

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-277, Km 690 – Parque Industrial –
São Miguel do Iguaçu/PR***

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.: 28528_8

**Rodovia BR-277, KM 690
São Miguel do Iguaçu / PR**

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	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	25
6. METODOLOGIA EMPREGADA	26
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	29
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	29
7.2. VALOR JUSTO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	34
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	37
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO GALPÃO.....	38
ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA TERRENO.....	42
ANEXO C – FLUXO DE CAIXA	46
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	47

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	Moinho Iguaçu
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão

OBJETO	Endereço	Rodovia BR-277, KM 690	
	Bairro	Parque Industrial	
	Cidade/UF	São Miguel do Iguaçu / PR	
	Área de Terreno	52.663,35 m²	
	Área Construída	7.164,00 m²	
	Vagas Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	30 anos	
	DATA VISTORIA	05/04/2019	DATA BASE
TELEFONE	(45) 3564-8200	ACOMPANHANTE	Flávio

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda)	R\$ 20.330.000,00	Vinte Milhões Trezentos e Trinta 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 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:	29.205 do Serviço de Registro de Imóveis
Proprietário:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO
Área de Terreno:	52.663,35 m ²
Área Construída:	2.791,40 m ²
Último ato praticado:	R-03 datado de 16 de janeiro de 2019
Data da última emissão:	26 de março de 2019
Observação:	Área não edificável 8.488,35m ²

ITR

Inscrição Cadastral:	
Contribuinte:	MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL S.A.
Área de Terreno:	45.000,00 m ²
Área Construída:	
Ano de Exercício:	
Testada:	
Observação:	

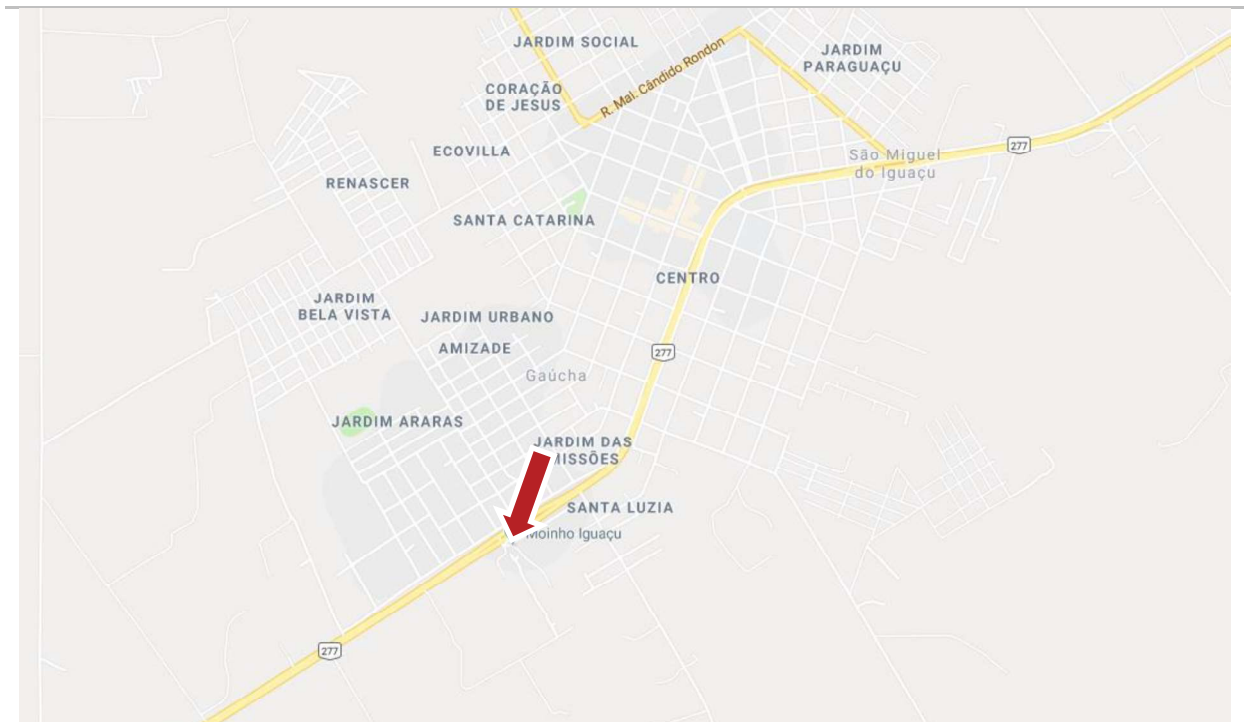
Planta - Implantação Geral

Área de Terreno:	62.403,40 m ²
Área Construída:	6.292,92 m ²
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Data de Emissão:	Fevereiro de 2006
Observação:	Consultada durante a vistoria

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:

- ✓ 800 m do Posto de Saúde Panorama;
- ✓ 1,0 km da Faculdade Uniguaçu – Faesi;
- ✓ 2,0 km da Delegacia de São Miguel do Iguaçu;
- ✓ 2,3 km da Prefeitura de São Miguel do Iguaçu.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Chácaras e Industrial / Logístico
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Média
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Não observado
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



Rodovia BR-277, KM 690



Rodovia BR-277, KM 690

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 2.780 de 2016 - Dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no município de São Miguel do Iguaçu
Zona de Uso - Descrição	ZI - Zona Industrial
T.O. (Taxa de Ocupação)	0,50
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Máximo 2,0
Gabarito	2 Pavimentos
Lote Mínimo	1600,00 m ²
Principais Usos Permitidos	Comércio, Serviço, Institucional e Industrial (Verificar tabela CNAE)
Principais Usos Vetados	n/a
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	52.663,35	2.791,40	n/i	n/i
ITR	45.000,00	n/i	n/a	n/a
Planta	44.175,00	6.292,92	n/i	n/i
Info cliente	44.175,00	7.164,00	n/i	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	44.175,00	7.164,00	n/a	n/a

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

O quadro de áreas demonstrado abaixo foi extraído da planta de implantação do imóvel:

Bloco	Área Construída (m²)
Escritório / Administração	105,89
Balança-Cobertura	177,10
Oficina	236,35
Moega / Casa de Máquinas	250,00
Beneficiamento de Sementes	300,00
Almoxarifado	42,50
Carregamento / Descarte	20,91
Depósito de Sementes	1.939,00
Depósito de Palha de Arroz	400,00
Sanitários	13,30
Tombador	126,00
Moegas	226,80
Casa de Máquinas	189,00
Secador	312,00
Balança de Carregamento	63,07
Armazém Graneleiro	1.891,00
TOTAL	6.292,92

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1. Terreno



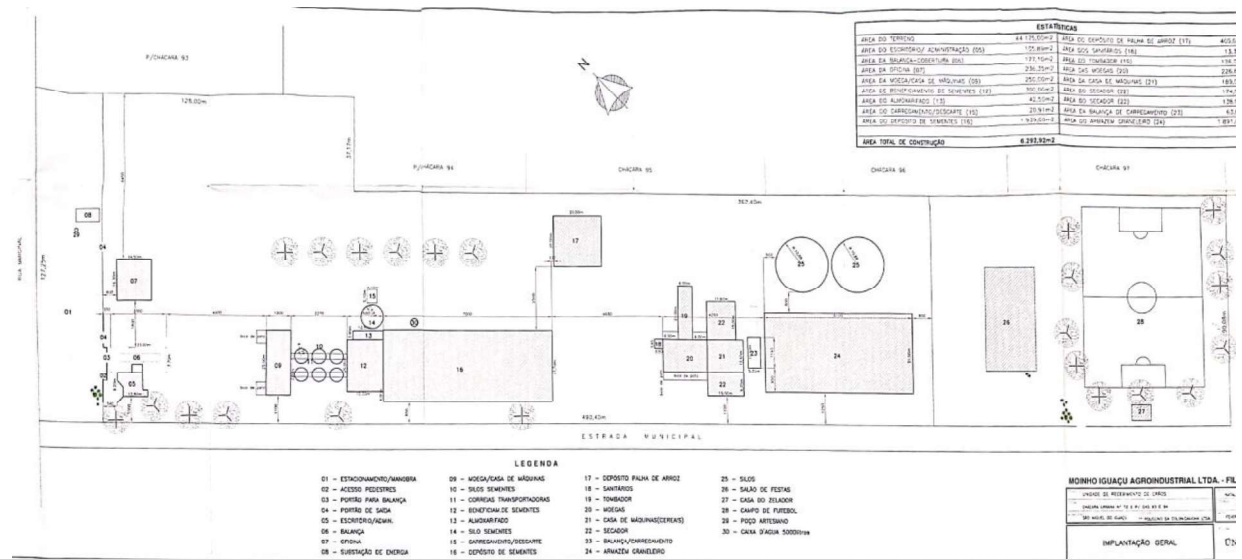
Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	127,25m (Projeto de Implantação) - Rodovia BR-277
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Gradil

4.2.2. Construção

Composição do Imóvel

O avaliando é formado por blocos operacionais, sendo 2 galpões com silos para armazenamento de grãos, bloco administrativo e área de reuniões e salão de festas.



Croqui Esquemático do Imóvel

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Estacionamento / Área Externa	Asfalto / Pedra / Sem pavimentação	N/A	N/A
Galpões	Concreto	Alvenaria / Chapas Metálicas	Telhas metálicas
Áreas Administrativas	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Laje com pintura
Salas de Reunião	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Laje com pintura
Copa	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Laje com pintura
Cozinha	Cerâmico	Cerâmico	Forro de Madeira
Salão de festas	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Forro de Madeira
Sanitários / Vestiários	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Forro de Madeira / Laje com pinutra

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ Escadas para acesso as áreas elevadas de operação do maquinário;
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso.
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir de poço artesiano; ▪ 1 reservatório com capacidade para 5 mil litros;
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório. ▪ Hidrantes e extintores;
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	▪ 1 gerador movido a diesel com autonomia de 4 horas e que atende integralmente todo o complexo.
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado tipo Split nas áreas do bloco administrativo
Outros	▪ Os 6 silos que atendem o armazenamento de trigo com capacidade de 250 toneladas cada; ▪ Os 3 silos que atendem o armazém graneleiro e possuem capacidade de 5 mil ton. cada; ▪ O armazém graneleiro possui capacidade total de 15 mi ton.

Item Prédio Administrativo	
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	2,50 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Laje impermeabilizada
	-
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Alvenaria com pintura latex
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Alumínio e PVC
Estado de Conservação	Regular
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	35 anos
Paredes Internas	Divisórias de PVC
Piso	Cerâmica
Forro	Laje com pintura



Item Galpão Armazem	
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	5,00 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Telhas metálicas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Tijolos cerâmicos aparentes
Fachada	Tijolos cerâmicos aparentes
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	35 anos
Paredes Internas	Tijolos cerâmicos aparentes
Piso	Concreto
Forro	Sem forro



Item Moega	
Uso:	Armazenamento de Trigo e Casa de Máquinas
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	5,00 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Telhas metálicas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Tijolos cerâmicos aparentes e Telhas Metálicas
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Entre Regular e Reparo Simples
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	35 anos
Paredes Internas	Tijolos cerâmicos aparentes
Piso	Concreto de alta resistência
Forro	Sem forro



Item Moega	
Uso:	Descarregamento, casa de máquinas e secador.de grãos
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	5,00 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Telhas metálicas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Tijolos cerâmicos aparentes e Telhas Metálicas
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Entre Regular e Reparo Simples
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	35 anos
Paredes Internas	Tijolos cerâmicos aparentes
Piso	Concreto de alta resistência
Forro	Sem forro



Item Galpão Armazem Graneleiro	
Uso:	Armazenamento de Grãos, Carregamento de Caminhões
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	12,00 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Telhas metálicas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Alvenaria com Pintura e Telhas Metálicas
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	35 anos
Paredes Internas	Não Possui Subdivisões
Piso	Concreto de alta resistência
Forro	Sem forro



Item Depósito	
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	8,00 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Tijolos cerâmicos aparentes
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Entre Regular e Reparo Simples
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	35 anos
Paredes Internas	Não Possui Subdivisões
Piso	Concreto
Forro	Sem forro



Item Salão de Festas	
Divisões Internas:	Salão de festas, Copa e Sanitários
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	2,50 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Telhas cerâmicas
Estrutura da Cobertura	Madeira
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Tijolos cerâmicos aparentes
Esquadrias e Vidros	Ferro
Portas	Ferro e madeira
Estado de Conservação	Regular
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	35 anos
Paredes Internas	Tijolos cerâmicos com pintura
Piso	Cerâmica
Forro	Perfilados de PVC



Item Apoio	
Divisões Internas:	Refeitório e Almoxarifado/Oficina
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	2,50 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Telhas metálicas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Massa desempenada com pintura à latex
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Regular
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	35 anos
Paredes Internas	Tijolos cerâmicos com pintura
Piso Refeitório	Cerâmica
Piso Almoxarifado	Concreto
Forro	Sem forro



4.2.3. Reportagem Fotográfica



Vista do avaliando



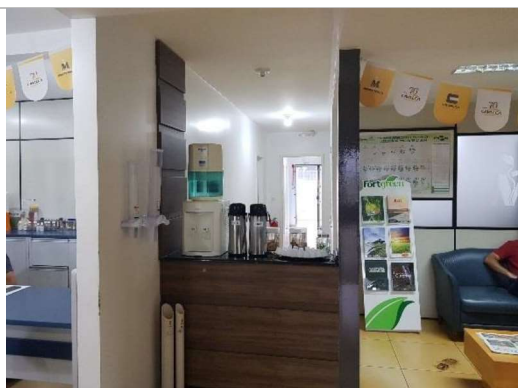
Entrada de veículos



Acesso de pedestres – Bloco administrativo



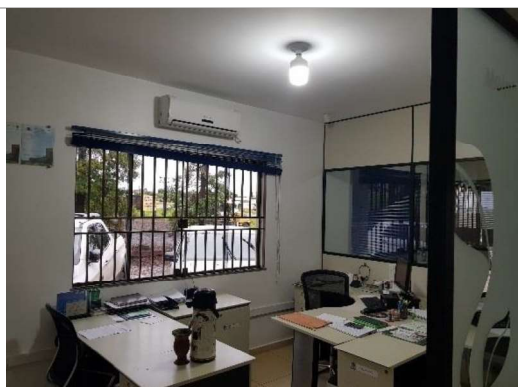
Recepção/Atendimento



Área de Espera



Circulação



Sala administrativa



Sala de reuniões



Acesso aos sanitários



Sanitário



Bloco de apoio



Acesso Almojarifado / Oficina



Almojarifado / Oficina



Refeitório





Moega



Moega / Armazenamento de trigo



Depósito



Vista interna do depósito



Vista interna do depósito



Galpão armazem



Vista Galpão Armazém



Moega / Tombador



Tombador / Descarregamento



Secador de grãos



Casa de máquinas



Carregamento de grãos / Balança



Carregamento de grãos / Balança



Silos de armazenamento de grãos



Armazém graneleiro



Vista interna do armazém graneleiro



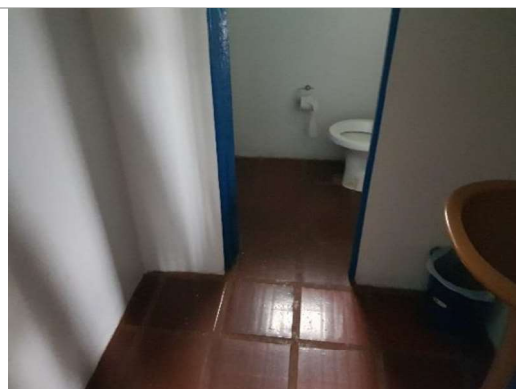
Salão de Festas



Salão de Festas



Copa



Sanitário



Vista do pátio



Vista da quadra

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Miguel do Iguaçu / PR		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	851,30 km ²	434,97 km ²	1.537,86 km ²
População	25.755 hab.	1.746.896 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 520.111,65	R\$ 53.106.496,77	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 20.194,59	R\$ 30.400,49	R\$ 20.241,49
IDH	0,704	0,823	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Baixa	Para Locação	Baixa
Demanda	Baixa	Para Venda	Baixa
Absorção	Baixa	Vocação	Industrial / Logística
Desempenho Geral	Baixo		
Análise de SWOT			
Pontos Fortes: ✓ Boa localização; ✓ Boa visibilidade.		Pontos Fracos: ✓ O avaliando possui características e equipamentos que atendem a operação específica do atual ocupante. ✓ Baixo padrão construtivo.	
Oportunidades: ✓ Posto intermediário na rota Foz do Iguaçu-Cascavel.		Ameaças: ✓ O mercado do município é secundário em relação a região em que se insere.	

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%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

Fator acesso

Trata a diferença em relação à acessibilidade ao imóvel, sendo que os mais próximos ou localizados em vias de trânsito rápido e arteriais tendem a ser mais valorizados que os localizados em vias coletoras ou locais, dada a maior facilidade de acesso e deslocamento para outras regiões.

7.1.1. Valor de Mercado de Locação – Galpão

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)	11,60	13,65	15,70

Devido às características físicas do imóvel, localização e presença de equipamentos e silos, adotamos o valor máximo 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\$ 15,70
A = Área	7.164,00 m²
V = Valor Total	R\$ 112.476,09
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 112.000,00

7.1.2. Valor de Mercado de Venda - Terreno

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)	141,31	166,25	191,19

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

O valor de venda do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = A \times Vu$, onde:

Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 166,25
A = Área de Terreno	44.175,00 m ²
V = Valor Total	R\$ 7.344.111,58
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 7.344.000,00

7.1.3. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO TERRENO - MÉTODO DA RENDA

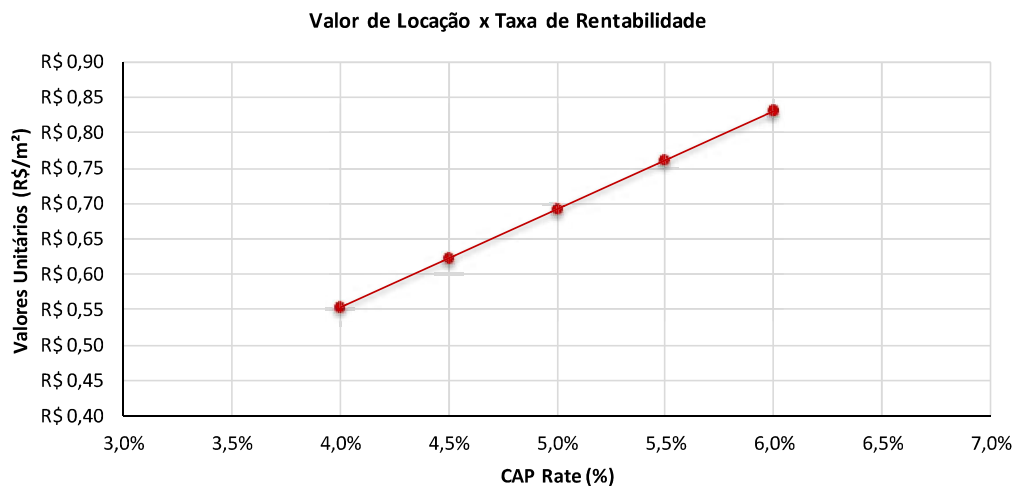
Análise do valor de mercado para venda do imóvel pelo **Método da Renda Simplificado**, onde o valor do imóvel é obtido com base na taxa de capitalização esperada (yield) por um investidor sobre o capital a ser investido em um determinado imóvel.

Em outras palavras, o valor baseia-se no resultado da receita potencial anual sobre a taxa de rentabilidade compatível com o risco do mercado imobiliário.

O valor de venda é obtido a partir da fórmula:

$$V_v = \frac{V_l \times 12}{i}$$

Taxa de Rentabilidade	Valor Unitário
4,0%	R\$ 0,55/m ²
4,5%	R\$ 0,62/m ²
5,0%	R\$ 0,69/m²
5,5%	R\$ 0,76/m ²
6,0%	R\$ 0,83/m ²



O valor de locação do terreno será dado pela seguinte expressão:

$V = A \times Vu$, onde:

Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 0,69
A = Área de Terreno	29.847,00 m²
V = Valor Total	R\$ 20.675,00
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 20.700,00

A área de terreno remanescente foi obtida através da subtração da área total de terreno menos a área ideal a ser aproveitada pela construção, qual seja, duas vezes a área construída.

Somando a locação obtida para o galpão com o valor de locação obtido para o terreno, temos:

VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 132.700,00
A = Área Construída	7.164,00 m²
Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 18,52

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)
Moinho Iguaçu	23/06/2017	Maio	22/06/2027	201.979,48	28,19

*Não recebemos o contrato de locação do imóvel em análise. As informações acima foram fornecidas pelo cliente.

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\$ 18,52/m² construído, apurado pelo Método Comparativo (galpões + terreno remanescente).
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** não aplicado. Consideramos que o inquilino atual permanecerá no imóvel após o término do contrato vigente, porém haverá revisional no valor de locação;
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado;
- **Carência após 1º contrato:** não aplicado;
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante;

- **Condomínio:** não considerado;
- **IPTU:** não considerado;
- **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 3,0% 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 10,50% 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\$ 20.330.000,00 Vinte Milhões Trezentos e Trinta Mil Reais
--------------------	---------	---

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

HORUS GGR - MOINHO IGUAÇU													
	Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Total de receitas		1.817.815	2.423.754	2.423.754	2.423.754	2.423.754	2.423.754	2.423.754	2.423.754	2.056.296	1.793.827	17.786.782	40.422.997
Receita de Locação Corrigida		1.817.815	2.423.754	2.423.754	2.423.754	2.423.754	2.423.754	2.423.754	2.423.754	2.056.296	1.793.827	448.457	23.082.671
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	0	0	0
Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.340.326	17.340.326
Total de receitas		-74.530	-99.374	-99.374	-99.374	-99.374	-99.374	-99.374	-99.374	-84.308	-73.547	-712.000	-1.640.003
Comissão de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-693.613	-693.613
Condomínio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-54.534	-72.713	-72.713	-72.713	-72.713	-72.713	-72.713	-72.713	-61.689	-53.815	-13.454	-692.480
Gestão de contratos		-19.996	-26.661	-26.661	-26.661	-26.661	-26.661	-26.661	-26.661	-22.619	-19.732	-4.933	-253.909
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		1.743.285	2.324.380	2.324.380	2.324.380	2.324.380	2.324.380	2.324.380	2.324.380	1.971.988	1.720.280	17.076.783	38.782.995
Terreno		-20.328.831											-20.328.831
Fluxo de caixa acumulado		-18.585.546	-16.261.166	-13.936.786	-11.612.406	-9.288.027	-6.963.647	-4.639.267	-2.314.887	-342.899	1.377.381	18.454.164	18.454.164

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\$ 20.330.000,00 Vinte Milhões Trezentos e Trinta 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

