m)	VALOR UNITÁRIO PARA LOCAÇÃO (R\$/m²)
Multimodal 1 BR 101 Sul, 5225 , Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-900	178,90	0,42%	0,75

AJUSTE DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

PROPRIEDADE	ÁREA (M²)	VALOR UNITÁRIO PARA LOCAÇÃO (R\$/m²)	PESO	VALOR UNITÁRIO AJUSTADO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Multimodal 1 BR 101 Sul, 5225 , Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-900	59.104,15	0,75	1,0	0,75	44.056,10
Total	59.104,15			0,75	44.056,10
Total	59.104,15			0,75	44.100,00
Valor do Imóvel por m² de área					R\$ 0,75 /m²

CENÁRIOS

CENÁRIOS PARA O EDIFÍCIO Multimodal 1 BR 101 Sul, 5225 , Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-900

Taxa de Retorno Anual	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%
Taxa de Retorno Mensal	0,33%	0,38%	0,42%	0,46%	0,50%
	0,60	0,67	0,75	0,82	0,89
	35.244,88	39.650,49	44.056,10	48.461,71	52.867,32

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 12 anos.

Galpão G06

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em Novembro de 2020 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Cabo de Santo Agostinho e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel de Mercado: R\$ 17,51, conforme Valor de Mercado para Locação exibido no item anterior;
- Área locável: 21.550,24m², conforme *Rent Roll* recebido;
- IPTU: Custo anual de R\$ 54.788,80 (conforme valores fornecidos pelo cliente, pertinente ao exercício de 2020);
- Consideramos que a conjuntura econômica do país permanecerá instável nos próximos dois anos e, por isso, consideramos crescimento real nulo nos dois primeiros anos de análise;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, como descrito na seção anterior ;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 50%;
- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de outubro de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,08% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,86%	8,08%	9,29%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

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

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 8,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,25% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 12º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 13º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

Despesas

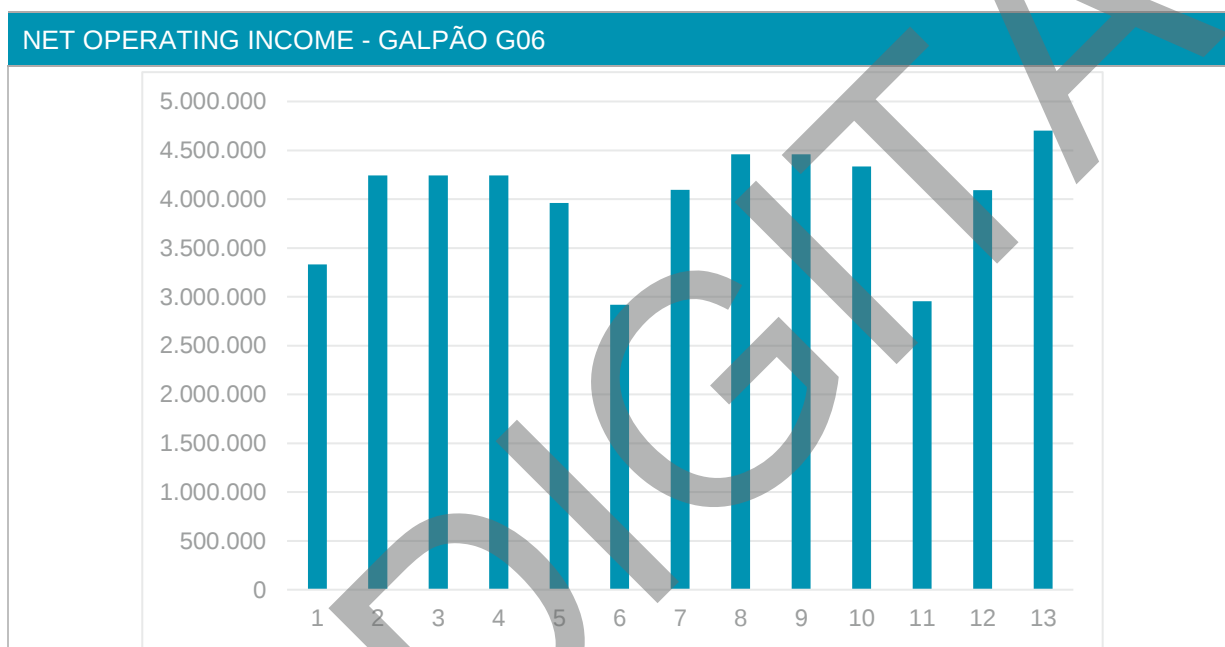
Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- PIS/COFINS;
- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão G06 é de R\$ 3.330.385,00, e de R\$ 4.703.280,00 para o 13º ano. Os resultados dos anos 1, 5, 6, 7, 10, 11 e 12 da análise é onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 50% de chance de renovação dos contratos.



CHSG - Cone G6 (Amounts in BRL)
nov, 2020 through out, 2033
17/11/2020 15:44:48

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 out-2021	Year 2 out-2022	Year 3 out-2023	Year 4 out-2024	Year 5 out-2025	Year 6 out-2026	Year 7 out-2027	Year 8 out-2028	Year 9 out-2029	Year 10 out-2030	Year 11 out-2031	Year 12 out-2032	Year 13 out-2033	Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	4.195.975	4.449.208	4.449.208	4.449.208	4.466.084	4.631.894	4.675.094	4.675.094	4.675.094	4.680.774	4.802.356	4.915.866	4.932.648	59.998.503
Absorption & Turnover Vacancy	-758.985	0	0	0	-260.438	-1.310.414	-316.088	0	0	-112.669	-1.421.365	-519.676	0	-4.699.634
Free Rent	-31.412	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-31.412
Scheduled Base Rent	3.405.579	4.449.208	4.449.208	4.449.208	4.205.646	3.321.480	4.359.006	4.675.094	4.675.094	4.568.105	3.380.991	4.396.190	4.932.648	55.267.458
Total Rental Revenue	3.405.579	4.449.208	4.449.208	4.449.208	4.205.646	3.321.480	4.359.006	4.675.094	4.675.094	4.568.105	3.380.991	4.396.190	4.932.648	55.267.458
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	672.901	815.081	815.081	823.558	785.243	604.898	792.624	858.356	867.283	856.022	629.565	801.081	903.929	10.225.625
Total Other Tenant Revenue	672.901	815.081	815.081	823.558	785.243	604.898	792.624	858.356	867.283	856.022	629.565	801.081	903.929	10.225.625
Total Tenant Revenue	4.078.480	5.264.290	5.264.290	5.272.767	4.990.889	3.926.378	5.151.631	5.533.450	5.542.377	5.424.128	4.010.556	5.197.271	5.836.577	65.493.082
Other Revenue														
Multa Imperio Imoveis	233.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233.250
Total Other Revenue	233.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233.250
Potential Gross Revenue	4.311.729	5.264.290	5.264.290	5.272.767	4.990.889	3.926.378	5.151.631	5.533.450	5.542.377	5.424.128	4.010.556	5.197.271	5.836.577	65.726.332
Effective Gross Revenue	4.311.729	5.264.290	5.264.290	5.272.767	4.990.889	3.926.378	5.151.631	5.533.450	5.542.377	5.424.128	4.010.556	5.197.271	5.836.577	65.726.332
Operating Expenses														
IPTU	54.789	54.789	54.789	55.359	55.934	56.516	57.104	57.698	58.298	58.904	59.517	60.136	60.761	744.592
Condomínio	760.292	760.292	760.292	768.200	776.189	784.261	792.417	800.659	808.985	817.399	825.900	834.489	843.168	10.332.544
FRA	41.960	44.492	44.492	44.492	44.661	46.319	46.751	46.751	46.751	46.808	48.024	49.159	49.326	599.985
PIS/COFINS	124.304	162.396	162.396	162.396	153.506	121.234	159.104	170.641	170.641	166.736	123.406	160.461	180.042	2.017.262
Total Operating Expenses	981.345	1.021.969	1.021.969	1.030.446	1.030.290	1.008.330	1.055.376	1.075.748	1.084.675	1.089.847	1.056.846	1.104.244	1.133.297	13.694.383
Net Operating Income	3.330.385	4.242.320	4.242.320	4.242.320	3.960.599	2.918.048	4.096.255	4.457.702	4.457.702	4.334.281	2.953.710	4.093.026	4.703.280	52.031.948
Leasing Costs														
Leasing Commissions	101.558	34.320	0	0	35.663	283.849	70.079	0	0	0	299.585	111.469	0	936.523
Total Leasing Costs	101.558	34.320	0	0	35.663	283.849	70.079	0	0	0	299.585	111.469	0	936.523
Total Leasing & Capital Costs	101.558	34.320	0	0	35.663	283.849	70.079	0	0	0	299.585	111.469	0	936.523
Cash Flow Before Debt Service	3.228.827	4.208.001	4.242.320	4.242.320	3.924.937	2.634.199	4.026.175	4.457.702	4.457.702	4.334.281	2.654.125	3.981.557	4.703.280	51.095.426
Cash Flow Available for Distribution	3.228.827	4.208.001	4.242.320	4.242.320	3.924.937	2.634.199	4.026.175	4.457.702	4.457.702	4.334.281	2.654.125	3.981.557	4.703.280	51.095.426

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	nov-20
Data Final do Fluxo:	out-32
Período do Fluxo:	12 ano
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	1,04% do ano 2024 ao 2033

PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	Multi Tenants
Tipo do contrato	Típicos e Atípicos
Comissão de Locação:	1 Mês de aluguel – para espaços vagos
Absorção – Vagos:	12 Período total para absorção dos espaços vagos
Valor de Locação:	

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Área Locável Total (m²)	21.550,24 m²
-------------------------	--------------

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	50,00%
Aluguel de Mercado:	R\$ 17,51 Média entre o último aluguel e aluguel de mercado,
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	9 meses
Comissão de Locação:	1 mês de locação

DESPESAS

IPTU:	R\$ 54.788,80 /ano para o G6
Condomínio:	R\$ 2,94 p/m² locável/mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Potencial
PIS/COFINS	3,65% % Receita Base de Locação Programada

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	8,50% ao ano
	0,68% ao mês
Taxa de Capitalização	8,25% ao ano
	0,66% ao mês
Ano de Capitalização	2033
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	50.344.753 R\$
VPL/ÁREA:	2.336 VPL/ Área privativa

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN), com data-base de 06/11/2020.

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE

		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
TAXA DE DESCONTO (%)		7,25%	7,75%	8,25%	8,75%	9,25%
	7,50%	R\$57.458.011,00	R\$55.744.708,00	R\$54.239.078,00	R\$52.905.520,00	R\$51.716.131,00
	8,00%	R\$55.285.725,00	R\$53.665.219,00	R\$52.241.138,00	R\$50.979.809,00	R\$49.854.840,00
	8,50%	R\$53.225.178,00	R\$51.692.049,00	R\$50.344.753,00	R\$49.151.434,00	R\$48.087.123,00
	9,00%	R\$51.269.815,00	R\$49.818.981,00	R\$48.544.006,00	R\$47.414.742,00	R\$46.407.561,00
	9,50%	R\$49.413.501,00	R\$48.040.198,00	R\$46.833.357,00	R\$45.764.440,00	R\$44.811.081,00

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na BR 101 Sul, 5225 , Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-900 , conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 44.811.081,00 e R\$ 57.458.011,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 50.344.753,00 (Cenário Neutro).

Método Involutivo

O cálculo de valor através do Método Involutivo baseia-se na vocação mais provável da propriedade. Uma vez identificada tal vocação que maximiza o retorno financeiro do proprietário, simulamos um desenvolvimento imobiliário hipotético baseado em parâmetros de mercado consagrados e adequados para a região na qual o imóvel está inserido. Devido a sua localização consideramos que o terreno em estudo apresenta vocação para o desenvolvimento de um loteamento residencial.

O Método Involutivo é uma alternativa para se identificar o valor quando não se há dados amostrais semelhantes ao avaliando, como é o caso do imóvel em estudo.

Vale ressaltar que não foram feitas consultas formais nos órgãos responsáveis para conclusão da viabilidade legal do negócio, a análise foi baseada somente na legislação vigente disponível para consulta pública e estimativas retiradas do mercado da região.

Devido a sua localização consideramos que o terreno em estudo apresenta vocação para o desenvolvimento de loteamento residencial.

O Produto

Dessa forma, devido às características físicas e restrições de uso, ocupação e parcelamento, consideramos o desenvolvimento do seguinte empreendimento:

Galpão logístico conforme espaço existente e especificação de Galpão G06. Desenvolvido em uma fase de 12 meses de duração a serem alugadas com o mesmo valor de aluguel encontrado em Valor de Mercado para Locação na seção anterior.

Entendemos que o imóvel em questão possui um grau de atratividade ente médio e alto para a região que está inserido, tendo em vista sua localização e disposição em toda sua extensão, assim como a proximidade com outros empreendimentos.

Sendo assim, para o empreendimento em questão, seguimos as premissas destacadas abaixo em um Fluxo de Caixa Descontado considerando também o custo de obra a ser realizada.

ANÁLISE DO INVOLUTIVO

PREMISSAS DE CONSTRUÇÃO

Área a ser construída	17.628,65 m ²
-----------------------	--------------------------

PREMISSAS DE CUSTOS

Custo de obra (CUB GI + BDI)	1.062,10 R\$/m ²	
Custo de obra (CUB GI + BDI)	R\$ 18.723.389,17	Total
Taxa adm	R\$ 936.169,46	5% de obra rasa
Marketing	R\$ 12.345,20	4% VGV 10 anos
Contingências	R\$ 936.169,46	5% de obra rasa
Custo total de obra	R\$ 20.608.073,28	

TEMPO DE OBRA

Tempo	12 meses
Valor mensal de obra	1.717.339,44 R\$

DESPESAS

IPTU	0,17 R\$/m ²
Condominio	2,94 R\$/m ²

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Não consideramos área de urbanização ou área verde por se tratar de um condomínio e já ter a estrutura pronta. O custo para o caso dessa simulação é apenas da obra do galpão.

Premissas e Resultados

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	nov-20
Data Final do Fluxo:	out-30
Período do Fluxo:	10 ano
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	1,04% do ano 2024 ao 2033

PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	Simulado
Comissão de Locação:	1 Mês de aluguel – para espaços vagos
Absorção – Vagos:	18 Período total para absorção dos espaços vagos

Área Locável Total (m²)	17.628,65 m²
-------------------------	--------------

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	50,00%
Aluguel de Mercado:	R\$ 17,51 Média entre o último aluguel e aluguel de mercado,
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	9 meses
Comissão de Locação:	1 mês de locação

DESPESAS

IPTU:	R\$ 35.000,00 /ano para o G4
Condomínio:	R\$ 2,94 p/m² locável/mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Potencial
PIS/COFINS	3,65% % Receita Base de Locação Programada

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	10,50% ao ano
	0,84% ao mês
Taxa de Capitalização	8,25% ao ano
	0,66% ao mês
Ano de Capitalização	2031
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	12.064.934 R\$
VPL/ÁREA:	684 VPL/ Área privativa
VPL para Área negociada	3.619.480 R\$

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Para o Terreno G4, consideramos apenas 30% do valor, previamente determinado em negociação. Assim, o resultado acima para o objeto de estudo é igual a **R\$ 3.619.000,00**

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 out-2021	Year 2 out-2022	Year 3 out-2023	Year 4 out-2024	Year 5 out-2025	Year 6 out-2026	Year 7 out-2027	Year 8 out-2028	Year 9 out-2029	Year 10 out-2030	Year 11 out-2031	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	0	3.395.454	3.704.132	3.704.132	3.704.132	3.704.132	3.761.892	3.871.881	3.883.588	3.883.588	3.883.588	37.496.519
Absorption & Turnover Vacancy	0	-2.028.453	-220.484	0	0	0	-919.201	-696.571	0	0	0	-3.864.709
Scheduled Base Rent	0	1.367.001	3.483.648	3.704.132	3.704.132	3.704.132	2.842.691	3.175.311	3.883.588	3.883.588	3.883.588	33.631.810
Total Rental Revenue	0	1.367.001	3.483.648	3.704.132	3.704.132	3.704.132	2.842.691	3.175.311	3.883.588	3.883.588	3.883.588	33.631.810
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	0	243.616	617.835	663.771	670.674	677.649	521.674	568.279	699.012	706.282	713.628	6.082.420
Total Other Tenant Revenue	0	243.616	617.835	663.771	670.674	677.649	521.674	568.279	699.012	706.282	713.628	6.082.420
Total Tenant Revenue	0	1.610.617	4.101.483	4.367.903	4.374.806	4.381.781	3.364.365	3.743.590	4.582.600	4.589.870	4.597.215	39.714.230
Potential Gross Revenue	0	1.610.617	4.101.483	4.367.903	4.374.806	4.381.781	3.364.365	3.743.590	4.582.600	4.589.870	4.597.215	39.714.230
Effective Gross Revenue	0	1.610.617	4.101.483	4.367.903	4.374.806	4.381.781	3.364.365	3.743.590	4.582.600	4.589.870	4.597.215	39.714.230
Operating Expenses												
IPTU	35.000	35.000	35.000	35.364	35.732	36.103	36.479	36.858	37.242	37.629	38.020	398.427
Condomínio	0	570.111	621.939	628.407	634.942	641.546	648.218	654.959	661.771	668.653	675.607	6.406.153
FRA	0	33.955	37.041	37.041	37.041	37.041	37.619	38.719	38.836	38.836	38.836	374.965
PIS/COFINS	0	49.896	127.153	135.201	135.201	135.201	103.758	115.899	141.751	141.751	141.751	1.227.561
Total Operating Expenses	35.000	688.961	821.133	836.013	842.916	849.891	826.074	846.435	879.599	886.869	894.214	8.407.106
Net Operating Income	-35.000	921.656	3.280.350	3.531.890	3.531.890	3.531.890	2.538.291	2.897.154	3.703.001	3.703.001	3.703.001	31.307.124
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	220.484	88.194	0	0	0	137.880	185.752	0	0	0	632.310
Total Leasing Costs	0	220.484	88.194	0	0	0	137.880	185.752	0	0	0	632.310
Capital Expenditures												
CAPEX	18.890.908	1.717.355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.608.263
Total Capital Expenditures	18.890.908	1.717.355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.608.263
Total Leasing & Capital Costs	18.890.908	1.937.839	88.194	0	0	0	137.880	185.752	0	0	0	21.240.573
Cash Flow Before Debt Service	-18.925.908	-1.016.183	3.192.156	3.531.890	3.531.890	3.531.890	2.400.411	2.711.402	3.703.001	3.703.001	3.703.001	10.066.551
Cash Flow Available for Distribution	-18.925.908	-1.016.183	3.192.156	3.531.890	3.531.890	3.531.890	2.400.411	2.711.402	3.703.001	3.703.001	3.703.001	10.066.551

Resumo de Valores

Para determinar o Valor de Mercado para Venda do Galpão G06, utilizamos o Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado. Para o Valor de Mercado para Locação, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para ambos, aplicamos a proporção de 73% negociado.

Para aferição, utilizamos o Método Evolutivo conforme resumo abaixo:

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: Multimodal 1 BR 101 Sul, 5225 , Condomínio Cone Multimodal 1 Galpão G06- Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-900

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa descontado	2.336,16	36.752.000,00
Método Evolutivo	2.241,00	35.363.000,00
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	17,51	275.400,00

*Todos os valores já consideram a proporção de 73% do imóvel negociado

Para determinar o Valor de Mercado para Venda do Terreno G04, utilizamos o Método Evolutivo. Para o Valor de Mercado para Locação, utilizamos o Método Capitalização Direta da Renda. Para ambos, aplicamos a proporção de 30% negociado.

Para aferição, utilizamos o Método Involutivo conforme resumo abaixo:

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: Multimodal 1 BR 101 Sul, 5225 , Condomínio Cone Multimodal 1 Terreno G04- Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-900

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Método Evolutivo	178,89	3.172.000,00
Método Involutivo	204,13	3.619.000,00
Método de Capitalização Direta da Renda	0,75	13.200,00

*Todos os valores já consideram a proporção de 30% do imóvel negociado

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 17 de novembro de 2020:

Multimodal 1, Rodovia BR-101 Sul, 5225, Condomínio Cone Multimodal 1 - Cabo de Santo Agostinho/PE 54503-900

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - 73% do Galpão G6

R\$ 36.751.700,00

(Trinta e Seis Milhões, Setecentos e Cinquenta e Um Mil, Setecentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 2.336,16

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO - 73% do Galpão G6

R\$ 275.400,00/mês

(Duzentos e Setenta e Cinco Mil, Quatrocentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 17,51

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - 30% do Terreno G4

R\$ 3.171.900,00

(Três Milhões, Cento e Setenta e Um Mil, Novecentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 178,89

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO - 30% do Terreno G4

R\$ 13.200,00/mês

(Treze Mil, Duzentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 0,75

DS
RG

DS
DM

DocuSigned by:
[illegible]
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 07/12/2020 | 05:59:47 PST
ICP-Brasil
DE5F5B5EAC56843449D93F909BB7A3120

DocuSigned by:
RG
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989613
CPF: 12680989613
Data/Hora da Assinatura: 07/12/2020 | 08:47:55 PST
ICP-Brasil
3301A13E270541FF834549292DD240FD

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos seis classificações:

- Uma para o cálculo do Valor de Mercado para Venda através do Método Evolutivo;
- Uma para a determinação do valor das construções pelo Método da Quantificação de Custo;
- Uma para o cálculo do valor de terreno através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- Uma para determinação do valor através do Método Involutivo;
- Uma para o cálculo do Valor de Mercado para Locação através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado; e
- Por fim, uma para a determinação do Valor de Mercado para Venda pelo Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU II” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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

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

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

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		35,39%	

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

Comparativo de Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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

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

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

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança	15,75%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III	

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			14

(*) 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 II

Método Involutivo

Para o “Método Involutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO (TABELA 8, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Estudo preliminar	2
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
4	Prazos	Justificados	2
5	Taxas	Justificadas	2
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	3
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
8	Cenários	1	
9	Análises de sensibilidade do modelo	Sem simulação	
SOMATÓRIA			16

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO (TABELA 9, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios	Itens 2, 6, 7 e 8 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 6, 7 e 8 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, 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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

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

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos 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, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;

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

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by:

Raissa Guimarães

7226A28E26654C5...

Raissa Guimarães

Consultora - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

William Gil

Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:3082313385

CPF: 3082313385

Data/Hora da Assinatura: 07/12/2020 | 05:59:53 PST

ICP

Brasil

DE5F58EAC5684344D03F909B87A3120

William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer

Gerente - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Danielly Melo

F380A119B87D425...

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Rogério Cerreti

Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813

CPF: 12680989813

Data/Hora da Assinatura: 07/12/2020 | 08:47:50 PST

ICP

Brasil

3301A13E270541FF834549292D0240FD

Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer

Diretor - Valuation & Advisory

CAU: nº 50812-8

Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

Para a avaliação em questão, utilizamos parte da documentação já existente em nossos arquivos e de avaliações anteriores. Anexas a esse documento, estão as documentações recebidas esse ano através da empresa contratante.

Rent Roll

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

IPTU

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

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 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: 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 “as is”: Valor de mercado 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 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).