

# *Relatório de avaliação*

## Consultoria & Avaliação

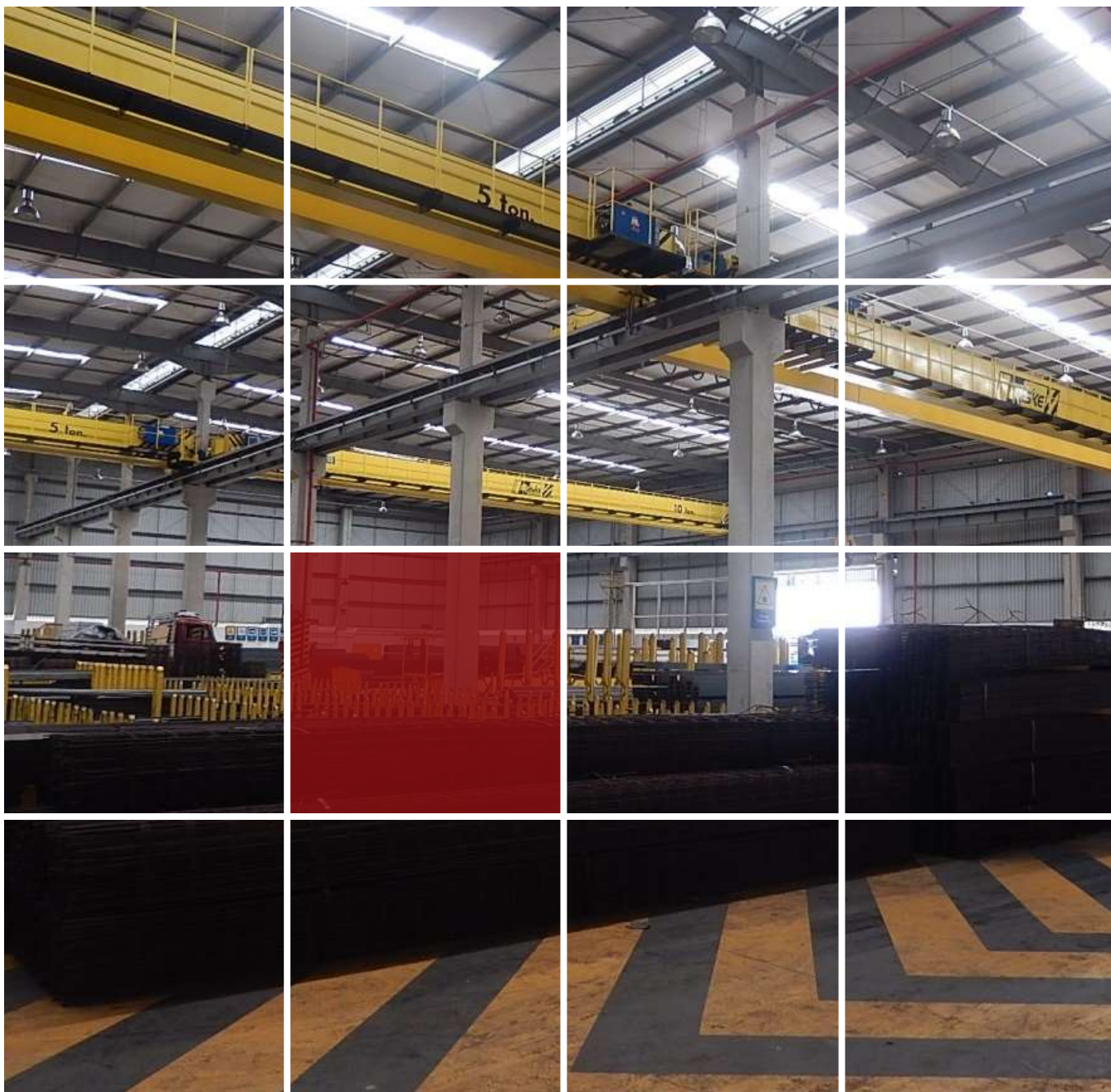


### **GERDAU RJ**

Estrada do Pedregoso PA 45.825 - Distrito Industrial de Campo Grande, Rio de Janeiro, RJ

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Novembro de 2017



**ÍNDICE**

<b>I</b>	<b>RESUMO EXECUTIVO</b> .....	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>5</b>
	II.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	5
	II.2 OBJETIVO .....	5
	II.3 METODOLOGIA.....	5
	II.3.1 Método comparativo direto de dados de mercado .....	6
	II.3.2 Método evolutivo.....	6
	II.3.3 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD) .....	7
	II.4 LIMITAÇÕES E ASSUNÇÕES.....	7
<b>III</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE</b> .....	<b>11</b>
	III.1 LOCALIZAÇÃO .....	11
	III.1.1 Situação.....	11
	III.1.2 Ocupação circunvizinha.....	12
	III.1.3 Transportes.....	12
	III.1.4 Infraestrutura .....	12
	III.2 TERRENO.....	12
	III.3 CONSTRUÇÕES .....	14
	III.3.1 Galpões de produção .....	15
	III.3.2 Prédios administrativos.....	16
	III.3.3 Portaria .....	18
	III.3.4 Manutenção e almoxarifado .....	18
	III.3.5 Áreas .....	19
	III.3.6 Especificações técnicas.....	20
	III.3.7 Idade aparente e estado de conservação .....	20
<b>IV</b>	<b>ASPECTOS LEGAIS</b> .....	<b>21</b>
	IV.1 PARÂMETROS URBANÍSTICOS .....	21
	IV.2 MATRÍCULAS .....	22
	IV.3 IPTU 2017 .....	22
	IV.4 CONTRATO DE LOCAÇÃO.....	23
	IV.5 HABITE-SE .....	24
	IV.6 CONCLUSÕES .....	24
<b>V</b>	<b>PANORAMA DE MERCADO</b> .....	<b>25</b>
<b>VI</b>	<b>AVALIAÇÃO</b> .....	<b>27</b>
	VI.1 INTRODUÇÃO .....	27
	VI.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	27
	VI.2.1 Valor de mercado para locação.....	27
	VI.2.2 Valor de mercado para venda do terreno .....	29
	VI.3 MÉTODO EVOLUTIVO .....	31
	VI.4 MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA - FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....	33
	VI.4.1 Premissas .....	33
	VI.4.2 Fluxo de caixa.....	35
	VI.4.3 Análise de sensibilidade .....	36
	VI.5 CONSOLIDAÇÃO DE VALORES.....	36
<b>VII</b>	<b>ANÁLISE CRÍTICA DA PROPRIEDADE</b> .....	<b>37</b>

VII.1 LOCALIZAÇÃO .....	37
VII.2 A PROPRIEDADE .....	37
VII.3 POSIÇÃO PERANTE O MERCADO .....	37
VII.4 OPINIÃO DE VALOR .....	38
<b>VIII ENCERRAMENTO.....</b>	<b>39</b>

**I RESUMO EXECUTIVO****CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Tipo de trabalho:	Avaliação imobiliária
Objeto:	Imóvel industrial
Endereço:	Estrada do Pedregoso PA 45.825 - Distrito Industrial de Campo Grande, Rio de Janeiro, RJ
Finalidade:	Determinação do valor de mercado para venda

**RESUMO DE ÁREAS**

Área de terreno: (*)	151.881,47 m <sup>2</sup>		
Área construída: (*)	16.591,97 m <sup>2</sup>	Área locável: (**)	16.532,39 m <sup>2</sup>

(\*) Conforme quadro de áreas fornecido.

(\*\*) Conforme habite-se.

**OPINIÃO DE VALOR - Data base: Novembro de 2017**

**VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO R\$ 290.000,00/ MÊS  
(DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS MENSAIS)**

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA R\$ 54.970.000,00  
(CINQUENTA E QUATRO MILHÕES E NOVECENTOS E SETENTA MIL REAIS)**

Obs.: Estes valores estão baseados 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.

---

## II INTRODUÇÃO

---

### II.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Conforme nossa proposta de prestação de serviços técnicos de consultoria imobiliária, a JLL apresenta à **Credit Suisse Hedging-Griffo** as conclusões referentes ao imóvel industrial localizado na Estrada do Pedregoso, PA 45.825, no Distrito Industrial de Campo Grande, no Rio de Janeiro, RJ.

Todas as análises foram baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

### II.2 OBJETIVO

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

Assume-se como conceito de Valor de Mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

### II.3 METODOLOGIA

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

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.

### II.3.1 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, padrão construtivo, área e estado de conservação, 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**.

### II.3.2 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).

### II.3.3 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)

O Método do 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.4 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 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.

### III CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

#### III.1 LOCALIZAÇÃO

##### III.1.1 Situação

A propriedade está localizada na Estrada do Pedregoso, PA 45.825, na quadra completada pelas ruas Aldair Criciúma, Rio de Contas, Baluarte e pela Avenida Brasil, no Distrito Industrial de Campo Grande no Rio de Janeiro, RJ. As principais vias de acesso à propriedade são a Avenida Brasil e a Estrada do Pedregoso as quais fazem ligação com o centro do bairro Freguesia de Campo Grande, o centro do Rio de Janeiro e o interior do estado.



Mapa de localização



Estrada do Pedregoso  
sentido Avenida Brasil



Estrada do Pedregoso  
sentido bairro

### III.1.2 Ocupação circunvizinha

A ocupação ao longo da Avenida Brasil é predominantemente industrial, ainda com algumas áreas rurais remanescentes. À medida que se adentra o bairro, a ocupação torna-se mais residencial com comércio margeando as principais avenidas. Podemos destacar os pontos de referência a seguir, com as distâncias aproximadas da propriedade:

- Rodovia Presidente Dutra: 4 km
- Centro do Rio de Janeiro: 44 km

### III.1.3 Transportes

A propriedade é servida por linhas de ônibus que trafegam pela Avenida Brasil e pela Estrada do Pedregoso.

O Aeroporto Internacional Antônio Antonio Carlos Jobim (Galeão) está localizado a 35 km da propriedade, operando voos domésticos e internacionais.

### III.1.4 Infraestrutura

O local é dotado de melhoramentos básicos, tais como: redes de energia elétrica, água, captação de esgoto, telefonia, coleta de lixo, entrega postal, iluminação pública, pavimentação asfáltica (com guias e sarjetas) e calçadas.

## III.2 TERRENO

De acordo com a planta de implantação fornecida, o terreno apresenta formato irregular, **área total** de **151.881,47 m<sup>2</sup>** e topografia parte plana e parte em aclave acentuado.



Suas dimensões são as seguintes:

- 377,70 m de frente para a Estrada do Pedregoso;
- 221,21 m na lateral direita, frente para a Avenida Brasil;
- 324,56 m na lateral esquerda; e
- 486,24 m de fundos

O terreno tem aproveitamento aproximado de 60% pelo fato de parte da sua topografia ser consideravelmente acidentada e ainda possuir afloramentos rochosos e área non aedificandi devido à presença de brejo. O fechamento da área foi realizado em mourões de concreto com tela metálica com altura de aproximadamente 2 metros.



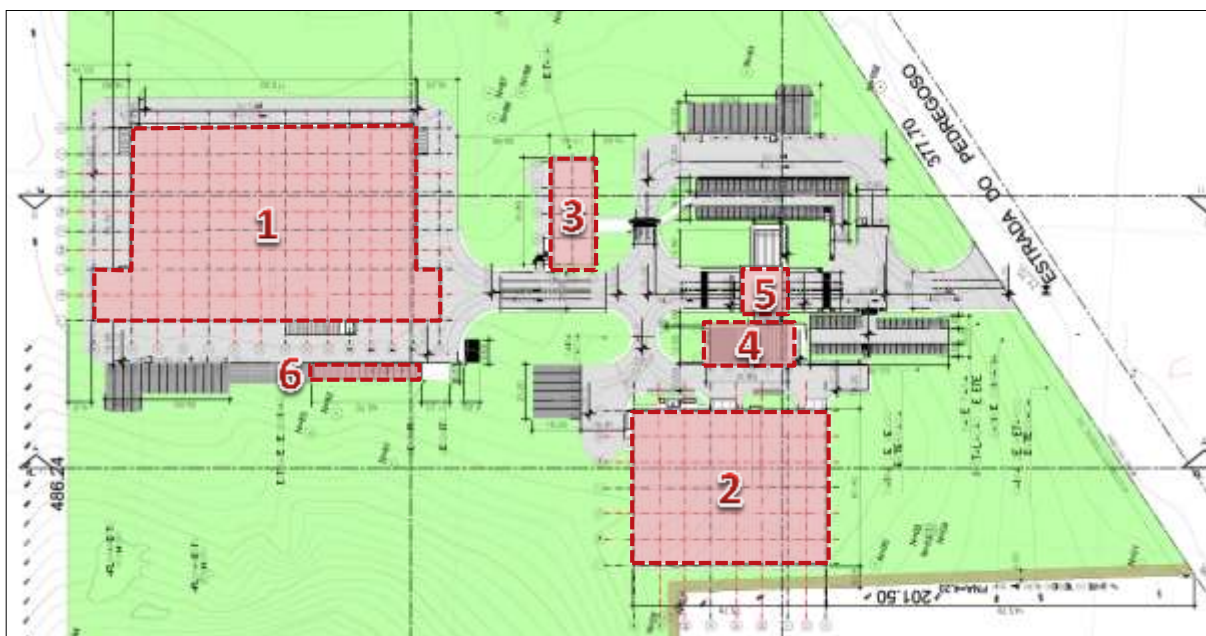
Desnível na porção norte do terreno



Afloramento rochoso na porção sul do terreno

### III.3 CONSTRUÇÕES

A propriedade é formada por 6 construções, sendo 2 galpões de produção e demais construções de apoio, conforme apresentado a seguir.



(1) Galpão 1

(3) Prédio administrativo 1

(5) Portaria

(2) Galpão 2

(4) Prédio administrativo 2

(6) Manutenção

Os galpões principais, adequados à indústria pesada, foram executados em estrutura de concreto pré-moldado, com piso com resistência de 7,5 ton./m<sup>2</sup>, fechamento lateral em blocos de concreto e telhas metálicas simples, com pintura eletrostática, e cobertura em telhas metálicas intercaladas com telhas de fibra de vidro, com revestimento termo acústico sobre estrutura metálica.

Já as construções de apoio, entre as quais os edifícios administrativos e a portaria, foram executadas, em estrutura de concreto pré-moldado, fechamento lateral em blocos de concreto e cobertura em telha galvanizada sobre estrutura de concreto pré-moldado. Apresentamos a seguir a composição e acabamentos internos das áreas principais.

### III.3.1 Galpões de produção

**Composição:** Galpão de produção com pé-direito livre de 12 metros, área de escritório com dois pavimentos na lateral direita e docas cobertas na lateral esquerda

**Piso:** Concreto nivelado a laser na área de produção com carga de piso de 7,5 ton/m<sup>2</sup> e piso cerâmico na área de escritórios

**Paredes:** Pintura sobre blocos até 3 metros e telhas metálicas simples com pintura eletrostática no galpão de produção e pintura sobre massa na área de escritórios

**Forro:** Telhas metálicas intercaladas com telhas de fibra de vidro translúcidas com ventilação natural sobre manta térmica



Galpão 1



Aspecto interno do galpão 1



Sanitário (galpão 1)



Galpão 2



Aspecto interno do galpão 2



Aspecto interno do galpão 2

### III.3.2 Prédios administrativos

**Composição:** Refeitório, cozinha, vestiários, almoxarifado, ambulatório, salas de repouso, apoio e treinamento. O pavimento superior do prédio 2 acomoda a área de escritórios dividida em baias, salas de reunião, sala de treinamento, auditório, sanitários e copa

**Piso:** Granito no térreo, gail na cozinha, cerâmica nas áreas molhadas, e piso elevado com placas de granito no pavimento superior

**Paredes:** Azulejos nas áreas molhadas e pintura sobre massa nos demais ambientes

**Forro:** Forro modular tipo "Eucatex" nas áreas secas e gesso acartonado nas áreas molhadas



Prédio administrativo



Acessos verticais (escada e vão para elevador)



Refeitório



Cozinha - Refeitório



Sanitário



Vestiário





Área de escritório



Sala de reunião



Auditório



Copa



Prédio administrativo



Área de escritório



Estacionamento de veículos



Estacionamento de veículos, caminhões e carretas

### III.3.3 Portaria

*Composição:* Portaria, sanitários, sala de apoio e balança

*Piso:* Cerâmico

*Paredes:* Pintura sobre massa

*Forro:* Gesso



Portaria



Balanças

### III.3.4 Manutenção e almoxarifado

*Composição:* Galpão dividido em salas de manutenção e almoxarifado

*Piso:* Concreto nivelado a laser com resistência de 7,5 ton/m<sup>2</sup> com acabamento em resina epóxi de alta resistência

*Paredes:* Pintura sobre blocos

*Forro:* Telhas metálicas intercaladas com telhas de fibra de vidro translúcidas com ventilador natural sobre manta térmica



Galpão - externo



Galpão - interno

**III.3.5 Áreas**

Segundo quadro de áreas fornecido, a propriedade apresenta das seguintes áreas:

Área de terreno	151.881,47 m <sup>2</sup>
<b>Galpão 1</b>	
Galpão + marquise	9.156,80 m <sup>2</sup>
<b>Galpão 2</b>	
Galpão + marquise	4.7328,27 m <sup>2</sup>
Total construído (Galpões)	13.895,07 m <sup>2</sup>
<b>Áreas do condomínio</b>	
Edifício administrativo, portaria e apoio	1.821,61 m <sup>2</sup>
Edifício administrativo 2	343,03 m <sup>2</sup>
Reservatório	28,26 m <sup>2</sup>
Cabine primária	20,00 m <sup>2</sup>
Utilidades	484,00 m <sup>2</sup>
Total (Apoio)	2.696,90 m <sup>2</sup>
Total geral construído	16.591,97 m <sup>2</sup>
<b>Quadro de vagas</b>	
Automóveis externas (2,5 x 5,0)	84
Total automóveis	84
Carretas externas (3,5 x 19,0)	18
Trucks externos	12
Carretas internas (3,5 x 19,0)	14
Total carretas e trucks	44
Área total permeável	75,61%

### III.3.6 Especificações técnicas

---

<b>Água</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Caixa d'água elevada com capacidade de 185 m<sup>3</sup></li><li>✓ Caixa de retardo</li><li>✓ Reservatório de água de reuso</li><li>✓ ETE</li></ul>
<b>Energia</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Cabine primária de energia com entrada de 13.800 Volts</li><li>✓ Subestação rebaixadora para 380 v/ 220 v com 2 transformadores de 1000 KVA para os Galpões</li><li>✓ Subestação rebaixadora com 2 transformadores de 500 KVA cada para os Prédios Administrativos e demais construções</li></ul>
<b>Prevenção e combate a incêndio</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Extintores, hidrantes, detectores de fumaça, sprinklers, alarme de incêndio e iluminação de emergência em todas as construções</li><li>✓ Reserva de incêndio junto ao reservatório total</li></ul>
<b>Circulação vertical</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Escada no Prédio Administrativo 1 que liga o térreo ao pavimento superior e escada no Prédio Administrativo 2 fazendo a mesma ligação</li><li>✓ Escada na área de escritório do Galpão 1 que liga o térreo ao pavimento superior</li></ul>
<b>Ar condicionado</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Sistema central tipo fan coil nos escritórios</li></ul>
<b>Segurança</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ CFTV</li><li>✓ Controle de acesso através de catracas eletrônicas</li><li>✓ Segurança Patrimonial 24 horas</li></ul>
<b>Estacionamento</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Total de 84 vagas para veículos de passeio</li><li>✓ 18 vagas externas para carretas</li><li>✓ 12 vagas externas para trucks</li><li>✓ 14 vagas internas para carretas</li><li>✓ Pátio de manobras</li></ul>

---

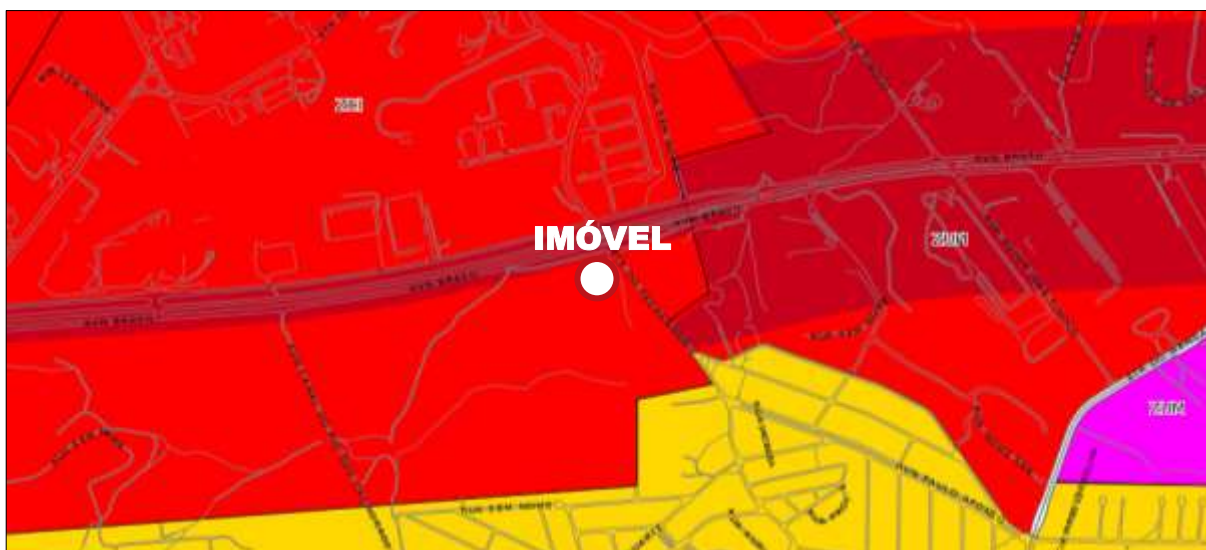
### III.3.7 Idade aparente e estado de conservação

Consideramos a idade aparente de 4 anos e estado de conservação entre novo e regular (b).

## IV ASPECTOS LEGAIS

### IV.1 PARÂMETROS URBANÍSTICOS

✓ Legislação	Lei Complementar nº 72 de 27 de julho de 2004
✓ Zoneamento	ZEI - Zona Estritamente Industrial
✓ Usos permitidos	Industrial
✓ Lote mínimo	1.000 m <sup>2</sup>
✓ Gabarito de altura	5 pavimentos
✓ Taxa de ocupação	Não exigida
✓ Taxa de permeabilidade	20%
✓ Coeficiente de aproveitamento	3,5



O terreno possui potencial de ocupação e construção remanescentes, mas conforme mencionado anteriormente, o aproveitamento aproximado da área é de 60% devido à topografia consideravelmente acidentada, com afloramentos rochosos e área non aedificandi devido à presença de um pequeno brejo.

**IV.2 MATRÍCULAS**

A propriedade de **Real Estate VI Investimentos Imobiliários e Participações S.A.** está cadastrada no 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Das cópias das certidões fornecidas extraímos as seguintes informações:

Unidade	Nº. Registro	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Data da matrícula	Data da certidão
Lote 01 PA 45.825	171.804	9.070,84	3/mai/2005	27/dez/2012
Lote 02 PA 45.825	171805	7.751,84	3/mai/2005	27/dez/2012
Lote 03 PA 45.825	171806	6.105,50	3/mai/2005	27/dez/2012
Lote 04 PA 45.825	171807	4.459,16	3/mai/2005	27/dez/2012
Lote 05 PA 45.825	171.808	2.812,81	3/mai/2005	27/dez/2012
Lote 06 PA 45.825	171809	70.552,40	3/mai/2005	27/dez/2012
Lote 07 PA 45.825	171.810	60.990,17	3/mai/2005	27/dez/2012
<b>Total</b>		<b>161.742,72</b>		

Devemos mencionar que a soma das áreas de terreno constantes das matrículas recebidas não totaliza a área de terreno de 151.881,47 m<sup>2</sup> utilizada em nossos cálculos.

**IV.3 IPTU 2017**

✓ Inscrição imobiliária:	3.191.617-4
✓ Contribuinte:	Ranbaxy Farmacêutica Ltda.
✓ Localização:	Estrada do Pedregoso, 900 - Campo Grande, Rio de Janeiro, RJ
✓ Área de terreno:	161.743 m <sup>2</sup>
✓ Área construída:	16.532 m <sup>2</sup>
✓ Valor venal:	R\$ 12.862.599,00
✓ Valor do imposto:	R\$ 360.153,00, ou seja, R\$ 36.015,30 por mês

**IV.4 CONTRATO DE LOCAÇÃO**

✓ Locadora:	Real Estate VI Investimentos Imobiliários e Participações S.A.
✓ Locatário:	Gerdau Aços Longos S/A
✓ Endereço:	Estrada do Pedregoso, PA 45.825 DI Campo Grande - RJ
✓ Data de início:	5 de julho de 2012
✓ Data de término:	5 de julho de 2027
✓ Prazo do contrato:	15 anos
✓ Valor inicial:	R\$ 314.115,41, ou seja, R\$ 19,00/ m <sup>2</sup>
✓ Valor atual:	R\$ 463.600,61, ou seja, R\$ 28,04/ m <sup>2</sup> (reajustado em out/17)
✓ Valor programado:	R\$ 465.223,83, ou seja, R\$ 28,17/ m <sup>2</sup> (a partir de out/18)
✓ Índice de reajuste:	IPC-a
✓ Indenização por rescisão antecipada:	Considera-se como "indenização" o valor obtido da seguinte forma: a) se a rescisão ocorrer antes ou durante os primeiros 36 meses de vigência do contrato, inclusive, será devido o valor correspondente a 100% do valor presente das prestações mensais locatícias faltantes para completar 120 meses; b) a partir do 37º mês de vigência, inclusive, será devido o valor correspondente a 80% do valor presente das prestações mensais locatícias faltantes para completar 120 meses; c) a partir do 49º mês de vigência, inclusive, será devido o valor correspondente a 70% do valor presente das prestações mensais locatícias faltantes para completar 120 meses; d) a partir do 61º mês de vigência, inclusive, será devido o valor correspondente a 60% do valor presente das prestações mensais locatícias faltantes para completar 120 meses; e) a partir do 73º mês de vigência, inclusive, será devido o valor correspondente a 50% do valor presente das prestações mensais locatícias faltantes para completar 120 meses; f) a partir do 85º mês de vigência, inclusive, será devido o valor correspondente a 40% do valor presente das prestações mensais locatícias faltantes para completar 120 meses; g) a partir do 97º mês de vigência, inclusive, será devido o valor correspondente a 30% do valor presente das prestações mensais locatícias faltantes para completar 120 meses; h) a partir do 109º mês de vigência, inclusive, será devido o valor correspondente a 20% do valor presente das prestações mensais locatícias faltantes para completar 120 meses;

---

A partir do 121º mês de vigência, inclusive, não será mais devida qualquer tipo de indenização, devendo a Locatária notificar a Locadora com um prazo de 180 dias de antecedência.

---

Obs.: Os reajustes são feitos no mês de outubro de cada ano, porém durante esse mês são calculados 17 dias a valor sem correção e 13 dias com valor corrigido, sendo que o ajuste integral só pode ser observado no mês de novembro.

#### IV.5 HABITE-SE

---

✓ N° do habite-se:	25/ 0299/ 2013
✓ Requerente:	Real Estate VI Investimentos Imobiliários e Participações S.A.
✓ Licenças concedidas:	Construção de prédio destinado a fabricação de fôrmas de aço e armazenagem
✓ Área construída total:	16.532,39 m <sup>2</sup>
✓ Habite-se concedido em:	17 de junho de 2013

---

#### IV.6 CONCLUSÕES

Utilizaremos em nossa avaliação a área de terreno do quadro de áreas fornecido e a área construída do Habite-se, por acreditarmos se tratarem de documentos que mais se aproximam do existente hoje.

Para efeito de cálculo, consideramos que não hajam 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

A crescente demanda ocorrida nos últimos anos por áreas industriais no Rio de Janeiro estimulou a expansão para a Região Metropolitana da cidade e para o interior do estado, transformando as áreas rurais em industriais norteadas pela revisão do zoneamento.

A região de Campo Grande é parte desta expansão e possui um Distrito Industrial às margens da Avenida Brasil, onde existem algumas antigas indústrias instaladas e grandes áreas desocupadas.

Foram encontrados 7 terrenos disponíveis para a venda na região com áreas variando de 11.300m<sup>2</sup> a 101.000m<sup>2</sup> e preços pedidos de R\$ 108,91/ m<sup>2</sup> a R\$ 406,35/ m<sup>2</sup>, entre esses terrenos 4 estão localizados na Avenida Brasil em Campo Grande, demonstrando um mercado medianamente ofertado. Essa diferença entre preços pedidos pode ser justificada principalmente em função do tamanho, localização, topografia e aproveitamento dos terrenos. Das três amostras que continuam ofertadas desde 2014, duas tiveram seus preços pedidos mantidos com relação ao ano passado, e em uma houve queda de 12% com relação ao ano de 2016, não tendo sido apuradas transações recentes na região.

Quanto ao mercado de galpões disponíveis para locação, como não encontramos quantidade suficiente de amostras na região próxima ao imóvel para realizarmos os cálculos dentro das normas de avaliação, expandimos a área de pesquisa para outras regiões. Desta forma, consideramos 6 elementos com áreas locáveis variando de 7.379,00 m<sup>2</sup> a 69.839,00 m<sup>2</sup> e preços pedidos variando de R\$ 18,50/ m<sup>2</sup> a R\$ 22,00/ m<sup>2</sup>. Essa diferença entre preços pedidos pode ser justificada em função da localização, padrão construtivo e idade/ estado de conservação desses galpões. Vale mencionar que 5 desses 6 imóveis estão em oferta desde 2014, e que em média houve queda de 11,03% nos preços pedidos com relação ao ano passado.

Analisando o mercado de galpões de alto padrão do Rio de Janeiro, o segundo maior mercado do país, verificamos que não houve entrega de novos condomínios logísticos no 1º semestre de 2017. As regiões de Duque de Caxias e Pavuna apresentaram queda nos preços pedidos de 8,2% e 7,6%, respectivamente, influenciando na queda de 6% do estado, o qual ficou com preço médio pedido de R\$ 20,57/ m<sup>2</sup>. As quedas nas duas regiões foram motivadas pelo fato de possuírem os maiores espaços vagos no estado do Rio de Janeiro.

Quanto à taxa de vacância, foi constatado um aumento de 3,37 pontos percentuais com relação ao final do ano de 2016, resultando em 24,37%. Até o final de 2017, a demanda ainda deve ser pequena, e com a entrega prevista de 167 mil m<sup>2</sup> de novos empreendimentos, a taxa de vacância deve atingir seu pico. Para 2018, ainda não há previsão de novos estoques, e com o aquecimento da economia o mercado tende a ter mais movimentações e a reverter de maneira lenta o cenário de alta vacância, porém deve continuar favorável ao ocupante.

## VI AVALIAÇÃO

### VI.1 INTRODUÇÃO

Os valores da propriedade foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região. Os métodos utilizados foram:

1. Comparativo de dados de mercado para aproximação do valor de locação do imóvel;
2. Comparativo de dados de mercado para aproximação do valor de venda do terreno;
3. Evolutivo para aproximação do valor patrimonial; e
4. Capitalização da renda para definição do valor de mercado para venda do imóvel.

### VI.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

#### VI.2.1 Valor de mercado para locação

Uma forma de aferir o valor de locação aplicável à propriedade é a comparação de suas características com amostras semelhantes. Foram analisados 6 elementos apresentados a seguir:

Nº	Condomínio	Cidade	Área locável (m²)	Preço pedido		Tipo	Fonte de Informação		
				Total	Unitário		Imobiliária	Nome	Telefone
1	CCP Prologis Queimados (G-200)	Queimados	17.751,00	R\$ 328.393,50	R\$ 18,50	Oferta	Prologis	Luiz Estacione	(11) 3018-6900
2	GLP Pavuna	Rio de Janeiro	26.726,58	R\$ 547.894,89	R\$ 20,50	Oferta	GLP	Regina Kono	(11) 3500-3685
3	Distribution Park Dutra	Belfore Roxo	25.863,00	R\$ 568.986,00	R\$ 22,00	Oferta	Hines	Fernanda Barbosa	(11) 5504-7471
4	Distribution Park Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	7.379,00	R\$ 162.338,00	R\$ 22,00	Oferta	Hines	Fernanda Barbosa	(11) 5504-7471
5	Distribution Park Duque de Caxias	Duque de Caxias	69.839,00	R\$ 1.326.941,00	R\$ 19,00	Oferta	Hines	Fernanda Barbosa	(11) 5504-7471
6	Golgi Seropédica	Seropédica	22.833,00	R\$ 422.410,50	R\$ 18,50	Oferta	Autonomy	Guilherme Costa	(11) 3524-2514

A seguir, apresentamos os elementos pesquisados e fotos ilustrativas:



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



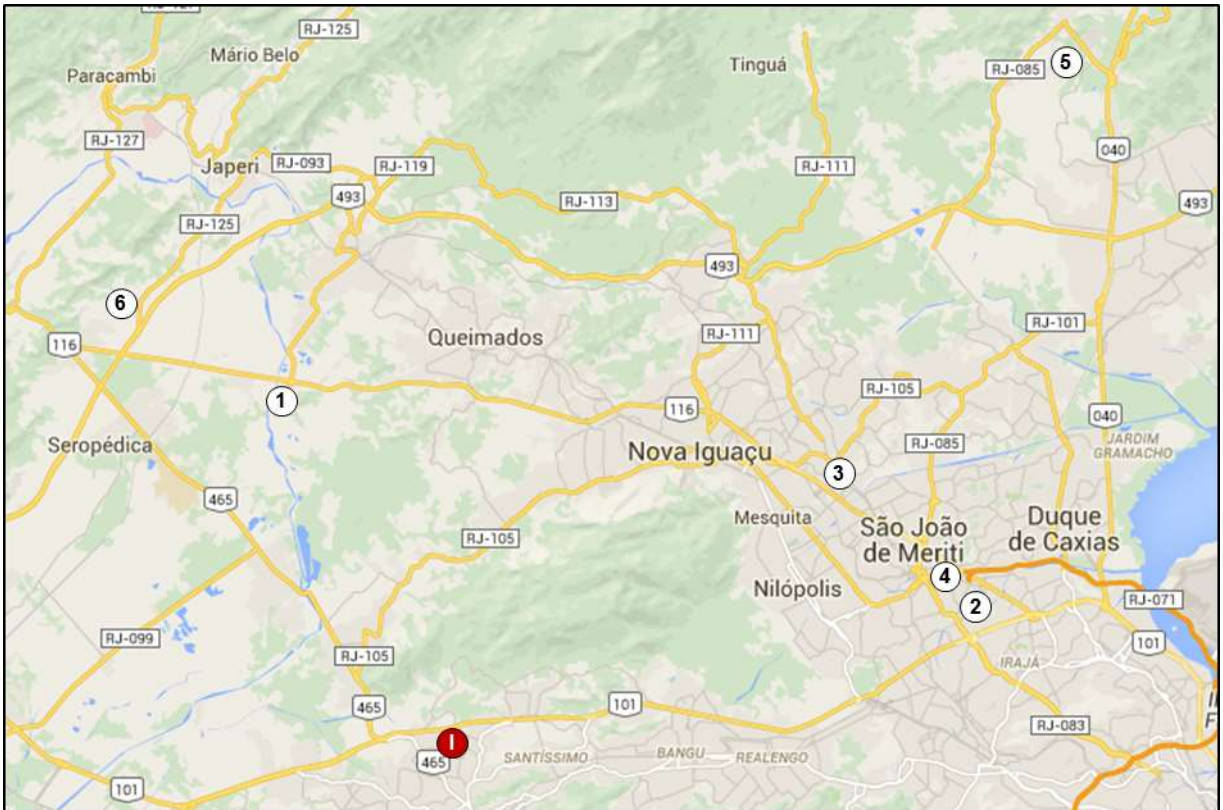
Amostra 4



Amostra 5



Amostra 6



Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Condomínio	Homogeneização				Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Oferta	Local	Padrão	Idade / conserv.			
1	CCP Prologis Queimados (G-200)	0,90	1,00	1,00	0,99	0,89	R\$ 16,53	R\$ 16,53
2	GLP Pavuna	0,90	0,90	1,00	1,02	0,83	R\$ 16,92	R\$ 16,92
3	Distribution Park Dutra	0,90	0,90	1,00	1,03	0,83	R\$ 18,31	R\$ 18,31
4	Distribution Park Rio de Janeiro	0,90	0,90	1,00	0,99	0,80	R\$ 17,69	R\$ 17,69
5	Distribution Park Duque de Caxias	0,90	1,00	1,00	0,99	0,89	R\$ 16,85	R\$ 16,85
6	Golgi Seropédica	0,90	1,10	1,00	0,99	0,98	R\$ 18,05	R\$ 18,05

**Média aritmética** R\$ 17,39

**Área locável (m²)** 16.532,39

**Média saneada** R\$ 17,39

Limite inferior -30% R\$ 12,17

Limite superior 30% R\$ 22,61

**Valor total** R\$ 290.000,00

Valor mínimo R\$ 260.000,00

Valor máximo R\$ 320.000,00

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 16,53/ m² e R\$ 18,31/ m², com média saneada de R\$ 17,39/ m² que, aplicada à área locável de 16.532,39 m², conduz ao valor de locação arredondado de R\$ 290.000,00/ mensais.

## VI.2.2 Valor de mercado para venda do terreno

Uma forma de aferir o valor de venda aplicável ao terreno da propriedade é a comparação de suas características com amostras semelhantes. Foram analisados 7 elementos apresentados a seguir:

Nº	Endereço	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Preço pedido			Tipo	Fonte de Informação		
				Total	Construção	Unitário		Imobiliária	Nome	Telefone
1	Estrada do Campinho, 6.495	21.550,00		R\$ 4.300.000	R\$ 0	199,54	Oferta	MAP	Bruno	(21) 2416-0001
2	Avenida Brasil, 44.200	11.300,00		R\$ 3.500.000	R\$ 0	309,73	Oferta	Autônomo	José	(21) 98758-1566
3	Rodovia Rio Santos X Rua Gaurantã	83.000,00	9.000,00	R\$ 18.000.000	R\$ 2.700.000	184,34	Oferta	Autônomo	Souza	(21) 99965-1352
4	Avenida Brasil	101.000,00		R\$ 11.000.000	R\$ 0	108,91	Oferta	Gomes & Silva	Gomes	(21) 3067-5520
5	Avenida Brasil	85.000,00	7800,00	R\$ 40.000.000	R\$ 5.460.000	406,35	Oferta	Ronald Müller	Ronald	(21) 98853-4761
6	Avenida Brasil	14.552,00	3180,00	R\$ 8.000.000	R\$ 4.134.000	265,67	Oferta	Marosa	Júnior	(21) 2415-0385
7	Estrada do Guandu	94.774,38		R\$ 12.000.000	R\$ 0	126,62	Oferta	Roulien	Roulien	(21) 2668-2131

A seguir, apresentamos os elementos pesquisados e fotos ilustrativas:



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



Amostra 6



Amostra 7



Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Endereço	Homogeneização				Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Oferta	Local	Topografia	Aproveitamento			
1	Estrada do Campinho, 6.495	0,85	1,30	0,90	0,60	0,60	R\$ 119,06	R\$ 119,06
2	Avenida Brasil, 44.200	0,85	1,00	0,95	0,60	0,48	R\$ 149,65	
3	Rodovia Rio Santos X Rua Gaurantã	0,85	1,15	0,90	0,60	0,53	R\$ 97,30	R\$ 97,30
4	Avenida Brasil	0,85	1,50	0,95	0,75	0,91	R\$ 98,66	R\$ 98,66
5	Avenida Brasil	0,85	1,00	0,90	0,80	0,61	R\$ 248,69	
6	Avenida Brasil	0,85	1,00	0,90	0,60	0,46	R\$ 121,94	R\$ 121,94
7	Estrada do Guandu	0,85	1,50	0,90	0,65	0,75	R\$ 94,76	R\$ 94,76

**Média aritmética** **R\$ 132,87**

**Média Saneada** **R\$ 106,35**

Limite inferior -30% R\$ 74,44

Limite superior 30% R\$ 138,25

**Área de terreno (m<sup>2</sup>)** **151.881,47**

**Valor total** **R\$ 16.150.000,00**

Valor mínimo R\$ 14.540.000,00

Valor máximo R\$ 17.770.000,00

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 94,76/ m<sup>2</sup> e R\$ 248,69/ m<sup>2</sup>, com média saneada de **R\$ 106,35/ m<sup>2</sup>**, após serem eliminadas as amostras 2 e 5 por extrapolarem o limite máximo de ajuste, que, aplicada à área de terreno de **151.881,47 m<sup>2</sup>**, conduz ao valor de venda arredondado de **R\$ 16.150.000,00**.

### VI.3 MÉTODO EVOLUTIVO

Este método ilustra o valor patrimonial do imóvel que é resultado da soma do valor do terreno, que foi obtido através do método comparativo, com o valor das construções devidamente depreciadas em função da idade e estado de conservação.

I - CUSTO UNITÁRIO		
<b>Custo unitario básico:</b>	<b>R\$ 1.541,67</b>	<b>p/m²</b>
<b>Custos adicionais ( sobre custo básico)</b>	<b>5%</b>	
Valor	R\$ 77,08	
<b>Subtotal custos adicionais</b>	<b>R\$ 1.618,75</b>	
<b>Despesas indiretas (sobre custo básico + adicionais)</b>	<b>25%</b>	
Valor	R\$ 404,69	
<b>Subtotal despesas indiretas</b>	<b>R\$ 2.023,44</b>	
<b>Taxa de administração (sobre custb total)</b>	<b>20%</b>	
Valor	R\$ 404,69	
<b>Subtotal despesas indiretas</b>	<b>R\$ 2.428,13</b>	
<b>CUSTO UNITÁRIO BÁSICO</b>	<b>R\$ 2.430,00</b>	<b>p/m²</b>

II - ÁREAS, CUSTOS E DEPRECIÇÕES - Edificações													
Descrição	Quant	Unid	Peso	UE	IA	VU	VUR	% I/VU	EC	"k"	FD	Valor novo	Valor depreciado
Galpão 01	9.156,80	m²	1,00	2.430,00	4	50	46	8%	B	4,63%	0,95	22.251.024,00	21.221.652,47
Galpão 02	4.738,27	m²	1,00	2.430,00	4	50	46	8%	B	4,63%	0,95	11.513.996,10	10.981.338,38
Edifício administrativo 1, portaria e apoio	1.821,61	m²	1,00	2.430,00	4	50	46	8%	B	4,63%	0,95	4.426.512,30	4.221.734,05
Edifício administrativo 2	343,03	m²	1,00	2.430,00	4	50	46	8%	B	4,63%	0,95	833.562,90	795.000,81
Reservatório	28,26	m²	0,95	2.308,50	4	50	46	8%	B	4,63%	0,95	65.238,21	62.220,18
Cabine primária	20,00	m²	0,85	2.065,50	4	50	46	8%	B	4,63%	0,95	41.310,00	39.398,93
Utilidades	484,00	m²	0,90	2.187,00	4	50	46	8%	B	4,63%	0,95	1.058.508,00	1.009.539,56
<b>Área construída total</b>												<b>16.591,97 m²</b>	
<b>Custo de reposição novo (R\$)</b>												<b>R\$ 40.190.151,51</b>	
<b>Custo de reposição depreciado (R\$)</b>												<b>R\$ 38.330.884,37</b>	
<b>VALOR DAS EDIFICAÇÕES (novas)</b>												<b>R\$ 40.190.000,00</b>	
<b>VALOR DAS EDIFICAÇÕES (depreciadas)</b>												<b>R\$ 38.330.000,00</b>	

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	91.128,88	m²	1,00	11,71				0%		100,00%	1,00	1.066.898,55	1.066.898,55
Delimitações	1.604,71	m²	1,00	99,48	4	50	46	8%	B	4,63%	0,05	159.632,60	7.384,89
Pavimentação	15.500,00	m	1,00	81,92	4	50	46	8%	B	4,63%	0,95	1.269.782,29	1.211.039,93
Caixa d'água elevada	1	un.	1,00	93.626,76	4	50	46	8%	B	4,63%	0,95	93.626,76	89.295,42
<b>Custo de reposição novo (R\$)</b>				<b>R\$ 2.589.940,20</b>									
<b>Custo de reposição depreciado (R\$)</b>				<b>R\$ 2.374.618,79</b>									
<b>VALOR DAS OUTRAS BENFEITORIAS</b>				<b>R\$ 2.370.000,00</b>									
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					
<b>VALOR DO CAPITAL-BENFEITORIAS</b>				<b>R\$ 40.700.000,00</b>									

IV - TERRENO TOTAL	
Área (m²)	151.881,47
Valor unitário (comparativo direto)	R\$ 106,35
<b>Total</b>	<b>R\$ 16.151.919,06</b>
<b>VALOR DO TERRENO</b>	<b>R\$ 16.150.000,00</b>
V - VALOR PATRIMONIAL	
Valor do terreno	R\$ 16.150.000,00
Valor da edificação	R\$ 38.330.000,00
Valor das outras benfeitorias	R\$ 2.370.000,00
<b>VALOR PATRIMONIAL</b>	<b>R\$ 56.900.000,00</b>

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\$ 56.900.000,00**, após serem aplicadas as devidas considerações de depreciação como, estado de conservação e obsolescência funcional.



## VI.4 MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA - FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

## VI.4.1 Premissas

<b>Região:</b>	Campo Grande / RJ	
<b>Tipo:</b>	Industrial	
<b>Data-base</b>	novembro-17	
<b>Prazo de análise</b>	10	anos
<b>Área construída total (m²)</b>	16.591,97	Base: quadro de áreas
<b>Área locável total (m²)</b>	16.532,39	Base: Habite-se
<b>Área de terreno total (m²)</b>	151.881,47	Base: quadro de áreas

## INVESTIMENTOS

Fundo de reposição de ativo	Valor total	Valor p/m² útil
	5,0%	do custo de condomínio (*)
Previsão	(R\$ 3.306,48)	(R\$ 0,20)
Mês Inicial	junho-18	5 anos após a entrega da obra

(\*) Baseado nos condomínios da região.

<b>Entrega da obra (Habite-se)</b>	junho-13
------------------------------------	----------

## RECEITAS

Contrato em vigor	Valor total	Valor p/m² útil	Início	Término
Aluguel inicial	R\$ 314.115,41	R\$ 19,00	jul-12	jul-27
1º aditivo (10/mar/14)	R\$ 355.752,19	R\$ 21,52	jun-13	out-29
Aluguel atual (reajustado em Out17)	R\$ 463.600,61	R\$ 28,04	out-17	out-18
Locação pós-reajuste (a partir de Out/18)	R\$ 465.223,83	R\$ 28,14	out-18	out-29 (*)

## Meses com valores de locação parcial

	Valor total	Valor p/m² útil
Out/18	R\$ 464.304,01	R\$ 28,08

Nota: Mês em que o aluguel é calculado 17 dias a um índice e 13 dias considerando outro índice de correção

	Valor total	Valor p/m² útil
Out/29	R\$ 263.626,84	R\$ 15,95

Nota: Mês em que o aluguel é calculado 17 dias a um índice e 13 dias considerando outro índice de correção

(\*) Apesar desse contrato ter término previsto para 18/out/29, seu período indenizatório, em caso de rescisão antecipada, contempla de forma escalonada apenas 120 meses desse contrato, sendo que a partir do 121º mês de vigência, inclusive, não haverá qualquer tipo de indenização. Sendo assim, a partir de 121º optamos por usar a probabilidade de 100% de chance do atual locatário permanecer no edifício, mesmo ele podendo sair sem multas, porém revisamos o valor de locação considerando o valor composto de locação definido no item abaixo "Novos contratos de locação".

## Novos contratos de locação

Valor de locação (Mercado)	R\$ 287.498,26	R\$ 17,39	Base: Comparativo direto de dados de mercado
Aluguel composto (*)	R\$ 376.000,00	R\$ 22,74	

(\*) Composição de 50% do valor de contrato reajustado e 50% de mercado

Prazo de contrato	5	anos
Revisional	3	anos
Carência	1	mês
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 da comissão de locação.

Obs.: este valor serve apenas como referência, já que o término do contrato atual excede o prazo do fluxo de caixa. Ele apenas influencia o valor de venda na perpetuidade.

Inadimplência	0,0%	sobre receitas de locação
---------------	------	---------------------------

**DESPESAS**

<b>IPTU</b>	<b>Valor total</b>	<b>Valor p/m² útil</b>	
Imposto a pagar	(R\$ 36.015,30)	(R\$ 2,17)	Base: IPTU/2017
Parcelas	10		

<b>Condomínio</b>			
Previsão	(R\$ 66.129,56)	(R\$ 4,00)	Base: Pesquisa de mercado
Custo unitário		por m² útil	
Fator redutor por vacância	100%		

**TAXAS**

<b>Perpetuidade (*)</b>		
Terminal cap rate	8,5%	ao ano
Comissão de venda	2,0%	

(\*) Calculada com base no valor de locação composto.

<b>Taxa de desconto</b>	9,5%
-------------------------	------

## VI.4.2 Fluxo de caixa

O fluxo de caixa foi realizado com base mensal. Apresentamos a seguir o resumo anual:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Receitas</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>							
Contrato atual	463.601	5.567.157	5.582.686	5.582.686	5.582.686	5.582.686	2.791.343	0	0	0	0
Novos contratos	0	0	0	0	0	0	2.256.000	4.512.000	4.512.000	4.512.000	4.136.000
Carência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>463.601</b>	<b>5.567.157</b>	<b>5.582.686</b>	<b>5.582.686</b>	<b>5.582.686</b>	<b>5.582.686</b>	<b>5.047.343</b>	<b>4.512.000</b>	<b>4.512.000</b>	<b>4.512.000</b>	<b>4.136.000</b>
<b>Despesas</b>											
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>463.601</b>	<b>5.567.157</b>	<b>5.582.686</b>	<b>5.582.686</b>	<b>5.582.686</b>	<b>5.582.686</b>	<b>5.047.343</b>	<b>4.512.000</b>	<b>4.512.000</b>	<b>4.512.000</b>	<b>4.136.000</b>
<b>Investimentos</b>											
Fundo de Reposição de Ativos	0	-23.145	-39.678	-39.678	-39.678	-39.678	-39.678	-39.678	-39.678	-39.678	-36.371
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>-23.145</b>	<b>-39.678</b>	<b>-39.678</b>	<b>-39.678</b>	<b>-39.678</b>	<b>-39.678</b>	<b>-39.678</b>	<b>-39.678</b>	<b>-39.678</b>	<b>-36.371</b>
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>463.601</b>	<b>5.544.012</b>	<b>5.543.008</b>	<b>5.543.008</b>	<b>5.543.008</b>	<b>5.543.008</b>	<b>5.007.665</b>	<b>4.472.322</b>	<b>4.472.322</b>	<b>4.472.322</b>	<b>4.099.629</b>
<b>Perpetuidade</b>											
Perpetuidade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53.133.324
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.062.666
<b>Perpetuidade Líquida</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.070.658</b>

Com base nas premissas apresentadas e, partindo-se de uma taxa de desconto da ordem de 9,5% ao ano e cap rate final de 8,5% ao ano, obtivemos como resultado o valor arredondado de **R\$ 54.970.000,00**, ou seja, R\$ 3.324,99/ m<sup>2</sup> de área locável, ou ainda R\$ 3.313,05/ m<sup>2</sup> de área construída.

**VI.4.3 Análise de sensibilidade**

Realizamos uma análise de sensibilidade variando a taxa de desconto e o cap rate final, duas das premissas que mais influenciam nos resultados do fluxo de caixa, gerando os seguintes valores de venda para o empreendimento:

Cap rate	Taxa de desconto do fluxo				
	7,5%	8,5%	9,5%	10,5%	11,5%
6,5 %	R\$ 69.680.000,00	R\$ 65.380.000,00	R\$ 61.430.000,00	R\$ 57.830.000,00	R\$ 54.520.000,00
7,5 %	R\$ 65.280.000,00	R\$ 61.360.000,00	R\$ 57.770.000,00	R\$ 54.480.000,00	R\$ 51.460.000,00
8,5 %	R\$ 61.910.000,00	R\$ 58.290.000,00	<b>R\$ 54.970.000,00</b>	R\$ 51.920.000,00	R\$ 49.120.000,00
9,5 %	R\$ 59.250.000,00	R\$ 55.860.000,00	R\$ 52.760.000,00	R\$ 49.900.000,00	R\$ 47.280.000,00
10,5 %	R\$ 57.100.000,00	R\$ 53.900.000,00	R\$ 50.970.000,00	R\$ 48.270.000,00	R\$ 45.780.000,00

**VI.5 CONSOLIDAÇÃO DE VALORES**

De acordo com as análises apresentadas, os valores arredondados aplicáveis ao imóvel são os seguintes:

<b>Contrato atual</b>	<b>R\$ 463.600,61</b>	R\$ 28,04/ m <sup>2</sup> de área locável
<b>Valor de mercado para locação</b> (Método comparativo de dados de mercado)	<b>R\$ 290.000,00</b>	R\$ 17,39/ m <sup>2</sup> de área locável
<b>Valor para venda do terreno</b> (Método comparativo de dados de mercado)	<b>R\$ 16.150.000,00</b>	R\$ 106,35/ m <sup>2</sup> de área de terreno
<b>Valor patrimonial</b> (Método evolutivo + terreno)	<b>R\$ 56.900.000,00</b>	R\$ 3.429,37/ m <sup>2</sup> de área construída
<b>Valor de venda para investimento</b> (Método de capitalização da renda)	<b>R\$ 54.970.000,00</b>	R\$ 3.324,99/ m <sup>2</sup> de área locável R\$ 3.313,05/ m <sup>2</sup> de área construída
Cap rate de saída	8,50%	
Taxa de desconto	9,50%	

---

## VII ANÁLISE CRÍTICA DA PROPRIEDADE

---

### VII.1 LOCALIZAÇÃO

A propriedade está localizada em uma região estratégica em relação a acessos, próxima às principais rodovias e estradas de ligação entre o Centro do Rio de Janeiro, interior e outros estados, além de estar próxima ao Aeroporto Internacional Antônio Carlos Jobim, ao Porto do Rio de Janeiro e ao Porto de Sepetiba que está passando por expansão.

### VII.2 A PROPRIEDADE

Por se tratar de um “built to suit”, o padrão e as especificações técnicas da propriedade são adequados às necessidades específicas do atual locatário que requer maior preparo para o movimento e o recebimento de cargas pesadas. Tais especificações fazem com que a propriedade tenha padrão elevado e se destaque no mercado local. No caso de venda ou locação para ocupantes de outros segmentos industriais, é possível que parte das especificações não sejam 100% aproveitadas, entre as quais, a capacidade de carga do piso e a estrutura para pontes rolantes.

### VII.3 POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Acreditamos que o imóvel avaliado ocupa posição de destaque perante o mercado por estar localizado em uma região em expansão, na qual não existem ofertas comparáveis em tamanho e especificações técnicas.

Se o imóvel fosse disponibilizado ao mercado, acreditamos que sua venda possua boa liquidez principalmente pelo contrato de locação existente de longo prazo e com locatário com forte presença no mercado, tornando essa propriedade um bom ativo para investidores. Dessa forma, acreditamos que na data desta avaliação, o provável valor de venda para a propriedade seja o resultante da análise pelo Método da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado.

#### **VII.4 OPINIÃO DE VALOR**

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

**VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO**  
**R\$ 290.000,00/ MÊS**  
**(DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS MENSAIS)**

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA**  
**R\$ 54.970.000,00**  
**(CINQUENTA E QUATRO MILHÕES E NOVECENTOS E SETENTA MIL REAIS)**

Obs.: Estes valores estão baseados 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.

## VIII ENCERRAMENTO

As informações contidas nessa carta de valor 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,



Arqº Magno Stipkovic  
CAU nº A 25694-3  
RICS nº 6384834  
JLL

Participantes do projeto:

Daniela Marques Muniz

Tiago Ferreira

São Paulo, novembro de 2017