

São Paulo, 16 de abril de 2019

SUPERNOVA CAPITAL

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 – 2º Andar – Torre B

A/C

Thais Dominicali

***REF: Imóvel industrial localizado na
Rodovia BR-153, KM 12 – Jardim Paraíso –
Aparecida de Goiânia / GO***

Atendendo à solicitação da SUPERNOVA CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor justo para venda (Fair Value) de forma objetiva e imparcial, na data-base abril de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,



Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL





LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: 28258_3

**Rodovia BR-153, KM 20 – Jardim Paraíso
Aparecida de Goiânia / GO**

SUPERNOVA
CAPITAL

SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	21
6. METODOLOGIA EMPREGADA	22
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	25
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	25
7.2. VALOR JUSTO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	28
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	31
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	32
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA	37
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	38

SUMÁRIO

INTERESSADO	SUPERNOVA CAPITL
PROPRIETÁRIO	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	Cepalço
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão

OBJETO	Endereço	Rodovia BR-153, KM 12	
	Bairro	Jardim Paraíso	
	Cidade/UF	Aparecida de Goiânia / GO	
	Área de Terreno	27.951,98 m ²	
	Área Construída	10.998,35 m ²	
	Área Privativa	n/i	
	Vagas Garagem	n/i	
DATA VISTORIA	Idade do Imóvel	10 anos	
	10/04/2019	DATA BASE	Abril-2019
TELEFONE	(62) 4006-8405	ACOMPANHANTE	Luiz
			Gerente de Logística, Almoz. e SESMIT

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda)	R\$ 22.140.000,00	Vinte e Dois Milhões Cento e Quarenta Mil Reais
-------------	---------	-------------------	---

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	Grau II	Grau III
Renda:	Grau I	n/a

CONDIÇÃO DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL

VOCAÇÃO	Industrial / Logística
LIQUIDEZ	Média Baixa
TEMPO DE EXPOSIÇÃO	Aproximadamente 30 Meses

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

SUPERNOVA CAPITAL, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel industrial/logístico, determinando seu Valor Justo para Venda (*Fair Value*), na data-base abril de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria interna do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	149.357 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Aparecida de Goiânia
Proprietário:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Área de Terreno:	27.951,98 m ²
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Último ato praticado:	Av.16 datado de 28 de fevereiro de 2018
Data da última emissão:	29 de março de 2018
Observação:	-

IPTU

Inscrição Cadastral:	11.170.045.900.010.000
Contribuinte:	CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
Área de Terreno:	27.951,98 m ²
Área Construída:	11.625,54 m ²
Ano de Exercício:	2018
Testada:	n/i
Observação:	-

Contrato de Locação

Área de Terreno:	27.951,98 m ²
Área Construída / Locável:	10.998,35 m ²
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Data de Início Contrato:	24/01/2018
Valor de Locação:	R\$ 200.000,00
Prazo:	10 anos
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 200.000,00
Observação:	-

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial unifamiliar / Industrial / Logístico
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Baixa
Padrão Econômico:	Médio-Baixo
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo ao acesso à Rodovia BR-153
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Industrial / Logístico
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
Esgoto pluvial	✓	Telefone	✓	Posto policial
Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
✓ Fossa		Arborização	✓	Recreação e lazer
Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓ Coleta de lixo	✓	Aeroporto	✓	Agências Bancárias
✓ Pavimentação	✓	Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Marginal da BR-153



Via sem nome

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento					
Legislação	Lei Complementar nº 5, de 30 de janeiro de 2002 e suas alterações - Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo, na área urbana e rural do município de Aparecida de Goiânia e estabelece outras providências urbanísticas.				
Zona de Uso - Descrição	ZIR – Zona de Influência de Rodovia				
T.O. (Taxa de Ocupação)	70%				
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	<table> <tr> <td>Básico</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Máximo</td><td>2,0</td></tr> </table>	Básico	-	Máximo	2,0
Básico	-				
Máximo	2,0				
Índice de Permeabilidade	30%				
Lote Mínimo	720,00 m ²				
Principais Usos Permitidos	Industrial, Comercial e Serviços				
Principais Usos Vetados	Residencial				
Outros	-				

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área privativa (m²)	Vagas de Garagem
Matrícula	27.951,98	n/i	n/i	n/i
IPTU	27.951,98	11.625,54	n/a	n/a
Contrato de locação	27.951,98	10.998,35	n/i	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	27.951,98	10.998,35	n/i	n/i

n/i - não informado | n/a – não aplicável

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	185,0m – Rodovia BR-153 (Estimado)
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	2
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca de alambrado com mourões de concreto

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

Composição do Imóvel

Trata-se de um imóvel industrial atualmente ocupado pela empresa Cepalga. O imóvel é composto por 3 galpões e conta com área fabril, armazenagem, administrativas e de apoio. O croqui a seguir ilustra a disposição da edificação no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

Os blocos apresentam a seguinte disposição:

Pavimento	Uso
Térreo	Estacionamento, Recepção, Administrativo, Sanitários, Vestiários, Refeitório, Cozinha, Área fabril e de Armazenagem
Mezanino	Administrativo e áreas de apoio

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Estacionamento / Área Externa	Concreto / Asfalto	N/A	N/A
Galpão	Concreto	Blocos de Concreto / Alvenaria com pintura / Telhas Metálicas	Telhas metálicas
Recepção	Cerâmico / Paviflex	Alvenaria com pintura	Forro de Gesso
Administração	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Laje / Forro de Gesso
Vestiário/Sanitários	Cerâmico/Azulejos	Azulejo/ Alvenaria com pintura	Forro de Gesso
Refeitório	Cerâmico	Alvenaria com Pintura	Forro de Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas in loco e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ Escadas.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Portaria; ▪ CFTV.
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir de poço artesiano; ▪ 1 reservatório elevado com capacidade para 100 mil litros.
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores; ▪ Alarme de incêndio.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	▪ 1 gerador movido a diesel.
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado tipo Split nas áreas administrativas.
Outros	▪ 1 Docas com plataforma elevada; ▪ Pé Direito 9 a 12m; ▪ Piso de concreto com capacidade de 38 MPA/cm ²

Item Galpão 1		
Divisões Internas:	Alvenaria e Divisórias de PVC	
Nº de Pavimentos	Térreo + Mezanino	
Pé Direito	9,00 a 12,00 m	
Estrutura	Pré-moldado de concreto	
Cobertura	Telhas metálicas	Facefelt
	Duas águas	
Estrutura da Cobertura	Concreto	
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto	Chapas metálicas
Fachada	Emboço e reboco com pintura à latex	
	Chapas Metálicas	
Esquadrias e Vidros	Alumínio	
Portas	-	
Estado de Conservação	Bom	
Vícios de Construção	Não detectados visualmente	
Idade Estimada	10 anos	
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex	
	-	
Piso	Concreto de alta resistência	
	38 MPA/cm ²	
Forro	Gesso	
	Perfilados de PVC	



Item Galpão 2		
Divisões Internas:	Alvenaria e Divisórias de PVC	
Nº de Pavimentos	Térreo + Mezanino	
Pé Direito	9,00 a 12,00 m	
Estrutura	Pré-moldado de concreto	
Cobertura	Telhas metálicas	
	Duas águas	
Estrutura da Cobertura	Concreto	
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto	
Fachada	Emboço e reboco com pintura à latex	
	Chapas Metálicas	
Esquadrias e Vidros	Alumínio	
Portas	-	
Estado de Conservação	Bom	
Vícios de Construção	Não detectados visualmente	
Idade Estimada	10 anos	
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex	
	-	
Piso	Concreto de alta resistência	
	38 MPA/cm ²	
Forro	Laje com pintura	
	Perfilados de PVC	



Item Galpão 3	
Divisões Internas:	Alvenaria e Divisórias de PVC
Nº de Pavimentos	Térreo + Mezanino
Pé Direito	9,00 a 12,00 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
	Duas águas
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Emboço e reboco com pintura à latex
	Chapas Metálicas
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	-
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	10 anos
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex
	-
Piso	Concreto de alta resistência
	38 MPA/cm ²
Forro	Laje com pintura
	Perfilados de PVC

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Portaria Marginal BR-153 (desativada)



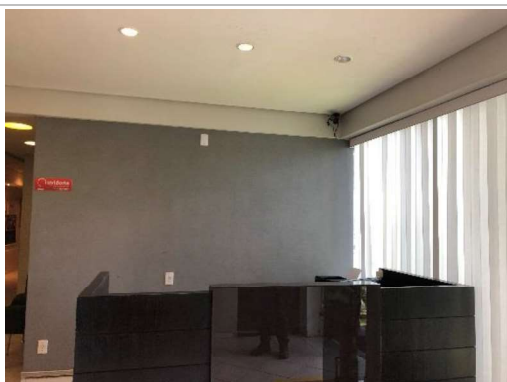
Portaria principal



Estacionamento



Acesso recepção



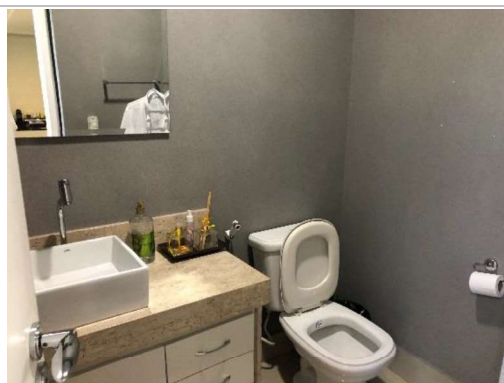
Recepção



Copa



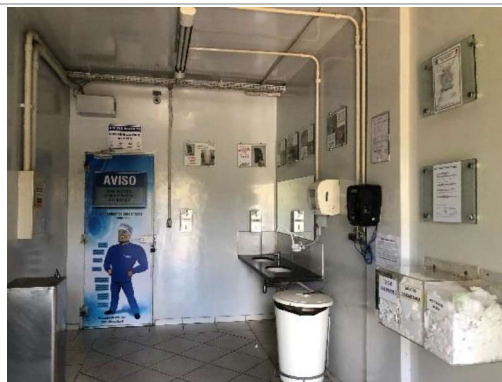
Diretoria



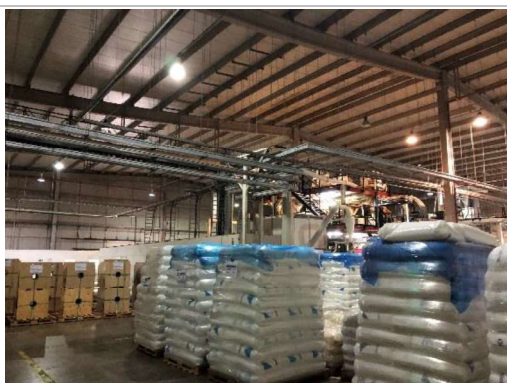
Diretoria



Salas administrativas



Assepsia



Galpão 1



Sala de treinamento



Laboratório 1



Galpão 2



Sala de manutenção



Laboratório 2



Salas administrativas



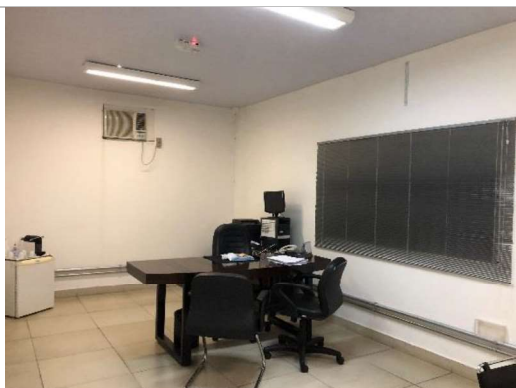
Docas



Sala de controle



Galpão 3



Salas administrativas



Salas administrativas



Armazenagem de tintas



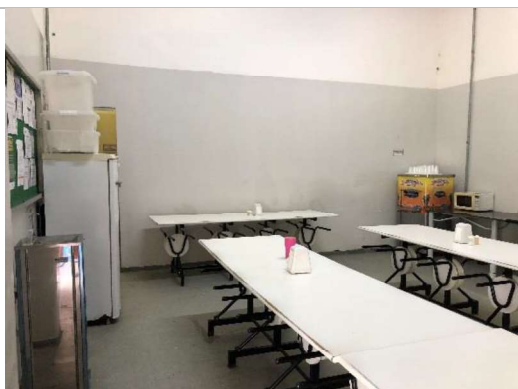
Armazenagem de solventes



Fossas



Balança rodoviária



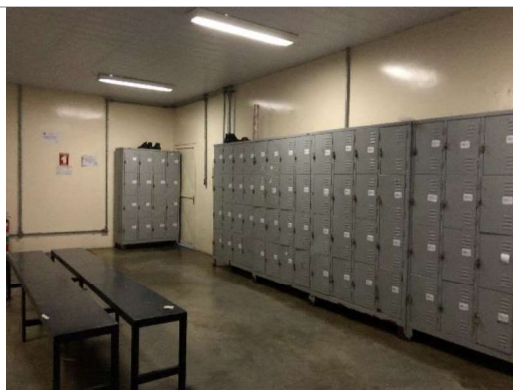
Refeitório



Cozinha



Sanitários



Vestiários



Vestiários



Bicicletário

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Aparecida de Goiânia / GO		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	288,47 km ²	739,49 km ²	1.537,86 km ²
População	455.735 hab.	1.301.892 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 5.148.640,07	R\$ 24.445.743,96	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 11.297,44	R\$ 18.777,09	R\$ 20.241,49
IDH	0,718	0,799	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	Média
Demanda	Médio-Baixa	Para Venda	Média
Absorção	Médio-Baixa	Vocação	Industrial / Logística
Desempenho Geral	Média		
Análise de SWOT			
Pontos Fortes: ✓ Bom pé direito; ✓ Grande pátio; ✓ Boa Localização e Acesso.		Pontos Fracos: ✓ Empreendimento com necessidade de pequenos reparos.	
Oportunidades: ✓ Contrato de locação atípico de longo prazo vigente; ✓ Zoneamento permissivo para diversas atividades.		Ameaças: ✓ Excesso de oferta na região	

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Classificação			
Galpão Econômico	0,240	0,360	0,480
Galpão Simples	0,492	0,726	0,960
Galpão Médio	0,972	1,326	1,680
Galpão Superior	Acima de 1,69		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	11,67	13,73	15,78

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 13,73
A = Área	10.998,35 m²
V = Valor Total	R\$ 150.957,65
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 151.000,00

7.2. VALOR JUSTO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
Cepalgo	24/01/2018	24/01/2019	23/02/2018	207.491,16	18,87

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo para Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definido para o cenário analisado;
- **Valor de locação contrato vigente:** conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado. Os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos:** R\$ 13,73/m², apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** 2 meses;
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Carência após 1º contrato:** 1 mês;
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante e na perpetuidade;

- **Condomínio:** não considerado;
- **IPTU:** R\$ 0,27/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2019);
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação;
- **Comissão de venda:** considerado 4% sobre o valor de venda do imóvel;
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes, novos contratos terão prazo de 120 meses;
- **Período de análise:** 120 meses;
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção estimamos 1,5% sobre receita líquida (em meses de receita positiva);
- **Inadimplência Constante:** não considerada;
- **Gestão de Contratos:** considerado 1,1% sobre receita;
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano;
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 10,50% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 10,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.
- **Valorização:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1,50% ao ano sobre valor de mercado a partir do 2º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o termino do contrato existente.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR VENDA	(Renda)	R\$ 22.140.000,00	Vinte e Dois Milhões Cento e Quarenta Mil Reais
--------------------	---------	--------------------------	--

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:

	Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Total de receitas		1.867.420	2.489.894	2.489.894	2.489.894	2.489.894	2.489.894	2.489.894	2.489.894	2.489.894	1.588.773	21.237.215	44.612.560
Receita de Locação Corrigida		1.867.420	2.489.894	2.489.894	2.489.894	2.489.894	2.489.894	2.489.894	2.489.894	2.489.894	1.761.434	517.981	24.065.986
Desconto de Locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-172.660	0	-172.660
Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.719.234	20.719.234
Total de receitas		-48.553	-64.737	-64.737	-64.737	-64.737	-64.737	-64.737	-64.737	-64.737	-215.427	-842.237	-1.624.115
Comissão de Locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-172.660	0	-172.660
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-828.769	-828.769
Condomínio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5.948	0	-5.948
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-28.011	-37.348	-37.348	-37.348	-37.348	-37.348	-37.348	-37.348	-37.348	-21.242	-7.770	-355.810
Gestão de contratos		-20.542	-27.389	-27.389	-27.389	-27.389	-27.389	-27.389	-27.389	-27.389	-15.577	-5.698	-260.927
PIS / COFINS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSLL		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita líquida operacional		1.818.868	2.425.157	2.425.157	2.425.157	2.425.157	2.425.157	2.425.157	2.425.157	2.425.157	1.373.347	20.394.978	42.988.446
Terreno		-22.144.715											-22.144.715
Fluxo de caixa acumulado		-22.144.715	-20.325.847	-15.475.534	-13.050.377	-10.625.221	-8.200.064	-5.774.907	-3.349.751	-924.594	448.753	20.843.731	20.843.731

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA	(Renda)	R\$ 22.140.000,00	Vinte e Dois Milhões Cento e Quarenta Mil Reais
--------------------	---------	--------------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866



Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 5068 933048



Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

