

Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO
CORRETORA DE VALORES S A

FINALIDADE: Avaliação de ativo de fundo imobiliário em
cumprimento da Instrução CVM nº 472.

PROPRIEDADE: Edifício Angélica / Escritórios (Andar Corrido)
localizados na Avenida Angélica, 2565, 2º ao 14º Andar - São
Paulo/SP

DATA: 23 de setembro de 2019

São Paulo, 23 de setembro de 2019.

CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
At. Sr. Augusto Afonso Martins
Rua Leopoldo Couto De Magalhães Jr., 700 - 11º, 13º E 14º (Parte)
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária dos Escritórios (Andar Corrido) localizados no Edifício Angélica na Avenida Angélica, 2565, 2º ao 14º Andar - São Paulo/SP

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, considerando que a referida avaliação encontra-se em fase final de estudo e, por estar em andamento, poderá sofrer alterações até efetiva emissão da versão final do laudo, a Cushman & Wakefield, com base nos trabalhos em andamento, tem o prazer de apresentar o Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda dos imóveis em referência, para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário em cumprimento da Instrução CVM nº 472.

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

A Certificação de valor se dará na conclusão do trabalho contratado, com a consequente emissão do Laudo de Avaliação emitido pela Cushman & Wakefield, ficando vedada a utilização deste material até que seja emitido o laudo final da referida avaliação.

O presente Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária contém 49 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Preliminar 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.



Das propriedades em estudo: trata-se dos Conjuntos do 2º ao 14º Andar do Edifício Angélica, localizado na Avenida Angélica, 2565 Bela Vista, São Paulo/SP.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Preliminar 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, concluíremos o seguinte valor para os imóveis, na data de 23 de setembro de 2019, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

EDIFÍCIO ANGÉLICA (2º AO 14º ANDAR)

Área: 4.849,00 m² - Privativa Total

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado para venda	R\$ 32.670.000,00 (Trinta e Dois Milhões, Seiscentos e Setenta Mil Reais)	R\$ 6.737,51

Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

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

- Para realização da avaliação não recebemos as matrículas atualizadas do imóvel em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

Premissas hipotéticas

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

- Esse laudo não possui premissas hipotéticas.

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,

Erick Hurlpia dos Santos
Coordenador - Office e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Larissa Duarte
Consultora - Office e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Office e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

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

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste em edifício comercial denominado Edifício Angélica, com 17 pavimentos tipo, 2 subsolos e térreo.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo de propriedade	Imóveis Urbanos, Comerciais, Escritórios (Andar Corrido)
Nome da propriedade	Edifício Angélica
Endereço	Avenida Angélica - 2565, São Paulo/SP
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	23/09/2019
Data do valor	23/09/2019
Data da inspeção	10/09/2019
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda
Finalidade	Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de Avaliação de ativo de fundo imobiliário em cumprimento da Instrução CVM nº 472.
Metodologias	Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP-19-66032-900477a

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL

EDIFÍCIO ANGÉLICA (2º AO 14º ANDAR)

Número de contribuinte	010.037.0134-5
Matrícula	Registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 40177
Contrato de locação	Contrato de locação firmado em 01/01/2018, com duração de 20 anos e tem como locatário Minas Gerais Educação S.A.
Outros documentos recebidos	Projeto Legal // Quadro de Áreas

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Descrição da propriedade	Edifício comercial denominado Edifício Angélica, com 17 pavimentos tipo, 2 subsolos e térreo.		
Tipo de propriedade	Imóveis Urbanos, Comerciais, Escritórios (Andar Corrido)		
Área bruta total	4.849,00 m²		
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	22,60m	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	1,00		

CONSTRUÇÕES

EDIFÍCIO ANGÉLICA (2º AO 14º ANDAR)

Tipo de Imóvel	Escritórios (Andar Corrido)
Ocupação	Monousuário
Estado de conservação	Entre novo e regular
Número de vagas	60
Tipo de estacionamento	Vagas no Térreo e Subsolo
Área privativa (m²)	4.849,00

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m²)	FONTE DA ÁREA
Privativa	4.849,00	Quadro de áreas

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - Zeu
Coeficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vezes a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 4,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	0,70

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- O imóvel encontra-se em região próximo à av. Paulista, onde se concentram os pontos turísticos e prédios corporativos;

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Em caso de rescisão de contrato o índice de vacância do empreendimento seria alto, visto que o prédio se encontra quase em sua totalidade ocupada por um inquilino.

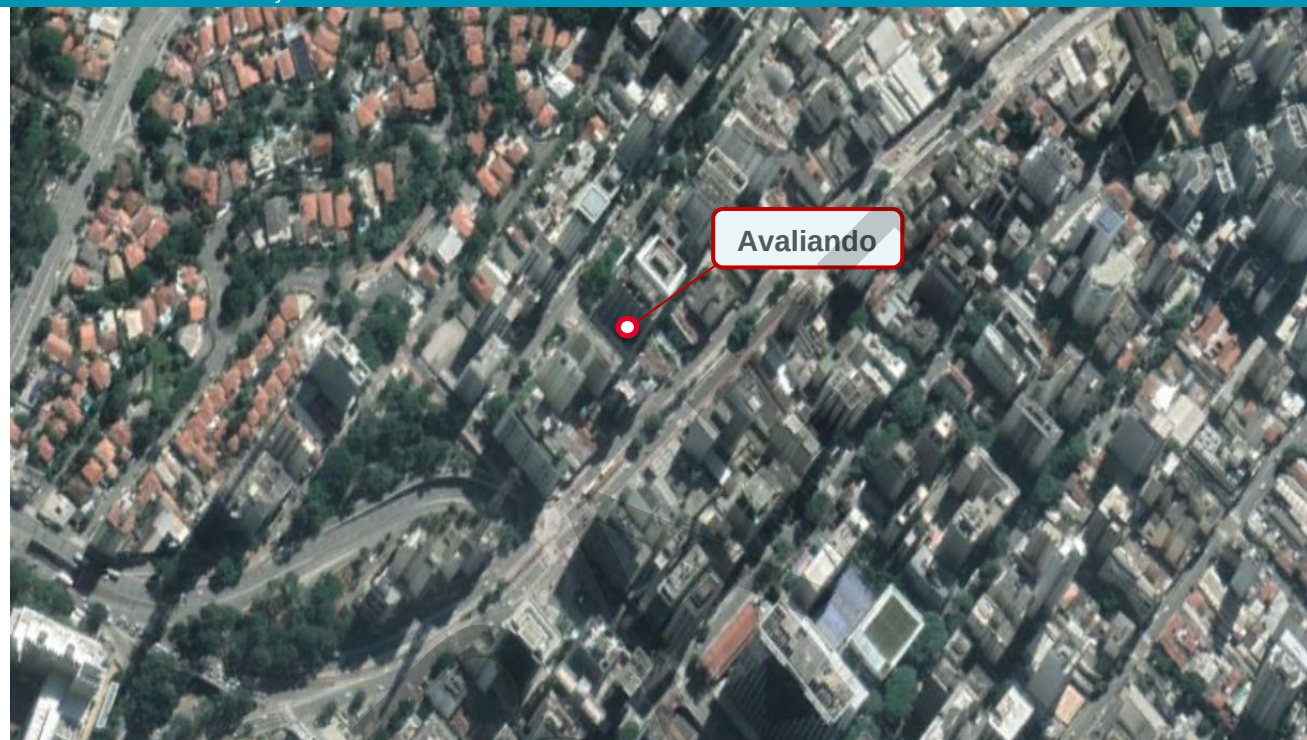
CONCLUSÃO DE VALORES

EDIFÍCIO ANGÉLICA (2º AO 14º ANDAR)

Valor de mercado para venda	R\$ 32.670.000,00 (Trinta e Dois Milhões, Seiscentos e Setenta Mil Reais)	R\$/m² 6.737,51
-----------------------------	---	-----------------

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

VISTA GERAL DO IMÓVEL



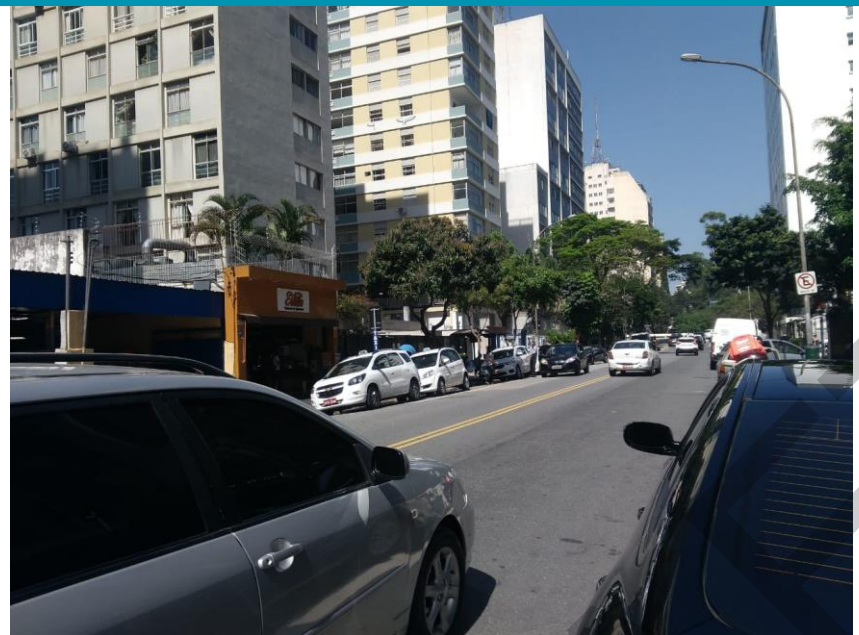
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



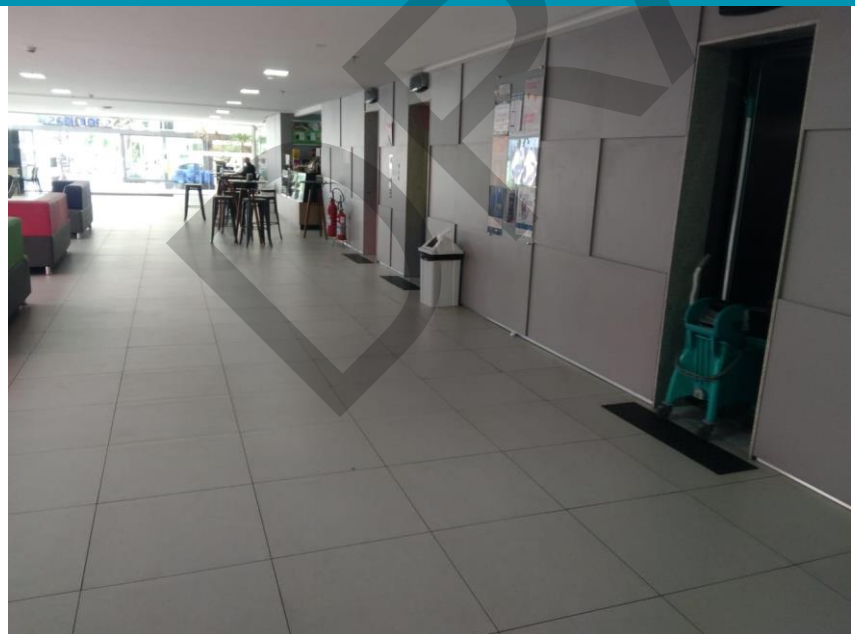
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



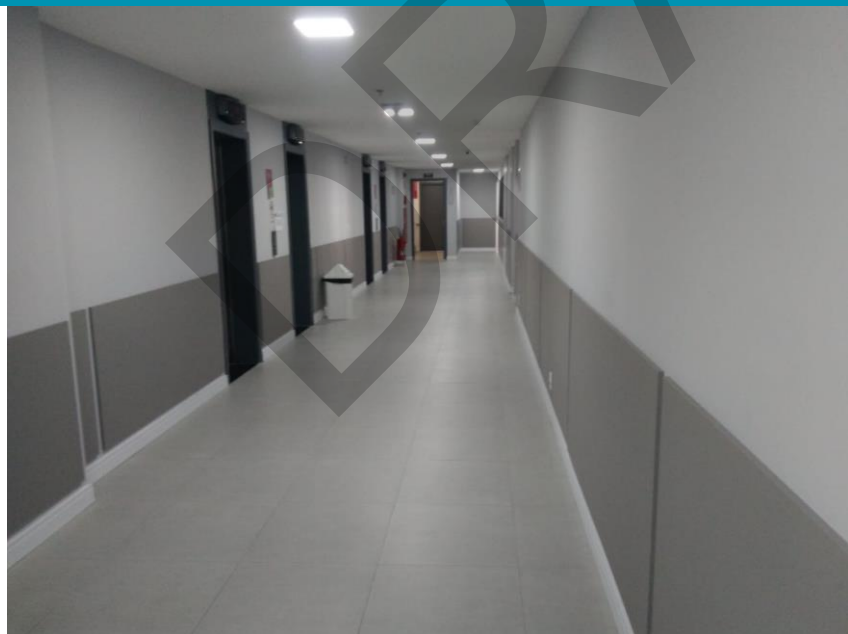
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



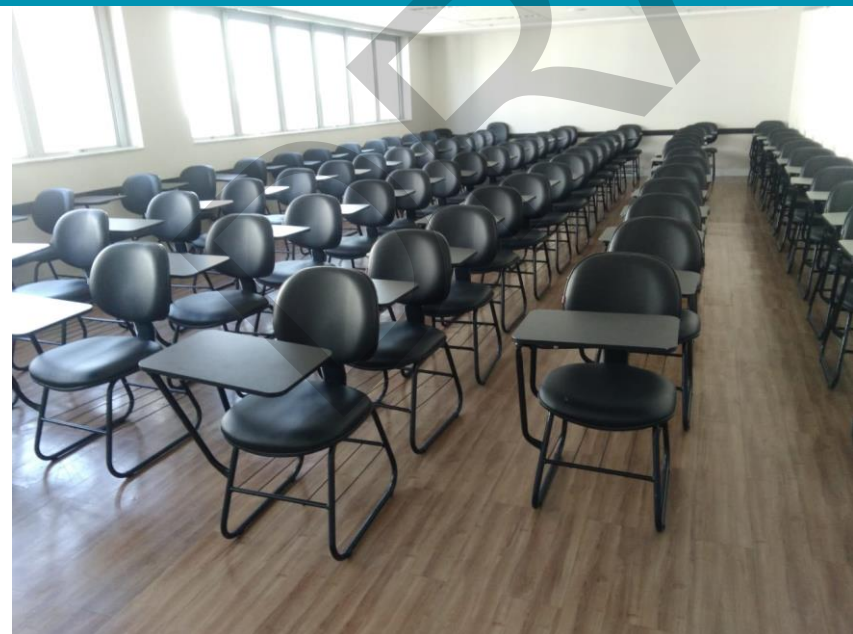
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



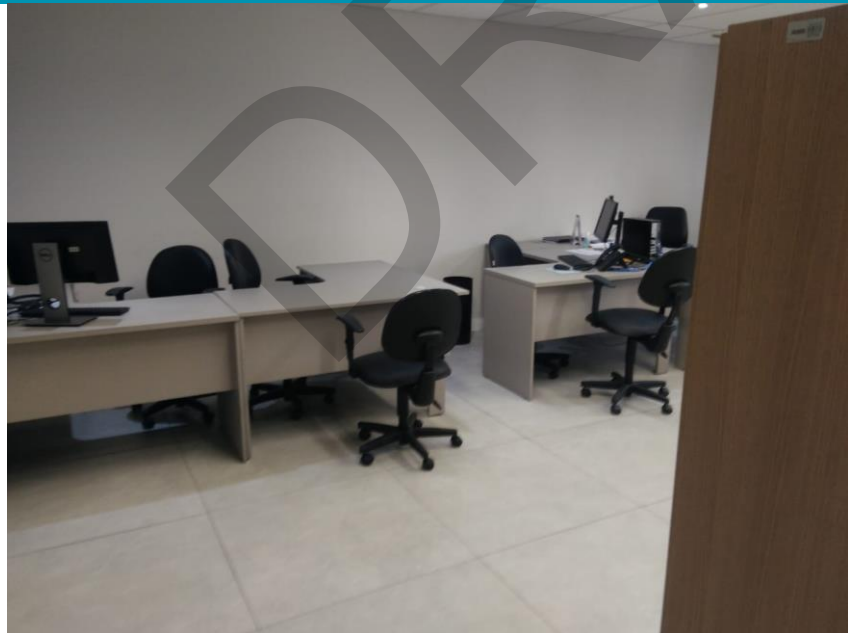
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XV
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S)	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO PRELIMINAR DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	3
ANÁLISE REGIONAL	5
INTRODUÇÃO	5
CENÁRIO ECONÔMICO	5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	12
ASPECTOS GERAIS	12
A CIRCUNVIZINHANÇA	12
ACESSO	12
MERCADO	14
INFRAESTRUTURA	14
DENSIDADE DEMOGRÁFICA	15
RENDIA MÉDIA	16
POTENCIAL DE CONSUMO	17
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	18
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	18
QUADRO DE ÁREAS	22
ZONEAMENTO	23
CONCLUSÃO	24
AVALIAÇÃO	25

PROCESSO DE AVALIAÇÃO	25
METODOLOGIA	25
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	29
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	38
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA	43
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	44
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	45
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	46
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	49
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	A

Introdução

Objeto(s)

Os objetos desta avaliação são os escritórios (andar corrido) do contratante Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S A, localizados na Avenida Angélica, 2565, 2º ao 14º Andar, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda dos imóveis supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário em cumprimento da Instrução CVM nº 472.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária é o contratante Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S A.

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

Divulgação do Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Preliminar 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: 23 de setembro de 2019;

Premissas extraordinárias

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

- Para realização da avaliação não recebemos as matrículas atualizadas do imóvel em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

Premissas hipotéticas

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

- Esse laudo não possui premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Edifício Angélica e está situada na Avenida Angélica - 2565, Bela Vista - São Paulo/SP.

As propriedades em estudo localizam-se na região da Paulista, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos prédios de escritórios, comércio de âmbito local e regiões residenciais. Podemos destacar como principais pontos, a Avenida Paulista, Avenida Rebouças, Rua da Consolação, Estádio do Pacaembu e Hospital das Clínicas.

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

- 300 m da Estação Paulista de Metrô
- 1,0 km do Shopping Center 3
- 1,3 km do Estádio de Futebol Paulo Machado de Carvalho
- 2,0 km do Museu de Arte de São Paulo
- 2,5 km da Biblioteca Mário de Andrade
- 9 km do Parque Ibirapuera

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

MATRÍCULA

EDIFÍCIO ANGÉLICA (2º AO 14º ANDAR)

Número do registro	40.177
Cartório	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Data da matrícula	04/07/2019
Proprietário	Fundação Cesp

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU

EDIFÍCIO ANGÉLICA (2º AO 14º ANDAR)

Número de contribuinte	010.037.0134-5
Prefeitura	Prefeitura de São Paulo
Ano base do documento em referência	2019
Endereço do imóvel	Avenida Angelica, 2565
Valor do imposto a pagar (R\$)	374.037,90

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO

EDIFÍCIO ANGÉLICA (2º AO 14º ANDAR)

Locador	Fundação Cesp
Locatário	Minas Gerais Educação S.A
Endereço do imóvel	Avenida Angélica, 2563 - 2º ao 14º andar
Data de início	01/01/2018
Duração	20 anos

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

EDIFÍCIO ANGÉLICA (2º AO 14º ANDAR)

Outros documentos recebidos	Projeto Legal // Quadro de áreas
-----------------------------	----------------------------------

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.

Posição atual

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

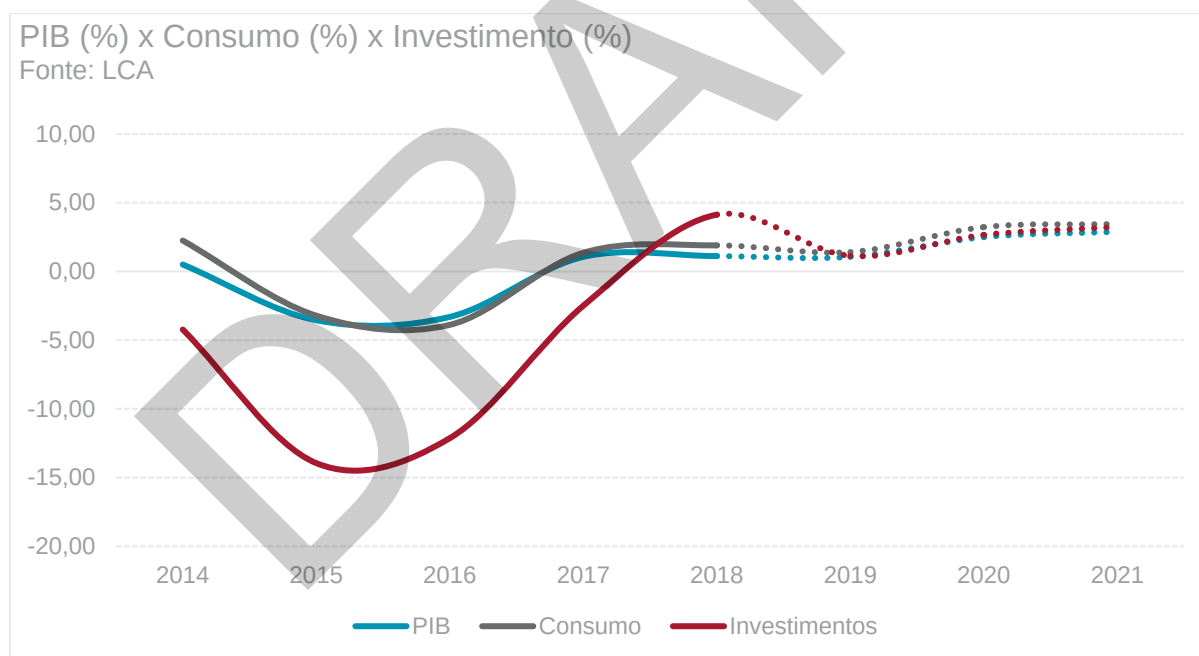
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas as comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

Consumo

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.

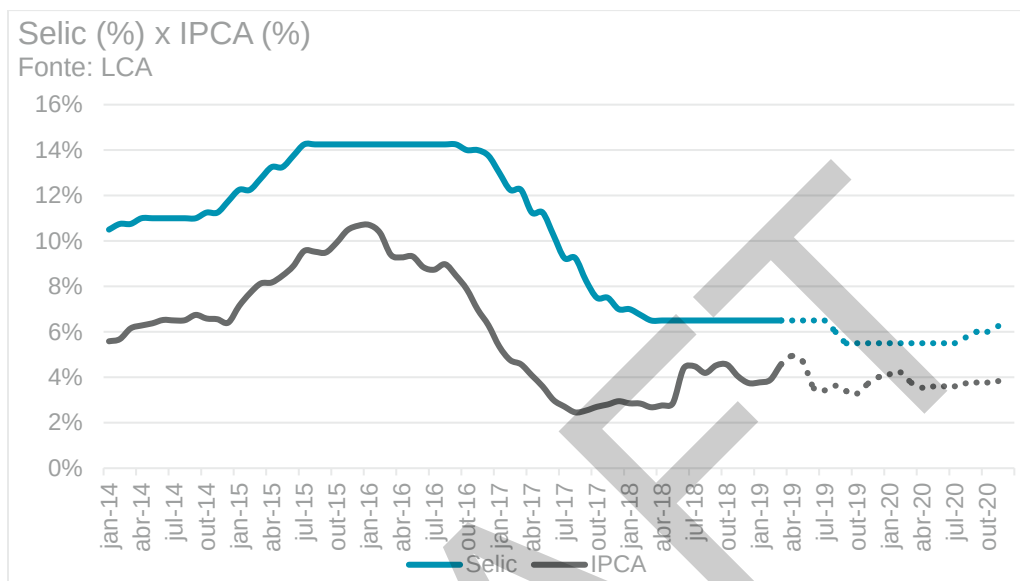


Contas públicas

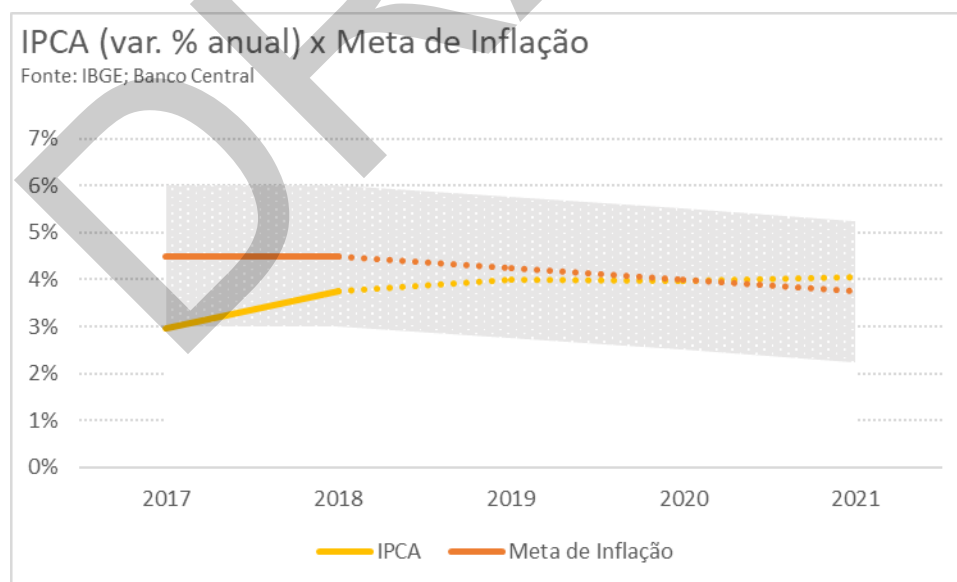
Taxa Selic e inflação

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.

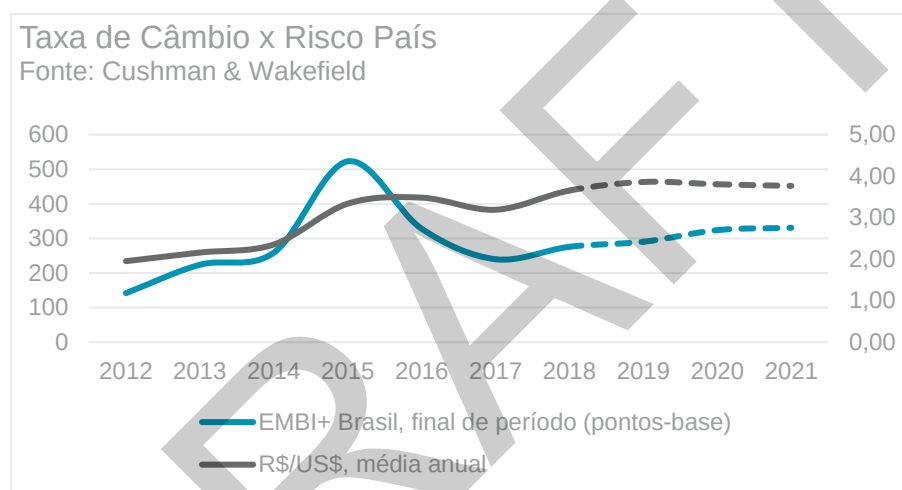


Câmbio e risco-país

A cotação R\$/US\$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R\$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



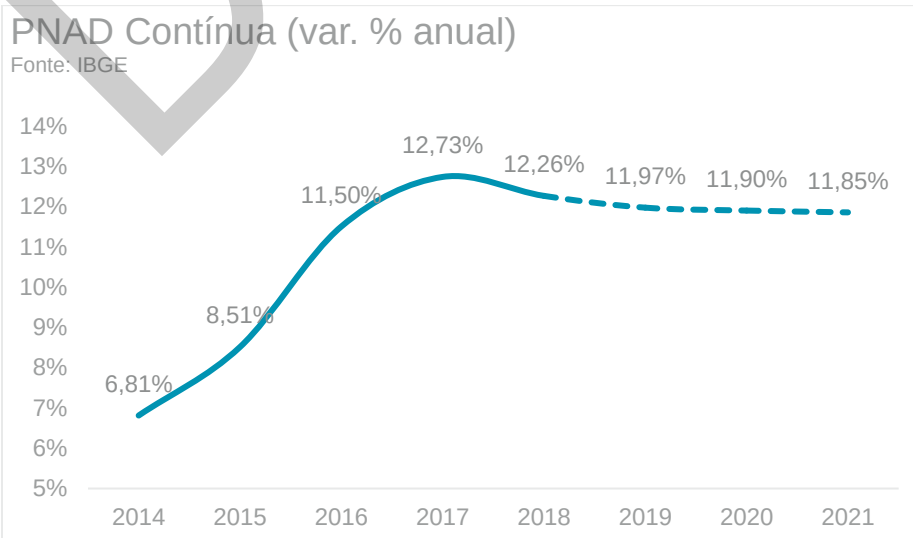
Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.



Mercado de trabalho

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porém contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

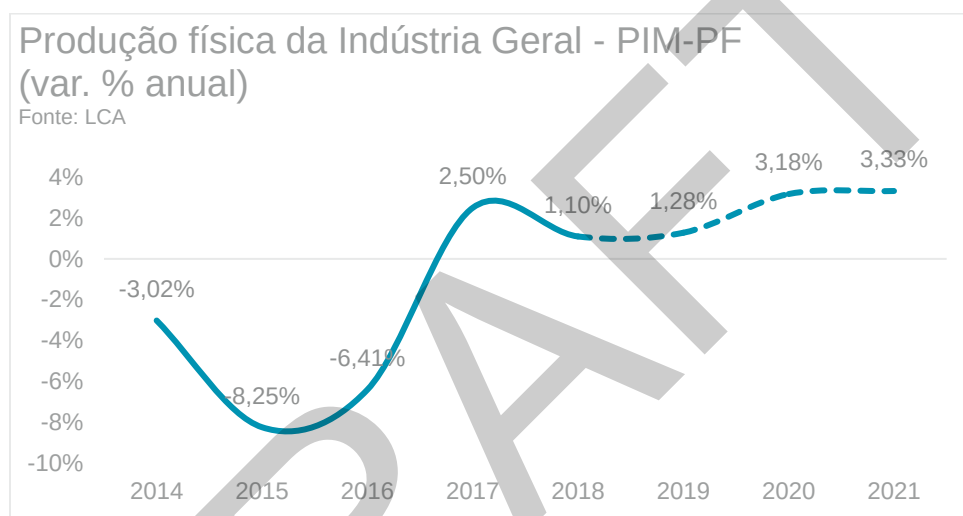
Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.



Atividade industrial

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.



Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

Brazil Economy	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Real GDP, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Unemployment Rate, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Brazil Employment, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Office-using Employment, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Retail Volume, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Industrial Production, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3.32
CPI Inflation, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05

IGP-M Inflation, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
Interest Rate, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R\$/US\$ (end of period)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brazil (end of period)	259	523	328	240	276	290	324	331

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

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

Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Podemos afirmar que o local do imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação da região com o centro e outros pontos da cidade. A localização do imóvel em estudo é privilegiada em relação ao transporte público de massa, situando-se próximo à estação Paulista, linha 4 Amarela, do Metrô de São Paulo. O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 11 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 26 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional Governador André Franco Montoro (Cumbica), localizado no Município de Guarulhos, situa-se a aproximadamente 30 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 40 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

DRAFT

Mercado

Infraestrutura

A imagem abaixo ilustra a localização das infraestruturas mais próximas ao imóvel:

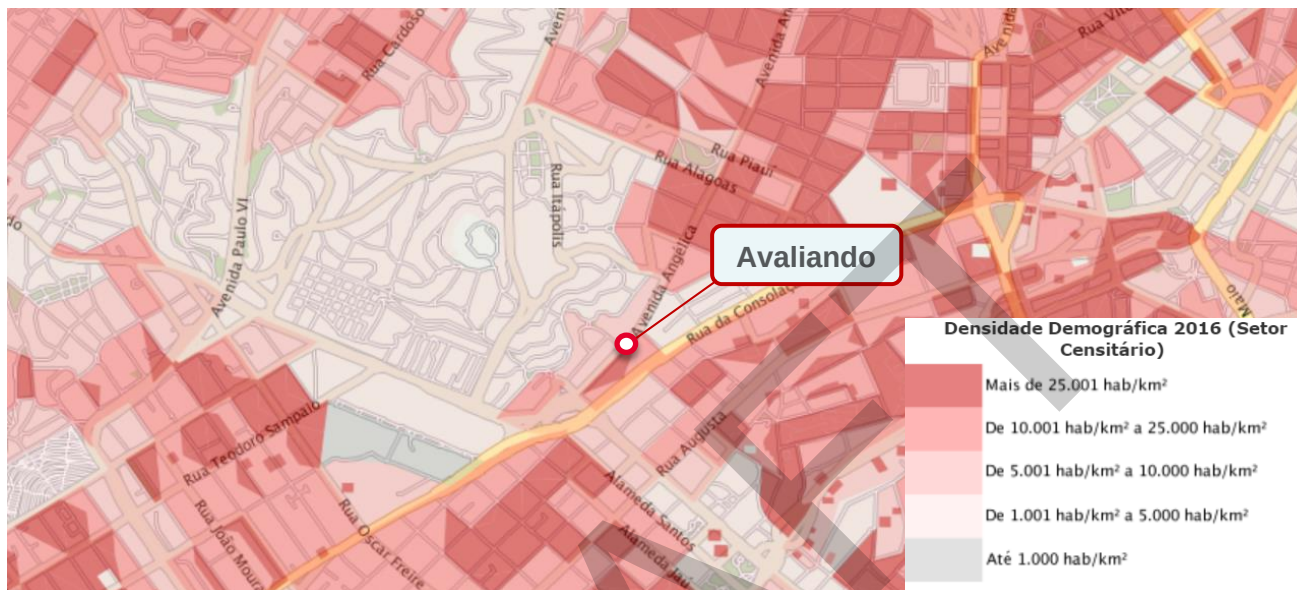


Fonte: Geofusion editado por Cushman & Wakefield

Os pontos mais próximos são representados por agências bancárias, redes de hotéis, hiper e supermercados e estação de metrô. Podemos observar que há abundância de infraestrutura disponível na região, entretanto é importante ressaltar que o mapa pode não ser muito preciso ao indicar a localização de determinados pontos comerciais menores existente na região.

Densidade Demográfica

A região onde o avaliando se encontra dispõe da seguinte densidade demográfica:



Fonte: Geofusion editado por Cushman & Wakefield

Pode-se observar que a região é classificada com média/ alta densidade, cercada por regiões de alta densidade.

Renda Média

A renda média da região é classificada da seguinte maneira:

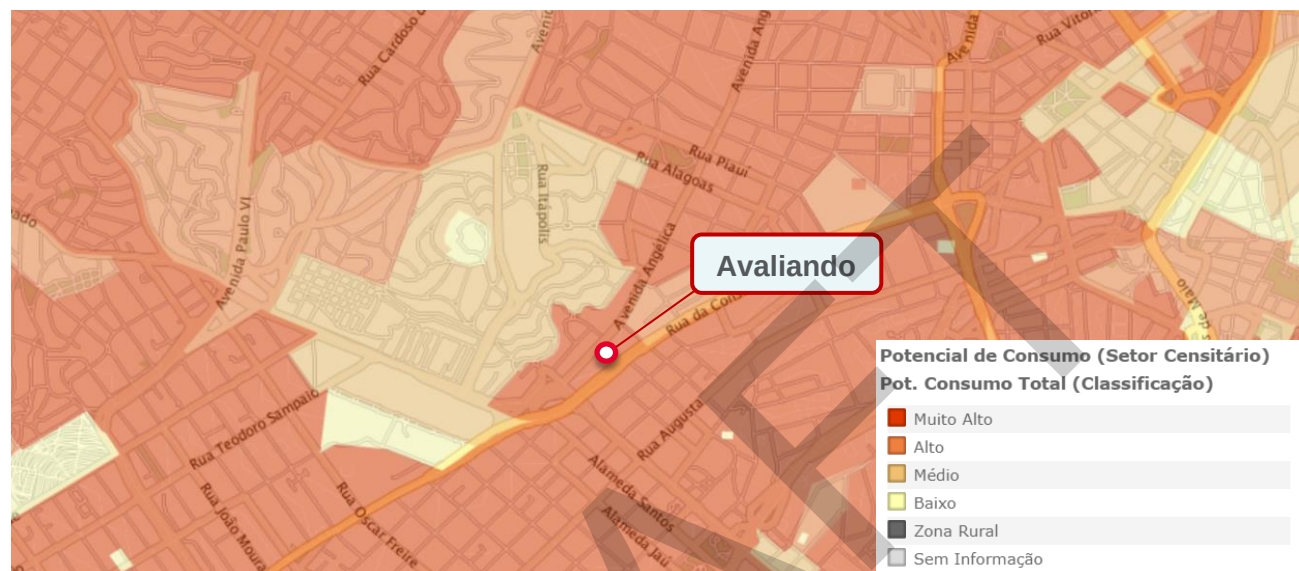


Fonte: Geofusion editado por Cushman & Wakefield

A Renda Média da região é classificada como A+(de R\$15.493,01 à R\$26.896,00, cercada de regiões A++ e B2.

Potencial de Consumo

Outro indicador interessante a ser analisado é o Potencial de Consumo da região, que classifica a capacidade das regiões de consumir em Muito Alto à Zona Rural, como podemos ver na figura abaixo:



Fonte: Geofusion editado por Cushman & Wakefield

O potencial da região é classificado como Alto, cercada por regiões de Alto e Médio Potencial. Esse é um indicador que demonstra a possibilidade de novos empreendimentos na região.

Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

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: 1.337,25 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Avenida Angélica
- Acesso: Através das avenidas Rebouças, Paulista, Angélica e Rua da Consolação. O acesso à propriedade em estudo é considerado 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;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- 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

- **Visibilidade:** A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- **Restrições de uso do solo:** não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.
- **Localização** A localização da propriedade é considerada boa.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

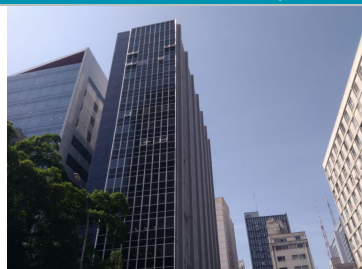
Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos

Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a edifício comercial denominado Edifício Angélica, com 17 pavimentos tipo, 2 subsolos e térreo..

O edifício Edifício Angélica (2º Ao 14º Andar) é classificado como escritórios (andar corrido), monousuário e possui 59 vagas de estacionamento.

EDIFÍCIO ANGÉLICA (2º AO 14º ANDAR) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Subsolo	Geradores e Estacionamento
	Térreo	Recepção e Área de convivência
	Pavimento tipo	Salas de aulas, laboratórios e biblioteca.
	Cobertura	Casa de máquinas e sistema de ar condicionado Chiller para o 16º e 17º pavimento.
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Esquadrias de Vidro e Pastilha	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização, impermeabilizada	
Circulação Vertical	4 Elevadores e escada de emergência	
	4 elevadores sociais da marca Atlas Schindler e capacidade de 16 pessoas - 1120 kg	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende a todas as áreas	
Iluminação	LED	
Segurança Contra Incêndio	Detector de fumaça, alarmes, extintores, hidrantes, pressurizador e porta corta fogo	
Segurança Patrimonial	Segurança Privada e catracas de acesso	
Ano de Construção	1980	
Ano da Última Reforma	2017	

Est. de Conservação	Entre novo e regular
Idade Aparente	10 anos
Vida Útil Estimada	60 anos
Vida Remanescente:	50 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Laminado, Porcelanato e Canaleta
Paredes	Pintura e Cerâmica
Forros	Modular e Termo Acústico

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área privativa total dos conjuntos, retirada do quadro de áreas, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS - Edifício Angélica (2º ao 14º andar)

PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M²)
2º Andar	373,00
3º Andar	373,00
4º Andar	373,00
5º Andar	373,00
6º Andar	373,00
7º Andar	373,00
8º Andar	373,00
9º Andar	373,00
10º Andar	373,00
11º Andar	373,00
12º Andar	373,00
13º Andar	373,00
14º Andar	373,00
Total	4.849,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

QUADRO DE ÁREAS - RESUMIDO

CONSTRUÇÃO	ÁREA PRIVATIVA (M²)
Edifício Angélica (2º ao 14º andar)	4.849,00
TOTAL	4.849,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

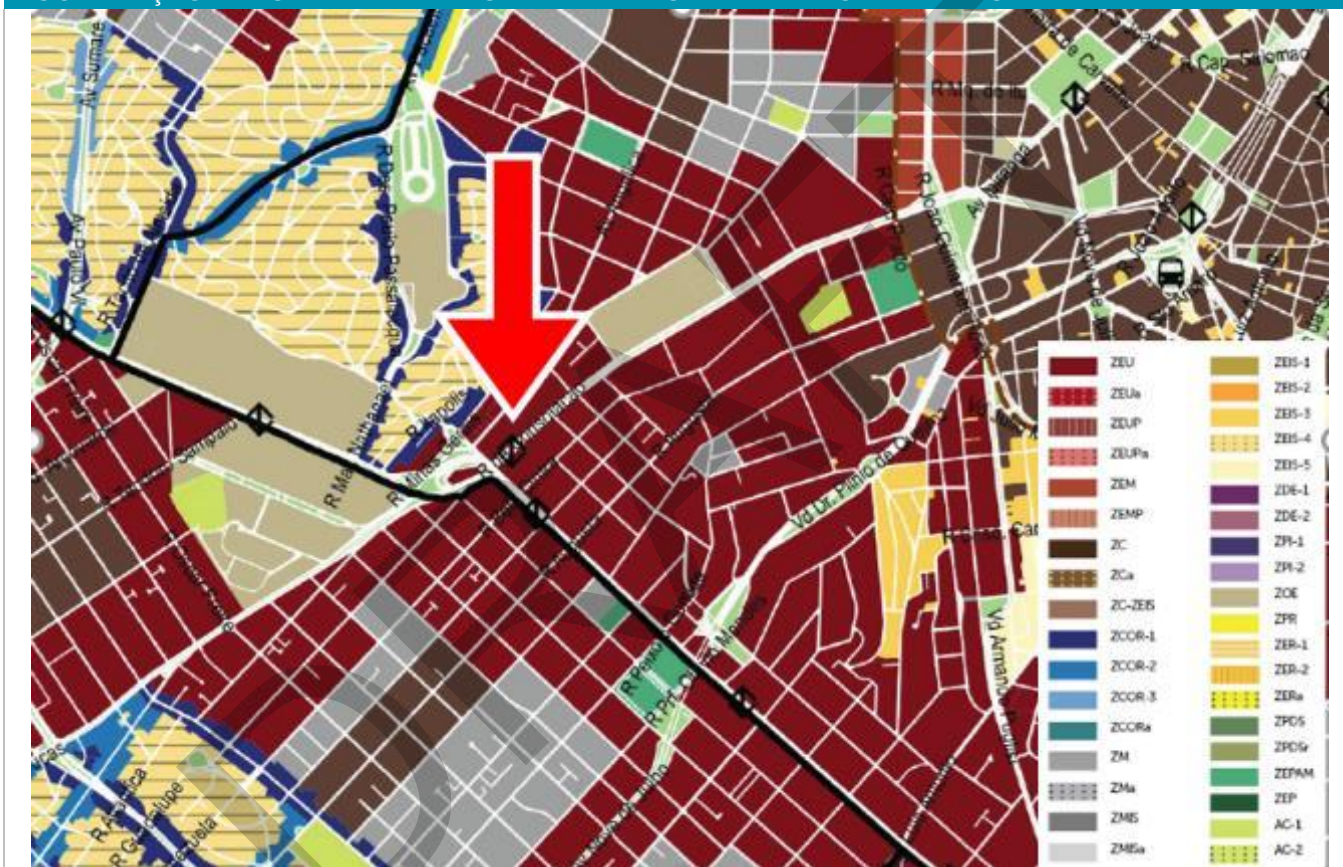
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas, não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei 16.402 de 22 de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - Zeu, conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de São Paulo

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;

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 Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - Zeu

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento	São Paulo
Lei atual	Lei 16.402 de 22 de março de 2016
Uso atual do imóvel	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento	Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - Zeu

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Coeficiente de aproveitamento básico	construção não pode exceder 1,0 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 4,0 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Uso em conformidade.

Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

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 a seguinte metodologia: Fluxo de Caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda.

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

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

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

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

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

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

Critério de depreciação

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

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

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

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

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Edifício Angélica - Avenida Angélica, 2565 2º ao 14º andar, São Paulo / SP - Brasil	Escritórios (Andar Corrido)	4.849,00	Avaliando	-	set-19			

COMPARATIVOS

1	Angelica Business - Avenida Angélica 2220, 21 e 22, Bela Vista - Paulista - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	220,04	Oferta	19.803,60	ago-19
2	New England - Avenida Angélica 2346, 62 e 63, Bela Vista - Paulista - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	412,68	Oferta	39.501,73	ago-19
3	Bela Santos - Alameda Santos 2441, 701, Bela Vista - Paulista - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	129,00	Oferta	7.740,00	ago-19
4	Edifício Portland - Avenida Angélica 2071, 501,503,505 e 507, Bela Vista - Paulista - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	181,00	Oferta	14.000,35	ago-19
5	Panorama Paulista Corporate - Rua Minas Gerais 316, 701, Bela Vista - Paulista - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	403,00	Oferta	32.240,00	ago-19
6	Mauricio Cukierkorn Offices - Avenida Angélica 2491, 302 e 303, Bela Vista - Paulista - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	100,00	Oferta	7.000,00	ago-19

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO							
	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIACÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
COMPARATIVOS							
1	0,90	0,94 Superior	0,98 Superior	0,86 Superior	1,00 Similar	63,38	63,38
2	0,90	0,89 Superior	1,06 Inferior	0,95 Superior	1,00 Similar	77,26	77,26
3	0,90	1,00 Similar	1,14 Inferior	0,95 Superior	1,06 Inferior	61,83	61,83
4	0,90	0,94 Superior	0,94 Superior	0,96 Superior	1,00 Similar	58,86	58,86
5	0,90	0,94 Superior	0,95 Superior	0,99 Superior	1,06 Inferior	67,67	67,67
6	0,90	0,89 Superior	0,96 Superior	0,88 Superior	1,00 Similar	45,82	45,82
Média						62,47	62,47

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Edifício Angélica (2º ao 14º andar)

Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) - 78,85

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	81,21
Limite inferior (30%)	43,73
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	6

Unitário médio homogeneizado (R\$/ m²)

62,47

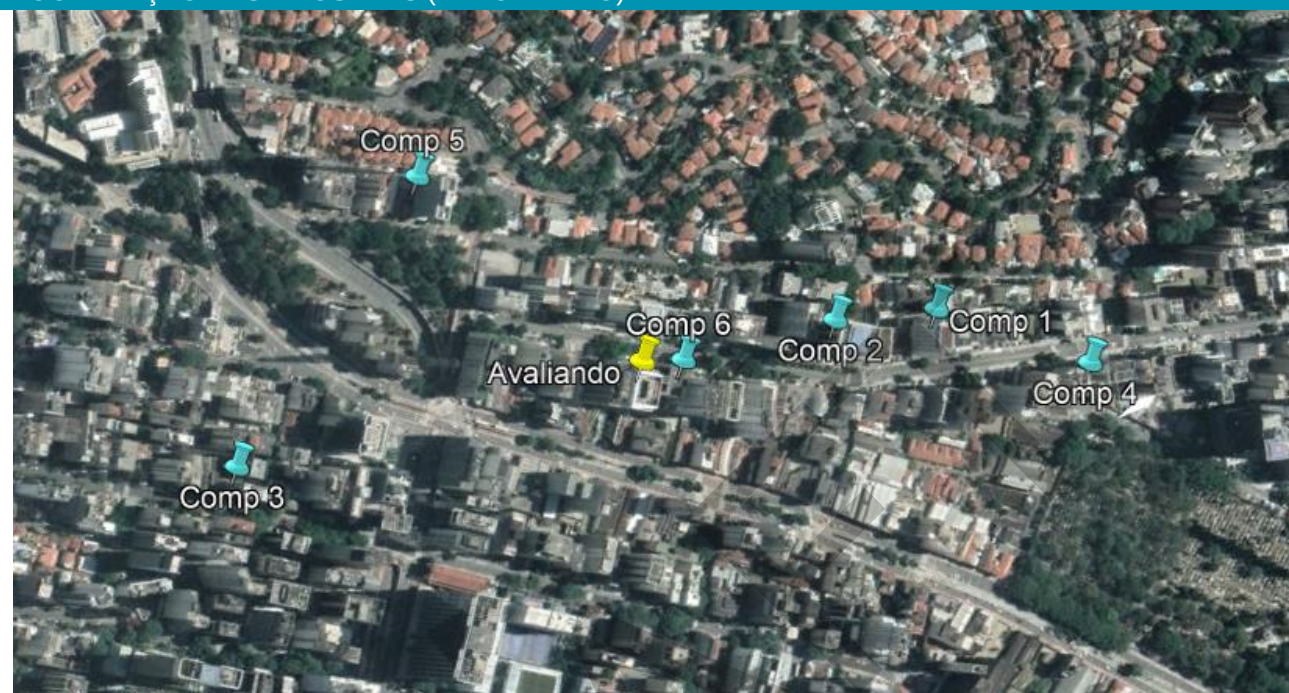
SANEAMENTO

Limite Superior	68,71
Limite Inferior	56,22
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
Desvio Padrão	10,37
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,17

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)

62,47

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras



Amostra N° 1

A propriedade localiza-se na Avenida Angélica 2220, conjuntos 21 e 22, Bela Vista - Paulista - São Paulo/SP, edifício Angélica Business, possui 220,04 m² de área privativa total e 12 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 90,00 /m² de área privativa.



Amostra N° 2

A propriedade localiza-se na Avenida Angélica 2346, conjuntos 62 e 63, Bela Vista - Paulista - São Paulo/SP, edifício New England, possui 412,68 m² de área privativa total e 12 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 95,72 /m² de área privativa.



Amostra N° 3

A propriedade localiza-se na Alameda Santos 2441, conjunto 701, Bela Vista - Paulista - São Paulo/SP, edifício Bela Santos, possui 129,00 m² de área privativa total e 3 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 60,00 /m² de área privativa.



Amostra N° 4

A propriedade localiza-se na Avenida Angélica 2071, conjuntos 501,503,505 e 507, Bela Vista - Paulista - São Paulo/SP, edifício Edifício Portland, possui 181,00 m² de área privativa total e 4 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 77,35 /m² de área privativa.



Amostra N° 5

A propriedade localiza-se na Rua Minas Gerais 316, conjunto 701, Bela Vista - Paulista - São Paulo/SP, edifício Panorama Paulista Corporate, possui 403,00 m² de área privativa total e 6 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 80,00 /m² de área privativa.



Amostra N° 6

A propriedade localiza-se na Avenida Angélica 2491, conjuntos 302 e 303, Bela Vista - Paulista - São Paulo/SP, edifício Mauricio Cukierkorn Offices, possui 100,00 m² de área privativa total e 4 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 70,00 /m² de área privativa.

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 60,00 /m² a R\$ 95,72 /m² de área privativa. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 100,00 m² a 412,68 m² de área privativa. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

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

	Edifício Angélica (2º ao 14º andar)
V. Unitário de Locação (R\$/m ² de Área Privativa)	62,47
Área Privativa (m ²)	4.849,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

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

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 20 anos.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região da Bela Vista.

ANALISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		Obs.:
Data de Início do Fluxo:	Ago-2019	Data de contratação do trabalho foi considerada como data base para o fluxo.
Data Final do Fluxo:	Jul-2039	
Período do Fluxo:	20 Anos	
Crescimento Real nas Receitas:	2021 – 2,0% 2022 – 2,0% 2023 – 2,0% A partir de 2024 – 1,0%	
Crescimento Real nos Contratos:	1%	
Crescimento Real nas Despesas:	Não considerado	
Inflação nas Receitas:	Não considerado	
Inflação nas Despesas:	Não considerado	
PREMISSAS DE CONTRATO		Obs.:
Contrato:	Existente	
Tipo do contrato:	Atípico	
Prazo do Contrato:	20 anos	
Velocidade de Absorção:	Não considerado	100% ocupado
Carência:	6 meses	

Desconto na Locação:	Não considerado	100% ocupado
Período de Desconto:	Não considerado	100% ocupado
Comissão de Locação:	Não considerado	Mês de aluguel Para novos contratos
Valor de Locação (Mercado):	Não considerado	
Valor de Locação (Contrato):		
Área Privativa (m²)		
Receita Bruta Potencial 1º mês:	Dados suprimidos do laudo público em virtude da cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação.	
Receita Bruta Potencial 1º ano:		
PIS/COFINS		
Vacância Estrutural		

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Obs.:

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	90,0%		Consideramos que o contrato tem 90% de chance de renovação
Aluguel de Mercado	R\$ 62,47	R\$/m²	Valor de Locação determinado pelo Comparativo Direto de Dados de Mercado para Locação
Aluguel da Renovação (escritórios):	Valor calculado com base no último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação.		
Prazo do novo contrato:		Anos	
Meses Vagos:	12	Meses	No momento em que ocorre a renovação do contrato, consideramos um cenário de mercado para reabsorção de espaços, ponderado pela probabilidade de renovação
Carência:	6	Meses	De acordo com análise da conjuntura de mercado atual na região, consideramos que, após o término dos contratos atuais, um prazo de carência dos escritórios, ponderado pela probabilidade de renovação
Comissão de Locação na Renovação:	1	Aluguel	Cobrado no primeiro mês, em caso de nova locação

DESPESAS

Obs.:

IPTU:	R\$ 6,43	P/m² privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente
Condomínio:	R\$ 20,87	P/m² privativo	Conforme informação de referências de condomínios na região do avaliando.
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,0%		
Seguro:	Não considerado		
Taxa Administração:	Não considerado		

RECEITA EXTRA

Obs.:

Receitas extras	Não possui	Conforme informação fornecida pelo cliente
PREMISSAS FINANCEIRAS		Obs.:
Taxa de Desconto:	9,00%	Ao ano
	0,75%	Ao mês
Método de Desconto:	Mensal	
Taxa de Capitalização:	8,25%	Ao ano
	0,69%	Ao mês
Vacância Estabilizada - Perpetuidade:	Não considerado	
Ano de Capitalização:	21º	Ano
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 20 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

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

Deste modo, estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento 9,00 % ao ano.

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 20º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 21º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA										
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	jul-2020	jul-2021	jul-2022	jul-2023	jul-2024	jul-2025	jul-2026	jul-2027	jul-2028	jul-2029
RECEITAS DE LOCAÇÃO										
Receita Base de Locação	2.163.430,00	2.661.616,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00
Absorção & Volume de Vacância	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Carência	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Receita Base Programada	2.163.430,00	2.661.616,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00
CPI	10.899,00	32.470,00	58.354,00	86.007,00	113.936,00	142.144,00	170.635,00	199.410,00	228.473,00	257.827,00
Total da Receita de Locação	2.174.329,00	2.694.086,00	2.765.260,00	2.792.912,00	2.820.842,00	2.849.050,00	2.877.540,00	2.906.316,00	2.935.379,00	2.964.733,00
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS										
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00
Total de Receitas	3.762.861,00	4.282.618,00	4.353.792,00	4.381.445,00	4.409.374,00	4.437.582,00	4.466.073,00	4.494.848,00	4.523.911,00	4.553.265,00
Receita Bruta Potencial	3.762.861,00	4.282.618,00	4.353.792,00	4.381.445,00	4.409.374,00	4.437.582,00	4.466.073,00	4.494.848,00	4.523.911,00	4.553.265,00
Receita Bruta Efetiva	3.762.861,00	4.282.618,00	4.353.792,00	4.381.445,00	4.409.374,00	4.437.582,00	4.466.073,00	4.494.848,00	4.523.911,00	4.553.265,00
DESPESAS OPERACIONAIS										
Condomínio	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00
PIS/ Cofins	78.965,00	97.149,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00
IPTU	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00
Total de Despesas Operacionais	1.667.498,00	1.685.681,00	1.687.334,00	1.687.334,00	1.687.334,00	1.687.334,00	1.687.334,00	1.687.334,00	1.687.334,00	1.687.334,00
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	2.095.364,00	2.596.937,00	2.666.458,00	2.694.110,00	2.722.039,00	2.750.248,00	2.778.738,00	2.807.514,00	2.836.577,00	2.865.931,00
CUSTOS COM LOCAÇÃO										
Comissão de Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de Custos com Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DESPESAS DE CAPITAL										
FRA	21.634,00	26.616,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00
Total de Despesas de Capital	21.634,00	26.616,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00
TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS	21.634,00	26.616,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00
Fluxo de Caixa Antes do Serviço da Dívida	2.073.729,00	2.570.321,00	2.639.389,00	2.667.041,00	2.694.970,00	2.723.179,00	2.751.669,00	2.780.445,00	2.809.508,00	2.838.862,00
Fluxo de Caixa Disponível para Distribuição	2.073.729,00	2.570.321,00	2.639.389,00	2.667.041,00	2.694.970,00	2.723.179,00	2.751.669,00	2.780.445,00	2.809.508,00	2.838.862,00

Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	
jul-2030	jul-2031	jul-2032	jul-2033	jul-2034	jul-2035	jul-2036	jul-2037	jul-2038	jul-2039	jul-2040	Total
2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	3.175.658,00	3.349.155,00	3.349.155,00	58.009.506,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-374.964,00	0,00	0,00	-374.964,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-167.558,00	0,00	0,00	-167.558,00
2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.706.906,00	2.634.997,00	3.349.155,00	3.349.155,00	57.468.845,00
287.474,00	317.418,00	347.661,00	378.207,00	409.058,00	440.218,00	471.689,00	503.475,00	215.323,00	16.746,00	50.405,00	4.737.829,00
2.994.380,00	3.024.324,00	3.054.567,00	3.085.113,00	3.115.964,00	3.147.124,00	3.178.595,00	3.210.381,00	2.850.320,00	3.365.901,00	3.399.560,00	62.206.674,00
1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.456.155,00	1.588.532,00	1.588.532,00	33.226.803,00
1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.588.532,00	1.456.155,00	1.588.532,00	1.588.532,00	33.226.803,00
4.582.913,00	4.612.856,00	4.643.100,00	4.673.645,00	4.704.496,00	4.735.656,00	4.767.127,00	4.798.913,00	4.306.474,00	4.954.433,00	4.988.092,00	95.433.477,00
4.582.913,00	4.612.856,00	4.643.100,00	4.673.645,00	4.704.496,00	4.735.656,00	4.767.127,00	4.798.913,00	4.306.474,00	4.954.433,00	4.988.092,00	95.433.477,00
4.582.913,00	4.612.856,00	4.643.100,00	4.673.645,00	4.704.496,00	4.735.656,00	4.767.127,00	4.798.913,00	4.306.474,00	4.954.433,00	4.988.092,00	95.433.477,00
1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	1.214.384,00	25.502.055,00
98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	98.802,00	96.177,00	122.244,00	122.244,00	2.097.613,00
374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	374.149,00	7.857.126,00
1.687.334,00	1.687.334,00	1.687.334,00	1.687.334,00	1.687.334,00	1.687.334,00	1.687.334,00	1.687.334,00	1.684.710,00	1.710.777,00	1.710.777,00	35.456.793,00
2.895.578,00	2.925.522,00	2.955.765,00	2.986.311,00	3.017.162,00	3.048.322,00	3.079.793,00	3.111.579,00	2.621.765,00	3.243.657,00	3.277.316,00	59.976.683,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.926,00	0,00	0,00	27.926,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.926,00	0,00	0,00	27.926,00
27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	26.350,00	33.492,00	33.492,00	574.688,00
27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	26.350,00	33.492,00	33.492,00	574.688,00
27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	27.069,00	54.260,00	33.492,00	33.492,00	602.598,00
2.868.509,00	2.898.453,00	2.928.696,00	2.959.242,00	2.990.093,00	3.021.252,00	3.052.724,00	3.084.510,00	2.567.505,00	3.210.165,00	3.243.824,00	59.374.085,00
2.868.509,00	2.898.453,00	2.928.696,00	2.959.242,00	2.990.093,00	3.021.252,00	3.052.724,00	3.084.510,00	2.567.505,00	3.210.165,00	3.243.824,00	59.374.085,00

Resultado do Fluxo de Caixa

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

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (M ²)
Área Privativa	4.849,00

RESULTADOS	
VPL Final	R\$ 32.670.000,00
VPL por m ² de Área Privativa	R\$ 6.737,51

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluíremos o seguinte valor para os imóveis, na data de 23 de setembro de 2019, em:

EDIFÍCIO ANGÉLICA (2º AO 14º ANDAR)

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 32.670.000,00 (Trinta e Dois Milhões, Seiscentos e Setenta Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 6.737,51

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

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 a todos os fatores analisados	3
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, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			10
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	19,71%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos 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.

DRAFT

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;
- Rodrigo da Silva e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- 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.

Erick Hurpia dos Santos
Coordenador - Office e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Larissa Duarte
Consultora - Office e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Office e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

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

DRAFT

Anexo A: Documentação recebida

DRAFT

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).