DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

CUSHMAN & WAKEFIELD

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: SUPERNOVA CAPITAL | GGR COVEPI FII

FINALIDADE: Atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento à Instrução 472

PROPRIEDADE: Galpão localizado na Rodovia Governador Mario Covas (BR-101), km 117, Espinheiros - Itajaí/SC

DATA: 27 de maio de 2019

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 27 de maio de 2019.

SUPERNOVA CAPITAL | GGR COVEPI FII
At.: Sra. Thais Dominicali

Ref.: Relatório de Avaliação do galpão situado na Rodovia Governador Mario Covas (BR-101), km 117, Espinheiros, Itajaí - SC.

Prezada Senhora,

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 relatório de avaliação de mercado para identificar o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de 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 de avaliação imobiliária contém 68 páginas. A publicação ou divulgação deste laudo 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.

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, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 17 de maio de 2019:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

SUPERNOVA CAPITAL I GGR COVEPI FII
At.: Sra. Thais Dominicati

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 29.791.000,00 (Vinte e Nove Milhões Setecentos e Noventa e Um Mil Reais)	R$/m² 3.237,01

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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.

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,

VIA DIGITAL

Giuliana Martin
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

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

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, monousuário
Endereço:	Rodovia Governador Mario Covas (BR-101), km 117 - Espinheiros, Itajaí/SC
Data da avaliação:	17 de maio de 2019
Data da inspeção:	26 de maio de 2019
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de atualização de valor de ativo junto à CVM em cumprimento à Instrução 472.
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	Rev01_AP-19-66032-900156a

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Testada:	107,00 m (conforme matrícula)
	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	42.988,45 m² (conforme matrícula)
	Área APP	3.317,00 m² (conforme estimativa realizada a partir de informações da matrícula e da planta)
	Demais áreas com restrição	2.000,00 m² (conforme estimativa realizada a partir da planta e do programa Google Earth Pro)
	Descrição:	Trata-se de um imóvel logístico com contrato de BTS para a Ambev, de propriedade do FII GGR COVEPI RENDA.
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Galpão:	Área Construída Total:	7.331,00 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	5 anos
	Vida Remanescente:	75 anos
Administração:	Área Construída Total:	1.301,80 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	5 anos
	Vida Remanescente:	65 anos
Apoio:	Área Construída Total:	570,54 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	5 anos
	Vida Remanescente:	65 anos

OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Acessibilidade:	Através da Rodovia Governador Mário Covas (BR-101)
Vizinhança:	Industrial
Infraestrutura logística:	Rodoviária, portuária e aérea.
Transporte:	Rodoviário (público e privado)
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	2° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí sob a matrícula nº 19803
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 215.003.01.0900.0002.000
Outros:	Planta com quadro de áreas

ZONEAMENTO

Zona:	Zona de Serviço e Indústria - ZSI
Uso:	Habitacional, comunitário, comércio e serviços, industrial
Taxa de Ocupação:	0,60
Coeficiente de aproveitamento:	Máximo de 2,00 vezes a área de terreno

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro Espinheiros. Seu perfil ocupacional é composto principalmente por galpões, seguido por residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo bastante verticalização, mas ainda com alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação com predomínio de empreendimentos voltados a indústria e logística.

Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade regular de transações de venda de terrenos e locação de galpões. De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 100,00 até R$ 397,21 /m², com áreas variando entre 10.000,00 m² e 68.400,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R$ 11,00/m² até R$ 18,64/m² com áreas variando entre 960,00 m² e 14.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação, acesso e área de pátio.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ Imóvel localizado de frente para a rodovia, em uma região consolidada no mercado industrial e logístico da região, que é bastante dinâmico; e ▪ Fácil acesso partindo de Navegantes/SC, tanto do Aeroporto quanto do Porto.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ Por estar em uma região industrial, possui infraestrutura menos completa do que a de regiões mais centrais; ▪ A parcela da matrícula de propriedade do fundo é encravada, então para acessar o imóvel é necessário adentrar uma parte do terreno de outra propriedade.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:	R$ 29.791.000,00 (Vinte e Nove Milhões Setecentos e Noventa e Um Mil Reais).	R$/m² 3.237,01

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

VIA DE ACESSO À PROPRIEDADE

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO À PROPRIEDADE

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

GALPÃO (CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO)

Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO (CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO)

Fonte: Cushman & Wakefield

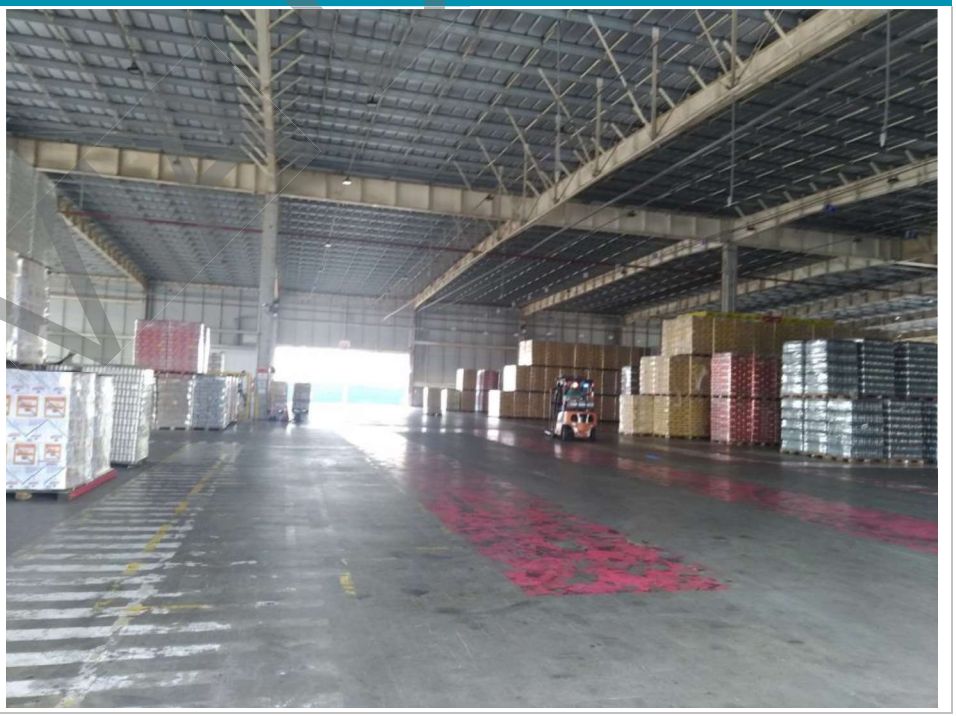
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

GALPÃO (CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO)

Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO (CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO)

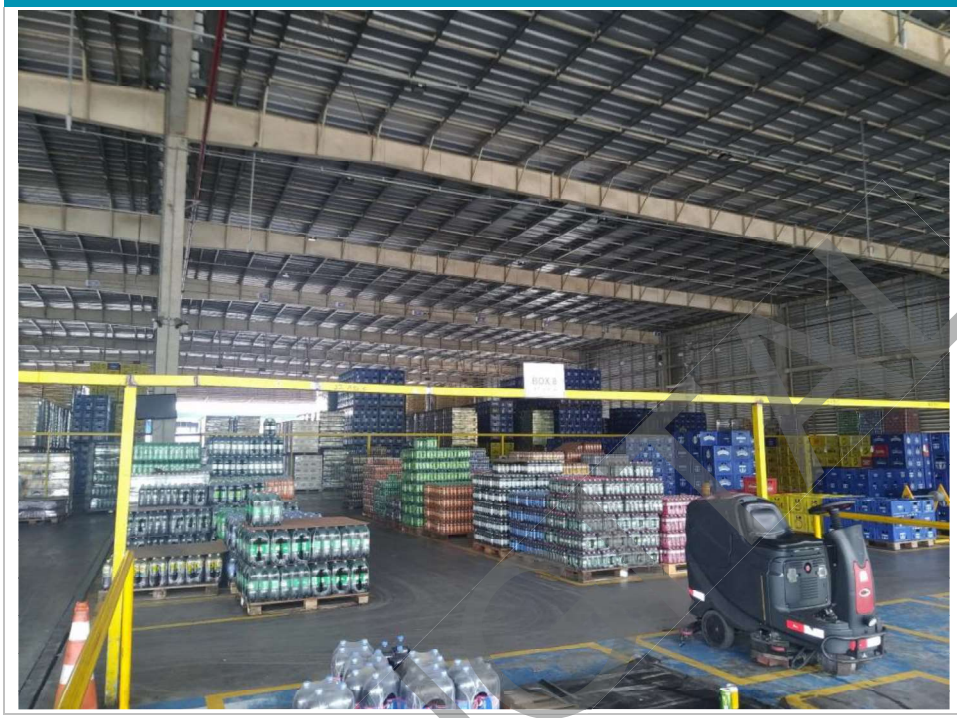


Fonte: Cushman & Wakefield

DIGITAL

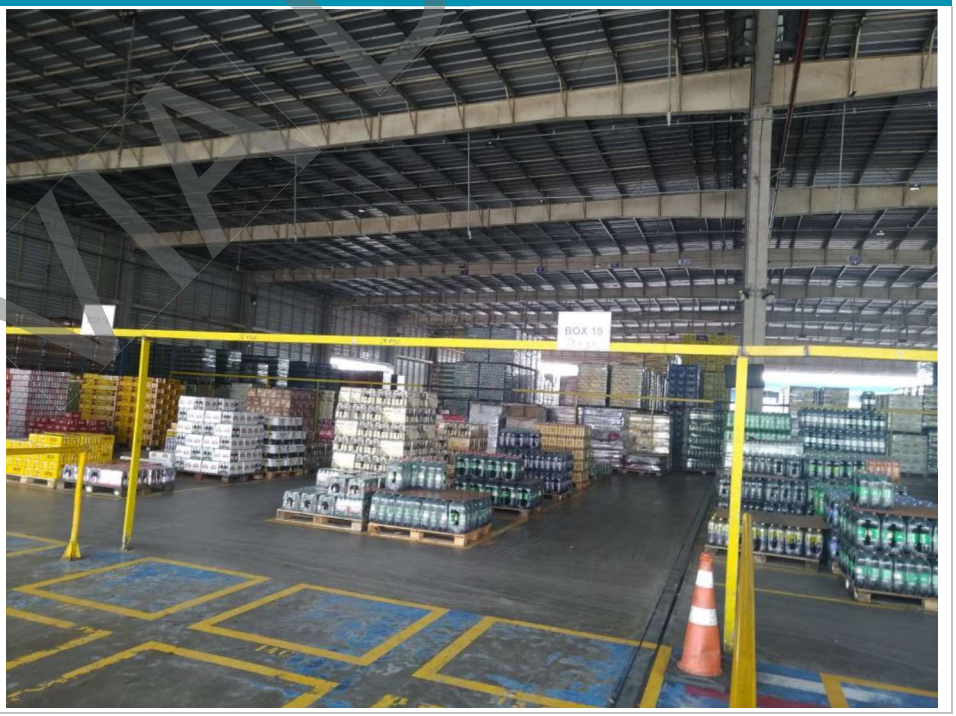
DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

GALPÃO (CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO)



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO (CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO)



Fonte: Cushman & Wakefield

VERSÃO

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

ADMINISTRAÇÃO

Fonte: Cushman & Wakefield

ADMINISTRAÇÃO

Fonte: Cushman & Wakefield

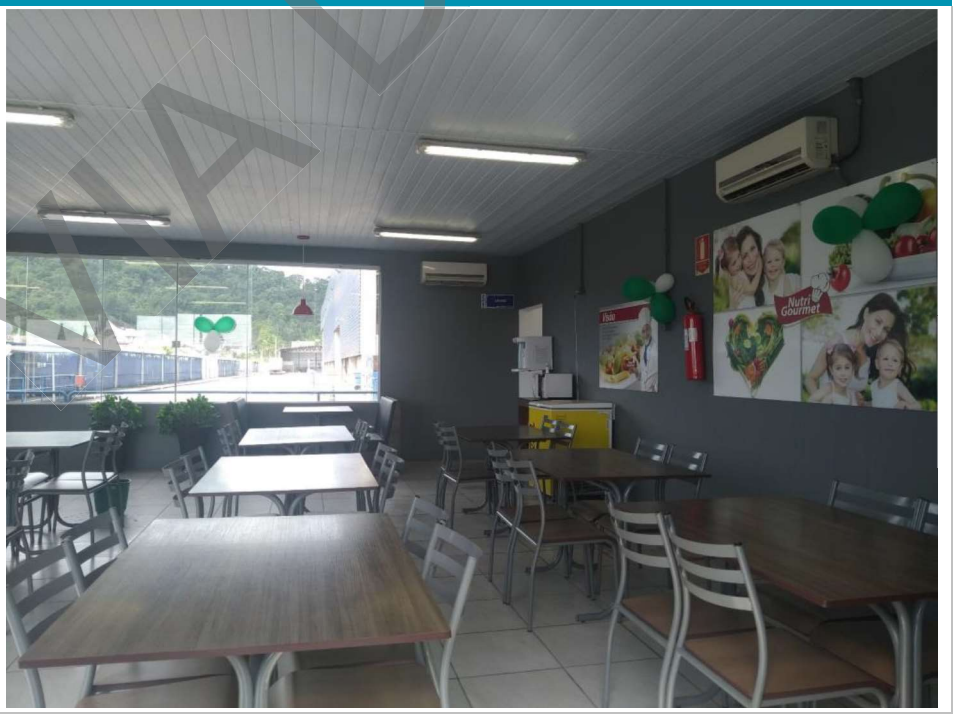
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

ADMINISTRAÇÃO

Fonte: Cushman & Wakefield

ADMINISTRAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

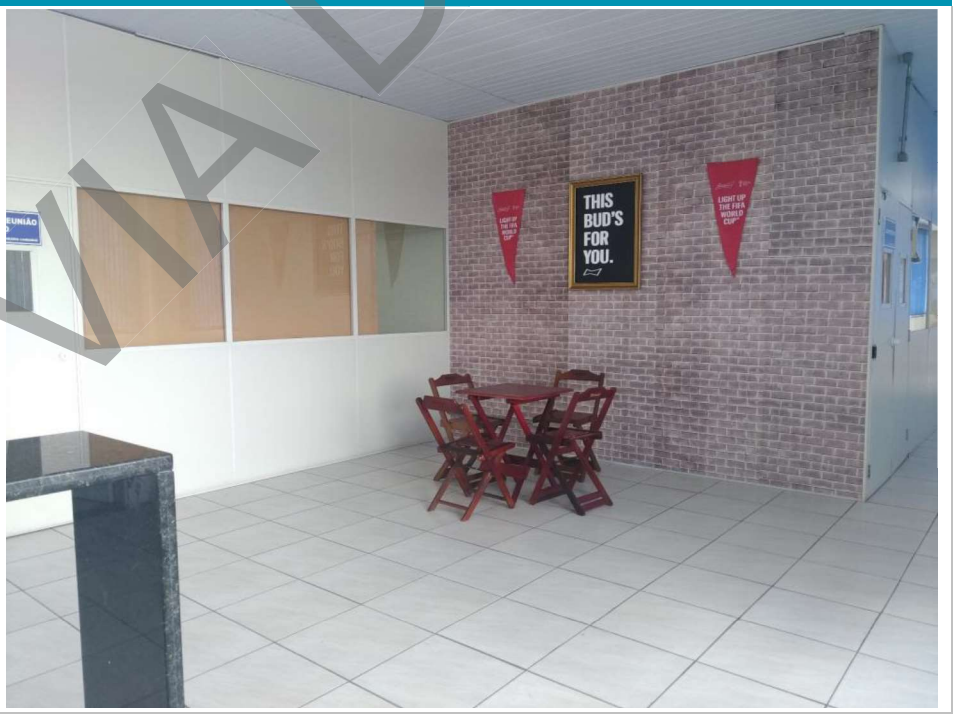
VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

ADMINISTRAÇÃO

Fonte: Cushman & Wakefield

ADMINISTRAÇÃO

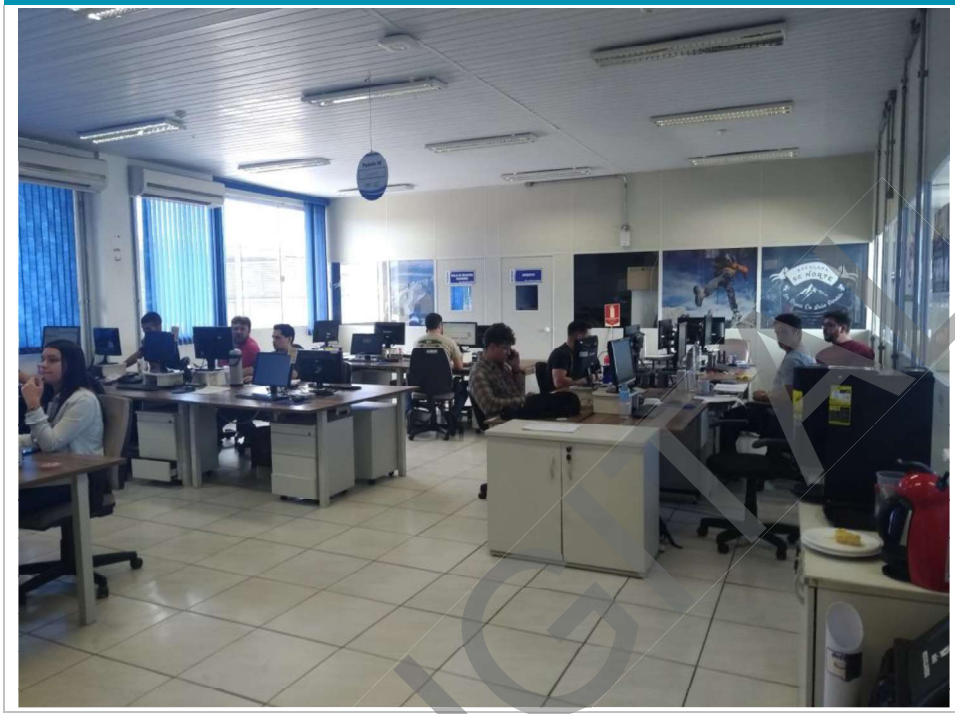


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

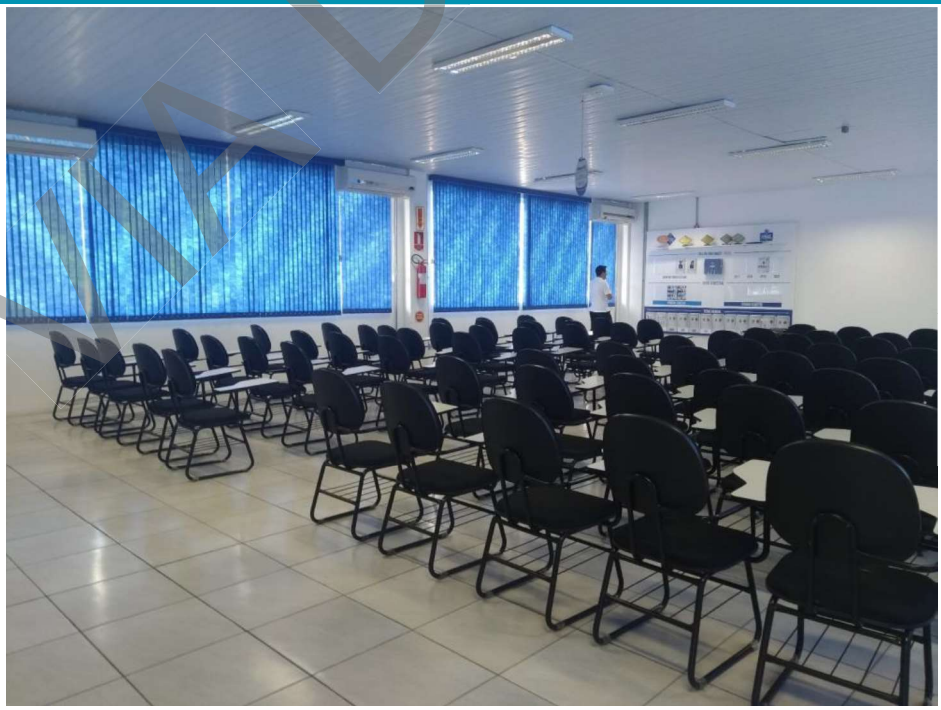
DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

ADMINISTRAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

ADMINISTRAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

PORTARIA 1

Fonte: Cushman & Wakefield

PORTARIA 1

Fonte: Cushman & Wakefield

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

PORTARIA 1

Fonte: Cushman & Wakefield

PORTARIA 1

Fonte: Cushman & Wakefield

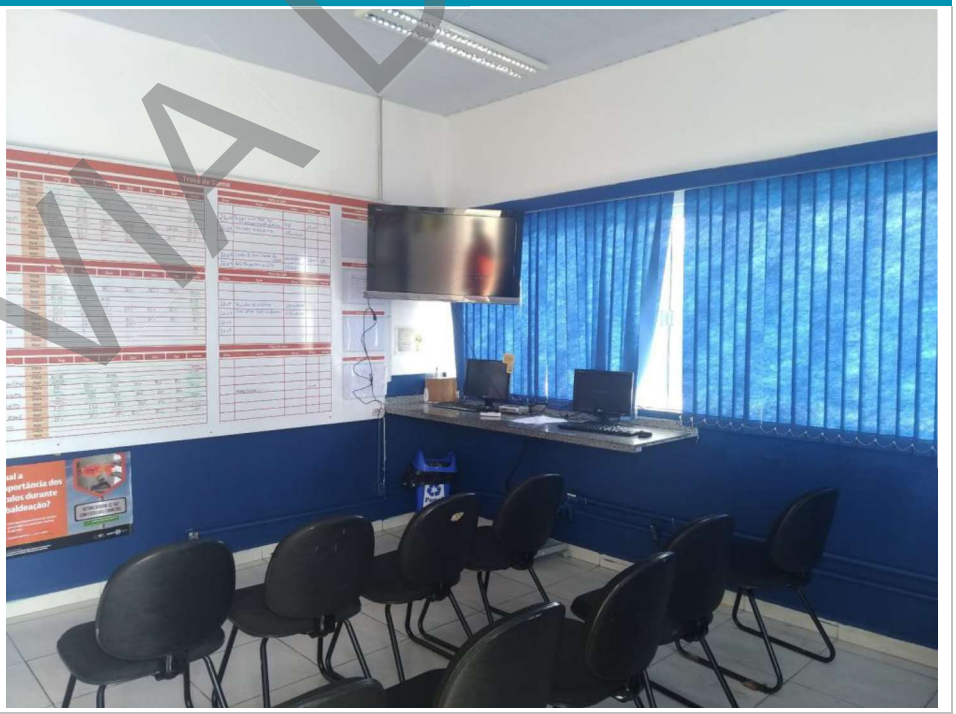
MA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

PORTARIA 2

Fonte: Cushman & Wakefield

PORTARIA 2



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

MANUTENÇÃO

Fonte: Cushman & Wakefield

ESTACIONAMENTO MOTO COBERTA

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XIX
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
ACESSO 5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 6
CONCLUSÃO 6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 7
CENÁRIO ECONÔMICO 7
MERCADO DE ITAJAÍ/SC 12
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 13
OFERTA E DEMANDA 13
PREÇOS PRATICADOS 13
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 13
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 14
DESCRIÇÃO DO TERRENO 14
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 16
QUADRO DE ÁREAS 19
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 19

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

ZONEAMENTO 20
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 21
AVALIAÇÃO 22
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 22
METODOLOGIA 22
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 25
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 33
MÉTODO EVOLUTIVO 41
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 41
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 50
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 52
RESUMO DE VALORES 58
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 59
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 60
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 65
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 68
ANEXOS ..... A
ANEXO C: ALTERAÇÕES ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... W

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão localizado na Rodovia Governador Mario Covas (BR-101), km 117, Espinheiros, Itajaí - SC.

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 atualização de valor de ativo junto à CVM em cumprimento à Instrução 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 SUPERNOVA CAPITAL I GGR COVEPI FII.

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

Divulgação do Laudo

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: 17 de maio de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 26 de maio de 2019.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Documentação

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

MATRÍCULA	
Número do Registro:	19.803
Cartório:	2° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí
Data da Matrícula:	04/09/2018
Endereço do imóvel:	Rua Fermino Vieira Cordeiro - Espinheiros
Proprietário:	Gladiador Administradora de Bens Ltda.
Área Construída (m²):	Não informado
Área de Terreno (m²):	58.850,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	215.003.01.0900.0002.000
Prefeitura:	Itajaí/SC
Ano Base do Documento em Referencia:	2019
Proprietário:	Gladiador Administradora de Bens
Endereço do Imóvel:	Rua Fermino Vieira Cordeiro, 472 - Espinheiros
Área Construída (m²):	8.532,54
Área de Terreno (m²):	58.850,00
Valor Venal do Imóvel (R$):	14.715.284,40
Valor do Imposto a Pagar (R$):	41.780,03

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO	
Locador	GGR COVEPI RENDA FII
Locatário:	Ambev
Endereço do Imóvel:	Rua Fermino Vieira Cordeiro - Espinheiros
Data de Inicio:	31/12/2016
Duração:	10 anos e 8 meses
Área Alugada (m²):	42.988 m² de terreno e 8.532 m² construído
Área Construída (m²):	42.988 m² de terreno e 8.532 m² construído

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Planta com quadro de áreas

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

Comentários sobre a documentação recebida

A matrícula total possui uma área de 58.850,00 m², no entanto, a última averbação informa uma promessa de compra e venda por parte da GGR COPEVI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, de uma parcela de 73,05% desse total, que corresponde a área de 42.988,45 m², que coincide com a área de terreno informada no *rent roll.* A área de terreno informada na planta difere de ambas, portanto, por ser um documento formal, foi adotada a porcentagem da área informada na matrícula nesta avaliação.

Informações sobre a comercialização do imóvel

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

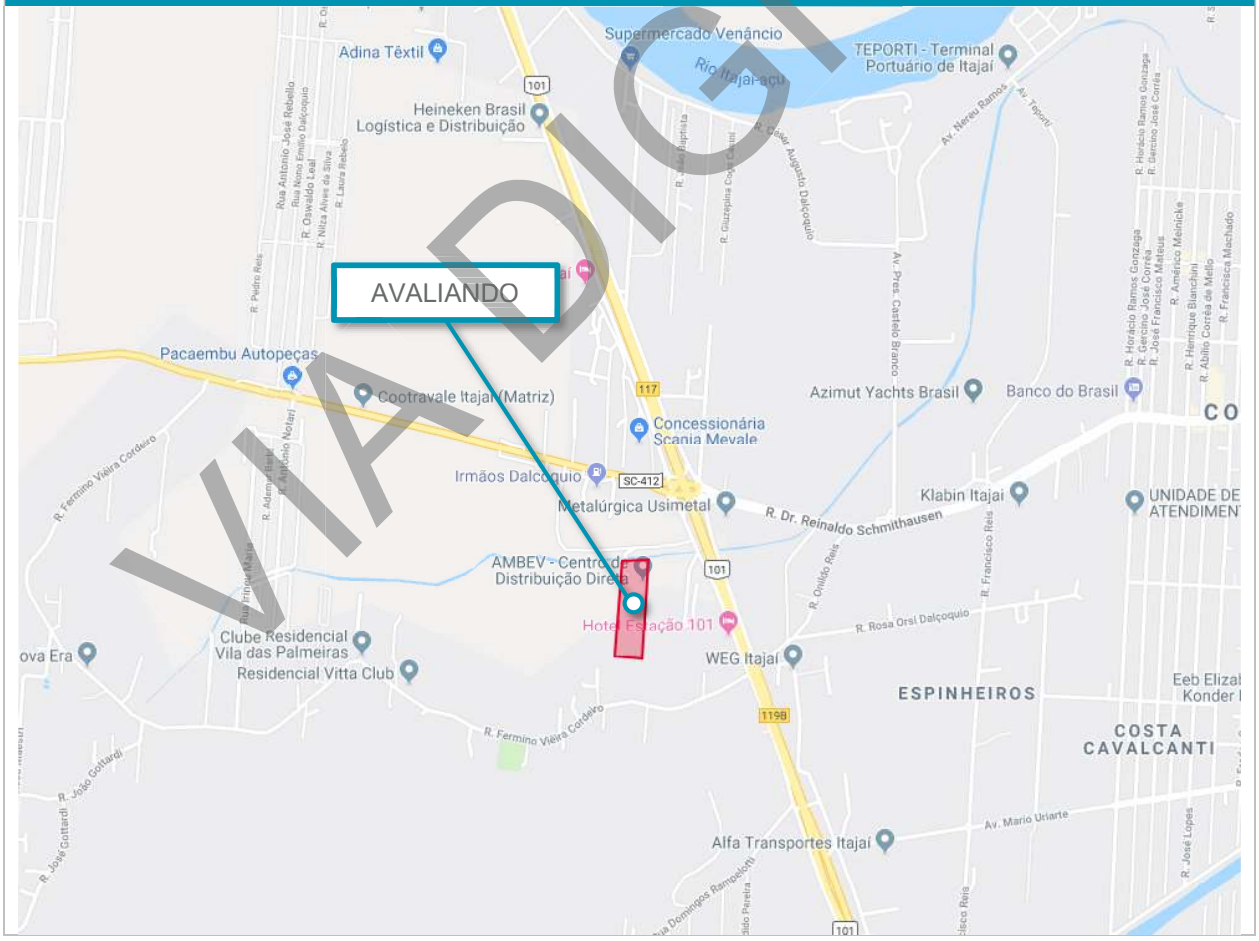
Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Ambev Itajaí e está situada na Acesso pela Rodovia Governador Mario Covas (BR-101), km 117, Espinheiros, Itajaí - SC.

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

- 9,5 km do centro de Itajaí/SC;
- 10,2 km da Prefeitura Municipal de Itajaí/SC;
- 15,7 km do Portonave S/A - Terminais Portuários de Navegantes (Porto de Navegantes);
- 17,0 km do Aeroporto Internacional Ministro Victor Konder, em Navegantes/SC;
- 19,3 km de Balneário Camboriú/SC;
- 100 km de Florianópolis/SC.

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se em Espinheiros, distrito localizado na região oeste da cidade de Itajaí. O distrito é cercado pelos bairros Volta de Cima, Salseiros, Cordeiros e São Roque.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- População: A população de Itajaí de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 183.373 habitantes, com previsão de crescimento para 2018 de 215.895 habitantes (IBGE);
- Forças: Pontos fortes da região incluem facilidade de acesso partindo do Aeroporto e do Porto de Navegantes;
- Fraquezas: Fraquezas da região incluem a infraestrutura menos completa que a das regiões mais urbanas/próximas ao centro da cidade.

Ocupação circunvizinha

A ocupação no entorno do imóvel é caracterizada principalmente pela presença de imóveis industriais e logísticos, seguida por residências e comércio local.

Acesso

Nível regional

O município de Itajaí localiza-se no litoral centro-norte do Estado de SC. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Governador Mário Covas (BR-101) e Ingo Hering (BR-470).

Nível municipal

O bairro Espinheiros está localizado na porção oeste do município. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Governador Mário Covas (BR-101) e Jorge Lacerda (SC-412).

Nível local

A Rodovia Governador Mario Covas (BR-101) é asfaltada e possui duas faixas de rolamento em cada sentido na via expressa, separadas por canteiro central, e duas faixas de rolamento em cada uma das vias locais, separadas da via expressa também por canteiro. Seu estado de conservação é bom, possui baixa inclinação média, o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de acesso por transporte público, de acordo com a empresa que opera o serviço em Itajaí/SC, a Transpiedade, o ponto de ônibus mais próximo está localizado na Rodovia Governador Mário Covas (BR-101), à 500 m do acesso principal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto Internacional Ministro Victor Konder, em Navegantes/SC, a 17 km do avaliando, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

Pode-se destacar também a presença do Porto de Navegantes (*Portonave*) nas proximidades do avaliando, localizado a aproximadamente 16 km do imóvel.

Conclusão

A região apresenta um mercado industrial e logístico consolidado, com presença de grandes empresas e bastante concorrência de imóveis similares. Pode se observar em alguns pontos o desenvolvimento de regiões residenciais, mas que não representam sinais de tendência de mudança de uso da região.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O Brasil apresentou uma recuperação econômica em 2018 abaixo do esperado, o PIB que é o principal termômetro da econômica de um país, apresentou um crescimento de 1,11% em relação a 2017. Uma taxa abaixo do projetado no início do período, mas ainda sim positiva para um período com incertezas que são inerentes a um ano com eleições presidenciais, com a maior greve de caminhoneiros da história do país e com uma guerra comercial entre as duas maiores economias do mundo. Com essas e outras adversidades o cenário político-econômico brasileiro ficou bastante instável e os reflexos foram percebidos em quase todos os indicadores econômicos, que apresentaram menor desempenho que o esperado inicialmente.

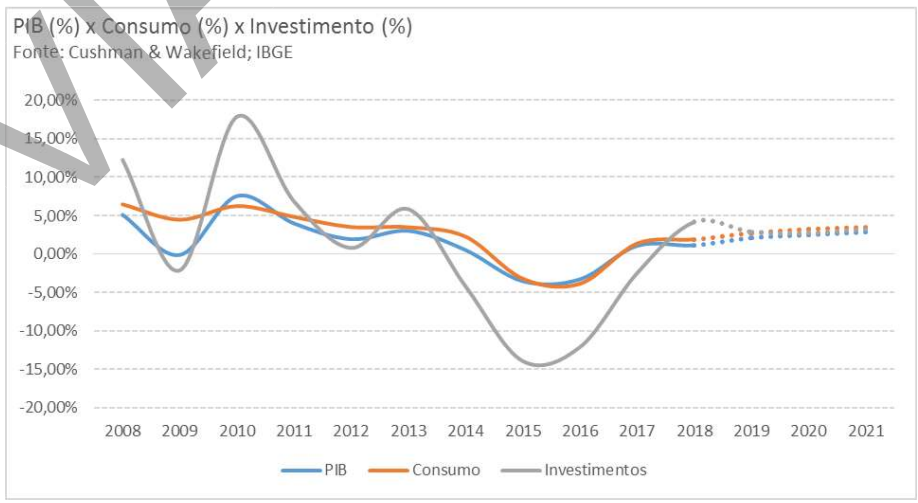
PIB

O Brasil vem se recuperando da crise, sendo 2018 o segundo ano consecutivo a apresentar crescimento positivo do Produto Interno Bruto (PIB). Em 2017 o crescimento foi de +1,06%, um crescimento abaixo do que se esperava para aquele ano, e desta forma todo o otimismo de uma recuperação mais ágil foi depositada em 2018. Em janeiro de 2018 se projetava um crescimento de +3%, contudo, alguns fatores externos causaram impacto negativo, como por exemplo a greve dos caminhoneiros e a guerra comercial entre os EUA e China, ambos muito difíceis de se contornar. Sendo assim o crescimento do PIB de 2018 foi de 1,11%, reforçando a leitura de recuperação mais lenta.

Consumo

Os anos que antecederam a crise econômica foram marcados por uma a abundância de crédito e um nível de consumo elevado. Por sua vez durante a crise, as políticas de austeridade, que elevaram os juros e cortaram programas de distribuição de renda, aliado a um nível de desemprego elevado, fizeram o consumo diminuir drasticamente e mesmo em 2017 quando o PIB voltou a crescer, o consumo aumentou apenas 1,4%.

Apesar de 2018 ter sido um ano onde grande parte da população depositou confiança de ser um ano de crescimento elevado, o consumo cresceu 2,1% em relação ao ano anterior, uma taxa que apesar de ser positiva está abaixo dos 3,8% que se havia projetado no início do ano.



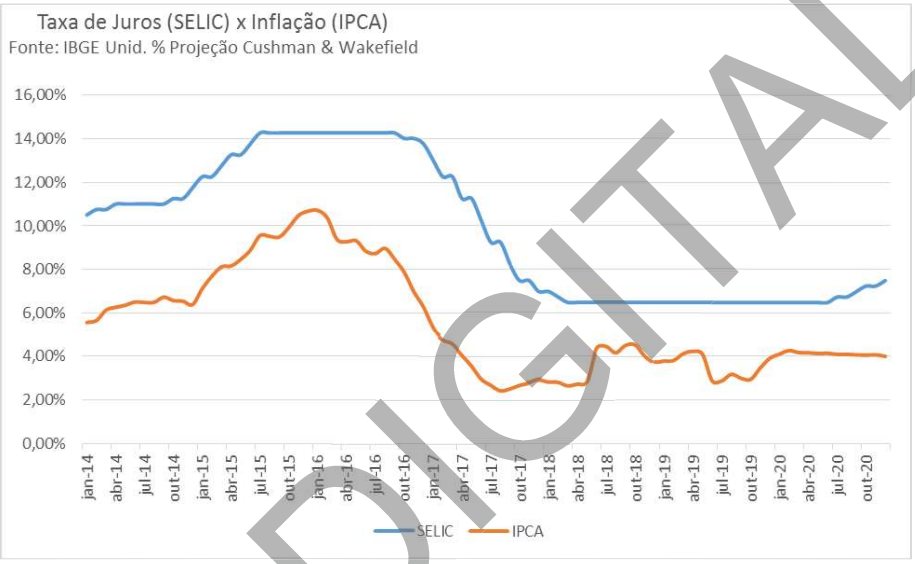
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

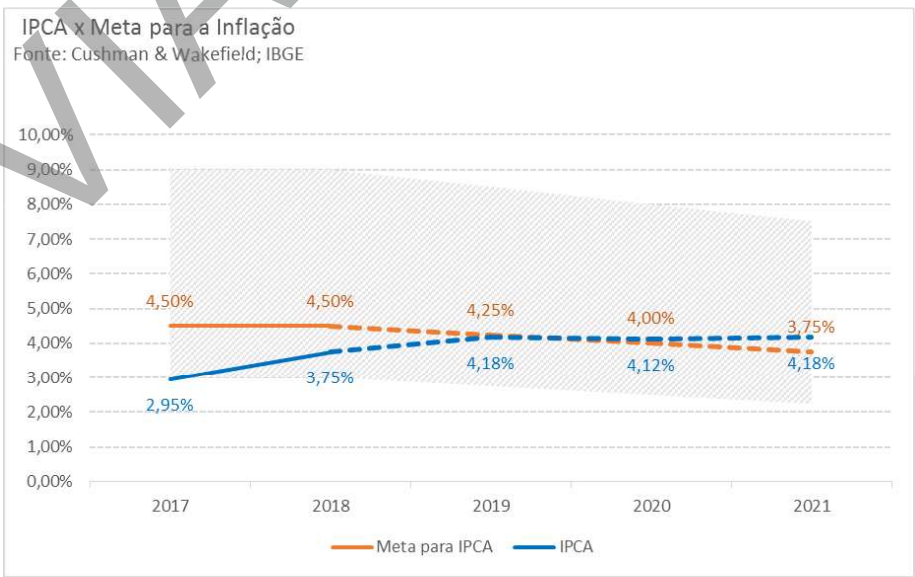
Contas públicas

Taxa Selic e inflação

Entre 2015 e 2016, a taxa Selic atingiu patamares de 14,25% a.a. - o maior nível desde 2006, tendo em vista a necessidade de conter a inflação. Porém, em 2016 quando a economia voltou a mostrar sinais de recuperação e a inflação começou a reduzir, 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.



O IPCA que é calculado pelo IBGE, voltou a caminhar para dentro da meta para a inflação em 2016, quando foi registrada uma taxa de 6,3% - abaixo do limite superior que era 6,5%, já em 2017 o IPCA efetivo foi de 2,95% - fora do limite inferior que era 3%. Contudo em 2018 o IPCA fechou em 3,75%, sendo o mais próximo da meta que é de 4,5%.



VIA DIGITAL

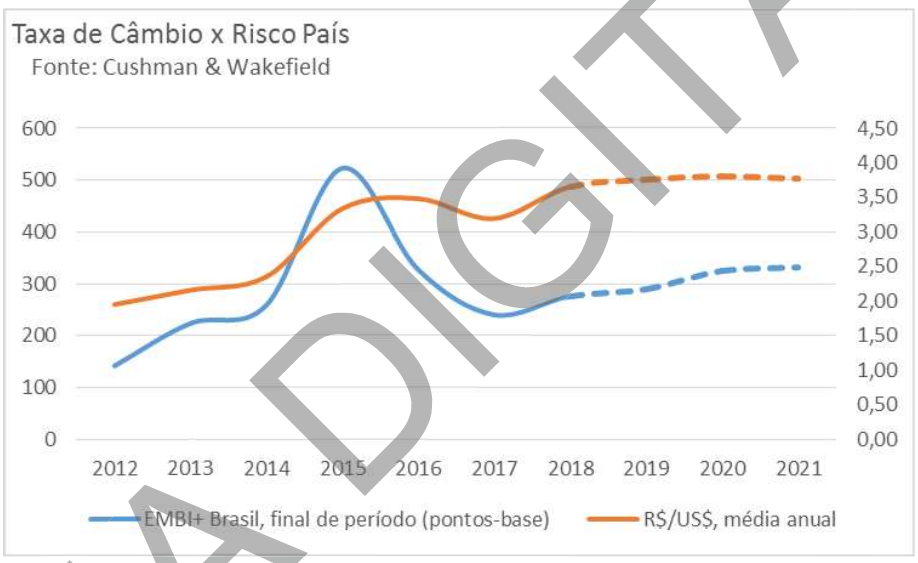
DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Câmbio e risco-país

A cotação R$/US$ média de 2018 foi de R$ 3,66 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza de um ano eleitoral, bem como a recuperação econômica mais lenta do que se projetava. Por fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), o que torna o mercado americano mais atraente e a guerra comercial entre Estados Unidos e China que impactou diretamente as exportações do Brasil.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan apresenta uma curva que acompanhou o câmbio R$/US$. Após o índice EMBI+ ter atingido o pico de 487 pontos em 2015, o índice fechou 2018 em 276, valor superior aos 240 observado no final de 2017.

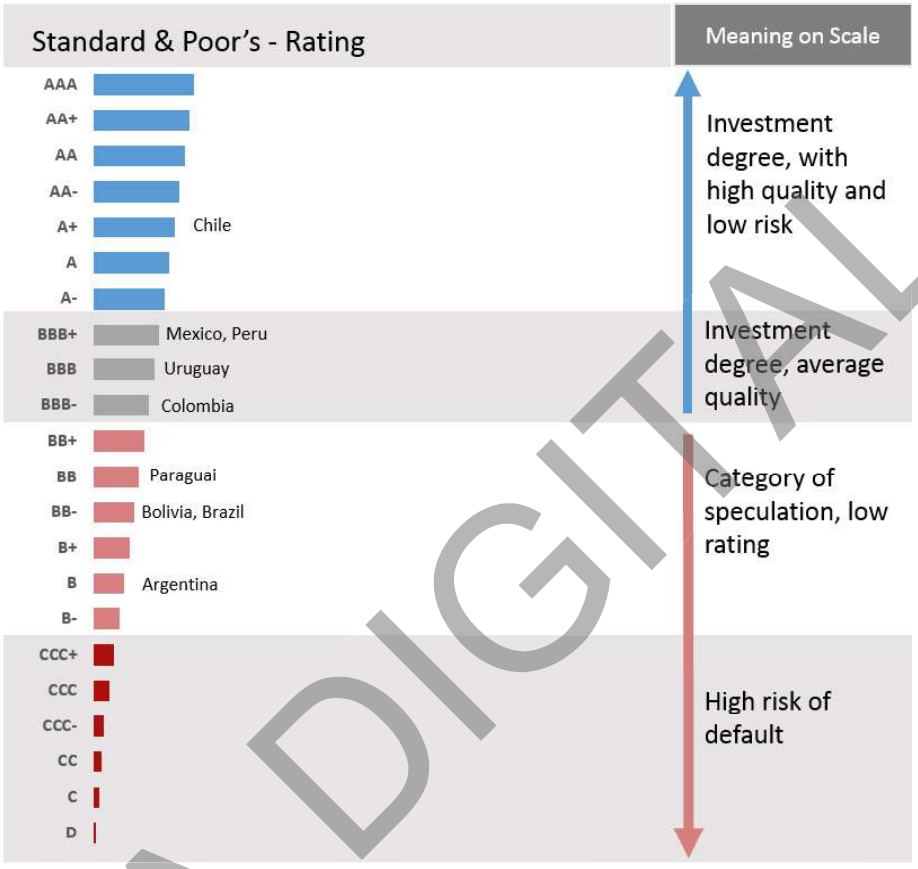
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

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



Mercado de trabalho

O mercado de trabalho no Brasil apresentou em 2016 uma taxa de desemprego de 11,5%, até aquele momento esta havia sido a maior taxa desde 1998, mas foi superada em 2017, quando fechou o ano em 12,74%. Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,27%, graças a recuperação econômica do Brasil, a projeção é de que esta taxa continue diminuindo de maneira mais acelerada.

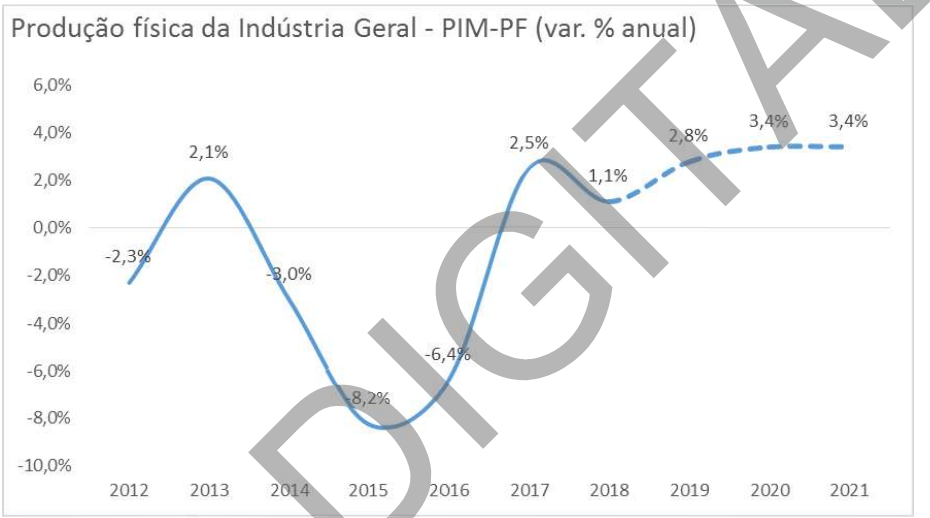
O setor que apresentou o maior crescimento de postos de trabalho segundo CAGED foram os Office Occupiers, com um crescimento de 2,6% em relação a 2017, essa melhora no mercado de trabalho influencia na demanda por espaços de escritório.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

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. O crescimento lento que o Brasil vem mostrando também pode ser vista na velocidade com a qual as empresas voltaram a investir na produção. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018 – segundo ano consecutivo de crescimento. Apesar da elevação da produção em 2018, ela ficou abaixo de 2017, quando registrou 2,5% de crescimento, estes dois anos que foram marcados por uma retomada, após três anos de recuo, e também pelo otimismo de uma recuperação econômica mais acelerada, o que culminou com uma antecipação da indústria frente ao potencial de consumo que era esperado para aqueles anos, fato que não se concretizou e, portanto, houve um recuo de 2017 para 2018.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB Real, %	0,5	-3,55	-3,31	1,06	1,11	2,08	2,50	2,89
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,74	12,27	11,94	11,79	11,29
Empregos Brasil, #	152.714	-1.625.551	-1.371.363	-123.428	421.078	665.592	795.858	867.408
Empregos em Escritórios, #								
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	3.050	**47.640**	52.302	58.215	67.575
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-12.304	**2,374**	7.906	10.489	15.276
Volume Varejo, %	2,23	-4,34	-6,25	2,09	**2,27**	3,28	4,15	4,64
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,41	2,55	**1,14**	2,81	3,35	3,43
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,95	**3,75**	3,90	3,99	4,18
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,52	**7,54**	5,17	4,73	4,54
IPA-M, % (60%)	2,13	11,19	7,63	-2,54	**9,42**	5,72	5,01	4,51
IPC-M, % (30%)	6,77	10,23	6,26	3,13	**4,12**	4,11	4,19	4,19
INCC-M, % (10%)	6,74	7,22	6,34	4,03	**3,97**	4,26	4,27	5,84
Selic (fim de período), %	11,75	14,25	13,75	7	**6,50**	6,5	7,50	8,50
R$/US$ (fim de período)	2,66	3,9	3,26	3,31	**3,87**	3,80	3,78	3,78
EMBI+ Brasil (fim de período)	259	523	328	240	**276**	290	324	331

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

VIA DIGITAL

Mercado de Itajaí/SC

Itajaí apresenta uma economia sólida e um padrão de qualidade de vida relativamente alto. Sua localização condiciona o desenvolvimento da atividade pesqueira, portuária e industrial, impulsionando o setor de serviços. O Porto de Itajaí é responsável pela maior parte das exportações da Região Sul do Brasil e é o segundo colocado no ranking nacional de movimentação de contêineres, atrás somente do Porto de Santos, mas sendo o principal porto de Santa Catarina, que também é o maior exportador de frios do Brasil. Itajaí é considerada referência nacional em infraestrutura voltada à instalação de empresas, sendo o terceiro maior PIB do estado atualmente. Polo da indústria naval, já conquistou a vinda de empresas exportadoras da área de montagem automobilística e também de vestuário.

Em matéria de expansão, os setores da economia que mais se expandem são, respectivamente: logística, armazenagem de contêineres e turismo. Grande parte da capacitação da mão-de-obra locada em Itajaí advém da Universidade do Vale de Itajaí, que é a maior universidade de Santa Catarina. Grandes empresas multinacionais e brasileiras instalaram-se na cidade, como a Petrobrás, Brasil Foods, Pepsico, Brasfrigo, JBS, Seara, Teconvi, Teporti, Polymport, Arfrio, Azimut, Detroit, Hyper Marcas, Votorantim, Gomes da Costa, Multilog, Poly Terminais, Weg, Klabin, Kowalsky, Dalçóquio, entre outras.

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

O mercado no entorno do imóvel

A ocupação no entorno do imóvel é caracterizada principalmente pela ocupação industrial, sendo o perfil edificado composto por galpões de padrão médio a baixo, a maioria em bom estado de conservação, voltado ao uso logístico.

Oferta e demanda

No entorno da região em que o avaliando está localizado existem muitas ofertas de galpões para locação. Mesmo com uma oferta regular, o mercado industrial/logístico na região apresenta dinamismo, ao mesmo tempo que alguns imóveis vagam outros são ocupados, o que indica que a demanda na região acompanha a oferta.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 100,00 e R$ 397,21 /m², com áreas variando entre 10.000,00 m² e 68.400,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, amostras apresentam valores ofertados entre R$ 11,00/m² e R$ 18,64/m², com áreas variando entre 960,00 m² e 14.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação, pátio e acesso.

Considerações sobre a propriedade

A propriedade no geral é bem colocada no mercado em que se encontra, é acessada por um dos eixos principais da cidade, com fácil acesso ao aeroporto e ao porto da região, e possui uma disposição que poderia ser aproveitada para outros usos caso fosse à mercado. Além disso, por ser um BTS para a Ambev, o risco de desocupação é mínimo.

No entanto, existe um ponto de desvalorização que é a questão do acesso, apesar de ser pela rodovia de principal acesso da cidade, para chegar ao imóvel é necessário atravessar uma parte de outra propriedade privada, causando um risco ainda que mínimo ao imóvel, não sendo tão relevante frente aos pontos de valorização.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

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: 42.988,45 m²;
- Área de preservação permanente: 3.317,00 m²;
- Área com restrição (linha de transmissão): 2.000,00 m²;
- Acesso: Através da Rodovia Governador Mário Covas (BR-101).
  O acesso à propriedade em estudo é considerado regular;
- 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 evidencias do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- 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
- Restrições de uso do solo: Além da APP ilustrada na planta, 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Descrição das construções e benfeitorias

Galpão – Resumo das Benfeitorias Existentes

Itens	Características
Composição	Centro de Distribuição
Estrutura	Metálica e concreto armado pré-moldado
Fachada	Placas metálicas
Cobertura	Placas metálicas
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores e hidrantes
Segurança Patrimonial	Privada
Capacidade do piso (T/m²)	6,00
Pé direito (m)	10,00
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto polido com pintura látex
Paredes	Alvenaria aparente e placas metálicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Administração – Resumo das Benfeitorias Existentes

Itens	Características
Composição	Administração
Estrutura	Concreto armado pré-moldado
Fachada	Pintura látex
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Placas metálicas
Circulação Vertical	Escadas de concreto
Ar condicionado	Split (individual) em alguns ambientes
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores e hidrantes
Segurança Patrimonial	Privada
Principais acabamentos internos	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura látex
Forros	PVC

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Apoio – Resumo das Benfeitorias Existentes

Itens	Características
Composição	Portaria 1; Portaria 2; Manutenção; Estacionamento Moto Coberta
Estrutura	Concreto armado pré-moldado
Fachada	Pintura látex
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Placas metálicas
Ar condicionado	Split (individual) em alguns ambientes
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores e hidrantes
Segurança Patrimonial	Privada
Principais acabamentos internos	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura látex
Forros	PVC

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	42.988,45	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Centro de Distribuição	7.331,00	Quadro de áreas
Administração	1.301,80	
Portaria 1	143,90	
Portaria 2	103,09	
Manutenção	168,48	
Estacionamento Moto Coberta	155,07	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**9.203,34**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 1,00 (100%) sobre a área economicamente aproveitável do mesmo, um peso de 0,10 (10%) sobre as áreas de preservação permanente (APP), e 0,15 (15%) sobre áreas de reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	37.671,45	1,00	37.671,45
Demais Áreas Com Restrição (Servidão Linha de Transmissão)	2.000,00	0,15	300,00
Área de Preservação Permanente	3.317,00	0,10	331,70
TOTAL	**42.988,45**		**38.303,15**

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

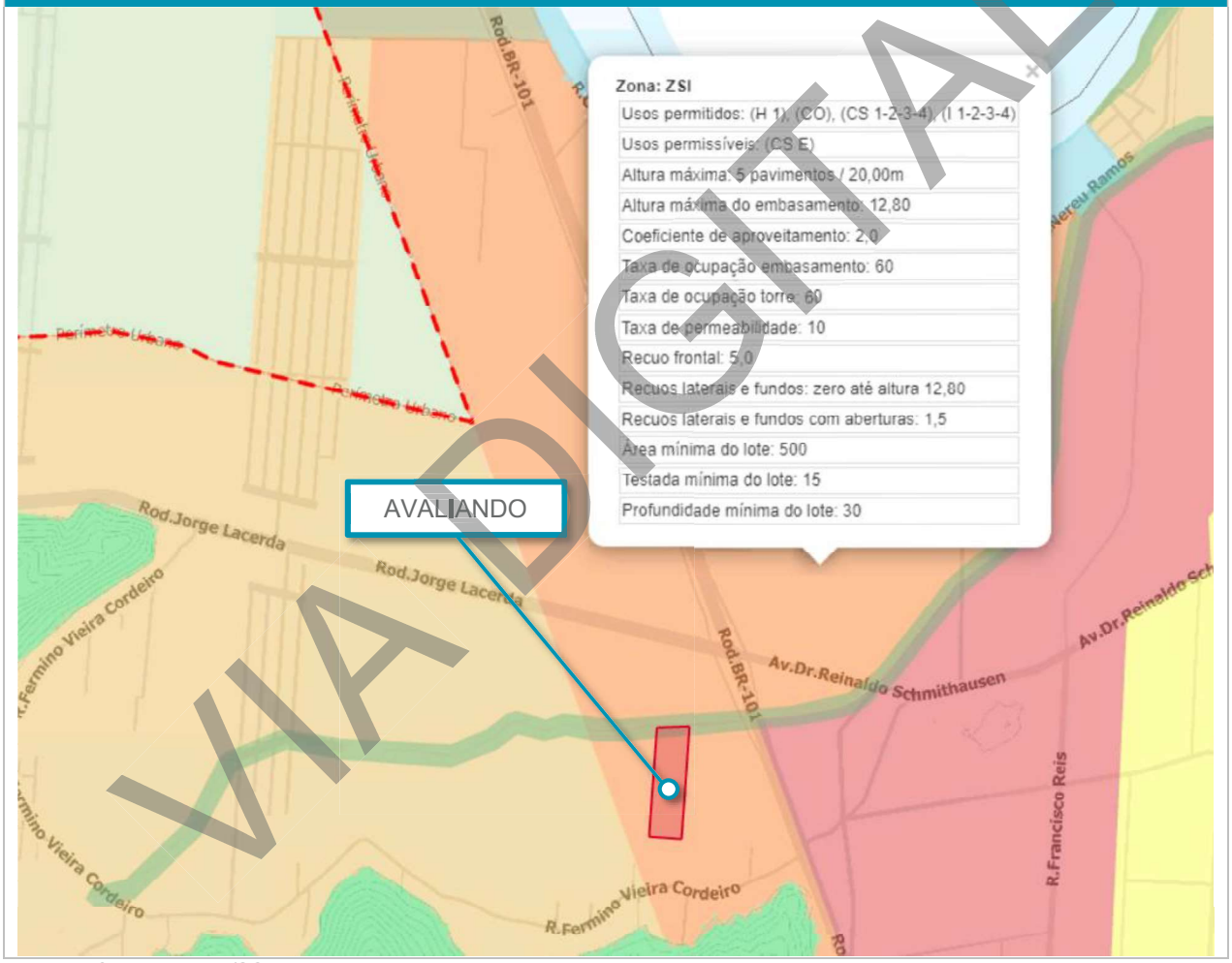
DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Itajaí/SC são determinadas pela Lei Complementar n° 215 de 31 de dezembro de 2012, que institui normas para o código de zoneamento, parcelamento e uso do solo no município de Itajaí.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **Zona de Serviço e Indústria - ZSI**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



VIA DIGITAL

Fonte: Prefeitura de Itajaí/SC

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à Zona de Serviço e Indústria - ZSI

Usos:

Habitacional, comunitário, comércio e serviços, industrial.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,60; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 2,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Itajaí/SC.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

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".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

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 o **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, com base no valor de locação obtido pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Para aferição do valor do imóvel, utilizamos o **Método Evolutivo**.

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.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

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

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

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

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 (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \frac{(Área\ do\ Elemento\ Comparativo)^{1/4\ ou\ 1/8}}{Área\ do\ Avaliando}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $^1/_4$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $^1/_8$).

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

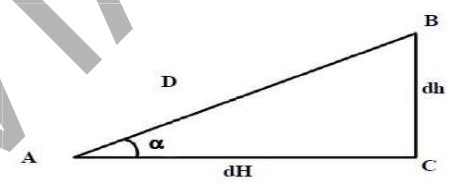
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{\frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)}\right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

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.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Fator Obsolescência	Foc
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

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 percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

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

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

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Fator Pátio

Fator que leva em consideração a porcentagem de pátio existente na propriedade em relação à sua área de terreno, penalizando as amostras com menor porcentagem de pátio.

A exemplo dos Fatores Localização e Zoneamento, o Fator Pátio deve ser considerado caso por caso.

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do Valor de Mercado para Locação:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Galpão
Valor Unitário (R$/m²)	16,26
Área CONSTRUÍDA	9.203,34
Valor de Mercado para Locação (R$)	**149.636,23**

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do Valor de Mercado para Locação para galpão do imóvel em estudo.

VIA DIGITAL

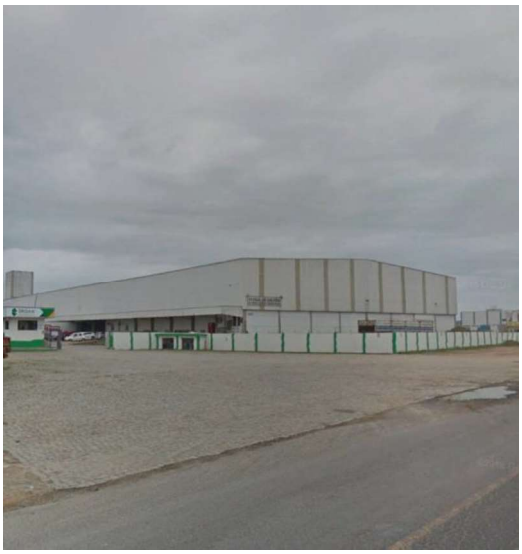
DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)

Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Mario Uriarte, 1290, Cordeiros - Itajaí/SC, distante aproximadamente 1,8 km do avaliando, possui 1.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 12,50/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 14,44/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior
- PÁTIO: Pior

Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia Jorge Lacerda (SC-412), 961, Espinheiros - Itajaí/SC, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 960,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,63/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 19,93/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior
- PÁTIO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia Jorge Lacerda (SC-412), 1208, Espinheiros - Itajaí/SC, distante aproximadamente 1,6 km do avaliando, possui 14.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 15,22/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,6 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar
- PÁTIO: Pior

Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia Jorge Lacerda (SC-412), 921, Espinheiros - Itajaí/SC, distante aproximadamente 1,4 km do avaliando, possui 3.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 11,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 14,24/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior
- PÁTIO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua Francisco Reis, 427, Cordeiros - Itajaí/SC, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 3.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 12,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 14,26/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior
- PÁTIO: Pior

Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rodovia Jorge Lacerda (SC-412), 1360, Espinheiros - Itajaí/SC, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 1.904,71 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,64/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 19,47/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,5 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar
- PÁTIO: Pior

VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO											
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Ambev Itajaí: Acesso pela Rodovia Governador Mario Covas (BR-101), km 117, Espinheiros - Itajaí/SC	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	42.988,45	107,00	9.203,34	-	-	maio-19	-	-	-
COMPARATIVOS											
1	Avenida Mario Uriarte, 1290, Cordeiros - Itajaí/SC	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	25.000,00	100,00	1.000,00	12.500,00	12,50	maio-19	L.A. Franzoi Negócios Imobiliários	Loreni	(47) 2033-7282 (47) 99981-4621
2	Rodovia Jorge Lacerda (SC-412), 961, Espinheiros - Itajaí/SC	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	35.000,00	75,00	960,00	15.000,00	15,63	maio-19	i3 Imóveis	Deni	(47) 3045-6200 (47) 9609-6200
3	Rodovia Jorge Lacerda (SC-412), 1208, Espinheiros - Itajaí/SC	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	45.000,00	20,00	14.000,00	210.000,00	15,00	maio-19	L.A. Franzoi Negócios Imobiliários	Loreni	(47) 2033-7282 (47) 99981-4621
4	Rodovia Jorge Lacerda (SC-412), 921, Espinheiros - Itajaí/SC	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	13.000,00	35,00	3.000,00	33.000,00	11,00	maio-19	TAB Imóveis	Thiago	(47) 99985-7008 (47) 3348-7008
5	Rua Francisco Reis, 427, Cordeiros - Itajaí/SC	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	7.500,00	75,00	3.000,00	36.000,00	12,00	maio-19	TAB Imóveis	Thiago	(47) 99985-7008 (47) 3348-7008
6	Rodovia Jorge Lacerda (SC-412), 1360, Espinheiros - Itajaí/SC	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	5.800,00	55,00	1.904,71	35.500,00	18,64	maio-19	Max Imóveis	Rafael	(47) 3341 3000

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO									
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	PÁTIO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS									
1	0,90	0,95 Melhor	1,05 Pior	1,06 Pior	1,08 Pior	1,15 Pior	14,44	14,44	1,28
2	0,90	0,95 Melhor	1,07 Pior	1,03 Pior	1,22 Pior	1,15 Pior	19,93	19,93	1,42
3	0,90	0,95 Melhor	1,00 Similar	1,03 Pior	1,00 Similar	1,15 Pior	15,22	15,22	1,13
4	0,90	0,95 Melhor	1,05 Pior	1,03 Pior	1,22 Pior	1,20 Pior	14,24	14,24	1,44
5	0,90	1,00 Similar	1,05 Pior	1,10 Pior	1,08 Pior	1,10 Pior	14,26	14,26	1,32
6	0,90	0,95 Melhor	0,98 Melhor	1,03 Pior	1,00 Similar	1,20 Pior	19,47	19,47	1,16
							16,26	**16,26**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpão			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 14,13			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	21,14	Limite Superior	17,88
Limite Inferior (-30%)	11,38	Limite Inferior	14,64
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
		Desvio Padrão	2,69
		Distri. "t" Student	1,48
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**16,26**	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,17
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**16,26**
		Valor de Mercado para Locação(R$)	**149.636,23**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

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 Mercado do Terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor de terreno do imóvel de acordo com o método comparativo direto de dados de mercado.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R$/ m²)	218,34
Área Equivalente(m²)	38.303,15
Valor de Mercado para Venda (R$)	**8.363.204,35**
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	194,55
Área Total(m²)	42.988,45

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de mercado para venda de terreno do imóvel avaliando.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)

Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

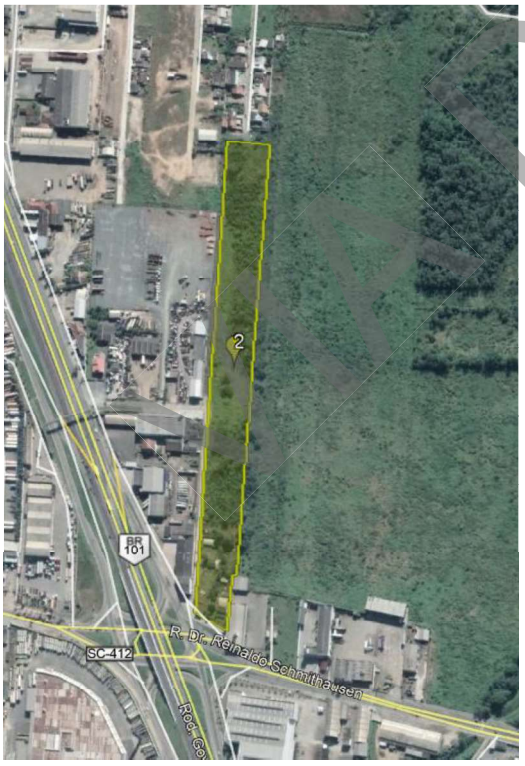
Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia Jorge Lacerda (SC-412), Espinheiros - Itajaí/SC, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 33.722,00 m² de área total e APP de 1.200,00 m². A área construída é de 2.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Urbana 4 - ZU 4 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 330,05/m². O preço ajustado é R$ 246,00/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Doutor Reinaldo Schimithausen X Rodovia Governador Mário Covas (BR-101), Salseiros - Itajaí/SC, distante aproximadamente 650 m do avaliando, possui 34.779,72 m² de área total e área construída de 1.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Serviço e Indústria - ZSI e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 431,29/m². O preço ajustado é R$ 254,93/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar

DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

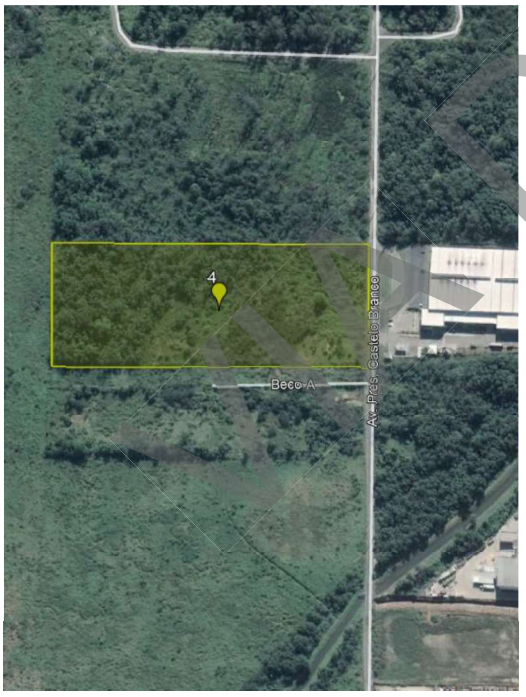
Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia Jorge Lacerda (SC-412), Espinheiros - Itajaí/SC, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 19.480,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Urbana 4 - ZU 4 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 230,00/m². O preço ajustado é R$ 218,69/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Castelo Branco, 540, Salseiros - Itajaí/SC, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 52.298,02 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Serviço e Indústria - ZSI e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 163,49/m². O preço ajustado é R$ 151,43/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Governador Mário Covas (BR-101), km 114, Salseiros - Itajaí/SC, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 40.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Urbana 5 - ZU 5 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 325,00/m². O preço ajustado é R$ 246,43/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rodovia Governador Mário Covas (BR-101), km 113, Salseiros - Itajaí/SC, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 10.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Serviço e Indústria - ZSI e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 350,00/m². O preço ajustado é R$ 201,30/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar

VERSÃO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rua Domingos Rampelotti, São Roque - Itajaí/SC, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 68.400,00m² de área total e APP de 1.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Transição Rural-Urbana - ZTRU e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 100,00/m². O preço ajustado é R$ 136,24/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Rua Oscar Silva Justino, 150, Cidade Nova - Itajaí/SC, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 18.603,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Urbana 3 - ZU 3 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 3,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 349,41/m². O preço ajustado é R$ 209,61/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO																	
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Ambev Itajaí: Acesso pela Rodovia Governador Mario Covas (BR-101), km 117, Espinheiros - Itajaí/SC	42.988,45	3.317,00	2.000,00	38.303,15	107,00	9.203,34	Zona De Serviço E Indústria - Zsi	-	-		-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																	
1	Rodovia Jorge Lacerda (SC-412), Espinheiros - Itajaí/SC	33.722,00	1.200,00	0,00	32.642,00	65,00	2.000,00	Zona Urbana 4 - ZU 4	Oferta	11.130.000,00	0,00	330,05	340,97	maio-19	LAS Imóveis	Luiz	(47) 99911-4590
2	Rua Doutor Reinaldo Schimithausen X Rodovia Governador Mário Covas (BR-101), Salseiros - Itajaí/SC	34.779,72	0,00	0,00	34.779,72	46,00	1.000,00	Zona de Serviço e Indústria - ZSI	Oferta	15.000.000,00	1.185.154,36	397,21	397,21	maio-19	Arlete Imóveis	Daniel	(47) 3369-4218 (47) 99111-9884
3	Rodovia Jorge Lacerda (SC-412), Espinheiros - Itajaí/SC	19.480,00	0,00	0,00	19.480,00	130,00	0,00	Zona Urbana 4 - ZU 4	Oferta	4.480.400,00	0,00	230,00	230,00	maio-19	I3 Imobiliária	Thiago	(47) 3045-6200 (47) 9609-6200
4	Avenida Presidente Castelo Branco, 540, Salseiros - Itajaí/SC	52.298,02	0,00	0,00	52.298,02	141,00	0,00	Zona de Serviço e Indústria - ZSI	Oferta	8.550.000,00	0,00	163,49	163,49	maio-19	Damaso Negócios Imobiliários	Eduardo	(47) 3344-2835
5	Rodovia Governador Mário Covas (BR-101), km 114, Salseiros - Itajaí/SC	40.000,00	0,00	0,00	40.000,00	80,00	0,00	Zona Urbana 5 - ZU 5	Oferta	13.000.000,00	0,00	325,00	325,00	maio-19	Imóveis Barreto	Flávio	(47) 98435-6565
6	Rodovia Governador Mário Covas (BR-101), km 113, Salseiros - Itajaí/SC	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00	50,00	0,00	Zona de Serviço e Indústria - ZSI	Oferta	3.500.000,00	0,00	350,00	350,00	maio-19	Luciani Imoveis	Leticia	(47) 3367-6780 (47) 99979-9714
7	Rua Domingos Rampelotti, São Roque - Itajaí/SC	68.400,00	1.000,00	0,00	67.500,00	57,00	0,00	Zona de Transição Rural-Urbana - ZTRU	Oferta	6.840.000,00	0,00	100,00	101,33	maio-19	May Imóveis	Sandro	(47) 3046-1009 (47) 9911-8174
8	Rua Oscar Silva Justino, 150, Cidade Nova - Itajaí/SC	18.603,00	0,00	0,00	18.603,00	121,00	0,00	Zona Urbana 3 - ZU 3	Oferta	6.500.000,00	0,00	349,41	349,41	maio-19	RE9 Imóveis	Anselmo	(47) 99979-1657 (47) 99904-3003

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,85	0,95 Melhor	0,96 Menor	0,94 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	246,00	246,00	0,85
2	0,85	0,89 Melhor	0,98 Menor	0,89 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	254,93	254,93	0,76
3	0,85	0,95 Melhor	0,92 Menor	1,14 Pior	1,11 Pior	1,00 Similar	218,69	218,69	1,12
4	0,85	1,00 Similar	1,04 Maior	1,00 Similar	1,05 Pior	1,00 Similar	151,43	151,43	1,09
5	0,85	0,89 Melhor	1,01 Maior	0,94 Melhor	1,05 Pior	1,00 Similar	246,43	246,43	0,89
6	0,85	0,89 Melhor	0,85 Menor	0,94 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	201,30	201,30	0,68
7	0,85	1,00 Similar	1,07 Maior	1,33 Pior	1,05 Pior	1,13 Pior	136,24		1,58
8	0,85	1,00 Similar	0,91 Menor	0,84 Melhor	1,05 Pior	0,90 Melhor	209,61	209,61	0,71
							208,08	**218,34**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 280,64

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	270,50	Limite Superior	237,88
Limite Inferior (-30%)	145,66	Limite Inferior	198,80
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	18%
		Desvio Padrão	35,91
		Distri. "t" Student	1,44
		Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,16
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**208,08**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**218,34**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**8.363.204,35**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Determinação do Valor das Construções

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 foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar o Valor de Mercado par Venda do imóvel equivalente a sua reprodução com 10% de desconto, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

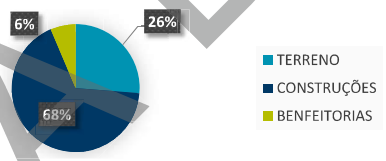
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Ambev Itajaí: Acesso pela Rodovia Governador Mario Covas (BR-101), km 117, Espinheiros - Itajaí/SC	42.988,45	194,55	8.363.204,35

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ ABRIL	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Centro de Distribuição	7.331,00	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.851,79	2.533,25	5,00	b	80,00	0,97	18.571.246,37	18.031.983,80
Administração	1.301,80	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,21	1.851,79	2.233,26	5,00	b	70,00	0,97	2.907.256,23	2.811.100,80
Portaria 1	143,90	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,21	1.851,79	2.233,26	5,00	b	70,00	0,97	321.365,93	310.736,98
Portaria 2	103,09	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,21	1.851,79	2.233,26	5,00	b	70,00	0,97	230.226,64	222.612,06
Manutenção	168,48	3.1.1 Cobertura SimplesMÉDIA	0,14	1.851,79	262,95	5,00	b	20,00	0,86	44.302,52	37.964,82
Estacionamento Moto Coberta	155,07	3.1.1 Cobertura SimplesMÉDIA	0,14	1.851,79	262,95	5,00	b	20,00	0,86	40.776,30	34.943,05
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	9.203,34									22.115.174,00	21.449.300,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Área asfaltada	m²	18.014,17	89,52	5,00	b	50,00	0,94	1.612.693,17	1.519.118,26
Área concretada	m²	2.384,08	194,55	5,00	b	50,00	0,94	463.822,76	436.909,91
Pátio Britado	m³	261,26	214,46	5,00	b	50,00	0,94	56.028,75	52.777,74
Base caixa dágua - concreto	m³	23,35	551,38	5,00	b	50,00	0,94	12.874,77	12.127,72
VALOR DAS BENFEITORIAS								2.145.419,45	2.020.933,63



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	31.833.437,98
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	28.650.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	3.113,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	666,00

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda através do 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 para o período de projeção de 10 anos.

Galpão logístico

Na avaliação dos galpão logístico foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em maio de 2019 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Valor de locação de contrato: R$ 244.762,36 mensais, conforme *rent roll* fornecido pelo cliente;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos e 8 meses;
- Área construída: 9.048,34 m², conforme quadro de áreas fornecido pelo cliente;
- IPTU: R$ 41.780,03 ao ano, conforme guia fornecida referente ao exercício de 2019;
- O potencial de receita de locação do galpão foi calculado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado de galpões para locação, conforme demonstrado anteriormente;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos o contrato de locação vigente e os próximos contratos simulados terão probabilidade de renovação de 75%;
- Admitimos um crescimento anual real para as receitas e despesas da operação de 1,10% para 2020, 1,19% para 2021, 1,15% para 2022 e 1,03% para os anos seguintes do fluxo; e

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 29 de março de 2019 uma taxa de CAPM Real de 9,59% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
8,15%	9,59%	11,03%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

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: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 8,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,50% 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.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (Reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Resultados do Fluxo de Caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do galpão é de R$ 2.907.777, e de R$ 2.536.006 para o 10º ano. O resultado do ano 9 da análise é onde incide o vencimento do contrato vigente, considerando 75% de chance de renovação.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Cash Flow Report

Ambev Itajaí (Amounts in BRL)
mai, 2019 through abr, 2030
27/05/2019 12:17:40

For the Years Ending	Forecast Year 1 abr-2020	Forecast Year 2 abr-2021	Forecast Year 3 abr-2022	Forecast Year 4 abr-2023	Forecast Year 5 abr-2024	Forecast Year 6 abr-2025	Forecast Year 7 abr-2026	Forecast Year 8 abr-2027	Forecast Year 9 abr-2028	Forecast Year 10 abr-2029	Forecast Year 11 abr-2030	Forecast Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.686.797	2.561.622	2.561.622	31.307.228
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	-426.937	0	0	-426.937
Free Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	-426.937	0	0	-426.937
Scheduled Base Rent	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	1.832.923	2.561.622	2.561.622	30.453.354
Total Rental Revenue	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	2.937.148	1.832.923	2.561.622	2.561.622	30.453.354
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	41.780	42.240	42.742	43.234	43.679	44.129	44.584	45.043	37.922	45.975	46.449	477.777
Total Other Tenant Revenue	41.780	42.240	42.742	43.234	43.679	44.129	44.584	45.043	37.922	45.975	46.449	477.777
Total Tenant Revenue	2.978.928	2.979.388	2.979.891	2.980.382	2.980.827	2.981.277	2.981.732	2.982.191	1.870.846	2.607.597	2.608.071	30.931.130
Potential Gross Revenue	2.978.928	2.979.388	2.979.891	2.980.382	2.980.827	2.981.277	2.981.732	2.982.191	1.870.846	2.607.597	2.608.071	30.931.130
Effective Gross Revenue	2.978.928	2.979.388	2.979.891	2.980.382	2.980.827	2.981.277	2.981.732	2.982.191	1.870.846	2.607.597	2.608.071	30.931.130
Operating Expenses												
IPTU	41.780	42.240	42.742	43.234	43.679	44.129	44.584	45.043	45.507	45.975	46.449	485.361
FRA	29.371	29.371	29.371	29.371	29.371	29.371	29.371	29.371	26.868	25.616	25.616	313.072
Total Operating Expenses	71.152	71.611	72.114	72.605	73.051	73.500	73.955	74.414	72.375	71.592	72.065	798.433
Net Operating Income	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	1.798.471	2.536.006	2.536.006	30.132.697
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	213.468	0	0	213.468
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	213.468	0	0	213.468
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	213.468	0	0	213.468
Cash Flow Before Debt Service	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	1.585.002	2.536.006	2.536.006	29.919.228
Cash Flow Available for Distribution	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	2.907.777	1.585.002	2.536.006	2.536.006	29.919.228

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	mai-19	
Data Final do Fluxo:	abr-29	
Período do Fluxo:	10	anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	1,10% / 1,19% / 1,15% / 1,03%	ao ano, em 2020 / 2021 / 2022 / 2023 e anos seguintes
PREMISSAS DE CONTRATO		
Contrato:	Ambev	
Tipo do contrato	BTS	
Valor de Locação:	R$ 244.762,36	RS/m² privativo
Área Privativa Total (m²)	9.048,34	m²
PREMISSAS DE MERCADO		
Probabilidade de Renovação:	75,00%	
Aluguel da Renovação:	16,61*	/m²/mês
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	9	meses
Carência:	2	meses
Comissão de Locação na Renovação:	1	mês de locação

* Tendo em vista que imóvel possui um contrato forte com um bom inquilino, foi considerado um *blend* de 50% entre o valor do contrato atual e o valor de mercado para o novo contarto simulado

DESPESAS		
IPTU:	R$ 41.780,03	total annual
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Base de Locação Programada
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	8,50%	ao ano
	0,68%	ao mês
Taxa de Capitalização	9,50%	ao ano
	0,76%	ao mês
Ano de Capitalização	2029	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	
RESULTADO		
	R$29.791.285,00	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Resumo de Valores

Para determinação do Valor de Mercado para Venda, adotamos o valor obtido no Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado. Para aferição o valor, utilizamos o valor obtido pelo Método Evolutivo.

RESUMO DE VALORES		
PROPRIEDADE: Ambev Itajaí: Acesso pela Rodovia Governador Mario Covas (BR-101), km 117, Espinheiros - Itajaí/SC		
METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	**3.237,01**	**29.791.285,00**
Método Evolutivo	3.113,00	28.650.094,18

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 17 de maio de 2019:

Ambev Itajaí: Rodovia Governador Mario Covas (BR-101), km 117, Espinheiros - Itajaí/SC

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 29.791.000,00 (Vinte e Nove Milhões Setecentos e Noventa e Um Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 3.237,01

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

Para o presente trabalho teremos as seguintes classificações: Uma para o cálculo do valor de através do "Método Evolutivo", duas para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" (venda de terreno e locação de galpão), uma para o Método da Quantificação de Custo" e uma para o "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado".

Método Evolutivo

Para o "Método Evolutivo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 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 II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

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 II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Venda de Terreno

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**9**

* 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%
Amplitude do intervalo de confiança		17,90%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**9**

* 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%
Amplitude do intervalo de confiança			19,95%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Método da Capitalização da Renda Por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**13**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 64C92DFF-4684-4620-BF35-3E99EFDC38ED

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;
- A inspeção da propriedade objeto deste laudo foi realizada pela consultora Raissa Guimarães;
- 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.

VIA DIGITAL

Giuliana Martin
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Coordenadora – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

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