

Consultoria e Avaliação

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Solicitante: **Credit Suisse Hedging-Griffo**

Finalidade do Laudo: Determinação do valor de mercado para **venda**

Metodologia: Comparativo de dados de mercado, evolutivo e capitalização da renda

Norma: ABNT 14653 - Partes 1 e 2

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Data da vistoria: Outubro de 2017

IMÓVEL INDUSTRIAL EM CAMPINAS/ SP

Endereço: Rua Ronald Cladstone Negri, 557
– Polo de Alta Tecnologia de
Campinas – CIATE – Campinas /
SP

Composição: Galpão, prédios administrativos,
coberturas e pátio

Áreas: Terreno: (*) 26.176,00 m²
Construída: (**) 1.999,22 m²



(*) Conforme certidão de matrícula.

(**) Conforme planta fornecida pelo cliente.

DETERMINAÇÃO DE VALOR

Data base da avaliação: Novembro de 2017

Valor de mercado para venda: **R\$ 16.810.000,00**

(DEZESSEIS MILHÕES E OITOCENTOS E DEZ MIL REAIS)

Obs.: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

ÍNDICE

I	INTRODUÇÃO	1
	I.1 OBJETIVO	1
	I.2 METODOLOGIA	1
II	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	4
III	CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE	5
	III.1 TERRENO	5
	III.2 CONSTRUÇÕES	5
IV	ASPECTOS LEGAIS	10
	IV.1 LEGISLAÇÃO	10
	IV.2 MATRÍCULA.....	11
	IV.3 IPTU.....	11
	IV.4 CONTRATO DE LOCAÇÃO	11
	IV.5 QUADRO DE ÁREAS DA PLANTA DE AMPLIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	12
	IV.6 CONCLUSÕES.....	12
V	PANORAMA DE MERCADO	13
	V.1 OFERTA	13
	V.2 DEMANDA	13
	V.3 DESEMPENHO E TENDÊNCIAS DE MERCADO	13
VI	AVALIAÇÃO	14
	VI.1 OPINIÃO DE VALOR.....	14
VII	ENCERRAMENTO	15
VIII	APÊNDICES	16
	APÊNDICE 1 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	17
	• VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TERRENO.....	17
	APÊNDICE 2 - CÁLCULOS DE VALORES	19
	• VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TERRENO.....	19
	• EVOLUTIVO.....	20
	• CAPITALIZAÇÃO DA RENDA (DIRETA) – LOCAÇÃO.....	21
	• CAPITALIZAÇÃO DA RENDA (FLUXO DE CAIXA DESCONTADO) – VENDA.....	22
	APÊNDICE 3 - LIMITAÇÕES E ASSUNÇÕES	25

I INTRODUÇÃO

I.1 OBJETIVO

A JLL apresenta à **Credit Suisse Hedging-Griffo**, as conclusões referentes à propriedade. Todas as análises foram baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais foram devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

O objetivo deste trabalho é apurar o **valor de mercado para venda** do imóvel.

I.2 METODOLOGIA

Para a avaliação da propriedade a JLL utilizou os métodos de avaliação conhecidos como “Comparativo de Dados de Mercado”, “Evolutivo” e “da Capitalização da Renda”.

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização e topografia, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, tanto em termos de valores de venda, quanto em termos de valores de locação, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a **contratante**.

Método evolutivo

Identifica o valor patrimonial de um bem a partir do somatório de seus componentes, ou seja, terreno e benfeitorias depreciadas além do fator de comercialização. Reproduzindo a expressão matemática que traduz esse critério, temos:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde, **VI** é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor das benfeitorias (incluindo equipamentos intrínsecos) depreciadas;

FC é o fator de comercialização.

Nesse caso, o valor foi obtido por meio da conjugação de métodos, presumindo-se o uso dos métodos “Comparativo” para o terreno e o método “Comparativo” ou “da Quantificação do Custo” para as benfeitorias sendo, nesse último caso, considerado o custo devidamente depreciado.

A simples soma dos valores básicos do terreno (VT) e das benfeitorias (VB) expressa o Valor de Reprodução (ou Reposição) da propriedade, oferecendo matéria aproveitável indiretamente para efeitos contábeis (reavaliação) ou de seguro (valor máximo de seguro).

Método da capitalização da renda

Identifica o Valor de Mercado para Locação com base em investimento, por meio da avaliação de seu Valor de Mercado Livre para Venda e da aplicação de uma taxa de capitalização (cap rate) de mercado associada ao tipo de imóvel e às médias praticadas no mercado por investidores.

A seguir, temos a definição do Método da Capitalização da Renda, conforme descrito no Item 8.2.4. da NBR 14653-1:

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

- fluxo de caixa descontado (FCD)

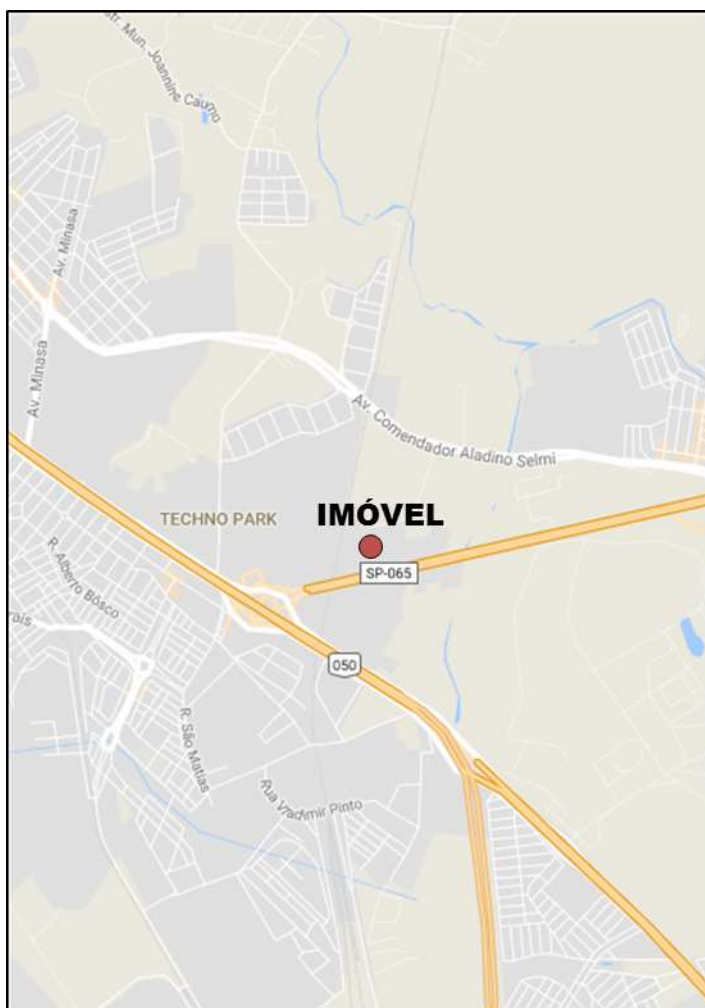
O Fluxo de Caixa Descontado (Discounted Cash Flow) é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se a receita líquida a ser auferida pela propriedade para um horizonte que se entenda o mais adequado.

Todas as premissas baseiam-se na análise histórica e atual de desempenho do empreendimento, sendo verificado o comportamento da receita líquida projetada pela viabilização de cenários distintos (conservador, normal e otimista), além da análise de sensibilidade através de suposições de variação quantitativa ou qualitativa das premissas.

Através deste método foi determinado o valor do imóvel sob a ótica de investimento, tendo como base a operação atual.

II CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

- ✓ Localização do imóvel: Rua Ronald Cladstone Negri, 557 – Polo de Alta Tecnologia de Campinas – CIATE – Campinas, SP
- ✓ Ocupação circunvizinha: Industrial e terrenos desocupados
- ✓ Infraestrutura: Redes de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, coleta de lixo, entrega postal, iluminação pública e pavimentação asfáltica.
- ✓ Transporte público: Ônibus
- ✓ Acessos: Rodovia Dom Pedro I (SP-065) e Rodovia Anhanguera (SP-330)



Rua Ronald Cladstone Negri
sentido Rodovia Dom Pedro I



Rua Ronald Cladstone Negri
sentido Distrito Industrial

III CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

III.1 TERRENO

✓ Área:	26.176,00 m ²
✓ Topografia:	Plana
✓ Formato / configuração:	Regulares
✓ Testada: (*)	275,72 m

(*) De acordo com a matrícula do imóvel.

III.2 CONSTRUÇÕES

✓ Área construída:	1.999,22 m ²
✓ Tipo:	Industrial
✓ Pavimentos:	Térreo
✓ Estrutura:	Concreto armado
✓ Fechamentos laterais:	Blocos de concreto e painéis metálicos
✓ Acabamentos externos:	Pintura sobre bloco
✓ Pé direito:	Entre 2,80 m e 4,50 m
✓ Padrão construtivo:	Médio
✓ Ar condicionado:	Split nas áreas administrativas
✓ Idade aparente:	Entre 1 e 17 anos
✓ Estado de conservação:	Novo para as construções com 1 ano de idade e entre regular e reparos simples para as construções com 17 anos



- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| 1. Portaria | 6. Galpão almoxarifado |
| 2. Vestiários - operação | 7. Manutenção de cilindros |
| 3. Bloco principal | 8. Churrasqueira |
| 4. Prédio Vitalaire | 9. Vestiários - lazer |
| 5. Estoque freelo | E. Estocagens 1 a 10 |

✓ Acabamentos internos:

Pisos: Cerâmico nos escritórios do bloco principal e áreas molhadas; cimento liso no prédio Vitalaire e concreto no galpão almoxarifado e áreas de estocagens.

Paredes: Pintura sobre alvenaria e divisória modular nos escritórios do bloco principal; gesso acartonado e pintura sobre alvenaria no prédio Vitalaire; blocos de concreto no galpão almoxarifado e prédio de manutenção de cilindros; azulejos nas áreas molhadas.

Forros: Modular no bloco principal; placas de pvc no prédio Vitalaire e pintura sobre laje nas áreas molhadas.

Esquadrias: Alumínio e ferro



Fachada



Bloco principal



Escritório



Sala de reunião



Sanitário



Anexo ao bloco principal



Prédio Vitalaire



Escritório Vitalaire



Sala de estoque – Vitlaire



Estoque freelo



Galpão almoxarifado



Aspecto interno do galpão almoxarifado



Rua interna



Rua interna



Prédio de manutenção de cilindros



Áreas de estocagem



Áreas de estocagem



Vestiários Granvale



Estacionamento



Estacionamento



Churrasqueira



Campo de futebol



Vestiários - lazer



Reservatório de água desativado

IV ASPECTOS LEGAIS

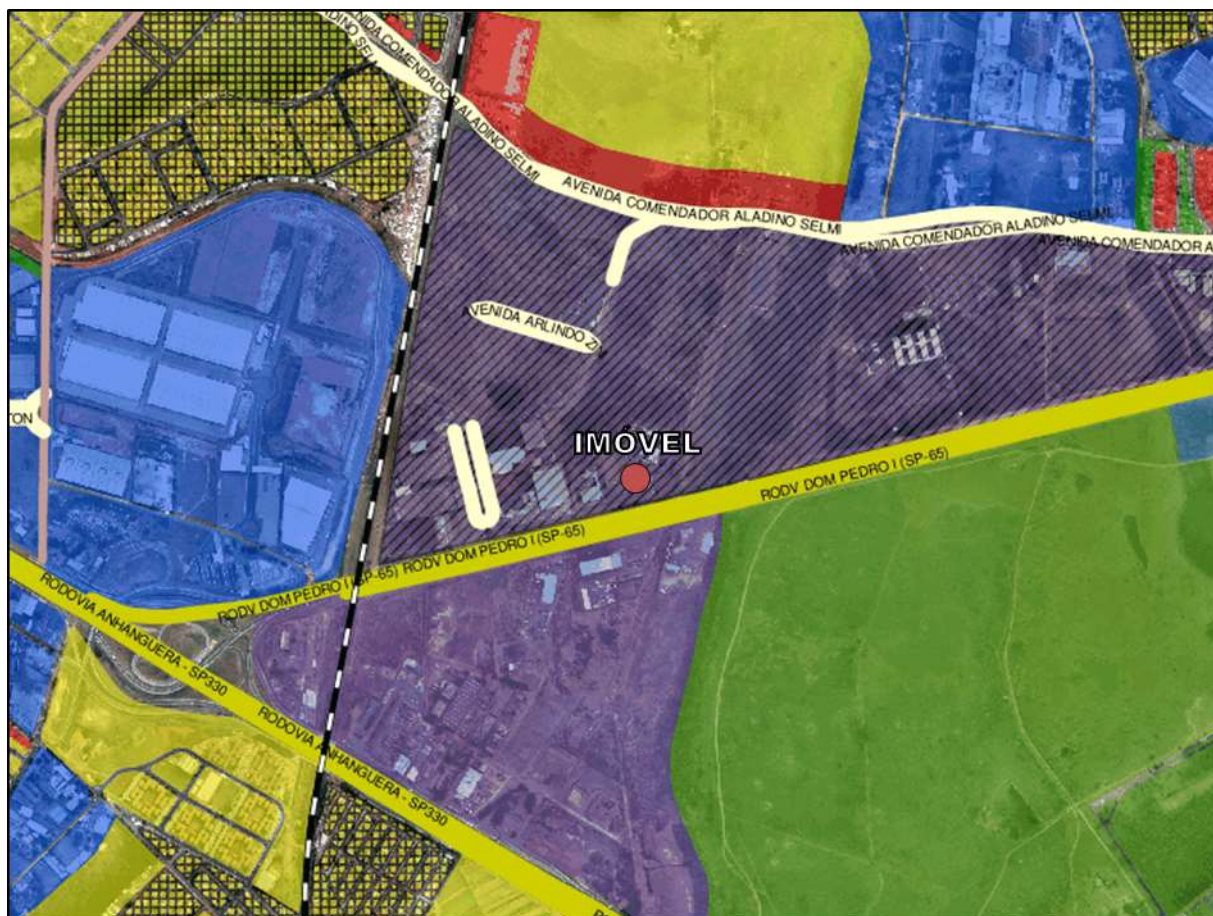
IV.1 LEGISLAÇÃO

✓ ZONEAMENTO

✓ Lei: Lei nº 6.031, de 29 de dezembro de 1988 e alterações

✓ Zona: Z16

✓ Usos permitidos:	Tipo de ocupação	Taxa máxima de ocupação	Coefficiente máximo de aproveitamento
○ Industrial (lote)	IND-1	0,50	0,60
	IND-2	0,40	0,48
○ Comercial, serviços e institucional (lote)	CSE-1	0,75	1,0



Mapa de zoneamento

IV.2 MATRÍCULA

✓ Cartório:	2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas
✓ Nº de registro:	Matrícula nº 104.120, datada de 06 de janeiro de 2000
✓ Data da certidão:	22/12/2015
✓ Proprietário:	REC LOG Campinas & Guarulhos Empreendimentos S.A.
✓ Área de terreno:	26.176,00 m ²
✓ Área construída:	1.722,66 m ²

IV.3 IPTU

✓ Inscrição Municipal:	55.083.404
✓ Proprietário:	Air Liquide Brasil Ltda.
✓ Área de terreno:	26.176,00 m ²
✓ Área construída:	1.753,37 m ²
✓ Valor venal:	Terreno: R\$ 3.971.670,30 Construção: R\$ 1.377.662,59 Total: R\$ 5.349.332,89
✓ Valor do imposto:	R\$ 117.762,99

IV.4 CONTRATO DE LOCAÇÃO

✓ Objeto:	Contrato atípico de locação de imóvel localizado na Rua Ronald Cladstone Negri nº 557, CEP 13069-472, Lote 009-UNI, Quadra B, Quarteirão 9485, no Polo de Alta Tecnologia de Campinas, no município de Campinas, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 104.120 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP e do Código Municipal nº 055.063.404
✓ Locadora:	REC LOG Campinas & Guarulhos Empreendimentos S.A.
✓ Locatária:	Air Liquide Brasil Ltda.
✓ Data do contrato:	23 de dezembro de 2014

✓ Prazo:	10 anos
✓ Valor inicial:	R\$ 109.200,00
✓ Valor atual:	R\$ 129.497,60
✓ Renovação:	O prazo locatício poderá ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos. Nessa hipótese, o valor do aluguel para o novo período locatício deverá ser acordado entre as partes, consoante o valor de mercado vigente à época
✓ Índice de reajuste:	IGP-M/ FGV

Obs.: O valor de locação não foi previsto em função de condições de mercado de locação e as partes declaram em comum acordo que não exercerão, durante o prazo de locação, seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel.

IV.5 QUADRO DE ÁREAS DA PLANTA DE AMPLIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Prédio	Área construída (m ²)	Prédio	Área construída (m ²)
Bloco principal	691,96	Prédio Vitulaire	259,20
Estocagem 1	43,20	Galpão almoxarifado	264,42
Estocagem 2	52,40	Granvale - revenda	66,64
Estocagem 3	61,20	Vestiários - lazer	24,22
Estocagem 4	24,00	Vestário - operação	20,89
Estocagem 5	25,44	Churrasqueira	50,00
Estocagem 6	23,84	Estoque freelo	42,80
Estocagem 7	2,22	Estocagem 9	61,53
Estocagem 8	62,25	Estocagem 10	24,98
Portaria	7,98	Manutenção de cilindros	190,05
		Total	1.999,22

IV.6 CONCLUSÕES

Utilizaremos em nossa avaliação a área de terreno constante da matrícula do imóvel e a área construída do quadro de áreas da planta de ampliação das construções, por acreditarmos se tratarem dos documentos que mais se aproximam do existente hoje, conforme a vistoria realizada.

Para efeito de cálculo, consideramos que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

V PANORAMA DE MERCADO

V.1 OFERTA

✓ Venda:	Média
	Quantidade de elementos encontrados – 5
	Faixa de áreas – 11.950,57 a 148.500,00 m ² (de terreno)
	Faixa de valores praticados - R\$ 266,67 a R\$ 773,91/ m ² (de terreno)

V.2 DEMANDA

✓ Venda:	Baixa
----------	-------

V.3 DESEMPENHO E TENDÊNCIAS DE MERCADO

✓ Mercado atual:	Desaquecido
✓ Perspectivas futuras:	<p>O imóvel está localizado próximo ao entroncamento de duas das principais rodovias do estado de São Paulo: Anhanguera e Dom Pedro I. A Rodovia Anhanguera constitui-se em importante corredor industrial e logístico que interliga o interior do estado com a capital. A Rodovia Dom Pedro I permite fácil acesso para a região do Vale do Paraíba e Rio de Janeiro. Dessa forma a região é vocacionada para atividades industriais e logísticas e conta com condomínios tecnológicos em seu entorno. Em termos de mercado, para áreas industriais pode-se aferir que está moderadamente ofertada porém a demanda está baixa. A expectativa é que em médio prazo podemos entrar em um novo ciclo imobiliário, desde que os sinais de reativação ainda tímidos da economia se consolidem e ocasionem uma maior confiança de empresários e consumidores e que reflitam em novos investimentos produtivos.</p>

VI AVALIAÇÃO

VI.1 OPINIÃO DE VALOR

Entendemos que o valor de mercado aplicável à propriedade, em novembro de 2017, seja:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA
R\$ 16.810.000,00
(DEZESSEIS MILHÕES E OITOCENTOS E DEZ MIL REAIS)

Obs.: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

VII ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da **Contratante**, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da JLL, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Foram impressas 2 (duas) cópias de igual teor e volume deste relatório, sendo 1 (uma) cópia fornecida ao cliente e 1 (uma) cópia ficando em poder da JLL para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,



Magno Stipkovic, Arquiteto
CAU nº A 25694-3
RICS nº 6384834

Participante do projeto:

Tiago Ferreira

São Paulo, novembro de 2017.

VIII APÊNDICES

APÊNDICE 1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

APÊNDICE 2: CÁLCULOS DE VALORES

APÊNDICE 3 LIMITAÇÕES E ASSUNÇÕES

APÊNDICE 1 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

• VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TERRENO

Nº	Endereço	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Preço pedido			Tipo	Fonte de Informação		
				Total	Construção	Unitário		Imobiliária	Nome	Telefone
1	Via marginal à Rodovia Dom Pedro I	148.500,00		R\$ 44.550.000		R\$ 300,00	Oferta	Apoyo	Anderson	(11) 2369-2433
2	Rodovia Anhanguera	11.950,57	7.189,23	R\$ 15.000.000	R\$ 5.751.384	R\$ 773,91	Oferta	JB	Fernando	(19) 3781-6464
3	Estrada municipal Joannine Caumo	20.000,00	210,00	R\$ 10.000.000	R\$ 231.000	R\$ 488,45	Oferta	Jofege	João Pecorari	(19) 99658-8783
4	Via marginal à Rodovia Dom Pedro I	21.181,00		R\$ 9.800.000		R\$ 462,68	Oferta	Cassia Adala	Davi	(19) 3388-2222
5	Estrada municipal do José Sedano	27.000,00		R\$ 7.200.000		R\$ 266,67	Oferta	Provectum	Cristiano	(19) 3112-1511

A seguir, apresentamos os elementos pesquisados e fotos ilustrativas:



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



Mapa de localização dos elementos comparativos

APÊNDICE 2 - CÁLCULOS DE VALORES

• VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TERRENO

Nº	Endereço	Homogeneização					Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Oferta	Local	Topografia	Aproveitamento	Tamanho			
1	Via marginal à Rodovia Dom Pedro I	0,80	1,00	1,25	1,14	1,24	1,41	R\$ 423,51	R\$ 423,51
2	Rodovia Anhanguera	0,70	0,80	1,00	1,25	0,91	0,63	R\$ 491,16	R\$ 491,16
3	Estrada municipal Joannine Caumo	0,80	1,10	1,00	1,00	0,97	0,85	R\$ 415,62	R\$ 415,62
4	Via marginal à Rodovia Dom Pedro I	0,80	1,00	1,11	1,00	0,97	0,87	R\$ 400,53	R\$ 400,53
5	Estrada municipal do José Sedano	0,90	1,10	1,05	1,00	1,00	1,05	R\$ 278,97	

Média aritmética **R\$ 401,96**

Média Saneada **R\$ 432,70**

Limite inferior -30% R\$ 302,89

Limite superior 30% R\$ 562,52

Área de terreno (m²) **26.176,00**

Valor total **R\$ 11.330.000,00**

Valor mínimo R\$ 10.200.000,00

Valor máximo R\$ 12.460.000,00

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 278,97/ m² e R\$ 491,16/ m², com média saneada de **R\$ 432,70/ m²**, após ser eliminada a amostra 5 por extrapolar o limite mínimo de ajuste, que, aplicada à área de terreno de **26.176,00 m²**, conduz ao valor de venda arredondado de **R\$ 11.330.000,00**.

- EVOLUTIVO**

I- CUSTO UNITÁRIO

Custo unitário básico:	R\$ 1.542,18	p/m²
Custos adicionais (sobre custo básico)	5%	
Valor	R\$ 77,11	
Subtotal custos adicionais	R\$ 1.619,29	
Despesas indiretas (sobre custo básico + adicionais)	25%	
Valor	R\$ 404,82	
Subtotal despesas indiretas	R\$ 2.024,11	
Taxa de administração (sobre custo total)	20%	
Valor	R\$ 404,82	
Subtotal despesas indiretas	R\$ 2.428,93	
CUSTO UNITÁRIO BÁSICO	R\$ 2.430,00	p/m²

II - ÁREAS, CUSTOS E DEPRECIÇÕES - Edificações

Descrição	Quant	Unid	Peso	UE	IA	VU	VUR	% I/VU	EC	"k"	FD	Valor novo	Valor depreciado
Bloco principal	691,96	m²	1,00	2.430,00	17	67	50	25%	D	22,71%	0,77	1.681.462,80	1.299.622,97
Estocagem 1	43,20	m²	0,40	972,00	17	60	43	28%	D	24,80%	0,75	41.990,40	31.576,89
Estocagem 2	52,40	m²	0,40	972,00	17	60	43	28%	D	24,80%	0,75	50.932,80	38.301,59
Estocagem 3	61,20	m²	0,40	972,00	17	60	43	28%	D	24,80%	0,75	59.486,40	44.733,92
Estocagem 4	24,00	m²	0,40	972,00	17	60	43	28%	D	24,80%	0,75	23.328,00	17.542,71
Estocagem 5	25,44	m²	0,40	972,00	17	60	43	28%	D	24,80%	0,75	24.727,68	18.595,28
Estocagem 6	23,84	m²	0,40	972,00	17	60	43	28%	D	24,80%	0,75	23.172,48	17.425,76
Estocagem 7	2,22	m²	0,40	972,00	17	60	43	28%	D	24,80%	0,75	2.157,84	1.622,70
Estocagem 8	62,25	m²	0,40	972,00	17	60	43	28%	D	24,80%	0,75	60.507,00	45.501,42
Portaria	7,98	m²	0,80	1.944,00	17	67	50	25%	D	22,71%	0,77	15.513,12	11.990,28
Prédio Vitalaire	259,20	m²	1,00	2.430,00	17	67	50	25%	D	22,71%	0,77	629.856,00	486.823,34
Galpão almoxarifado	264,42	m²	1,00	2.430,00	17	67	50	25%	D	22,71%	0,77	642.540,60	496.627,42
Granvale - revenda	66,64	m²	1,00	2.430,00	17	67	50	25%	D	22,71%	0,77	161.935,20	125.161,68
Vestibulários - lazer	24,22	m²	1,00	2.430,00	17	67	50	25%	D	22,71%	0,77	58.854,60	45.489,43
Vestibulários - operação	20,89	m²	1,00	2.430,00	17	67	50	25%	D	22,71%	0,77	50.762,70	39.235,11
Churrasqueira	50,00	m²	0,30	729,00	17	67	50	25%	D	22,71%	0,77	36.450,00	28.172,65
Estoque freelo	42,80	m²	0,40	972,00	17	60	43	28%	D	24,80%	0,75	41.601,60	31.284,51
Estocagem 9	61,53	m²	0,40	972,00	1	60	59	2%	A	0,85%	0,99	59.807,16	59.300,46
Estocagem 10	24,98	m²	0,40	972,00	1	60	59	2%	A	0,85%	0,99	24.280,56	24.074,85
Manutenção de cilindros	190,05	m²	1,00	2.430,00	1	67	66	1%	A	0,76%	0,99	461.821,50	458.323,63
Área construída total								1.999,22 m²					
Custo de reposição novo (R\$)												R\$ 4.151.188,44	
Custo de reposição depreciado (R\$)												R\$ 3.321.406,59	

VALOR DAS EDIFICAÇÕES (novas)	R\$ 4.150.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES (depreciadas)	R\$ 3.320.000,00

III - ÁREAS, CUSTOS E DEPRECIÇÕES - Outras benfeitorias

Descrição	Quant	Unid	Peso	UE	IA	VU	VUR	% I/VU	EC	"k"	FD	Valor novo	Valor depreciado
Prep. terreno/Urbanização	26.176,00	m²	1,00	10,00				0%		100,00%	1,00	261.760,00	261.760,00
Delimitações	890,00	m	1,00	85,00	17	67	50	25%	D	22,71%	0,77	75.650,00	58.470,80
Pavimentação	6.800,00	m²	1,00	32,00	17	67	50	25%	D	22,71%	0,77	217.600,00	168.185,68
Grama	13.700,00	m²	1,00	5,00								68.500,00	68.500,00
Caixa d'água elevada	1	un.	1,00	25.000,00	17	67	50	25%	D	22,71%	0,77	25.000,00	19.322,80
Custo de reposição novo (R\$)				R\$ 648.510,00									
Custo de reposição depreciado (R\$)				R\$ 576.239,28									

VALOR DAS OUTRAS BENFEITORIAS	R\$ 580.000,00
--------------------------------------	-----------------------

UE = unitário equivalente (R\$)	VU = vida útil econômica (anos)	EC = estado de conservação	FD = fator de depreciação
IA = idade aparente (anos)	VUR = vida útil remanescente (anos)	K = fator tabela Ross-Heidecke	

VALOR DO CAPITAL-BENFEITORIAS	R\$ 3.900.000,00
--------------------------------------	-------------------------

IV - TERRENO TOTAL	
Área (m²)	26.176,00
Valor unitário (comparativo direto)	R\$ 432,70
Total	R\$ 11.326.462,39
VALOR DO TERRENO	
	R\$ 11.330.000,00
V - VALOR PATRIMONIAL	
Valor do terreno	R\$ 11.330.000,00
Valor da edificação	R\$ 3.320.000,00
Valor das outras benfeitorias	R\$ 580.000,00
VALOR PATRIMONIAL	
	R\$ 15.200.000,00

O valor das edificações foi apurado através da análise conjunta das informações obtidas através de empresas de construção e índices unitários da construção civil.

A análise resultou no valor patrimonial total de **R\$ 15.200.000,00**, após serem aplicadas as devidas considerações de depreciação como, estado de conservação e obsolescência funcional.

- CAPITALIZAÇÃO DA RENDA (DIRETA) – LOCAÇÃO**

No método da capitalização da renda determinamos o valor de locação para investidores, tendo como premissas o valor patrimonial aferido anteriormente pelo método evolutivo e taxas de retorno compatíveis com o mercado local.

Valor patrimonial	Cap Rate				
	7,5%	8,5%	9,5%	10,5%	11,5%
R\$ 13.680.000,00	R\$ 85.500,00	R\$ 96.900,00	R\$ 108.300,00	R\$ 119.700,00	R\$ 131.100,00
R\$ 15.200.000,00	R\$ 95.000,00	R\$ 107.700,00	R\$ 120.300,00	R\$ 133.000,00	R\$ 145.666,67
R\$ 16.720.000,00	R\$ 104.500,00	R\$ 118.433,33	R\$ 132.366,67	R\$ 146.300,00	R\$ 160.233,33
Valor de locação					R\$ 120.300,00

CAPITALIZAÇÃO DA RENDA (FLUXO DE CAIXA DESCONTADO) – VENDA

Premissas		
Prazo de análise	10	anos
Data-base	nov-17	
Área construída total (m ²)	1.999,22	Base: planta de ampliação de construções
Área de terreno total (m ²)	26.176,00	Base: matrícula do imóvel

Investimentos		
Fundo de reposição de ativo	Valor total	Valor p/ m² construído
	5,0%	do custo de condomínio (*)
Previsão	(R\$ 359,86)	(R\$ 0,18)
Mês inicial	ago-04	5 anos após a entrega da obra
(*) Baseado nos condomínios da região.		
Entrega da obra	ago-99	

Receitas				
Contrato em vigor	Valor total	Valor p/ m² construído	início	Término
Aluguel inicial	R\$ 109.200,00	R\$ 54,62	dez-14	dez-24
Locação atual	R\$ 129.497,60	R\$ 64,77	dez-16	dez-17
Novos contratos de locação				
Valor de locação (mercado)	R\$ 120.300,00	R\$ 60,17	Base: Capitalização da renda	
Prazo de contrato	5	anos		
Revisional	3	anos		
Carência	3	meses		
Prazo de absorção (*)	6	meses		

(*) Ponderado pela probabilidade de 75% de chance do atual locatário permanecer no edifício após o término do atual contrato de locação e 50% no segundo término (novo contrato de locação). Essa probabilidade também pondera as despesas de IPTU e condomínio durante o período de vacância e o valor de comissão de locação.

Despesas		
IPTU	Valor total	Valor p/ m² construído
Valor venal	R\$ 5.349.332,90	R\$ 2.675,71
Imposto a pagar (*)	R\$ 117.763,03	
(*) Pagamento em 11 parcelas de R\$ 10.705,73.		

Taxas		
Perpetuidade		
Terminal cap rate	8,5%	a. a.
Comissão de venda	5,0%	
Taxa de desconto	9,0%	a. a.

DCF - Fluxo anual - Novembro/ 17

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Receitas											
Contratos em vigor	129.498	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.553.971	0	0	0
Novos contratos de locação	0	0	0	0	0	0	0	0	1.202.931	1.443.517	1.323.224
Carência	0	0	0	0	0	0	0	0	-90.220	0	0
Total	129.498	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.112.711	1.443.517	1.323.224
Despesas											
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	-21.411	0	0
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comissão de locação	0	0	0	0	0	0	0	0	-30.073	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	-51.485	0	0
Receita Operacional Líquida	129.498	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.553.971	1.061.226	1.443.517	1.323.224
Investimentos											
Custo remanescente de obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fundo de reposição de ativo	-350	-4.198	-4.198	-4.198	-4.198	-4.198	-4.198	-4.198	-4.198	-4.198	-3.848
Outros investimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-350	-4.198	-4.198	-4.198	-4.198	-4.198	-4.198	-4.198	-4.198	-4.198	-3.848
Fluxo de Caixa	129.148	1.549.773	1.549.773	1.549.773	1.549.773	1.549.773	1.549.773	1.549.773	1.057.028	1.439.318	1.319.375
Valor de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.982.551
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-849.128
Perpetuidade Líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.133.423

Com base nas premissas acima e, partindo-se de uma taxa de desconto da ordem de 9,0% ao ano e cap rate final de 8,5% ao ano, obtivemos como resultado o valor residual arredondado de **R\$ 16.810.000,00** para o imóvel, ou seja, **R\$ 642,19/ m² de área de terreno**.

Análise de sensibilidade					
Taxa de desconto (anual)					
Cap rate	7,0%	8,0%	9,0%	10,0%	11,0%
6,5%	R\$ 21.820.000	R\$ 20.420.000	R\$ 19.140.000	R\$ 17.970.000	R\$ 16.890.000
7,5%	R\$ 20.110.000	R\$ 18.860.000	R\$ 17.710.000	R\$ 16.670.000	R\$ 15.710.000
8,5%	R\$ 19.020.000	R\$ 17.860.000	R\$ 16.810.000	R\$ 15.840.000	R\$ 14.950.000
9,5%	R\$ 18.150.000	R\$ 17.080.000	R\$ 16.090.000	R\$ 15.180.000	R\$ 14.350.000
10,5%	R\$ 17.450.000	R\$ 16.440.000	R\$ 15.510.000	R\$ 14.650.000	R\$ 13.870.000

APÊNDICE 3 - LIMITAÇÕES E ASSUNÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de limitações e assunções acompanha nossos laudos:

- 1 Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. A JLL não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- 2 Presume-se que informações fornecidas pela **contratante** são corretas e a JLL assume que sejam verdadeiras e precisas. A JLL não realiza medições no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e a JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela **contratante**.
- 3 A JLL não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando mencionado o contrário.
- 4 Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A JLL não possui know-how sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos.
- 5 Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a lei.
- 6 A JLL não presta qualquer assessoria jurídica e/ ou fiscal e, portanto não realiza qualquer diligência técnica com relação ao imóvel e seus proprietários.
- 7 As avaliações refletem o entendimento da JLL sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a JLL não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes do imóvel. Quando a propriedade avaliada envolver atividades de locação, a JLL presume que os locatários estão aptos a cumprirem com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.
- 8 Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - NBR14653 - Avaliação de Bens - Parte 1 Procedimentos gerais; Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 4 Empreendimentos, assim como as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, Anexo I, de 31 de outubro de 2008.

- 9 No caso de avaliação do valor de locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.
- 10 No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.
- 11 Informações de terceiros são colhidas com o devido cuidado, mas a JLL não garante a sua veracidade.
- 12 Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a JLL recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela **contratante**, notadamente para dar parecer: (a) se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório; (b) se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza; (c) se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante.
- 13 A JLL não tem como prever alterações súbitas no mercado que possam afetar a liquidez do imóvel, bem como alterar os valores de locação e venda obtidos na avaliação, desta forma, os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.
- 14 Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) possam impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. A avaliação da JLL é elaborada tendo por base que o empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho. A JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
- 15 Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado. A análise contida no Relatório Final é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, sendo certo que a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado e a utilização de novas tecnologias e método/critério de avaliação.

- 16 Para que não paire dúvidas, a **contratante** reconhece que não será considerado descumprimento contratual ou ainda inadimplência o não atendimento por parte da JLL de solicitação de alterações feitas pela **contratante** no Relatório Final, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.
- 17 O Relatório Final é dirigido à **contratante** nomeada no Quadro Resumo e a JLL não tem obrigações e/ou responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base no referido relatório. A **contratante** não deve se basear exclusivamente nas informações contidas neste documento para tomada de decisão de investimento, devendo considerar todas as informações e riscos descritos no relatório, bem como aspectos diversos que fogem a esta análise técnica. Este trabalho não poderá ser publicado no todo ou em parte, exceto se previamente autorizado pela JLL e desde que identificada a fonte.
- 18 A avaliação e/ou estudo não constitui, em todo ou em parte, solicitação ou oferta para a compra de quaisquer valores mobiliários, e em hipótese alguma deve ser considerado como um guia de investimentos ou orientação financeira.
- 19 A JLL declara nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus avaliadores e/ou seus familiares nos imóveis objeto desta proposta a serem avaliados.
- 20 A JLL declara que não mantém relação de trabalho ou subordinação com as empresas controladas e/ou controladoras da **contratante**, o que em hipótese alguma configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.