

Laudo Completo 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: Universidade Estácio - Campus Gilberto Gil /
Instituição de Ensino localizada na Rua Xingu, 179, Stiep -
Salvador/BA

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 Completo de Avaliação Imobiliária da Universidade Estácio - Campus Gilberto Gil /
Instituição de Ensino localizada na Rua Xingu, 179, Stiep - Salvador/BA**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda do imóvel 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).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 56 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se da Universidade Estácio - Campus Gilberto Gil, Instituição de Ensino localizada na Rua Xingu, 179 - Stiep, Salvador/BA.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluíremos o seguinte valor para o imóvel, na data de 23 de setembro de 2019, em:

CONCLUSÃO DE VALORES**UNIVERSIDADE ESTÁCIO - CAMPUS GILBERTO GIL**

Área: 41.075,02 m² - Área Construída Total

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de Mercado para Venda	R\$ 104.369.000,00(Cento e Quatro Milhões, Trezentos e Sessenta e Nove Mil Reais)	R\$ 2.540,94

Este Laudo Completo 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.

DS
ESDS
LDDS
RDS

DocuSigned by:
RDF
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 07/01/2020 | 13:42:35 PST
ICP
3301A13E270541FF834549292DD246FD

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Erick Santos

7DE8DB92E639463...

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

DocuSigned by:

Larissa Duarte

55D9C8EC3F6F4B8...

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

DocuSigned by:

Rodrigo da Silva

F35E5462186B401...

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

DocuSigned by:

Rogério Cerreti

Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:1268098913

CPF: 1268098913

Perfil: Diretor

Data/Hora da Assinatura: 07/01/2020 | 13:42:35 PST

ICP-Brasil

3301A13E270541FF834548282D240FD

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

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste de consiste em universidade composta por 6 blocos, sendo eles constituídos por salas de aulas, laboratórios de engenharia, laboratórios de gastronomia, laboratórios de informática, auditório, atendimento ao aluno, sala dos professores, praça de alimentação, piscina de hidromassagem, biblioteca e subsolos com vagas de garagem.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Institucional, Escolas
Nome da propriedade	Universidade Estácio - Campus Gilberto Gil
Endereço	Rua Xingu - 179, Salvador/BA
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	23/09/2019
Data do valor	23/09/2019
Data da inspeção	12/09/2019
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda
Finalidade	Este Laudo Completo 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

UNIVERSIDADE ESTÁCIO - CAMPUS GILBERTO GIL

Número de contribuinte	197.718-0
Proprietário	Morada Construção Terraplenagem P L
Matrícula	Registrado no 6º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas sob o nº 27922
Contrato de locação	Contrato de locação firmado em 31/01/2000, com duração de 27 anos e tem como locatário IREP - Sociedade de Ensino Superior, Médio e Fundamental Ltda.
Outros documentos recebidos	Projeto de Ampliação

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE**TERRENO**

Descrição da propriedade	Consiste em Universidade composta por 6 Blocos, sendo eles constituídos por salas de aulas, laboratórios de engenharia, laboratórios de gastronomia, laboratórios de informática, auditório, atendimento ao aluno, sala dos professores, praça de alimentação, piscina de hidromassagem, biblioteca e subsolos com vagas de garagem.	
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Institucional, Escolas	
Topografia	Regular - declive de 5% a 10%	Formato Irregular
Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível	
Número de prédios	6,0	

CONSTRUÇÕES**UNIVERSIDADE ESTÁCIO - CAMPUS GILBERTO GIL**

Tipo de Imóvel	Instituição de Ensino
Ocupação	Monousuário
Estado de conservação	Entre novo e regular
Número de vagas	1.108,00
Tipo de estacionamento	Descoberto e coberto no Subsolo
Área Construída Total (m²)	41.075,02
Área Construída Ponderada (m²)	32.452,17

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m²)	FONTE DA ÁREA
Construída Total	41.075,02	Planta
Construída Ponderada	32.452,17	Planta

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Institucional
Zoneamento	ZCMe- Zona de Centralidade Metropolitana
Coeficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 4,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	60%
frente	7,50 m
fundos	2,50 m
lateral	1,50 m

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Localiza-se ao lado do Caminho das Árvores, bairro com redes de Shoppings e residenciais de alto padrão e luxo.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O mercado imobiliário encontra-se desaquecido com expectativa de melhora, porém, se não houver uma retomada mais consistente da economia a liquidez do imóvel pode ser prejudicada.

CONCLUSÃO DE VALORES

UNIVERSIDADE ESTÁCIO - CAMPUS GILBERTO GIL

Valor de mercado para venda	R\$ 104.369.000,00 (Cento e Quatro Milhões, Trezentos e Sessenta e Nove Mil Reais)	R\$/m² 2.540,94
-----------------------------	--	-----------------

DS
ES

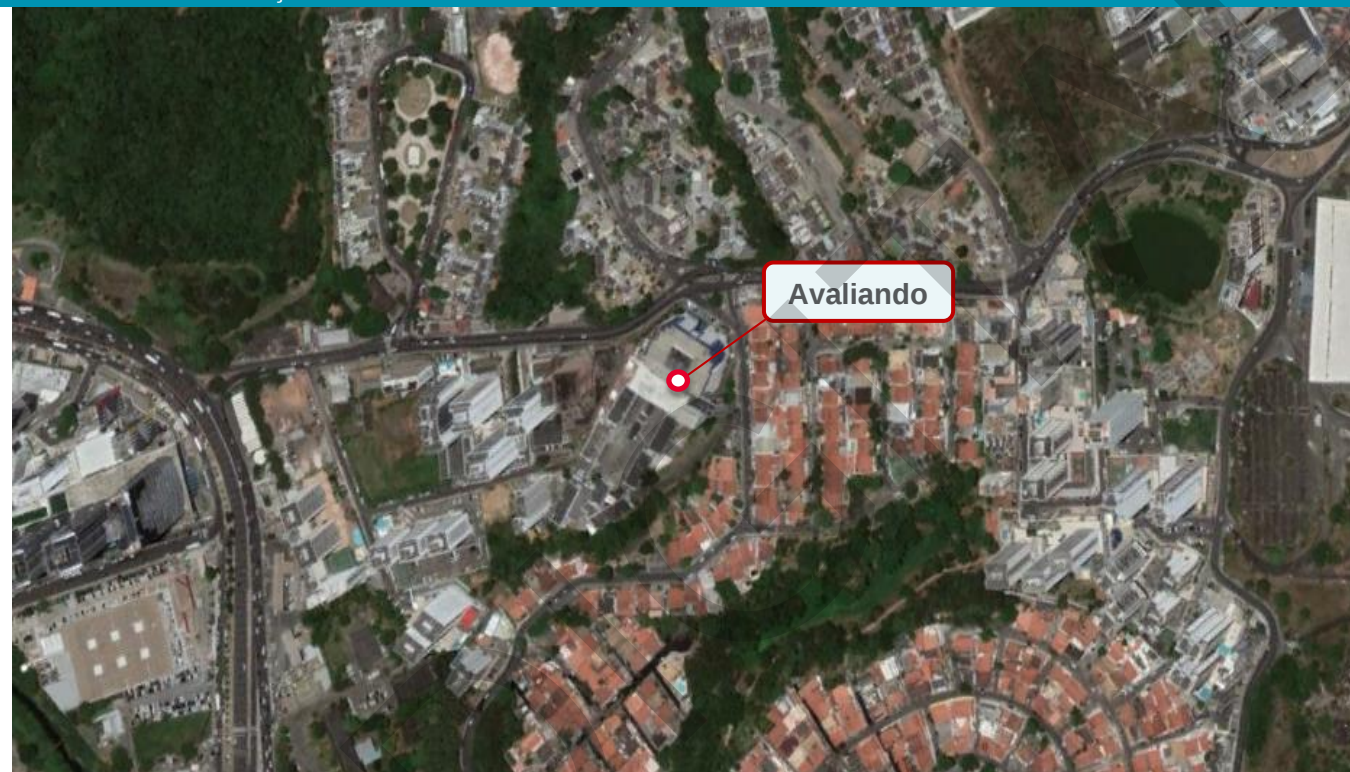
DS
W

DS
RDS

DocuSigned by:
R
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI 12680989813
CPF: 12680989813
Papel: Diretor
Data/Hora de Assinatura: 07/01/2020 | 13:42:35 PST
ICP-Brasil
3301A13E270541FF834549292D0240FD

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



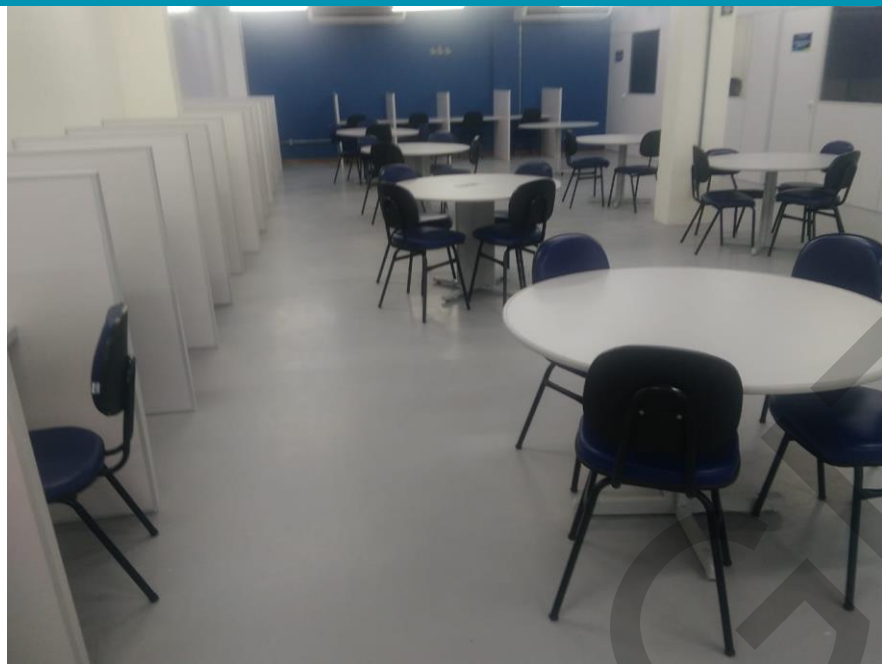
Fonte: Cushman & Wakefield

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



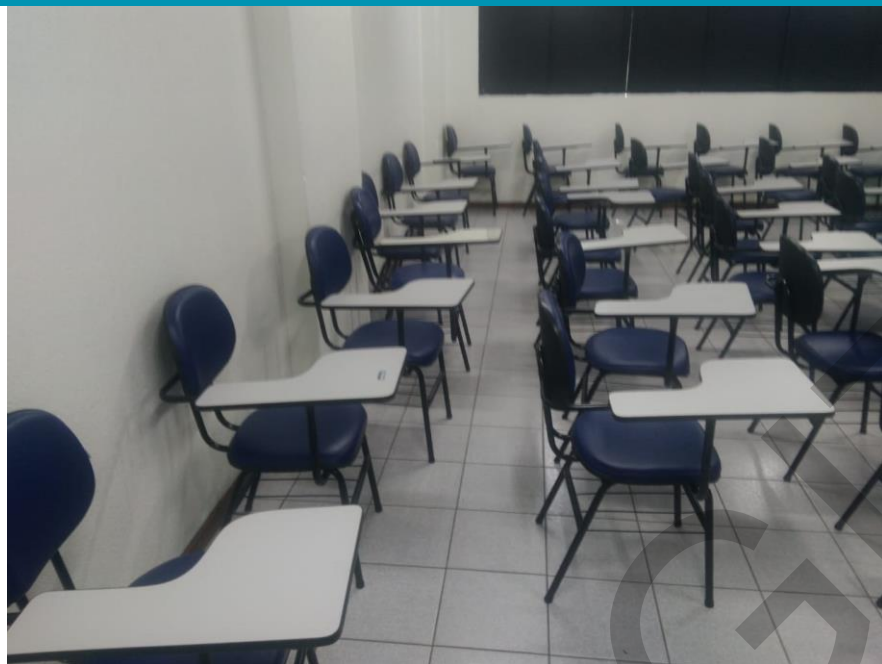
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO IMÓVEL



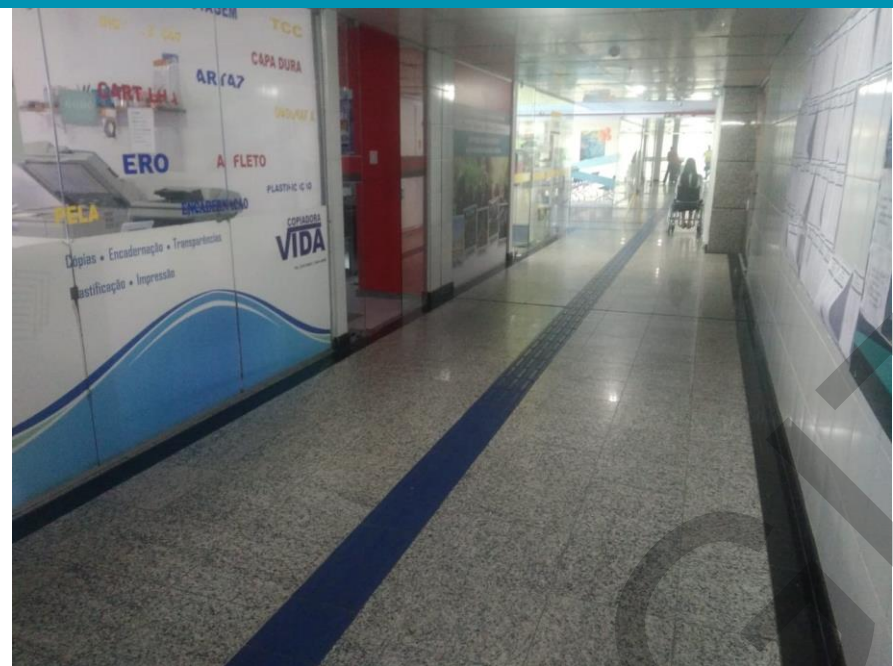
Fonte: Cushman & Wakefield

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



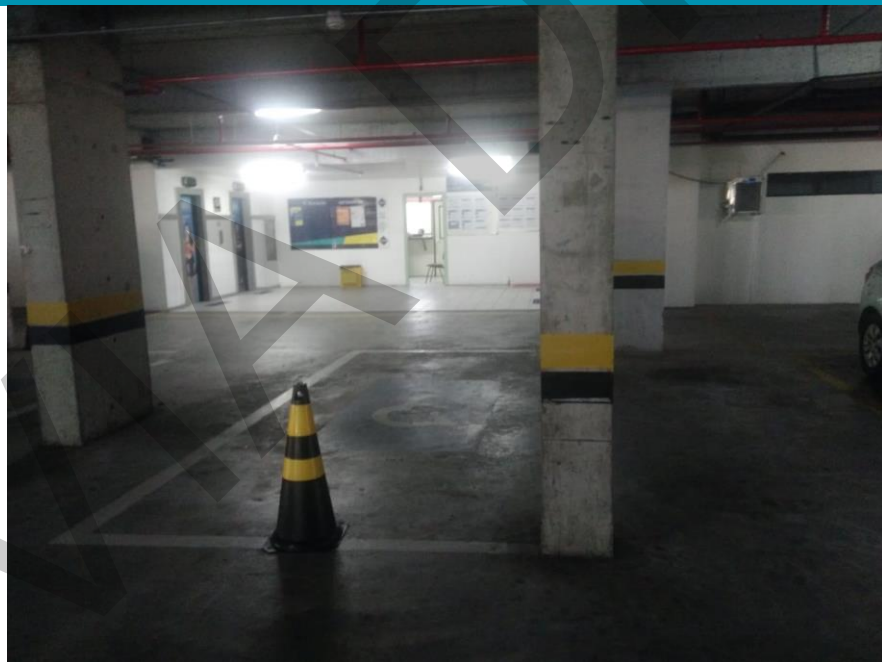
Fonte: Cushman & Wakefield

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	VII
ÍNDICE	XVII
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S)	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO 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	6
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	12
ASPECTOS GERAIS	12
A CIRCUNVIZINHANÇA	12
ACESSO	12
MERCADO	13
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	21
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	21
QUADRO DE ÁREAS	26
ZONEAMENTO	27
CONCLUSÃO	29
AVALIAÇÃO	30
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	30
METODOLOGIA	30
DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA - MÉTODO EVOLUTIVO	34
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	42

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA	44
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	45
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA	49
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	50
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	51
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	53
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	56
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é a instituição de ensino da contratante Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S A, localizada na Rua Xingu, 179, Stiep, Salvador - BA.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda do imóvel supracitado.

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 Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

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

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

Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 23 de setembro de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 12 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 Universidade Estácio - Campus Gilberto Gil e está situada na Rua Xingu - 179, Stiep - Salvador/BA.

A propriedade em estudo localiza-se na região de Stiep. A ocupação é em geral residencial, onde observamos casas unifamiliares e prédios multifamiliares, além de comércio de âmbito local. As residências da região caracterizam-se como padrão médio e médio/baixo.

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

- 1,0 km do Ceo Shopping Salvador
- 1,5 km do Hospital da Bahia
- 2,0 km da Estação de Metrô Pernambués
- 3,0 km do Shopping da Bahia
- 3,0 km da Praia da Armação

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

MATRÍCULA

UNIVERSIDADE ESTÁCIO - CAMPUS
GILBERTO GIL

Número do registro	27.922
Cartório	6º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas
Data da matrícula	04/04/2019
Endereço do imóvel	Rua Xingu, 179
Proprietário	Morada Construção Terraplenagem e Pavimentação Ltda
Área construída (m²)	32.807,98
Área total de terreno (m²)	21.203,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU

UNIVERSIDADE ESTÁCIO - CAMPUS
GILBERTO GIL

Número de contribuinte	197.718-0
Prefeitura	Prefeitura de Salvador
Ano base do documento em referência	2019
Proprietário	Morada Construção Terraplenagem P L
Endereço do imóvel	Rua Xingu, 179
Área construída (m²)	32.807,00
Área total de terreno (m²)	21.203,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO

	UNIVERSIDADE ESTÁCIO - CAMPUS GILBERTO GIL
Locador	Morada Construção Terraplenagem e Pavimentação Ltda
Locatário	IREP - Sociedade de Ensino Superior, Médio e Fundamental Ltda
Endereço do imóvel	Rua Xingu 179
Duração	27 anos
Área construída (m²)	27.292,07

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

	UNIVERSIDADE ESTÁCIO - CAMPUS GILBERTO GIL
Outros documentos recebidos	Projeto de Ampliação

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.

Análise Regional

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de Salvador, região de Stiep.

Cenário econômico

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

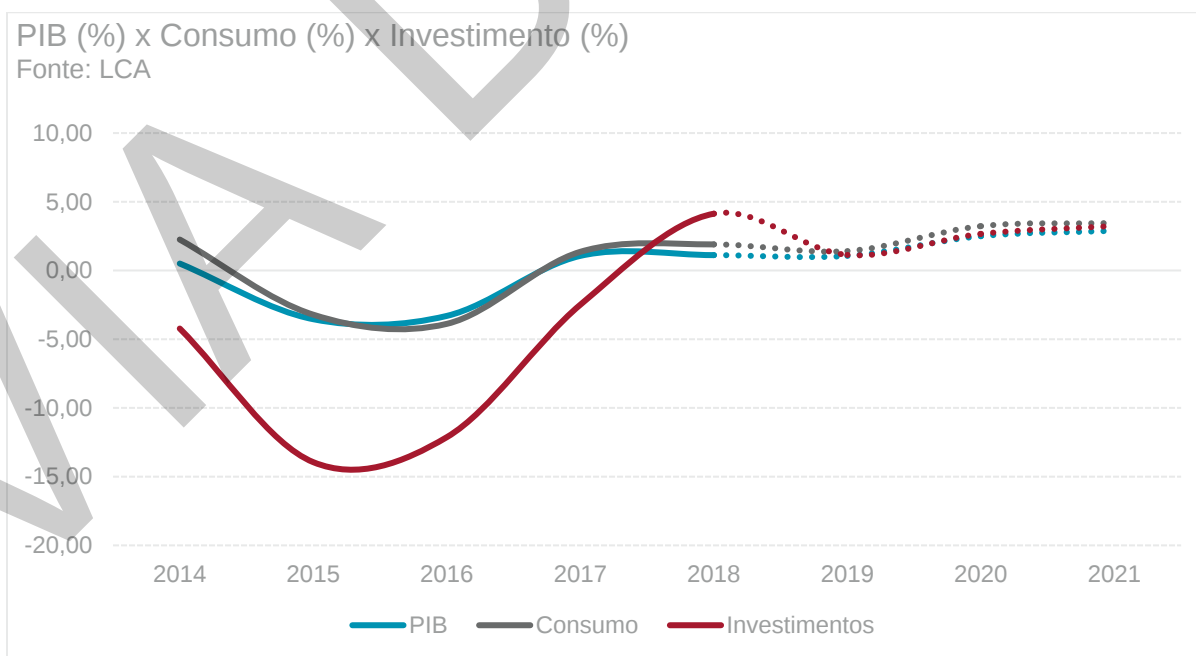
PIB

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%.

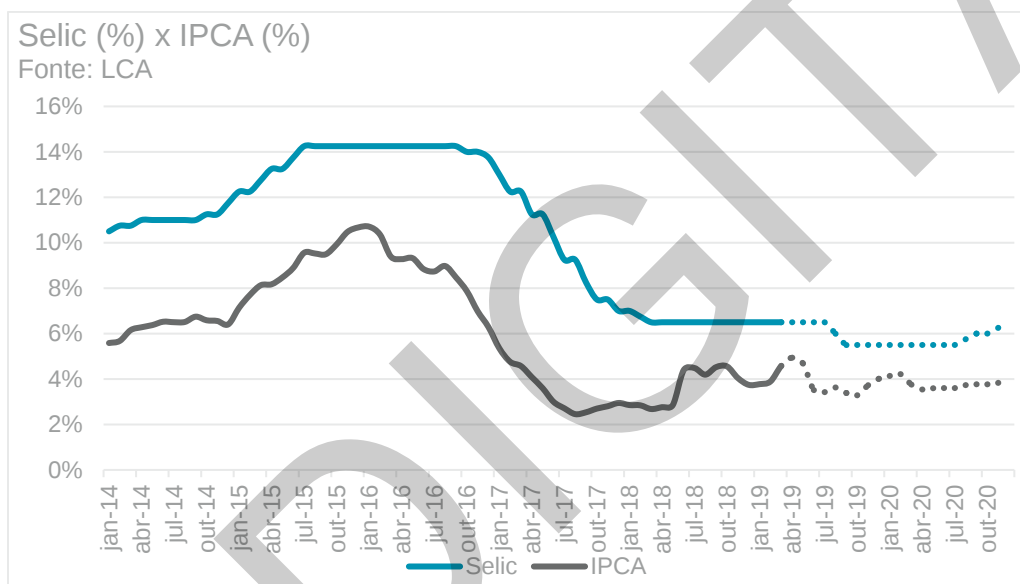


Contas públicas

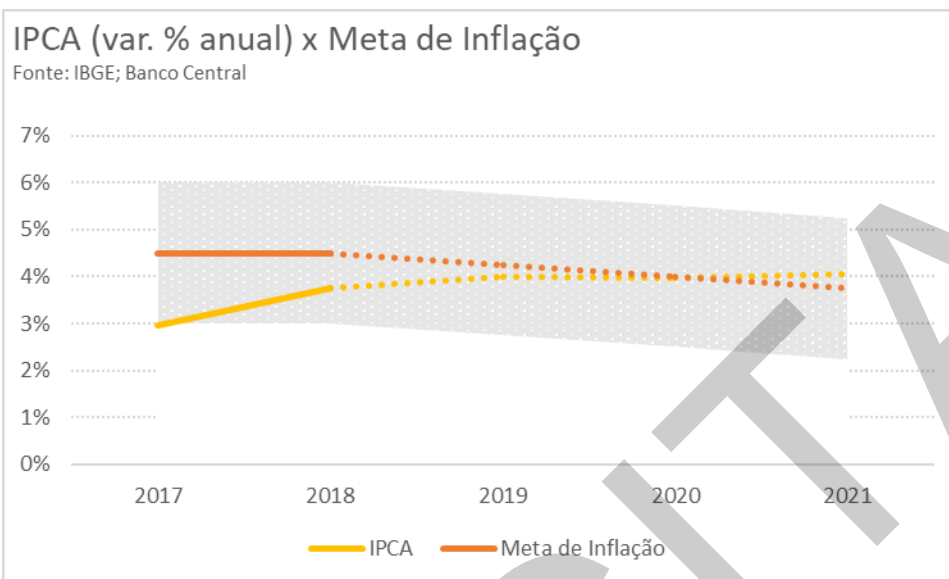
Taxa Selic e inflação

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%.

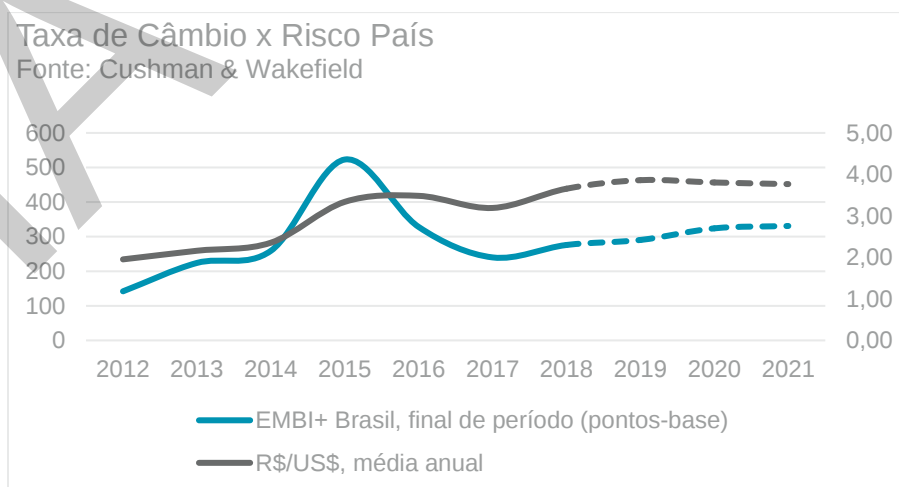


Câmbio e risco-país

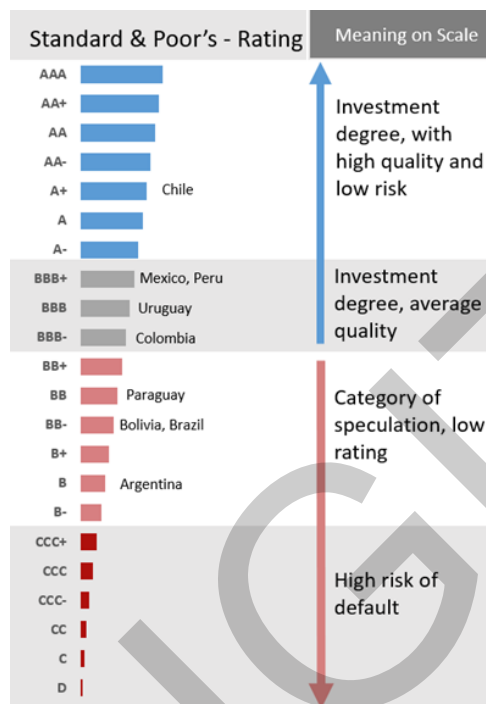
A cotação R\$/US\$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R\$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se 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.



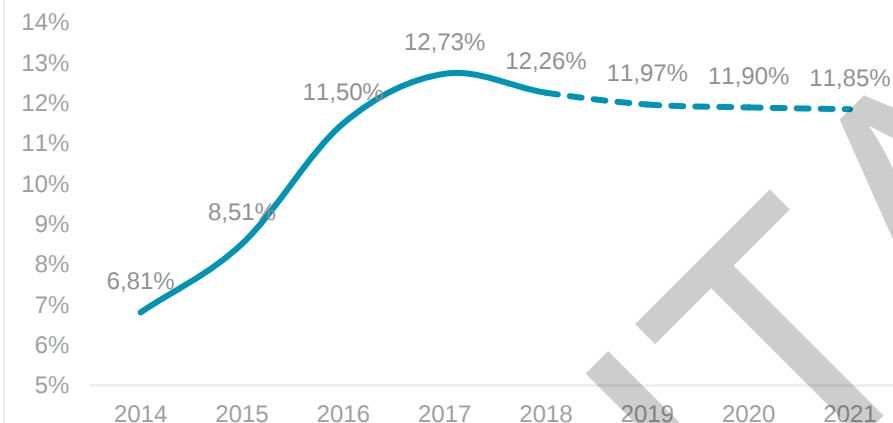
Mercado de trabalho

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.

PNAD Contínua (var. % anual)

Fonte: IBGE



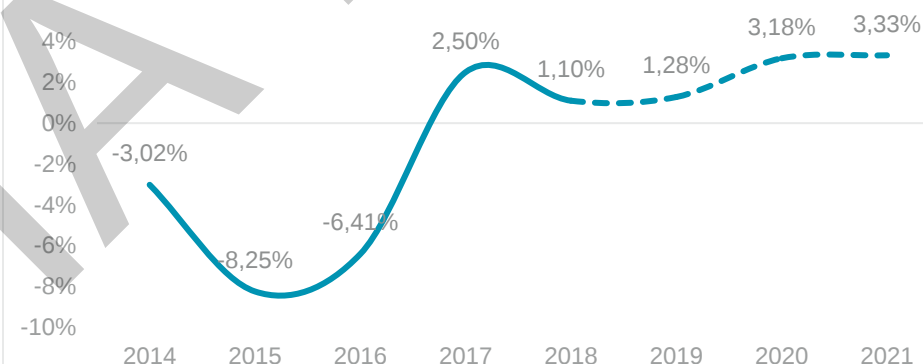
Atividade industrial

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.

Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)

Fonte: LCA



Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

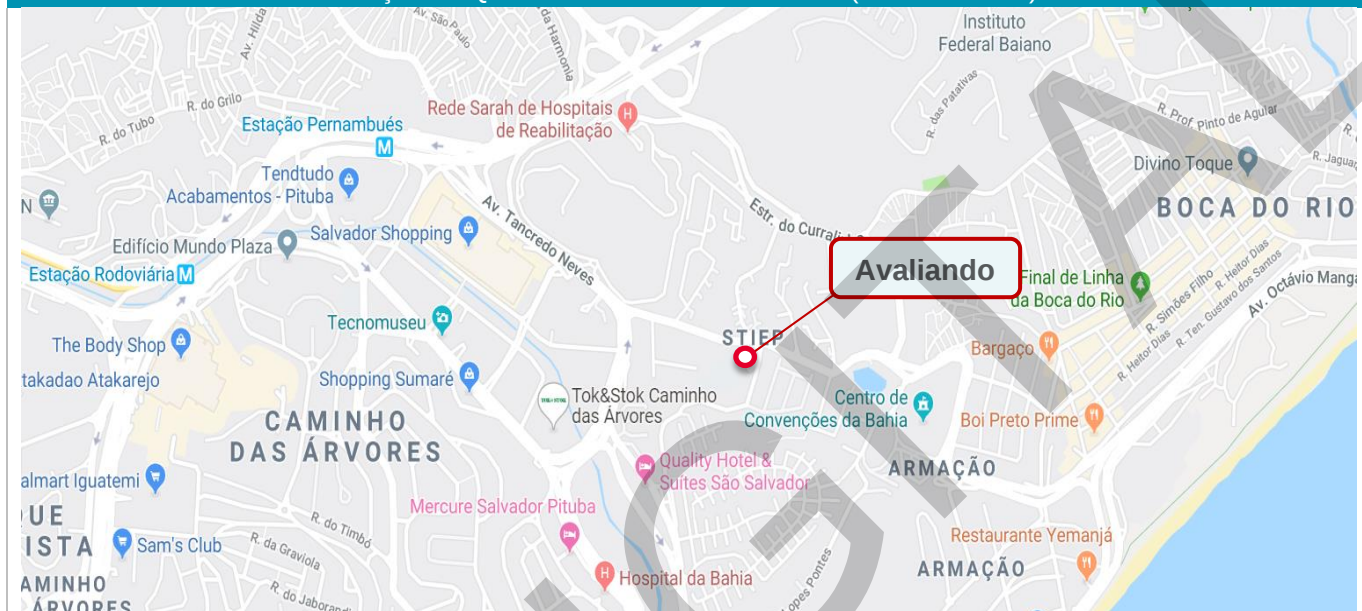
Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (maio/19)

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.

Análise da Circunvizinhança

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região da Stiep, distrito localizado na zona sul da cidade de Salvador, é administrado pela Prefeitura de Salvador. A região da Stiep é cercada pelas regiões do Caminho das Árvores, Armação e Boca do Rio.

A circunvizinhança

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como rede de energia elétrica, sistema viário, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária. A rua Xingu possui sentido único de circulação de veículos, tendo duas faixas de rolamento, apresentando bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto e drenagem de águas pluviais.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre Através das avenidas Luís Viana, Tancredo Neves e Antônio Carlos Magalhães.

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. O imóvel dista aproximadamente 2,0 km da Estação e Metrô Pernambuco da Linha 2. O Aeroporto Internacional de Salvador localiza-se a aproximadamente 20 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 20 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

Mercado

Introdução

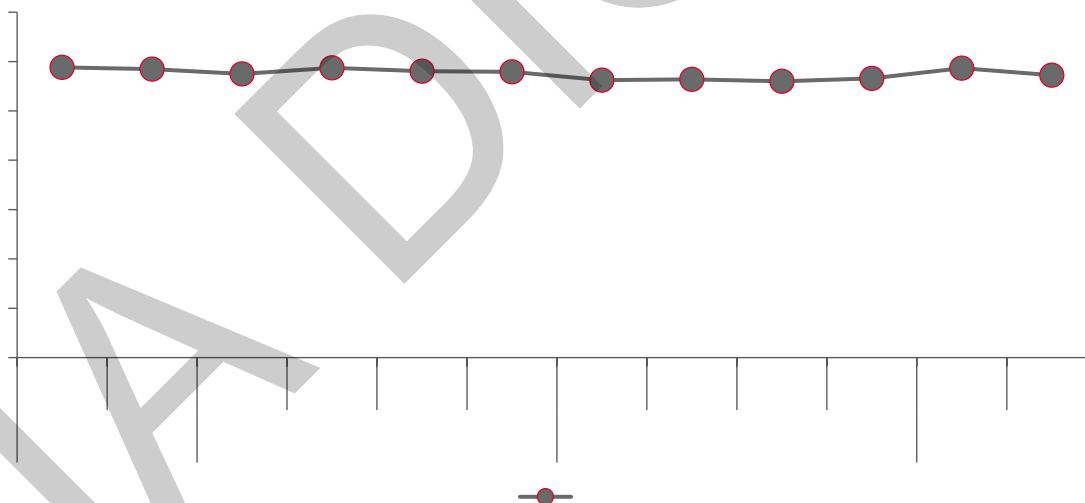
Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, São Paulo e Rio de Janeiro possuem o estoque (classe ABC) mais expressivo do Brasil, representando cerca de 82,7% do estoque total. São cerca de 15,3 milhões de m² construídos em São Paulo e 6,9 milhões no Rio de Janeiro, dos quais 8,8 milhões e 5,8 milhões de metros quadrados se encontram em regiões CBD (Regiões Centrais de Escritórios) respectivamente.

O mercado de escritórios corporativos em Salvador atualmente possui cerca de 997.667 m² construídos. Número ainda bem inferior quando comparado aos mercados de São Paulo e Rio de Janeiro. A taxa de vacância da região encontra-se atualmente em 19,1%, consequência do resultado positivo da absorção líquida, 12 mil m². O preço pedido por sua vez, após se manter na casa dos R\$43 durante todo o ano de 2018, registraram queda, chegando a R\$38,83 no segundo trimestre de 2019.

O gráfico a seguir apresenta a variação do preço pedido médio por m² e da vacância para a cidade de Salvador ao longo dos últimos trimestres, considerando todas as classes.

Preço Pedido (R\$/m²) vs Taxa de Vacância (%) - Classe ABC

Com
a



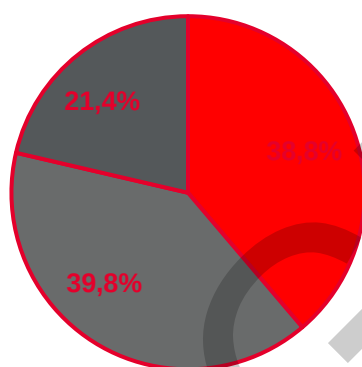
retomada econômica, esperamos que a taxa de vacância apresente queda nos próximos anos. No curto/médio prazo esperamos que com um crescimento na demanda por espaços em um momento econômico-político mais estável, preços deverão voltar a subir, em um cenário mais positivo para o proprietário.

O mercado de escritórios deverá acompanhar uma eventual recuperação econômica do país ajustando preços e disponibilidades que remunerem adequadamente as apostas de investimento dos últimos cinco anos.

Estoque

No gráfico a seguir, observa-se que o estoque de Salvador é composto principalmente por prédio de Classe C (21,4%). O resto do estoque é composto por 39,8% de edifícios Classe B e 38,8% de Classe A e A+.

Estoque por Classe - Salvador



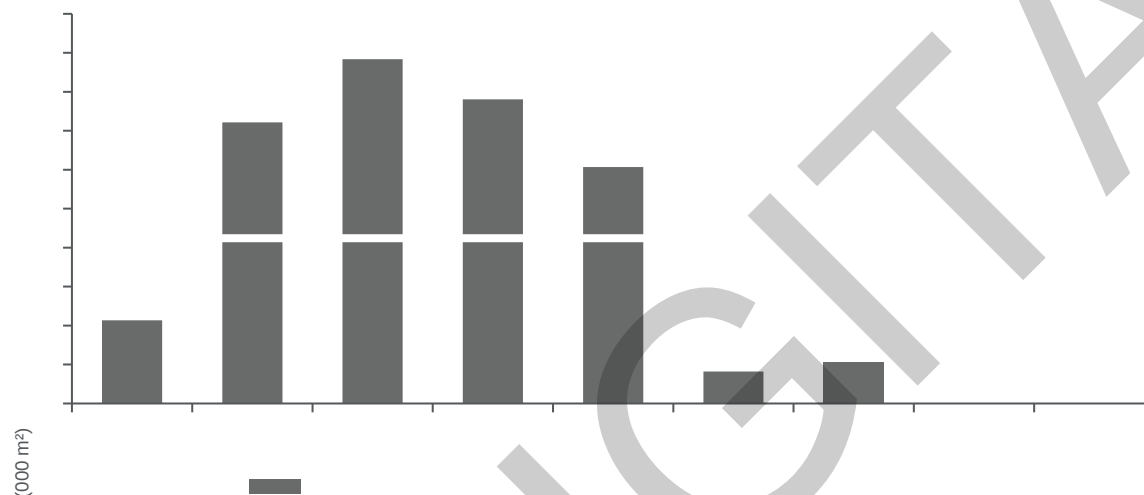
Atualmente, a área em cada Classe em Salvador é a seguinte:

Classe	Área Total em m²
A e A+	386,964
B	397,568
C	213,135
Total	997,667

Histórico Recente de Entregas

O gráfico a seguir mostra o ritmo recente de entregas em Salvador:

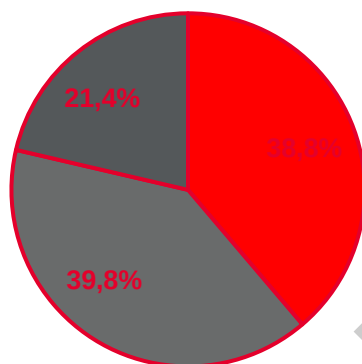
Novo Estoque Por Ano - Salvador



Tomando como base o período entre 2011 e 2018, a média de entrega em Salvador é de 42.414 m² anuais. A maior parte do estoque entregue foi entre 2012 e 2015, tendo em 2013 o ápice de entregas (88.357 m²). Após esse período, houve uma grande queda na quantidade de novos empreendimentos entregues na região, e a previsão é que não tenha novo estoque em 2019.

Com base nas projeções acima, as composições dos estoques em Salvador, no segundo trimestre de 2020 serão as seguintes:

Estoque Futuro por Classe - Salvador (2020T2)



Como não há previsão de novas entregas em 2019, as participações das classes não sofrerão alterações a efeito de correção de classificação.

Vacância

A tabela mostra também que a taxa de vacância geral do mercado de Salvador encontra-se em 19,1%, com 190.188 m² de espaços disponíveis.

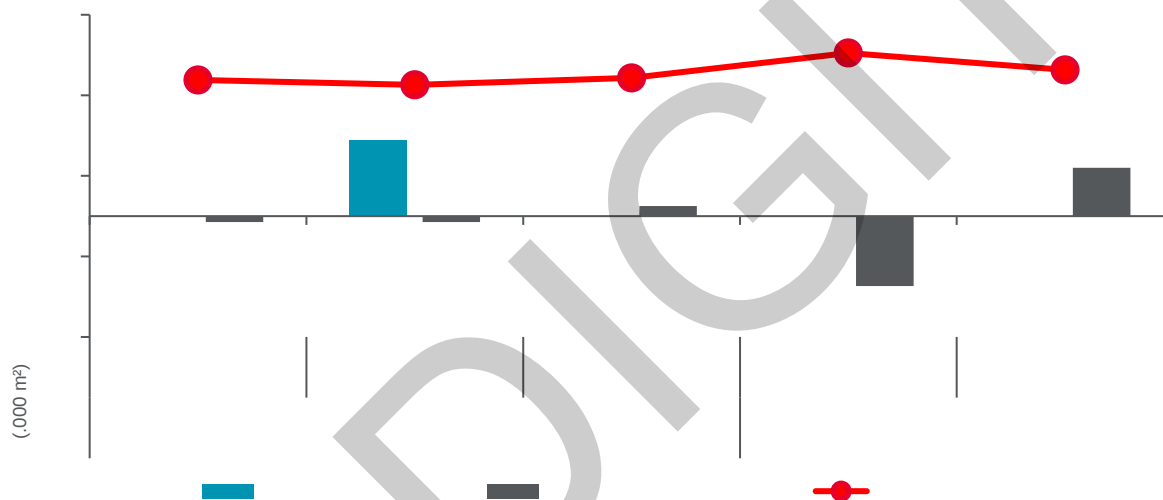
Classes	Estoque (m ²)	Total de Espaços disponíveis (m ²)	Taxa de Vacância
Classe A	386,964.15	86.778,29	22,4%
Classe B	397,567.94	73.428,78	18,5%
Classe C	213,134.94	29.980,97	14,1%
Total	997,667.03	190.188,04	19,1%

Absorção Líquida

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercados de escritórios. A comparação entre espaços entregues e absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de entregas é compatível com a demanda por esses espaços. Em mercados com excesso de oferta, como é a situação atual de São Paulo, o ritmo de absorção também ajuda a explicar eventuais desequilíbrios ou conjecturar sobre o ritmo de ocupação de espaços recém-entregues.

No gráfico abaixo é possível ver a relação entre Novo Estoque, Absorção Líquida e Vacância:

Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) - Salvador



Após uma sequência de absorção líquida negativas, e com o último novo estoque entregue no terceiro trimestre de 2018, a taxa de vacância registrou a primeira queda, desde o terceiro trimestre de 2018, de 0,8p.p. chegando a 19,1%. Em grande parte, devido a absorção líquida de 12 mil m², maior valor do período analisado.

Absorção Bruta

Como forma de separar a análise do mercado geral dos lançamentos, a Absorção Bruta, contabiliza apenas as novas locações. O resultado é que, em um cenário onde o flight to quality é uma tendência claramente identificada, esse indicador permite analisar detidamente o que ocorre com os imóveis recém-entregues.

O gráfico a seguir mostra comparativo entre Absorção Bruta e Novo Estoque da cidade de Salvador:

Absorção Bruta vs Novo Estoque - Salvador



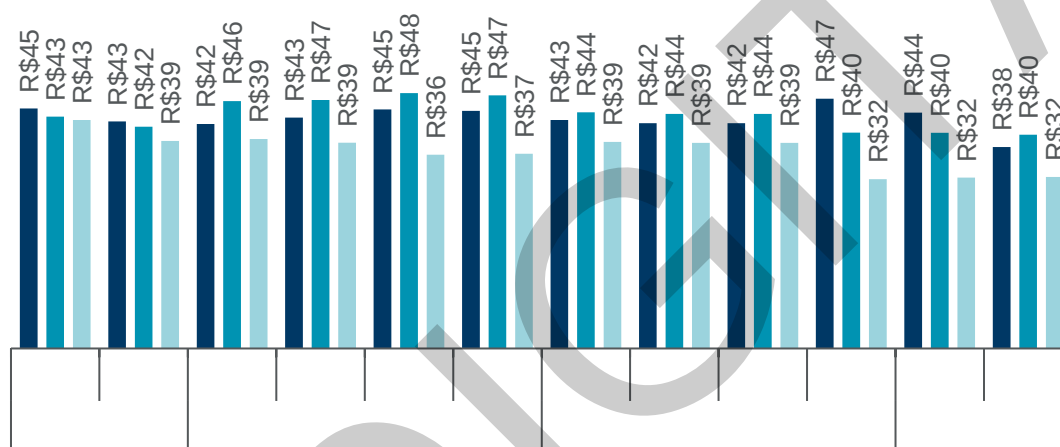
A região apresentou a última entrega de novo estoque no terceiro trimestre de 2018 (19 mil m²), que foi absorvida pelo mercado. Após uma queda no volume de absorção bruta no primeiro trimestre de 2019, o segundo trimestre registrou o maior valor do período analisado, 26 mil m², o que contribuiu com a redução da taxa de vacância da cidade.

Preços Pedidos

Com relação aos preços pedidos nos edifícios de Salvador, é importante ressaltar que sobre esses valores de pedidos ainda são aplicados descontos de acordo com a situação do mercado e de negociações entre inquilino e proprietário.

O gráfico a seguir mostra o histórico de preços pedidos médios na região de Salvador:

Preço Pedido - Salvador



Houve uma grande oscilação nos preços pedidos de Salvador no período observado. Analisando o gráfico nota-se queda no preço pedido para a Classe A e A+, desde o quarto trimestre de 2018, chegando no segundo trimestre de 2019 ao menor valor do período analisado, R\$37,78.

Os preços pedidos dos edifícios de Classe B apresentaram redução marginal desde o quarto trimestre de 2018, chegando a R\$40,09 no trimestre atual. Já os empreendimentos Classe C registraram um aumento marginal no preço pedido, chegando a R\$32,17.

Conclusão

Diante da deterioração dos indicadores macroeconômicos, a solução encontrada pelo mercado de escritórios para se manter competitivo foi a diminuição do preço pedido de locação criando um cenário favorável ao inquilino.

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos, porém os resultados de 2019 indicam, no geral, uma tímida recuperação econômica, que deve vir mais forte em 2020. A cidade de Salvador segue uma tendência bastante comum entre as capitais brasileiras, o aumento da taxa de vacância devido ao volume de entregas passadas, registrando movimento de uma possível retomada.

A região de Salvador tem mantido sua taxa de vacância estável, com volumes de nova entrega e absorções líquidas baixos nos dois últimos anos. Houve algumas entregas no ano de 2017, que foram bem absorvidas pelo mercado. Atualmente a taxa de vacância da região se encontra em 19,1%. Os edifícios de Classe A e A+ na região têm diminuído sua vacância nos últimos anos e mesmo após um aumento de 4,3p.p. no primeiro trimestre de 2019, o segundo trimestre registrou uma queda de 4,96p.p., chegando a 22,43%. Por outro lado, edifícios de Classe C têm tido um aumento gradativo na vacância, pressionando os preços cada vez mais para baixo. Isso representa um flight to quality, onde os inquilinos estão aproveitando o momento favorável do mercado para se mudarem para prédios melhores.

Como não há previsão de entrega de novo estoque nos próximos anos, a taxa de vacância deve ser pressionada para baixo, devido a absorção orgânica na região.

Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

O Imóvel possui as seguintes características:

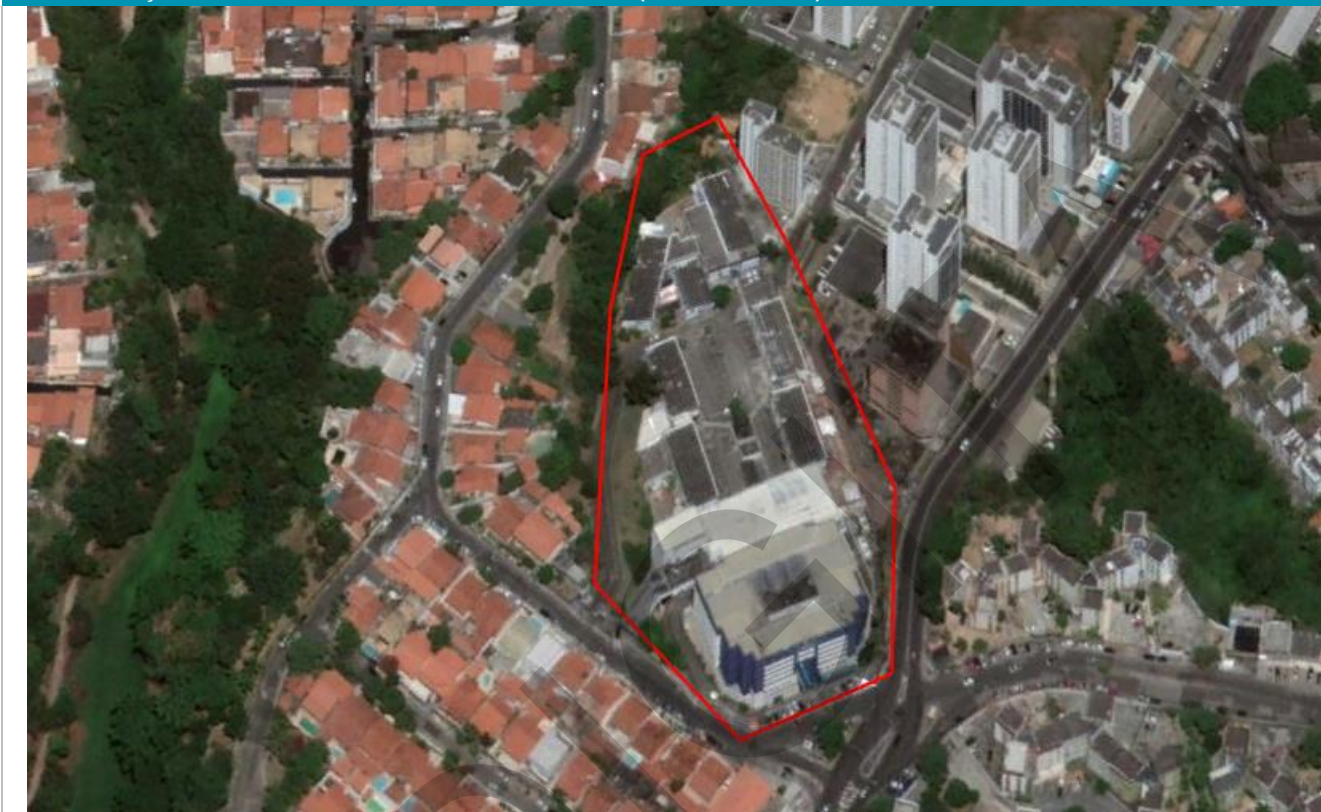
Terreno

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

- Área bruta de terreno: 21.203,00 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Rua Xingu
- Acesso: Através das avenidas Luís Viana, Tancredo Neves e Antônio Carlos Magalhães.. O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada.
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Frente para a praia: O terreno em estudo não possui;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é muito bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é regular - declive de 5% a 10%;
- 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 consiste em universidade composta por 6 blocos, sendo eles constituídos por salas de aulas, laboratórios de engenharia, laboratórios de gastronomia, laboratórios de informática, auditório, atendimento ao aluno, sala dos professores, praça de alimentação, piscina de hidromassagem, biblioteca e subsolos com vagas de garagem..

O edifício Universidade Estácio - Campus Gilberto Gil é classificado como Instituição de Ensino, monousuário e possui 1.108 vagas de estacionamento.

UNIVERSIDADE ESTÁCIO - CAMPUS GILBERTO GIL – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



ITENS

CARACTERÍSTICAS

Composição	Subsolo	6 subsolos, sendo 4 deles constituídos por vagas de garagem e dois deles com salas de aula, laboratório, biblioteca, estacionamento descoberto e acesso aos blocos 1, 2, 3 e 4.
	Térreo	Acesso, hall de circulação, praça de alimentação com lanchonetes, sala de atendimento e salas de aula.
	Pavimento tipo	Salas de aula, setor de atendimento ao aluno e laboratórios.
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Alvenaria	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização, Laje com telhas de fibrocimento.	
Circulação Vertical	Elevadores e Escadas	
	4 elevadores sociais da marca EngelTech.	
Ar Condicionado	Tipo: Chiller e Split	
	Localização do sistema de refrigeração: subsolo	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende a todas as áreas	
Iluminação	Fluorescente e LED	

Segurança Contra Incêndio	Alarme, sprinkler, detector de fumaça, hidrantes, Porta Corta-Fogo, Pressurizador
Segurança Patrimonial	Segurança Privada e Sistema CFTV
Ano de Construção	2003
Est. de Conservação	Entre novo e regular
Idade Aparente	15 anos
Vida Útil Estimada	60 anos
Vida Remanescente:	45 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Cerâmica e Laminado
Paredes	Pintura texturizada e cerâmica
Forros	Modular e gesso

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área construída total do Quadro de áreas do projeto de ampliação, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS - Universidade Estácio - Campus Gilberto Gil

PAVIMENTOS	ÁREA CONSTRÚIDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Garagem I	4.311,42	0,50	2.155,71
Garagem II	4.311,42	0,50	2.155,71
Garagem III	4.311,42	0,50	2.155,71
Garagem IV	4.311,45	0,50	2.155,73
Bloco VI			
2º Subsolo	3.665,10	1,00	3.665,10
1º Subsolo	3.360,74	1,00	3.360,74
Térreo	2.048,69	1,00	2.048,69
1º Pavimento	1.951,76	1,00	1.951,76
2º Pavimento	1.978,00	1,00	1.978,00
3º Pavimento	1.978,00	1,00	1.978,00
4º Pavimento	1.978,00	1,00	1.978,00
Casa de Maquinas	178,42	1,00	178,42
Bloco I	1.530,58	1,00	1.530,58
Bloco II	1.530,58	1,00	1.530,58
Bloco III	944,84	1,00	944,84
Bloco IV	944,84	1,00	944,84
Bloco de adm	489,64	1,00	489,64
Guarita	35,00	1,00	35,00
Sub Estação	75,85	1,00	75,85
PAB	59,76	1,00	59,76
Secretaria	54,12	1,00	54,12
Bloco V			0,00
Térreo	514,51	1,00	514,51
1º Pavimento	510,88	1,00	510,88
Total	41.075,02		32.452,17

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

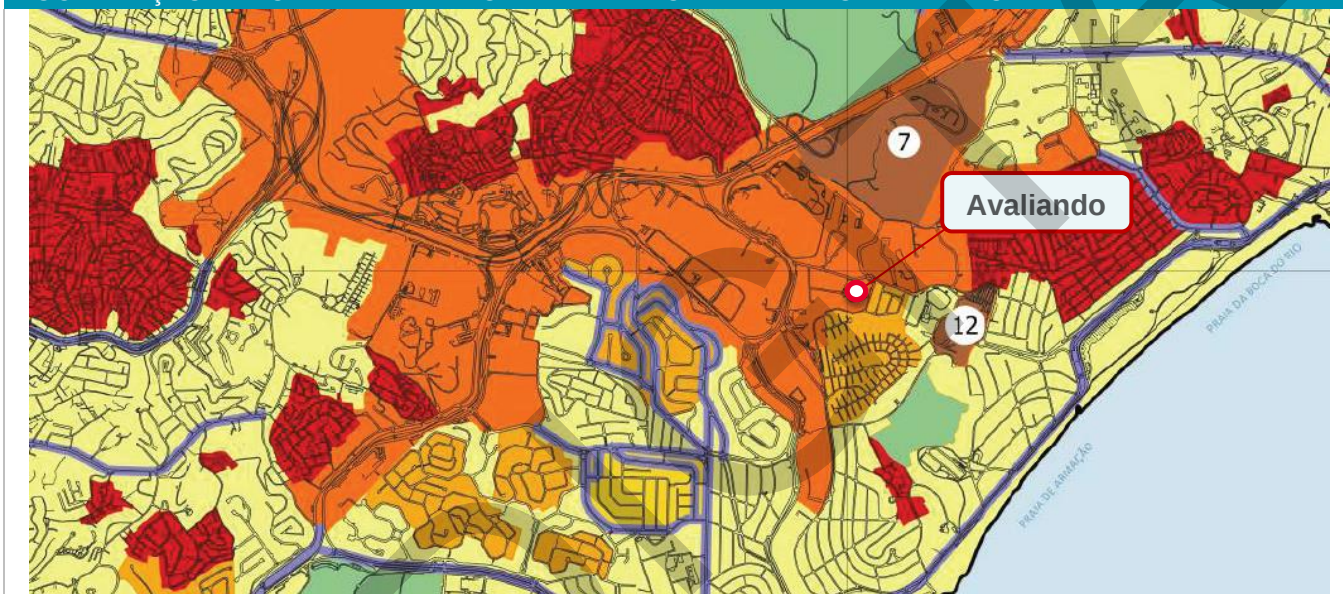
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Salvador é determinada pela Lei nº 9.148 / 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZCMe- Zona de Centralidade Metropolitana, conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Salvador

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 ZCMe- Zona de Centralidade Metropolitana

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	Salvador
Lei atual	Lei nº 9.148 / 2016
Uso atual do imóvel	Institucional
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento	ZCMe- Zona de Centralidade Metropolitana

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Coefficiente de aproveitamento básico	construção não pode exceder 2,0 vezes a área do terreno
Coefficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 4,0 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	60,0%
Recuo mínimo	0,0 m
Frente	7,5 m
Fundos	2,5 m
Lateral	1,5 m

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 as seguintes metodologias: 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 unitário de venda - Método Evolutivo

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

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

Determinação do valor de terreno através do Método Comparativo Direto

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, 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 de terreno utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de acesso: Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator topografia: Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.
- Fator zoneamento: Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda de terrenos na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/ m²)	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	TELEFONE
A	Universidade Estácio - Campus Gilberto Gil - Rua Xingu, 179 Salvador / BA - Brasil	Terreno	21.203,00	-	-	-	set-19	(-)	(-)

COMPARATIVOS

1	Avenida Antônio Carlos Magalhães, s/n - Salvador/BA	Terreno	9.244,00	23.110.000,00	2.500,00	Oferta	ago-19
2	Avenida Dom João VI, s/n - Salvador/BA	Terreno	11.000,00	12.000.000,00	1.090,91	Oferta	ago-19
3	Avenida Tancredo Neves, s/n - Salvador/BA	Terreno	22.000,00	60.000.000,00	2.727,27	Oferta	ago-19
4	Rua Silveira Martins, s/n - Salvador/BA	Terreno	12.064,00	18.000.000,00	1.492,04	Oferta	ago-19
5	Rua João José Rescala, s/n - Salvador/BA	Terreno	5.411,00	8.500.000,00	1.570,87	Oferta	ago-19

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

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00 Regular - declive de 5% a 10%	1,00 ZCMe- Zona de Centralidade			

COMPARATIVOS

1	0,90	1,00 Similar	0,90 Menor	0,82 Superior	1,00 Regular - declive de 5% a 10%	1,33 ZPR3	2.369,13	2.369,13	1,05
2	0,90	1,00 Similar	0,92 Menor	1,13 Inferior	1,13 Ruim - declive de 10% até 20%	1,33 ZPR3	1.478,33	1.478,33	1,51
3	0,90	1,00 Similar	1,01 Maior	1,06 Inferior	0,95 Boa - aclive até 10%	1,00 ZCMe	2.489,00	2.489,00	1,01
4	0,90	1,00 Similar	0,93 Menor	1,20 Inferior	1,13 Ruim - declive de 10% até 20%	1,33 ZPR3	2.136,99	2.136,99	1,59
5	0,90	1,06 Inferior	0,84 Menor	1,00 Similar	1,00 Regular - declive de 5% a 10%	1,33 ZEIS1	1.753,42	1.753,42	1,24

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário médio das amostras (R\$/m²) 1.876,22

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	2.658,98
Limite inferior (30%)	1.431,76
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	5

Unitário médio homogeneizado (R\$/ m²) 2.045,37

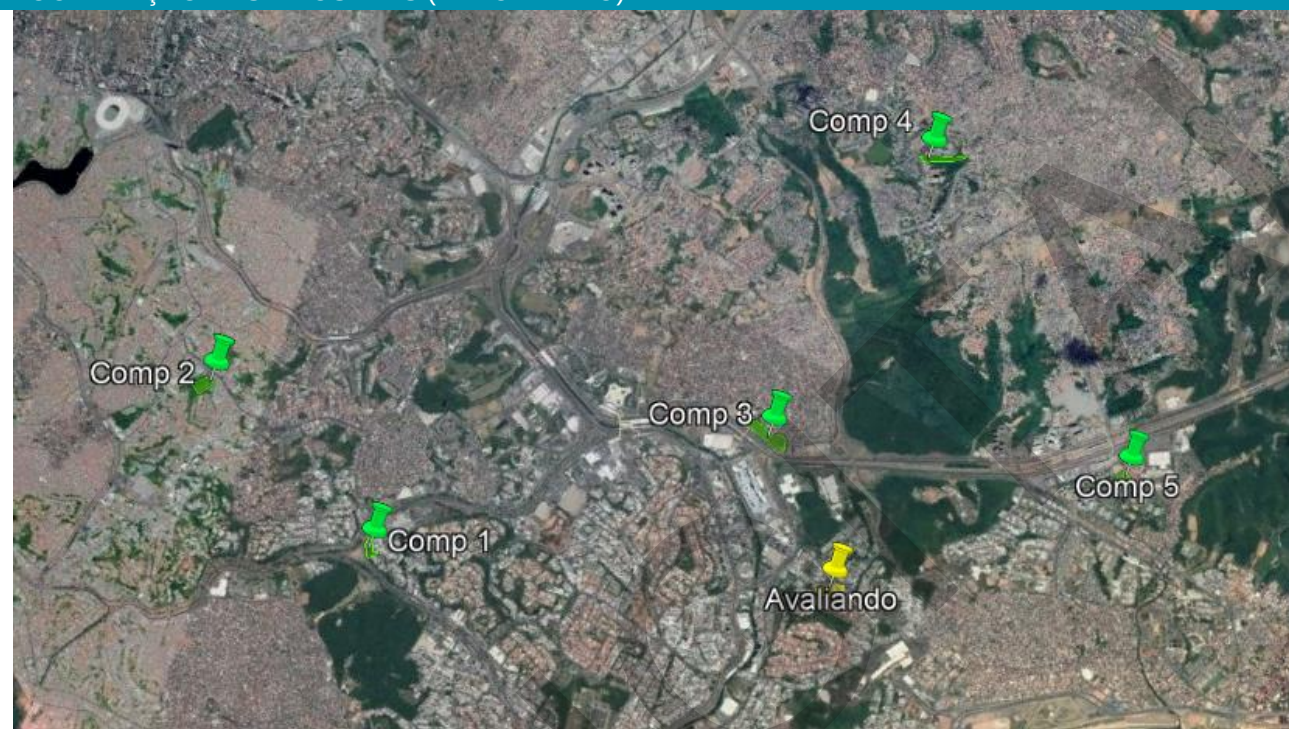
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	2.335,63
Limite Inferior	1.755,11
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	28%
Desvio Padrão	423,32
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,21

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 2.045,37

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras



Amostra Nº 1

Este terreno localiza-se ao longo da Avenida Antônio Carlos Magalhães, s/n - Salvador/BA, possui 9.244,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZPR. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 2.500,00 /m².



Amostra Nº 2

Este terreno localiza-se ao longo da Avenida Dom João VI, s/n - Salvador/BA, possui 11.000,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZPR3. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.090,91 /m².



Amostra Nº 3

Este terreno localiza-se ao longo da Avenida Tancredo Neves, s/n - Salvador/BA, possui 22.000,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZCMe. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 2.727,27 /m².

**Amostra Nº 4**

Este terreno localiza-se ao longo da Rua Silveira Martins, s/n - Salvador/BA, possui 12.064,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZPR3. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.492,04 /m².

**Amostra Nº 5**

Este terreno localiza-se ao longo da Rua João José Rescala, s/n - Salvador/BA, possui 5.411,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZEIS. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.570,87 /m².

Conclusão

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 1.090,91/m² a R\$ 2.727,27/m² de área total de terreno. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 5.411,00 m² a 22.000,00 m² de área total. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para venda de terreno pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Unitário médio por área total de terreno (R\$/m²)

2.045,37

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de construção através do Método Evolutivo

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

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação é 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

Fator de comercialização:

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e a demanda de mercado, ou seja, que um comprador e um vendedor tenham o mesmo interesse na transação.

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

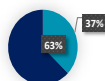
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Universidade Estácio - Campus Gilberto Gil - Rua Xingu, 179 Salvador / BA - Brasil	21.203,00	2.045,37	43.368.026,05

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA TOTAL (m²)	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/Julho	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	VIDA REMANESCENTE	% OBRA	DEPRECIACÃO ROSS HEIDECK	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)	
Estácio - Campus Gilberto Gil - Rua Xingu, 179 Salvador / BA - Brasil	32.452,17	2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	MÉDIA	1,836	1.433,75	2.632,37	15	c	60	45	100%	0,858	85.425.943,32	73.294.605,11
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	32.452,17											85.425.943,32	73.294.605,11	



■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	116.662.631,16
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DO IMÓVEL POR m² CONSTRUÍDO	3.235,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de mercado para locação - Método da Capitalização da Renda

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

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

Aplicamos ao valor unitário construída a taxa de 0,83% a.m., que conforme nosso entendimento e baseado nas análises efetuadas é uma taxa pela qual investidores poderiam se interessar, ao adquirir o imóvel para renda.

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

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA					
PROPRIEDADE	VALOR UNITÁRIO PARA VENDA (R\$/m²)		RETORNO (A.M)	VALOR UNITÁRIO PARA LOCAÇÃO (R\$/m²)	
Universidade Estácio - Campus Gilberto Gil - Rua Xingu, 179 Salvador / BA - Brasil	3.235,41		0,83%	26,96	
AJUSTE DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO					
PROPRIEDADE	ÁREA (m²)	VALOR UNITÁRIO PARA LOCAÇÃO (R\$/m²)	PESO	VALOR UNITÁRIO AJUSTADO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Universidade Estácio - Campus Gilberto Gil - Rua Xingu, 179 Salvador / BA - Brasil	32.452,17	26,96	1,0	26,96	874.966,67
Total	32.452,17			26,96	875.000,00
Valor do imóvel por m² de área					R\$ 26,96 /m²
CENÁRIOS					
CENÁRIOS PARA O EDIFÍCIO UNIVERSIDADE ESTÁCIO - CAMPUS GILBERTO GIL - RUA XINGU, 179 SALVADOR / BA - BRASIL					
Taxa de retorno anual					
	9,00%	9,50%	10,00%	10,50%	11,00%
Taxa de retorno mensal					
	0,75%	0,79%	0,83%	0,88%	0,92%
	24,27	25,61	26,96	28,31	29,66
	787.470,00	831.218,33	874.966,67	918.715,00	962.463,33

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 10 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 Salvador e na Região de Stiep.

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-2029	
Período do Fluxo:	10 Anos	
Crescimento Real nas Receitas:	Não considerado	
Crescimento Real nos Contratos:	Não considerado	
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:	7 anos	
Velocidade de Absorção:	Não considerado	100% ocupado
Carência:	Não considerado	
Desconto na Locação:	Não considerado	100% ocupado
Período de Desconto:	Não considerado	100% ocupado
Comissão de Locação:	Não considerado	Para novos contratos
Valor de Locação (Mercado):	28,96 R\$/m ²	

RENT ROLL

Área Construída
(m²)

Receita Bruta Potencial 1º mês:

Receita Bruta Potencial 1º ano:

PIS/COFINS

Vacância Estrutural

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

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\$ 26,96 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: 3 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\$ 3,63 P/m²
construído

Conforme informação fornecida
pelo cliente

Condomínio: Não considerado P/m²
construído

Conforme informação fornecida
pelo cliente, condomínio é
inexistente no imóvel

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:	9,50% Ao ano
	0,79% Ao mês
Método de Desconto:	Mensal
Taxa de Capitalização:	9,0% Ao ano
	0,75% Ao mês
Vacância Estabilizada - Perpetuidade:	Não considerado
Ano de Capitalização:	11º Ano
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de 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 9,50 % ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado 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	Ano 11	Total
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	jul-2030	
RECEITAS DE LOCAÇÃO												
Receita Base de Locação	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.743.504,00	9.706.833,00	9.706.833,00	106.107.757,00
Absorção & Volume de Vacância	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-874.911,00	0,00	0,00	-874.911,00
Carência	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-242.671,00	0,00	0,00	-242.671,00
Receita Base Programada	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	8.625.923,00	9.706.833,00	9.706.833,00	104.990.176,00
Total da Receita de Locação	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	9.618.823,00	8.625.923,00	9.706.833,00	9.706.833,00	104.990.176,00
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS												
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.295.815,00	1.413.617,00	1.413.617,00	15.431.980,00
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.295.815,00	1.413.617,00	1.413.617,00	15.431.980,00
OUTRAS RECEITAS												
Sub-locação (restaurante, cantina, livraria, copiadora e etc.)	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	3.960.000,00
Total de Receitas	11.032.440,00	11.032.440,00	11.032.440,00	11.032.440,00	11.032.440,00	11.032.440,00	11.032.440,00	11.032.440,00	9.921.738,00	11.120.450,00	11.120.450,00	120.422.156,00
Receita Bruta Potencial	11.392.440,00	11.392.440,00	11.392.440,00	11.392.440,00	11.392.440,00	11.392.440,00	11.392.440,00	11.392.440,00	10.281.738,00	11.480.450,00	11.480.450,00	124.382.156,00
Receita Bruta Efetiva	11.392.440,00	11.392.440,00	11.392.440,00	11.392.440,00	11.392.440,00	11.392.440,00	11.392.440,00	11.392.440,00	10.281.738,00	11.480.450,00	11.480.450,00	124.382.156,00
DESPESAS OPERACIONAIS												
PIS/ Cofins	351.087,00	351.087,00	351.087,00	351.087,00	351.087,00	351.087,00	351.087,00	351.087,00	314.846,00	354.299,00	354.299,00	3.832.141,00
IPTU	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	1.413.617,00	15.549.782,00
Total de Despesas Operacionais	1.764.704,00	1.764.704,00	1.764.704,00	1.764.704,00	1.764.704,00	1.764.704,00	1.764.704,00	1.764.704,00	1.728.463,00	1.767.916,00	1.767.916,00	19.381.923,00
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	9.627.736,00	9.627.736,00	9.627.736,00	9.627.736,00	9.627.736,00	9.627.736,00	9.627.736,00	9.627.736,00	8.553.276,00	9.712.534,00	9.712.534,00	105.000.233,00
CUSTOS COM LOCAÇÃO												
Comissão de Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.890,00	0,00	0,00	80.890,00
Total de Custos com Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.890,00	0,00	0,00	80.890,00
DESPESAS DE CAPITAL												
FRA	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	86.259,00	97.068,00	97.068,00	1.049.902,00
Total de Despesas de Capital	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	86.259,00	97.068,00	97.068,00	1.049.902,00
TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	96.188,00	167.150,00	97.068,00	97.068,00	1.130.792,00
Fluxo de Caixa Antes do Serviço da Dívida	9.531.548,00	9.531.548,00	9.531.548,00	9.531.548,00	9.531.548,00	9.531.548,00	9.531.548,00	9.531.548,00	8.386.126,00	9.615.466,00	9.615.466,00	103.869.441,00
Fluxo de Caixa Disponível para Distribuição	9.531.548,00	9.531.548,00	9.531.548,00	9.531.548,00	9.531.548,00	9.531.548,00	9.531.548,00	9.531.548,00	8.386.126,00	9.615.466,00	9.615.466,00	103.869.441,00

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 Construída Ponderada	32.452,17
Área Construída Total	41.075,02

RESULTADOS	
VPL Final	R\$ 104.369.000,00
VPL por m ² de Área Construída Ponderada	R\$ 3.216,10
VPL por m ² de Área Construída Total	R\$ 2.540,94

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 o imóvel, na data de 23 de setembro de 2019, em:

UNIVERSIDADE ESTÁCIO - CAMPUS GILBERTO GIL

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 104.369.000,00 (Cento e Quatro Milhões, Trezentos e Sessenta e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 2.540,94

DS
ES

DS
LD

DS
RDS

DocuSigned by:
RGI
Assinado por: ROGÉRIO ANTONIO CERRETI:1268098913
CPF: 1268098913
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 07/01/2020 | 13:42:35 PST
ICP
Brasil
3301A13E270541F8B34549292DD240FD

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo de Terreno

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			7

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

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

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU 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	28,38%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Especificação da avaliação – Venda Evolutivo

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			5

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

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

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

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

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

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

Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- 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.

DocuSigned by:

Erick Santos

7DE8DB92E639463...

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

DocuSigned by:

Larissa Duarte

55D9C8EC3F6F4B8...

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

DocuSigned by:

Rodrigo da Silva

F35E5462186B401...

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

DocuSigned by:

Rogério Cerreti

Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813

CPF: 12680989813

Papel: Diretor

Data/Hora da Assinatura: 07/01/2020 | 13:42:35 PST



3301A13E270541FFB34549292DD240FD

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

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

Matrícula

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

IPTU

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

Contrato de locação

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

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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