

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
Avenida Moita Bonita, 266 – Jardim Brasil –
Guarulhos / SP***

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_2

**Avenida Moita Bonita, 266 – Jardim Brasil
Guarulhos / SP**

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 CAPITAL
PROPRIETÁRIO	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	Copobras Guarulhos
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão

OBJETO	Endereço	Avenida Moita Bonita, 266	
	Bairro	Jardim Brasil	
	Cidade/UF	Guarulhos / SP	
	Área de Terreno	63.938,51 m ²	
	Área Construída	11.548,35 m ²	
	Área Privativa	n/a	
	Vagas Garagem	0	
	Idade do Imóvel	15 anos	
DATA VISTORIA	04/04/2019	DATA BASE	Abril-2019
TELEFONE	(11) 4858-9639	ACOMPANHANTE	Rafael Andrade
	(11) 99994-2105		Técnico em Segurança do Trabalho

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda)	R\$ 34.020.000,00	Trinta e Quatro Milhões e Vinte 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
TEMPO DE EXPOSIÇÃO	Aproximadamente 18 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:

IPTU

Inscrição Cadastral:	094.30.61.0001.00.000
Contribuinte:	SEALED AIR EMBALAGENS LTDA
Área de Terreno:	63.938,51 m ²
Área Construída:	11.548,35 m ²
Ano de Exercício:	2019
Testada:	53,00 m
Observação:	-

Contrato de Locação

Área de Terreno:	63.938,51 m ²
Área Construída / Locável:	11.548,35 m ²
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Data de Início Contrato:	19/03/2018
Valor de Locação:	R\$ 260.000,00
Prazo:	10 anos
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 260.000,00
Observação:	-

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 1 km da Escola Estadual Bartholomeu de Carlos;
- ✓ 4 km do Hospital de Clínicas Jardim Helena;
- ✓ 14 km do Aeroporto de Guarulhos.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial unifamiliar / Industrial / Logística
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Média
Padrão Econômico:	Popular / Baixo
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Médio / Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo ao acesso à Rodovia Ayrton Senna
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



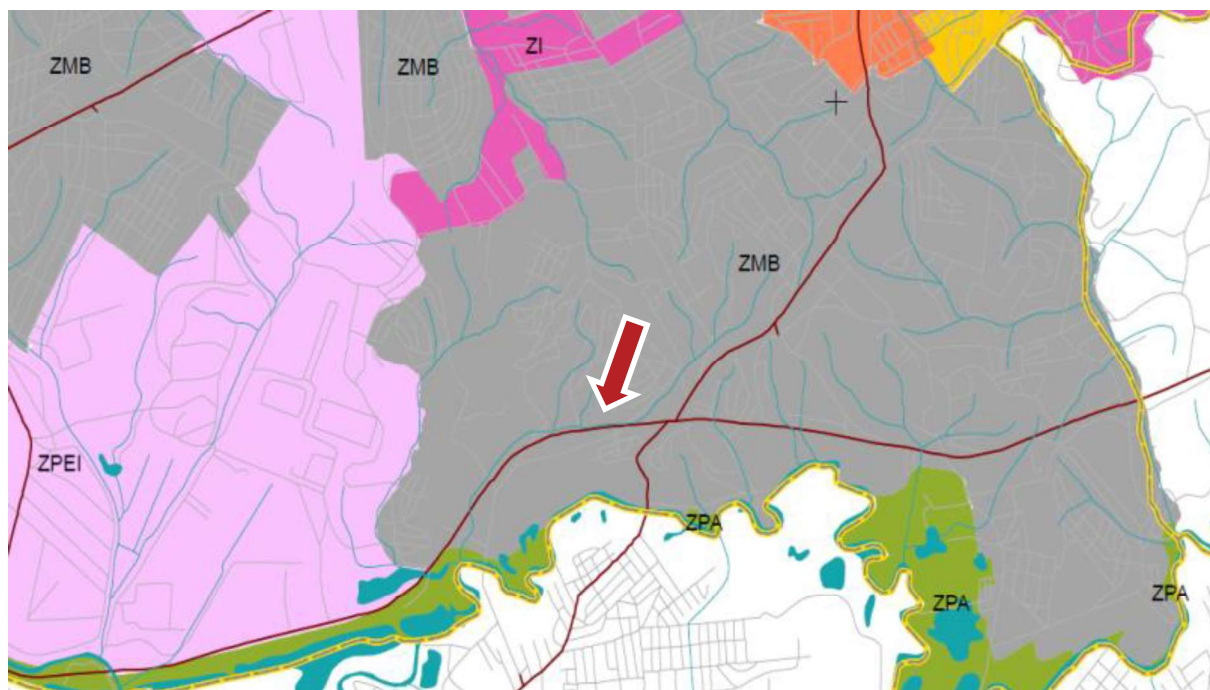
Avenida Moita Bonita



Avenida Moita Bonita

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 nº 6.253, de 24 de maio de 2007 – Dispõe sobre o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no município de Guarulhos e dá providências correlatas.		
Zona de Uso - Descrição		
ZMB – Zona de Uso Misto B		
T.O. (Taxa de Ocupação)		
80%		
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	-
	Máximo	2,0
Gabarito		
n/i		
Lote Mínimo		
250,00 m ²		
Principais Usos Permitidos		
Residencial, Comércio, Serviços e Industrial		
Principais Usos Vetados		
-		
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.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo do município de Guarulhos variam conforme tipologia de uso. Os dados apresentados acima são equivalentes ao uso industrial

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 (m ²)	Área construída (m ²)	Área privativa (m ²)	Vagas de Garagem
Contrato de Locação	63.938,51	11.548,35	n/i	n/i
IPTU	63.938,51	11.548,35	n/a	n/a
ADOTADA EM CÁLCULO	63.938,51	11.548,35	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	53,00 m para a Avenida Moita Bonita
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	2
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana / Aclive
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca de alambrado com mourões de concreto ou grades

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

Composição do Imóvel

Trata-se de um imóvel industrial atualmente ocupado pela empresa Copobras. 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
Galpões	Concreto	Alvenaria com pintura / Telhas Metálicas	Telhas metálicas
Áreas Administrativas	Laminado	Alvenaria com pintura	Forro modular / Laje aparente com pintura / Telhas fibrocimento
Salas de Reunião / Treinamento	Laminado	Alvenaria com pintura	Gesso
Copa	Laminado	Alvenaria com pintura	Gesso
Refeitório	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Laje aparente com pintura
Área de Descanso	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Laje aparente com pintura
Sanitários / Vestiários	Cerâmico	Cerâmico	Forro de Gesso / Laje
Recepção	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Forro Modular

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	▪ Guarita; ▪ CFTV; ▪ Alarmes.
Hidráulica	▪ Abastecimento pelo sistema de abastecimento; ▪ 2 reservatórios elevados;
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers; ▪ Alarme de incêndio.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais; ▪ 4 cabines primárias;
Gerador	▪ 1 gerador;
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado tipo Split nas áreas administrativas;
Outros	▪ 1 Docas com plataforma elevada; ▪ Pé Direito 12m; ▪ Piso de concreto com capacidade de 3,5ton/m ²

Item	Galpão 1	
Divisões Internas:	Alvenaria e Divisórias de PVC	
Nº de Pavimentos	Térreo + Mezanino	
Pé Direito	Aproximadamente 8,00 m	
Estrutura	Pré-moldado de concreto	
Cobertura	Telhas metálicas Shed	
Estrutura da Cobertura	Metálica	
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	15 anos	
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex -	
Piso	Concreto de alta resistência 3,5 a 4,0 ton/m ²	
Forro	Gesso Fibra mineral	



Item Galpão 2	
Divisões Internas:	Divisórias de PVC
Nº de Pavimentos	Térreo
Pé Direito	Aproximadamente 8,00 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
	Duas águas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Emboço e reboco com pintura à latex
	Telhas metálicas
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Alumínio
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	15 anos
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex
	-
Piso	Concreto de alta resistência
	3,5 a 4,0 ton/m ²
Forro	-



Item Galpão 3	
Divisões Internas:	
Nº de Pavimentos	Térreo
Pé Direito	8,00 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
	Arco
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Emboço e reboco com pintura à latex
	Telhas metálicas
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Alumínio
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	15 anos
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex
	-
Piso	Concreto de alta resistência
	3,5 a 4,0 ton/m ²
Forro	-



4.2.3. Reportagem Fotográfica



Acesso



Portaria



Quadra de futebol



Estacionamento



Recepção



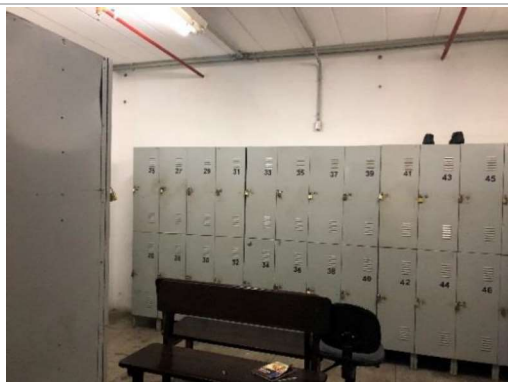
Sanitário – Recepção



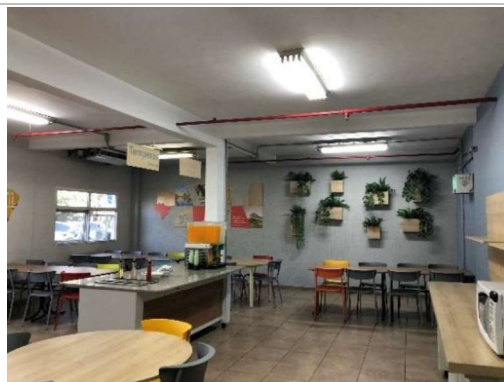
Corredor Adm. Inferior



Sala de descanso



Vestibário



Refeitório



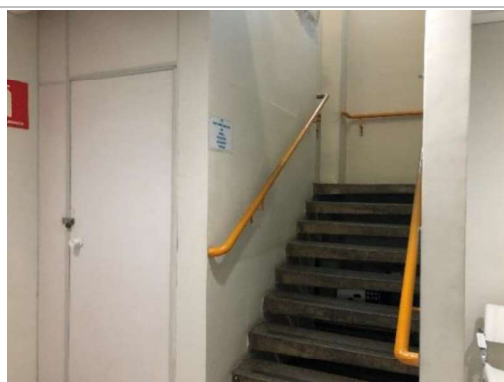
Cozinha



Sanitário - Motoristas



Escritório



Circulação Vertical



Escritório – mezanino



Sala de reunião



Copa



Sanitários - mezanino



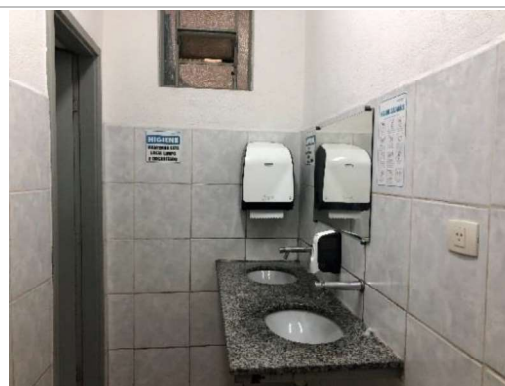
Galpão 1



Galpão 1



Galpão 1



Galpão 1



Galpão 2



Galpão 2



Galpão 2



Galpão 2



Galpão 3



Galpão 3



Galpão 3



Terreno remanescente



Cabine primária



Bacia de contenção de chuvas

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Guarulhos / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	318,01 km ²	1.522,99 km ²	1.537,86 km ²
População	1.222.357 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 37.139.403,99	R\$ 443.600.101,65	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 30.383,43	R\$ 39.450,87	R\$ 20.241,49
IDH	0,763	0,805	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Médio-Alta	Para Locação	Média
Demanda	Médio-Baixa	Para Venda	Média
Absorção	Médio-Baixa	Vocação	Industrial / Logística
Desempenho Geral	Média		
Análise de SWOT			
Pontos Fortes: ✓ Bom padrão Construtivo; ✓ Bom estado de conservação; ✓ Boa Localização e Acesso.		Pontos Fracos: ✓ Via de acesso estreita; ✓ Pátio necessitando de reforma; ✓ Entorno imediato predominantemente composto por residências.	
Oportunidades: ✓ Pouca oferta de imóveis similares na microrregião; ✓ Contrato de locação atípico de longo prazo vigente.		Ameaças: ✓ Concorrência logística com cidades próximas, como Cajamar e Jundiaí.	

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
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)	17,41	20,48	23,55

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:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 20,48
A = Área	11.548,35 m²
V = Valor Total	R\$ 236.504,49
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 237.000,00

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\$/m²)
Sealed Air Embalagens	19/03/2018	03/2019	18/03/2028	269.818,98	23,36

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\$ 20,48/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:** 3 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;

- **Condomínio:** não considerado;
- **IPTU:** R\$ 1,60/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 9,50% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,00% 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 término do contrato existente.

Resultados

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

VALOR VENDA	(Renda)	R\$ 34.020.000,00	Trinta e Quatro Milhões e Vinte Mil Reais
--------------------	---------	--------------------------	--

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

HORUS GGR - COPOBRAS GRU

	Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Total de receitas		2.428.371	3.237.828	3.237.828	3.237.828	3.237.828	3.237.828	3.237.828	3.237.828	3.237.828	2.162.178	36.867.724	67.360.895
Receita de Locação Corrigida		2.428.371	3.237.828	3.237.828	3.237.828	3.237.828	3.237.828	3.237.828	3.237.828	3.237.828	2.432.602	811.270	31.574.865
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	-270.423	0	-270.423
Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36.056.453	36.056.453
Total de receitas		-63.138	-84.184	-84.184	-84.184	-84.184	-84.184	-84.184	-84.184	-84.184	-375.063	-1.463.351	-2.275.020
Comissão de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-270.423	0	-270.423
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.442.258	-1.442.258
Condomínio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-55.454	0	-55.454
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-36.426	-48.567	-48.567	-48.567	-48.567	-48.567	-48.567	-48.567	-48.567	-28.376	-12.169	-465.510
Gestão de contratos		-26.712	-35.616	-35.616	-35.616	-35.616	-35.616	-35.616	-35.616	-35.616	-20.809	-8.924	-341.374
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
Receta líquida operacional		2.365.233	3.153.644	3.153.644	3.153.644	3.153.644	3.153.644	3.153.644	3.153.644	3.153.644	1.787.116	35.404.372	64.785.875
Terreno		-34.022.181											-34.022.181
Fluxo de caixa acumulado		-34.022.181	-28.503.304	-25.349.660	-22.196.016	-19.042.371	-15.888.727	-12.735.083	-9.581.439	-6.427.794	-4.640.679	30.763.694	30.763.694

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\$ 34.020.000,00 Trinta e Quatro Milhões e Vinte 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

