

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: CONDOMÍNIO SHOPPING PARQUE D. PEDRO

FINALIDADE: Tomada de decisão interna e transações com terceiros

PROPRIEDADE: Imóvel Comercial (Loja Âncora), Localizado no
"Shopping Parque Dom Pedro", Situado na Avenida Guilherme Campos, 500,
Bairro Jardim Santa Genebra, Campinas / SP

DATA: 17 de Setembro de 2018

São Paulo, 17 de Setembro de 2018.

CONDOMÍNIO SHOPPING PARQUE D. PEDRO.

At.: Sr. Marcelo Carpegiani.

Avenida Cardoso de Melo, nº 1.184 - 13º Andar – Vila Olímpia.

04551-000 – São Paulo – SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária de Imóvel Comercial (Loja Âncora), Localizado no “Shopping Parque Dom Pedro”, Situado na Avenida Guilherme Campos, 500, Bairro Jardim Santa Genebra, Município de Campinas e Estado de São Paulo.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar laudo completo de avaliação imobiliária para compra/venda do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

O presente laudo de avaliação imobiliária contém 35 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa contratante. Fica autorizada a divulgação do laudo nas Assembleias de Cotistas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII Shopping Parque D. Pedro e FII Parque D. Pedro Shopping Center), bem como ao administrador dos Fundos a BTG Pactual Serviços Financeiros S/A. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

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

Atenciosamente,



Danilo Barbosa
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



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



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



Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

SUMARIO EXECUTIVO

Data da Avaliação:	17 de Setembro de 2018.	
Data da Inspeção:	06 de Setembro de 2018.	
Nº de Controle CW	AP-18-66032-900587a.	
Tipo da Propriedade:	Imóvel comercial.	
Objetivo:	Determinação do “valor de mercado livre” para compra/venda.	
Metodologia:	Métodos comparativo direto de dados de mercado e capitalização da renda.	
Endereço:	Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Jd. Santa Genebra, município de Campinas e estado de São Paulo.	
• Acessibilidade:	Através das rodovias Dom Pedro I e Professor Zeferino Vaz e das avenidas Vagner Samara e Guilherme Campos.	
• Vizinhança:	Mista (comercial e residencial).	
• Transporte:	Rodoviário (público e privado).	
• Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
Terreno:		
• Terreno:	1. Topografia:	Plana, ao nível do logradouro.
	2. Formato:	Irregular.
	3. Fração Ideal do Terreno:	1,93532% ou 9.221,5998 m ² (conforme contrato de locação da loja).
• Unidade Avaliada (Loja EUC A-013):	4. Descrição:	A propriedade em análise, corresponde à um imóvel comercial (loja âncora), localizado no Shopping Parque Dom Pedro, composto de uma única loja contendo pavimento térreo e sobreloja, atualmente ocupado por unidade da loja C&A”.
	5. Estado de Conservação:	Entre novo e regular (b).
	6. Idade Aparente:	10 anos.
	7. Vida Remanescente:	60 anos.
	8. Área Bruta Locável:	2.742,85 m ² (conforme contrato de locação da loja).
Obs.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i> por nossos técnicos.		
Documentação:		
• Registros:	Não fornecido pelo cliente.	
• Taxas e Dispendios:	Não fornecido pelo cliente.	
• Outros:	Contrato de locação e seus respectivos aditivos.	
Zoneamento:		

• Zona: • Uso: • Taxa de Ocupação: • Coeficiente de Aproveitamento:	Z03 e Z14 conforme Lei nº6.031/88 de 28 de dezembro de 1988. Comerciais, de serviços e institucionais. 0,5 ou 50%. Máximo 1,0.
Mercado:	O imóvel encontra-se no bairro Jd. Santa Genebra, região caracterizada pela presença de diversas edificações residenciais (uni e multifamiliares), alguns estabelecimentos comerciais, de serviços e imóveis industriais (localizados principalmente ao longo da Rodovia Dom Pedro I, o padrão das edificações de modo geral é médio e alto. A região possui acesso favorecido por diversas vias importantes, boa infraestrutura, além de boas opções de transporte público. O imóvel em estudo é uma loja âncora, localizada na entrada denominada Árvores do Shopping Parque D. Pedro, com estado de conservação entre novo e regular, bom padrão e boa localização dentro do mix do shopping. Insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; sem ofertas de lojas similares. Atualmente o Shopping Parque Dom Pedro registra uma vacância próxima a zero, somente com recolocações estratégicas, sem disponibilidade no seu mix. De acordo com nossa pesquisa no mercado imobiliário local, observa-se que os imóveis comerciais disponíveis para locação possuem áreas equivalentes, variando entre 1.500,00 m² e 3.500,00 m² e valores unitários variando entre R\$ 25,88 e R\$ 49,33 / m² de área equivalente / mês. A variação nos valores de locação se dá principalmente pela localização, porte, padrão construtivo e estado de conservação dos imóveis. Insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; sem ofertas de lojas similares.
Avaliação:	
Valor de Mercado para Compra/Venda (R\$):	R\$ 17.249.000,00 (Dezessete Milhões, Duzentos e Quarenta e Nove Mil Reais).

ÍNDICE

OBJETO	6
OBJETIVO	7
FINALIDADE	8
DESTINATÁRIO	7
DIVULGAÇÃO DO LAUDO	7
METODOLOGIA	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”:	12
LOCALIZAÇÃO	15
SITUAÇÃO	15
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	16
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	16
TRANSPORTES	16
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	17
TERRENO – SHOPPING PARQUE DOM PEDRO	17
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	18
QUADRO DE ÁREAS	19
ÁREA EQUIVALENTE	19
DOCUMENTAÇÃO	20
REGISTRO DO IMÓVEL	20
TAXAS E DISPÊNDIOS	20
OUTROS	20
PLANEJAMENTO URBANO	21
ZONEAMENTO	21
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	21
RESTRIÇÕES QUANTO À Z03 E Z14.	22
MERCADO	23
CENÁRIO ECONÔMICO	23
MERCADO IMOBILIÁRIO – JD SANTA GENEVRA	25
AVALIAÇÃO	27

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	27
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MÉTODO DA RENDA	34
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	35

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

OBJETO

O objeto desta avaliação é o imóvel comercial (loja âncora), localizado no Shopping Parque Dom Pedro, situado na avenida Guilherme Campos, 500, bairro Jd. Santa Genebra, município de Campinas e estado de São Paulo.

IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD

OBJETIVO

O presente laudo completo de avaliação imobiliária tem por objetivo a determinação do valor de mercado para compra/venda do imóvel supracitado.

DESTINATÁRIO

O destinatário deste laudo completo de avaliação imobiliária é o contratante CONDOMÍNIO SHOPPING PARQUE D. PEDRO.

Obs.: Este laudo completo de avaliação imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

DIVULGAÇÃO DO LAUDO

Fica autorizada a divulgação do laudo nas Assembleias de Cotistas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII Shopping Parque D. Pedro e FII Parque D. Pedro Shopping Center), bem como ao administrador dos Fundos a BTG Pactual Serviços Financeiros S/A.

Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

FINALIDADE

Esta avaliação foi contratada para determinação do valor de mercado para compra/venda para fins de tomada de decisão interna e transações com terceiros.

Obs.: O conteúdo deste laudo completo de avaliação imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

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.

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.

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.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

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.

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.

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.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

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 para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

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.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. 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 pelo “**Método da Renda**” com base no “**Comparativo Direto de Dados de Mercado**” para determinação do valor de mercado livre para compra/venda.

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”.

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, em que se atribui 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens.

Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "Grau II" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “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.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)			
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
SOMÁTORIA			8
TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
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		
TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES				
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	26,87%			
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III		

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 aos colaborador(es) da Cushman & Wakefield 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 pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a Cushman & Wakefield 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 Cushman & Wakefield 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 Cushman & Wakefield 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 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. Fica autorizada a divulgação do laudo nas Assembleias de Cotistas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII Shopping Parque D. Pedro e FII Parque D. Pedro Shopping Center), bem como ao administrador dos Fundos a BTG Pactual Serviços Financeiros S/A. Neste caso, 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 Cushman & Wakefield 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 Cushman & Wakefield 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 laudo, 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 Cushman & Wakefield recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um laudo 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 laudo 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 Cushman & Wakefield, 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 Cushman & Wakefield ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo; 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.

LOCALIZAÇÃO

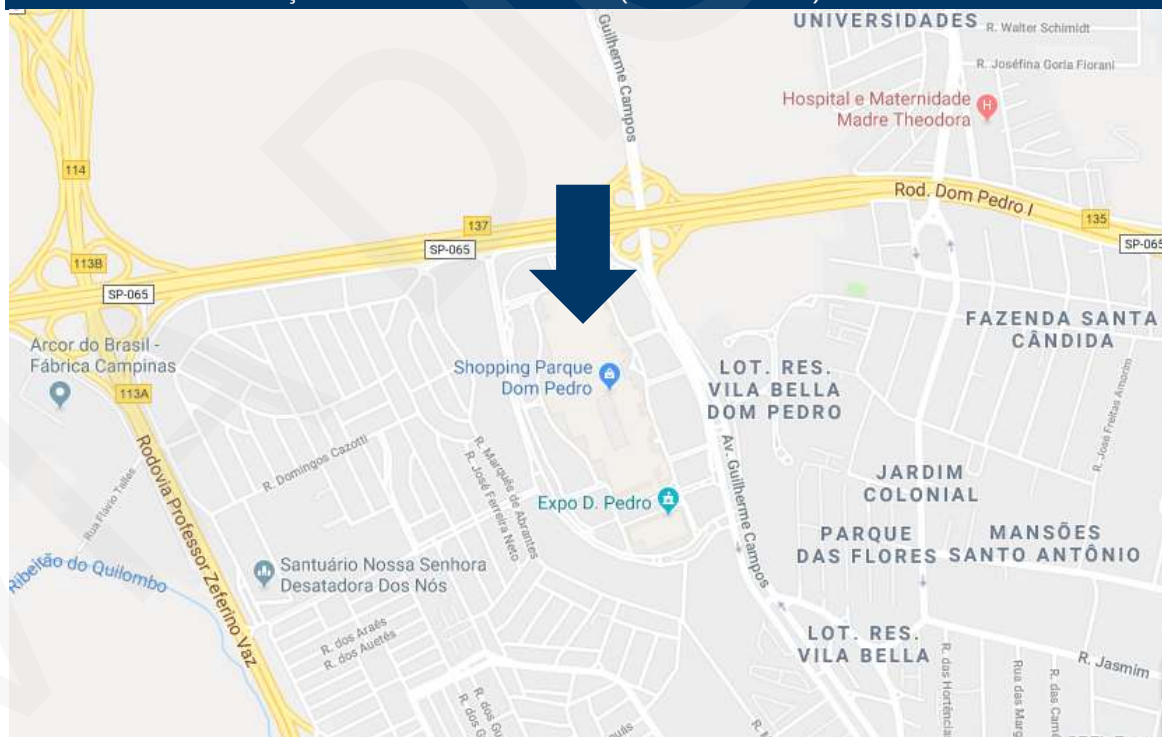
SITUAÇÃO

O imóvel está situado à avenida Guilherme Campos, 500, bairro Jd. Santa Genebra, município de Campinas e estado de São Paulo.

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

- 3,0 km do Hospital das Clínicas da Unicamp;
- 3,1 da Pontifícia Universidade Católica de Campinas;
- 4,0 km do Parque Chico Mendes;
- 4,0 km da UNICAMP – Universidade Estadual de Campinas;
- 4,1 km do Planetário Municipal de Campinas;
- 7,1 km da Prefeitura Municipal de Campinas;
- 9,0 km do Aeroclube de Campinas;
- 9,5 km da Rodovia Anhanguera;
- 10,0 km da região central de Campinas; e
- 25,0 km do Aeroporto de Viracopos.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



FONTE: GOOGLE EARTH PRO EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas) e multifamiliares, além de diversos estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, localizados, predominantemente, ao longo das principais vias da região. O padrão construtivo das edificações, de modo geral, é médio.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida Guilherme Campos, no trecho do imóvel avaliando, possui vias em duplo sentido com três faixas de rolamento em cada sentido, separadas por um canteiro central, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária composta por algumas das principais vias de ligação entre o município de Campinas e as cidades vizinhas, além da facilidade de acesso à região central do município.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto de Viracopos localiza-se a aproximadamente 25 km da propriedade, sendo atingível 25 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Trata-se de uma loja âncora (EUC A-013), localizada no Shopping Parque Dom Pedro, situado na avenida Guilherme Campos, 500, bairro Jd. Santa Genebra, município de Campinas e estado de São Paulo, atualmente ocupada por uma unidade da C&A.

O imóvel possui as seguintes características:

TERRENO – SHOPPING PARQUE DOM PEDRO

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

- Topografia: Plana, ao nível do logradouro;
- Formato: Irregular; e
- Fração Ideal: 1,93532% ou 9.221,5998 m² (conforme contrato de locação fornecido pelo cliente).

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE



FONTE: GOOGLE EARTH PRO EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco.

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

A propriedade em análise, corresponde à um imóvel comercial (loja âncora), localizado no Shopping Parque Dom Pedro, composto de uma única loja contendo pavimento térreo e sobreloja, atualmente ocupado por unidade da loja C&A.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição:	• Térreo:	Loja (moda feminina, masculina e infanto-juvenil), caixas, provador, áreas técnicas, estoques, docas de recebimento, atendimento ao cliente e crediário.
	• 2º Pavimento:	Secretaria, escritório, vestiários, sala de rack, refeitório (cantina), subestação, sala de GMG.
Estrutura:	Mista - concreto armado e metálica.	
Fachada:	Pintura látex.	
Esquadrias:	Ferro e alumínio.	
Circulação Vertical:	Escada fixa e conjunto de escadas rolantes.	
Ar Condicionado:	Central tipo self.	
Segurança Contra Incêndio:	Extintores, hidrantes, iluminação, detector de fumaça, <i>sprinklers</i> e alarme de emergência.	
Segurança:	Segurança privada, CFTV e sistema de som.	
Iluminação:	Fluorescente.	
Gerador de Emergência	01 – Capacidade de 150 KVA.	
Est. de Conservação:	Entre novo e regular (b).	
Idade Aparente:	12 anos.	
Vida Útil Estimada:	60 anos.	
Vida Remanescente:	48 anos.	

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos:	Granito, porcelanato, cerâmica, plurigoma, granilite e madeira
Paredes:	Massa com pintura látex, massa texturizada, painéis de fórmica, azulejos e cerâmica
Forros:	Gesso, termo acústico e laje

QUADRO DE ÁREAS

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área descrita no contrato de locação, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS	
DOCUMENTO	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (M²)
Contrato de Locação	2.742,85

FONTE: CONDOMÍNIO SHOPPING PARQUE D. PEDRO; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

Obs.: As áreas construídas foram extraídas do quadro de áreas do imóvel fornecido pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

ÁREA EQUIVALENTE

A área bruta locável utilizada foi extraída do contrato de locação. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída/privativa e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE PESOS DA ÁREA EQUIVALENTE	
PAVIMENTO	PESO
Térreo:	1,00
Mezanino:	0,75
Sobreloja e Subloja:	0,50
Superiores e Subsolo:	0,50

DOCUMENTAÇÃO

REGISTRO DO IMÓVEL

Não foi-nos fornecidos registros do imóvel.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Não fornecido pelo cliente.

OUTROS

Foram-nos fornecidas, ainda, cópias das seguintes documentações:

- Contrato de locação não residencial e seus respectivos aditivos.

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

PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de Campinas é determinada pela Lei nº6.031/88 de 28 de dezembro de 1988.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Z03 e Z14. Deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos nestas zonas.



FONTE: PREFEITURA DE CAMPINAS

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

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;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

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 segunda 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.).

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção e está podemos dividir em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

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;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local.
- Área computável e não computável: área computável é a área construída, porém existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

RESTRIÇÕES QUANTO À Z03 E Z14.

USOS:

Comerciais, de serviços e institucionais.

OCUPAÇÃO

- Taxas de ocupação: 0,50 ou 50%
- Coeficiente de aproveitamento: Máximo 1,0.

Obs.: Para informações de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e gabarito de altura, sugerimos ao cliente a realização de consulta formal aos órgãos competentes.

MERCADO

CENÁRIO ECONÔMICO

O Brasil tem mostrado sinais de recuperação econômica frente à crise dos últimos anos. Pouco a pouco o país está retomando as forças e acredita-se que não demorará muito para que a atividade alcance os níveis de antes da crise. É importante considerar que o impacto da paralisação de maio ainda está sendo carregado em alguns indicadores econômicos, porém, as consequências não serão mais sentidas até o final do ano. No entanto, o que mais tem influenciado o cenário econômico são as eleições de outubro e as possíveis consequências de seu resultado.

Em agosto, foram definidos os candidatos presidenciais e seus respectivos vices. Sem a presença do ex-presidente Lula, o candidato pelo PSL, Jair Bolsonaro, mantém a liderança das intenções de votos, com 21% das preferências dos entrevistados pelo IPESPE – Instituto de Pesquisas Sociais, Políticas e Econômicas. Fernando Haddad, que provavelmente substituirá Lula como candidato ao PT, recebeu 15% de intenções de voto, no cenário em que recebe o apoio do ex-presidente. No cenário em que o petista não recebe apoio de Lula, Haddad recebe 7% das intenções de voto, atrás de Ciro Gomes (7%), Geraldo Alckimin (9%) e Marina Silva (9%). Brancos e nulos representam 24% das opiniões dos entrevistados.

Por outro lado, no cenário em que Lula é candidato às eleições, o ex-presidente lidera as intenções de voto, com 31%. Bolsonaro vem em seguida, com 20% e brancos e nulos, 13%. Alckimin (9%), Marina (8%) e Ciro Gomes (7%), vem em seguida.

É importante ter em mente que o cenário político está muito incerto, e as propostas econômicas dos candidatos ainda estão muito cruas. Esse mar de incertezas faz com que a economia do país se torne muito sensível, e seus principais indicadores – dólar, investimentos e Risco-País – oscile bastante.

Dessa forma, o crescimento anual projetado do PIB (2018) passou de 2,82% em abril para 1,99% em agosto. Além disso, o Banco Central sinalizou o encerramento do período de corte de juros e, dessa forma, a SELIC permanecerá em 6,5% até o final do ano, segundo projeções. Essa projeção é condizente com o cenário de inflação controlada e dentro da meta estipulada pelo Banco Central. Além disso, a taxa de desemprego de agosto está projetada em 12,1% e o indicador fechará o ano em 11,2%, resultado menor do que 2017, de 11,8%.

O IPCA foi altamente impactado pela paralisação de maio, efeito este influenciado pelos setores de combustíveis e supermercados, beneficiado pelo temor do desabastecimento das famílias. O fenômeno foi momentâneo e será diluído ao longo do tempo. O IPCA encerrou julho em 0,33% e indica que a inflação está retornando à normalidade. Projeções indicam que o IPCA encerrará agosto em 0,03% e terminará 2018 em 4,22%, resultado menor que a meta de 4,5% para 2018.

Além disso, outro importante indicador para o mercado imobiliário é o IGP-M, que encerrou julho em 0,51%, frente um aumento de 1,87% em junho – a paralisação ainda carregada arduamente o indicador. Projeções indicam que o IGP-M encerrará agosto em 0,67% e finalizará 2018 em 8,1%.

A taxa de câmbio alcançou R\$3,87 em julho e projeções indicam que fechará 2018 em R\$3,70. Esse fenômeno é influenciado, por um lado, pelo cenário externo desfavorável – economia dos EUA fortalecida, acoplada ao aumento da taxa de juros pelo FED e, por outro, pelo cenário interno extremamente incerto em relação ao andamento político. Vale notar, no entanto, que o avanço do

dólar está atrelado também ao insucesso de negociações dos Estados Unidos e Turquia, cujas tensões comerciais se agravaram nas últimas semanas.

A produção industrial encerrou julho em 2,9% e projeções indicam que encerrará agosto em 3,2%. A projeção para 2018 é de 2,78%, melhor resultado desde 2011.

O índice EMBI+ Brasil, conhecido como Risco-Brasil, cresceu significativamente em junho, muito em parte devido à greve dos caminhoneiros. Porém, em julho, a variável começou a decrescer, e espera-se que até o final do ano volte ao patamar antes da crise, após as eleições. Em 2017, a média foi de 239 pontos-base. No entanto, é previsto para 2018 um aumento para 254 pontos-base, como mostrado abaixo. Isso pode ser explicado pelo atual ambiente político, o qual contribui para um cenário de incertezas. Como já explicitado, tanto o cenário externo como interno contribuem para o Risco-Brasil se tornar mais sensível, assim como a taxa de câmbio.

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos. Os resultados de 2018 indicam, no geral, uma tímida recuperação econômica. Porém, as eleições farão com que a economia sofra muitas oscilações. A espera do segundo debate entre os candidatos à Presidência, dia 17/08, faz com que os investidores permaneçam na defensiva, e dessa forma, o dólar é o indicador que mais vai sentir esse impacto.



PROJEÇÕES (ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 17/08/18)

ECONOMIA	2014	2015	2016	2017	2018
PIB Real, %	0,50	-3,55	-3,46	0,99	1,99
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,74	12,17
Empregos em Escritórios,					
Brasil	81.802	-180.928	-227.147	7.365	86.369
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	3.050	28.518
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-12.304	1.791
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	2,30	5,23
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	2,09	2,57
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,20	2,66
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,41	2,47	2,78
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,95	4,22
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,52	8,09
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-2,54	10,14
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	3,13	4,33
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,03	4,32
Selic (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	6,50
R\$/US\$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,31	3,70

MERCADO IMOBILIÁRIO – JD SANTA GENEBRA

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

O imóvel se encontra no jardim Jd. Santa Genebra, região caracterizada pela presença de diversas edificações residenciais (uni e multifamiliares), alguns estabelecimentos comerciais, de serviços e imóveis industriais (localizados principalmente ao longo da Rodovia Dom Pedro I), o padrão das edificações de modo geral é médio e alto. A região possui acesso favorecido por diversas vias importantes, boa infraestrutura, além de boas opções de transporte público.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

O Shopping Parque Dom Pedro encontra-se em uma região de ocupação mista, que encontra-se em fase de desenvolvimento. Por se tratar de uma região que possui muitos imóveis residenciais o uso comercial é voltado predominantemente para o comércio local.

OFERTA E DEMANDA

Atualmente o Shopping Parque Dom Pedro registra uma vacância próxima a zero para o segmento de lojas âncoras, somente com recolocações estratégicas, sem disponibilidade no seu mix.

PREÇOS PRATICADOS

De acordo com nossa pesquisa no mercado imobiliário local, observa-se que os imóveis comerciais disponíveis para locação possuem áreas equivalentes, variando entre 1.500,00 m² e 3.500,00 m² e valores unitários variando entre R\$ 25,88 e R\$ 49,33 / m² de área equivalente / mês. A variação nos valores de locação se dá principalmente pela localização, porte, padrão construtivo e estado de conservação dos imóveis.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

O imóvel em estudo é uma loja âncora, localizada na entrada denominada Árvores do Shopping Parque D. Pedro, com estado de conservação entre novo e regular, bom padrão e boa localização dentro do mix do shopping.

Insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; sem ofertas de lojas similares.

AVALIAÇÃO

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

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 foi baseada 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-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação; e
- 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; e
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

No presente caso, optamos pelo “**Método da Renda**” com base no “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” para determinação do valor de mercado livre para compra/venda.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO – 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.

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 a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

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

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

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

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Determinado o valor de mercado para locação, aplicamos uma taxa de capitalização de mercado para formar uma opinião de valor para venda 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 venda, utilizamos o “**Método da Renda**” partindo do valor de mercado para locação do imóvel determinado pelo “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” conforme detalhado em item anterior.

Aplicamos ao valor unitário de área equivalente a taxa de 7,75% a.a., 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 resultado dos cálculos para determinação do valor de compra/venda e locação do imóvel.

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/M²):	40,63
Área Equivalente (M²):	2.742,85
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO (R\$/mês):	111.400,00
VALOR DE MERCADO DE VENDA (R\$):	17.249.000,00

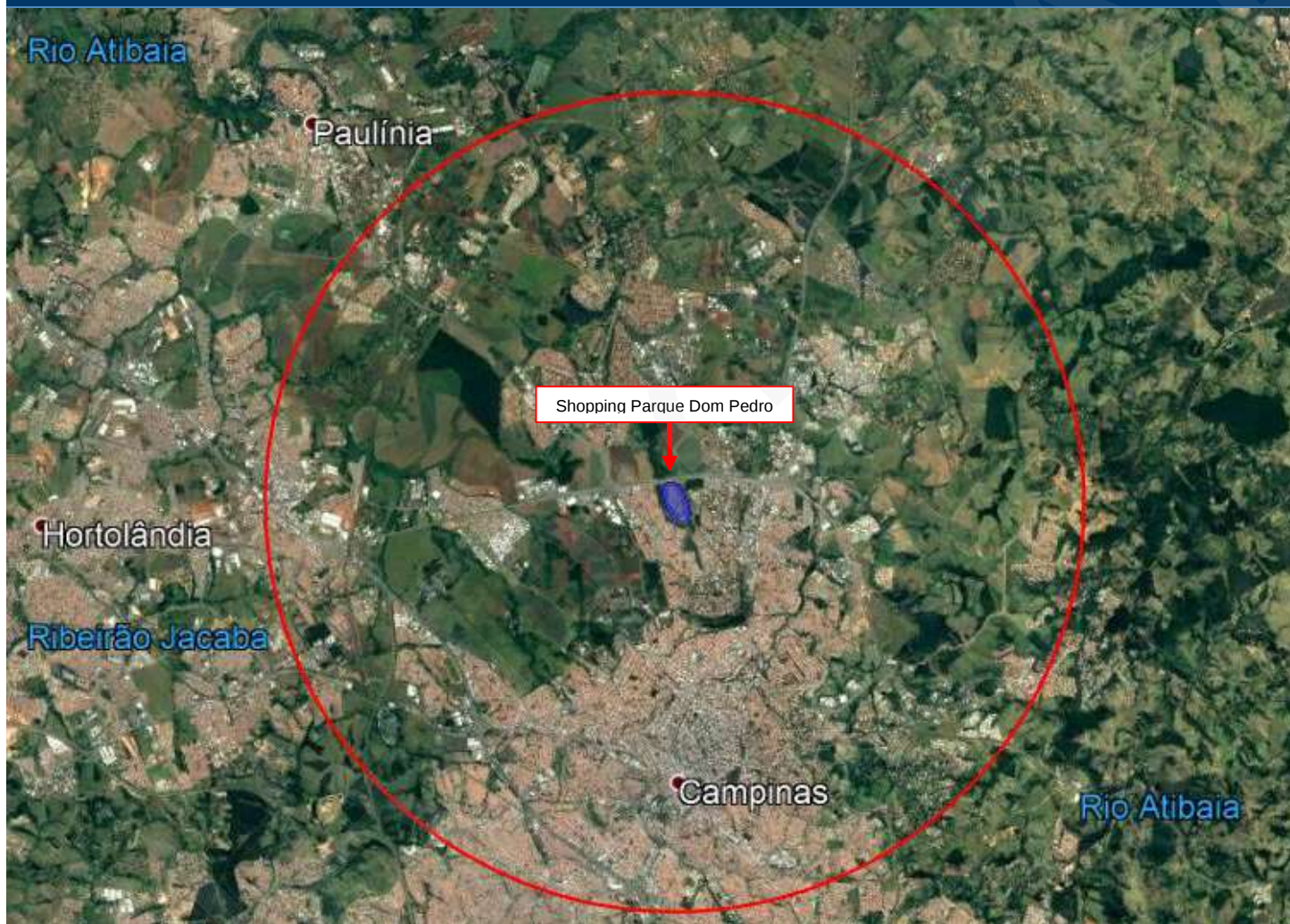
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para lojas na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOJAS						
Nº	LOCALIZAÇÃO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	CONTATO	TELEFONE
AVALIANDO						
—	Avenida Guilherme Campos, 500 - loja EUC A-013- Shopping Pq D Pedro	2.742,85	—	—	Cushman & Wakefield	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS						
1	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	3.500,00	155.000,00	44,29	Cushman & Wakefield	(11) 5501-5464
2	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	2.500,00	122.000,00	48,80	Cushman & Wakefield	(11) 5501-5464
3	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	2.100,00	101.000,00	48,10	Cushman & Wakefield	(11) 5501-5464
4	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	2.000,00	68.000,00	34,00	Cushman & Wakefield	(11) 5501-5464
5	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	1.600,00	46.000,00	28,75	Cushman & Wakefield	(11) 5501-5464
6	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	1.500,00	74.000,00	49,33	Cushman & Wakefield	(11) 5501-5464
7	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	1.700,00	44.000,00	25,88	Cushman & Wakefield	(11) 5501-5464

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO								
Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	DEPRECIAÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO								
—	Avenida Guilherme Campos, 500 - Loja EUC A-013- Shopping Pq D Pedro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS								
1	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	47,07	47,07
2	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	47,68	47,68
3	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	44,99	44,99
4	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	31,42	31,42
5	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	26,88	26,88
6	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	45,75	45,75
7	Loja em Shopping Center - Raio de 10,0 km - Campinas / SP	1,00	1,06	0,97	0,94	0,95	23,72	
						MÉDIA	38,22	40,63

TRATAMENTO DE AMOSTRA	
Unitário Médio (R\$/M²):	39,88
HOMOGENIZAÇÃO	
Limite Superior (+30%):	49,68
Limite Inferior (-30%):	26,75
Intervalo de Confiança:	30%
Número de Elementos:	7
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/M²):	38,22
SANEAMENTO	
Limite Superior:	46,09
Limite Inferior:	35,17
Intervalo de Confiança	80%
Significância do Intervalo de Confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança:	26,87%
Desvio Padrão:	9,06
Distr. "T" Student:	1,48
Coeficiente (Desvio/Mas):	0,22
Número de Elementos Após Saneamento:	6
Unitário Médio Saneado (R\$/M²):	40,63
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/M²):	40,63
Área Equivalente (M²):	2.742,85
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO (R\$):	111.400,00
Unitário Médio - Área Construída / Bruta Locável (R\$/M²):	40,61
Área Construída / Bruta Locável (M²):	2.742,85

MAPA DE AMOSTRAS



FONTE: GOOGLE EARTH MODIFICADO POR CUSHMAN & WAKFIELD

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MÉTODO DA RENDA

O Método da Capitalização da Renda primeiro determina a capacidade de geração de receita da propriedade através da comparação de ofertas de locação de imóveis similares na circunvizinhança. Fazem-se então as devidas deduções para levar em conta despesas operacionais, inadimplência, vacância etc. A receita operacional líquida é então capitalizada (dividida) por uma taxa de capitalização de mercado para formar uma opinião de valor 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 líquida e o valor da propriedade e quanto maior for a taxa de capitalização maior será o risco percebido pelo investidor potencial.

Nesta avaliação, utilizamos o “**Método da Renda**” partindo do valor de mercado para locação determinado pelo “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, conforme mencionado no item anterior.

Aplicamos ao valor unitário de área privativa estimada a taxa de 7,75% 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 venda do imóvel.

VALOR DE VENDA - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA						
VALOR UNITÁRIO SANEADO PARA LOCAÇÃO (R\$/M²)			RETORNO (A.M)		VALOR UNITÁRIO SANEADO PARA VENDA (R\$/M²)	
40,61			0,65%		6.288,73	
COMPARATIVO DIRETO (POR M² CONSTRUÍDO)						
EDIFICAÇÃO		ÁREA DE TERRENO	VALOR TOTAL SANEADO (R\$/M²)	PESO	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)	VALOR TOTAL (R\$)
Avenida Guilherme Campos, 500 - loja EUC A-013- Shopping Pq D Pedro – Campinas, São Paulo/SP.		2.742,85	6.288,73	1,00	6.288,73	17.249.032,26
TOTAL		2.742,85				17.249.032,00
Valor do Imóvel por m² equivalente.						6.288,73 /m²
CENÁRIOS						
TAXA DE RETORNO ANUAL						
7,00%	7,25%	7,50%	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%
TAXA DE RETORNO MENSAL						
0,58%	0,60%	0,63%	0,65%	0,67%	0,69%	0,71%
6.962,52	6.722,43	6.498,35	6.288,73	6.092,20	5.907,59	5.733,84
19.097.143	18.438.621	17.824.000	17.249.032	16.710.000	16.203.636	15.727.059
VALOR TOTAL PARA VENDA (R\$)						17.249.000,00

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, concluimos o seguinte valor para o imóvel, na data de 17 de Setembro de 2018, em:

IMÓVEL COMERCIAL (LOJA ÂNCORA (EUC A-013) DO SHOPPING PARQUE DOM PEDRO, SITUADO À AVENIDA GUILHERME CAMPOS, 500, BAIRRO JD. SANTA GENEBRA, CIDADE DE CAMPINAS E ESTADO DE SÃO PAULO.

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA:

R\$ 17.249.000,00

(DEZESSETE MILHÕES, DUZENTOS E QUARENTA E NOVE MIL REAIS)



Danilo Barbosa
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



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



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



Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DO SALÃO DE VENDAS



ASPECTOS DO SALÃO DE VENDAS



ASPECTOS DO SALÃO DE VENDAS



ASPECTOS DOS PROVADORES



ASPECTOS DOS PROVADORES



ASPECTOS DO ESTOQUE



ASPECTOS DO ESTOQUE



ASPECTOS DO REFEITÓRIO



ASPECTOS DA SALA DA DIRETORIA

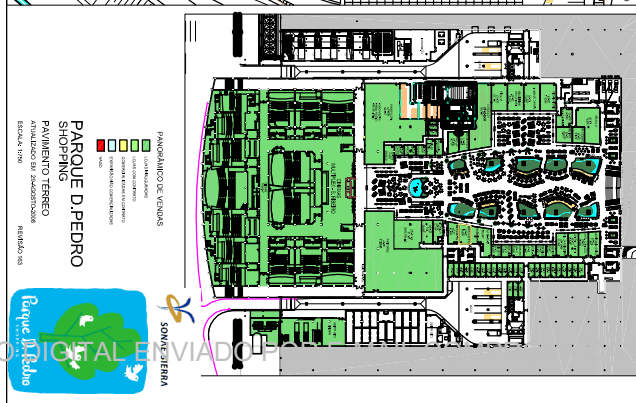
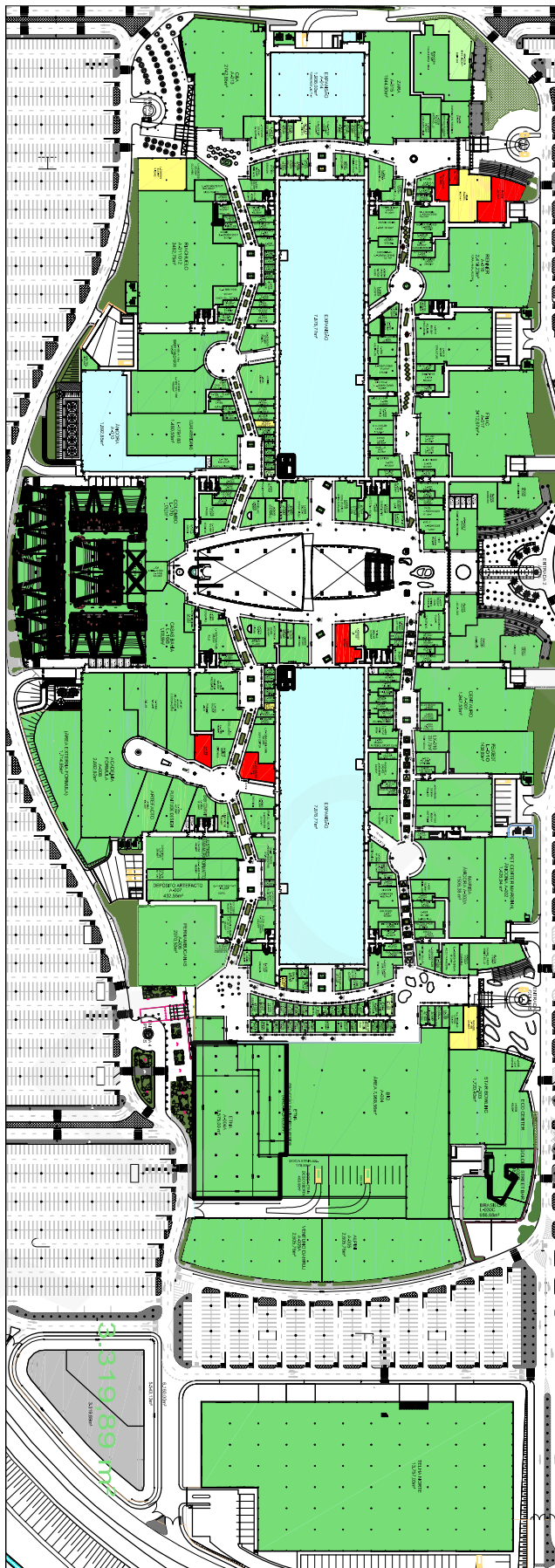


ASPECTOS DO AR CONDICIONADO



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

VIA DIGITAL



Concentre - Resumo

28 de Agosto de 2018 - 16:33:44

Identificação

Razão Social	CNPJ	Data de Fundação	UF / Município
CONDOMINIO SHOPPING PARQUE D. PEDRO	04.895.134/0001-79	30/01/2002	SP / CAMPINAS

Status do Documento

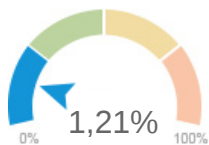
Situação do CNPJ em 04/08/2018 : ativa

Anotações Negativas

Resumo

Ocorrências	Quantidade	Período	Valor (R\$)	Mais Recente
Pendências Comerciais (PEFIN)	NADA CONSTA	-	-	-
Pendências Bancárias (REFIN)	NADA CONSTA	-	-	-
Cheques sem fundos	NADA CONSTA	-	-	-
Protestos	NADA CONSTA	-	-	-
Ações Judiciais	NADA CONSTA	-	-	-
Participação em Falências	NADA CONSTA	-	-	-
Dívidas Vencidas	NADA CONSTA	-	-	-
Falência/Concordata/Recuperação	NADA CONSTA	-	-	-

Classificação do Risco de Crédito - Empresas



A3
1,21%
de risco

Risco baixo
de Crédito

Venda a
prazo

Práticas de Mercado

A classe de Risco A3 representa risco baixo de crédito. Para empresas com este perfil de risco, é prática de mercado vender a prazo, ou seja, conceder crédito sem necessidades de garantias adicionais. Em média, apenas 1,5% das empresas com esta categoria de risco costumam atrasar o pagamento.

Sócios e Administradores

Legenda:



Sócios, Administradores e Participantes que possuem anotações negativas.

Administradores

CPF/CNPJ	Administração	Cargo
07.224.019/0001-60	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII SHOPPING	SINDICO

NAO CONSTAM INFORMACOES SOBRE PARTICIPACOES EM OUTRAS SOCIEDADES PARA ESTE CNPJ.

"As informações acima, de uso exclusivo do destinatário, são protegidas por sigilo contratual. Sua utilização por outra pessoa, ou para finalidade diversa da contratada, caracteriza ilícito civil, tornando a prova inútil para o processo."