

Laudo de Avaliação

Aethra
Avenida Rui Barbosa, 4563
São José dos Pinhais / PR

GGR COVEPI RENDA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
(CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00)
REPRESENTADO POR SUPERNOVA CAPITAL

REF.: 20_29992_2
Abril de 2020

Rua Libero Badaró, 377
27º Andar - Centro - 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 28 de Abril de 2020

Supernova Capital – FII GGR COVEPI RENDA

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477 – 2º Andar – Torre B - Itaim Bibi - São Paulo - SP

A/C

Thais Dominicali

***REF: Imóvel comercial localizado na
Avenida Rui Barbosa, 4563 – Afonso Pena –
São José dos Pinhais / 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)** na data-base abril de 2020.

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, de 31 de Outubro de 2008 e Instrução 516, de 29 de Dezembro de 2011, 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



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
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos	9
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários	10
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
4.2.1. Terreno	13
4.2.2. Construção	14
4.2.3. Reportagem Fotográfica.....	17
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	20
5.1. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19	21
6. METODOLOGIA EMPREGADA	22
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	25
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	25
7.1.1. Valor de Mercado de Locação.....	27
7.2. VALOR JUSTO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	28
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	32
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	33
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	34
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	40
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	43
ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS	44

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 **Aethra**

TIPOLOGIA **Industrial / Logística - Galpão**

OBJETO	Endereço	Avenida Rui Barbosa, 4563	
	Bairro	Afonso Pena	
	Cidade/UF	São José dos Pinhais / PR	
	Área de Terreno	130.860,37 m ²	
	Área Construída	22.119,61 m ²	
	Área Equivalente	n/i	
	Vagas Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	15 anos	
	DATA VISTORIA	06/04/2020	DATA BASE
		DATA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Abril/2019
TELEFONE	(41) 2117-7102	ACOMPANHANTE	Hugo de Souza

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 82.814.000,00	Oitenta E Dois Milhões Oitocentos E Quatorze Mil Reais
-------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FII GGR COVEPI RENDA (CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00), representado por **SUPERNOVA CAPITAL** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de abril de 2020, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria 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 foram possíveis 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:	55.095 da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR
Proprietário:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Área de Terreno:	130.860,37 m ²
Área Construída:	22.119,61 m ²
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Último ato praticado:	Av.-22 datado de 20 de março de 2019
Data da última emissão:	18 de abril de 2019
Observação:	-

IPTU

Inscrição Cadastral:	127.800.080.000
Contribuinte:	RHEA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
Área de Terreno:	130.860,37 m ²
Área Construída:	22.119,61 m ²
Ano de Exercício:	2020
Testada:	n/i
Observação:	-

Contrato de Locação

Área de Terreno:	46.860,37 m ²
Área Construída / Locável:	22.119,61 m ²
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Data de Início Contrato:	n/i
Valor de Locação:	n/i
Prazo:	12 anos - 08/12/2030
Reajuste:	IPCA - Novembro
Valor Atualizado:	R\$ 727.504,00
Observação:	-

Plantas de implantação

Data de emissão:	29/05/1987
------------------	------------

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ 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



Av. Rui Barbosa



Av. Rui Barbosa

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 107 de 19 de abril de 2016 – Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais.
Zona de Uso - Descrição	ECS2 – Eixo de Comércio e de Serviço 2
T.O. (Taxa de Ocupação)	60%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 2,5
	Máximo 1,0
Gabarito	14 pavimentos
Lote Mínimo	2.000 m ²
Principais Usos Permitidos	-
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.

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
Matrícula	130.860,37	22.119,61	n/i	n/i
IPTU	130.860,37	22.119,61	n/a	n/a
Contrato de Locação	46.860,37	22.119,61	n/i	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	130.860,37	22.119,61	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	151,26m – Avenida Rui Barbosa
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
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

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	2 Pavimentos: Térreo + 1 Pvto Superior
Pé Direito	8,00 m no Galpão e 2,70m nas áreas administrativas
Estrutura	Concreto pré-moldado
Cobertura	Telha de cerâmica (Administrativo) e de concreto (Galpão)
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Concreto aparente e Alvenaria com pintura
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro Transparente
Padrão Construtivo	Galpão – Médio – limite máximo
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Finalidade da Construção	Industrial
Idade Estimada	15 anos
Vida Útil Remanescente	65 anos

Composição do Imóvel

Trata-se de um imóvel industrial atualmente encontra-se ocupado pela empresa Aethra. O imóvel é composto por 1 galpão, 1 edifício administrativo e bloco de apoio. O croqui a seguir ilustra a disposição da edificação no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Galpão	Concreto	Pré-moldado de concreto	Pré-moldado de concreto
Recepção	Granilite	Massa com pintura	Gesso
Salas	Granilite	Massa com pintura	Gesso
Refeitório	Cerâmico	Massa com pintura	Forro de PVC
Cozinha	Cerâmico	Cerâmico	Forro de PVC
Vestiários	Granilite	Cerâmico	Sem revestimento

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	<ul style="list-style-type: none">▪ Escadas.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none">▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso.
Hidráulica	<ul style="list-style-type: none">▪ 1 reservatório elevado;▪ Poços artesianos.
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none">▪ Hidrantes e extintores;▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Outros	<ul style="list-style-type: none">▪ Pé Direito 8m na armazenagem;▪ Piso de concreto de alta capacidade.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Acesso ao avaliando



Vista externa



Vista externa



Vista externa



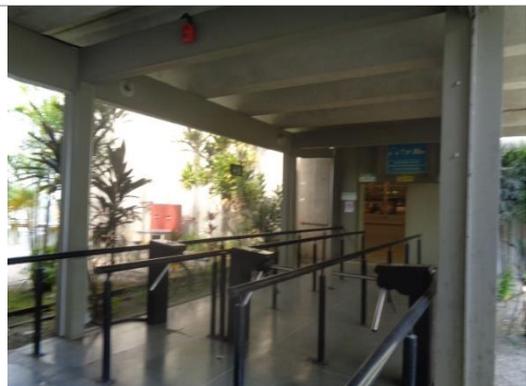
Vista externa



Vista externa do galpão



Vista externa do galpão



Vista interna do acesso ao galpão



Vista interna do galpão



Vista externa do refeitório



Acesso ao refeitório



Refeitório



Refeitório



Sanitário



Vista externa do Bloco Administrativo



Vista externa do Bloco Administrativo



Circulação



Recepção



Área administrativa



Área administrativa

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São José dos Pinhais / PR		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	945,72 km ²	434,97 km ²	1.537,86 km ²
População	263.488 hab.	1.746.896 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 13.690.888,47	R\$ 53.106.496,77	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 51.960,20	R\$ 30.400,49	R\$ 20.241,49
IDH	0,758	0,823	0,659

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	n/a
Demanda	Médio-Baixa	Para Venda	Médio-Baixa
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Industrial / Logística

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Bom estado de conservação;
- ✓ Bom pé direito;
- ✓ Boa Localização e Acesso.

Pontos Fracos:

- ✓ Bloco administrativo obsoleto;
- ✓ Grande área de preservação nos fundos do terreno.

Oportunidades:

- ✓ Próximo da Rodovia de acesso ao porto de Paranaguá;
- ✓ Contrato de locação atípico de longo prazo vigente.

Ameaças:

- ✓ O grande porte do imóvel pode tornar sua liquidez baixa;
- ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e, no momento, ainda não temos como mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19.

5.1. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19

Desde que surgiram os primeiros casos de contaminação pelo “novo coronavírus” (COVID-19) em Wuhan - China, no final de 2019, temos acompanhado o crescimento exponencial no número de casos de pessoas contaminadas em diversos países, o que levou a OMS (Organização Mundial de Saúde) a declarar, em 11 de março de 2020, o novo coronavírus como uma “Pandemia”. Com isso, governantes de todo o Mundo começam a adotar medidas para contenção de contágio, que terão impacto direto sobre a economia local e global.

Muitos países vêm implementando restrição de viagens, deslocamento e aglomerações e, à medida que o novo coronavírus se espalha, ações mais restritivas vão surgindo, com fechamento de escolas, fronteiras, comércio e estabelecimentos públicos não essenciais, além de distanciamento social e quarentena. O mercado já vem sentindo o impacto destas medidas, que resultam na interrupção de atividades nos mais diversos setores, como comércio, indústria e serviços, entre outros. É um período de incertezas e, por mais que os governantes de cada país busquem medidas mitigatórias para reduzir o impacto econômico em função da urgência da saúde, a desaceleração na economia global é inevitável.

O mercado imobiliário também é afetado pelo surto do COVID-19 e a dimensão de sua influência é produto direto do tempo de duração desta pandemia, ainda uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

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 seus valores obtidos 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 focado 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**:

- ✓ 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.

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.

METODOLOGIA APLICADA

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para grandes empresas.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 20 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período.

Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

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			
	Classificação	Min	Med	Max
	Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
	Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
	Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
	Galpão Superior	Acima de 1,872		

Fator depreciação (Idade x Estado de Conservação)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

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.

Estado de 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 aproveitamento

Fator que considera a relação entre área construída e área de terreno, analisando o aproveitamento eficiente das construções no lote e, em caso de galpões industriais, a possibilidade de expansão das atividades, no caso de existência de excedente de terreno.

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\$/m ²)	12,29	14,46	16,63

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\$ 14,46**

A = Área construída (m²) 22.119,61 m²

V = Valor Total R\$ 319.849,56

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 320.000,00

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 contrato de locação vigente:

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)
Aethra	09/12/2018	09/12/2019	08/12/2030	727.504,00	32,89

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de 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 definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** o valor vigente está indicado no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos:** R\$14,46/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 240 meses.
- **Período do contrato:** contrato vigente obedecerá ao prazo corrente e novos contratos terão prazo de 120 meses.
- **Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** 6 meses.
- **Carência inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.

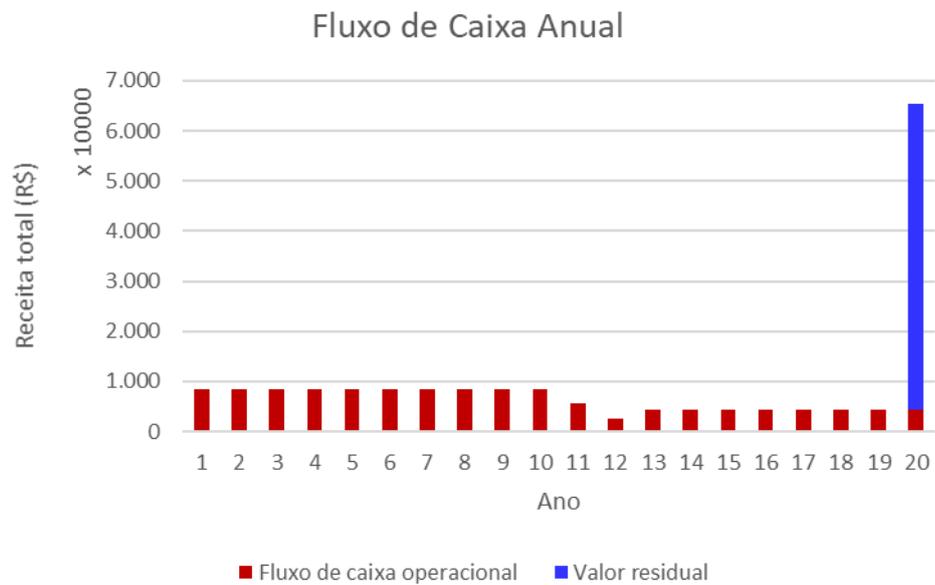
- **Carência após 1º contrato:** 2 meses.
- **Descontos:** apesar do atual momento econômico vivido por conta da pandemia do COVID-19, não foram negociados descontos ou abonos nos valores de aluguel.
- **Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1,5% ao ano sobre valor de mercado a partir do 2º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 20º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 4% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** não considerado.
- **IPTU:** R\$ 0,41/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2020).
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1,5% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 1,1% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda - Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 82.814.000,00	Oitenta E Dois Milhões Oitocentos E Quatorze Mil Reais
-------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---

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



Achira

	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	TOTAL		
Total de receitas		8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	131.725.153	
Receita de Locação Corrigida		8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	8.730.048	4.454.382	44.543.820
Desconto de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas		-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-226.981	-3.840.392
Comissão de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-130.951	-1.970.309
Gestão de contratos		-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-96.031	-1.444.894
Receita líquida operacional		8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	127.884.761
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor residual		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VPL (Valor Presente Líquido)		-82.813,744																							61.117,144
Fluxo de caixa		8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	8.503.067	129.001.906
Fluxo de caixa acumulado		8.503.067	17.006.134	25.509.200	34.012.267	42.515.334	51.018.401	59.521.467	68.024.534	76.527.601	85.030.668	93.533.735	102.036.802	110.539.869	119.042.936	127.545.999	136.049.066	144.552.133	153.055.200	161.558.267	170.061.334	178.564.401	187.067.468	195.570.535	204.073.602

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

- A taxa de desconto será variada de – 1,50% a + 1,50%;
- O valor de locação será variado de – 10% a + 10%;

		Δ Valor de locação - Consolidado								
		-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
Δ Taxa de desconto	82.813.743,90									
	-1,50%	90.322.532	91.042.640	91.762.748	92.482.855	93.202.963	93.923.070	94.643.178	95.363.286	96.083.393
	-1,00%	86.849.646	87.512.178	88.174.709	88.837.241	89.499.772	90.162.304	90.824.835	91.487.367	92.149.898
	-0,50%	83.603.825	84.213.727	84.823.630	85.433.533	86.043.436	86.653.339	87.263.241	87.873.144	88.483.047
	0,00%	80.566.667	81.128.436	81.690.205	82.251.975	82.813.744	83.375.513	83.937.282	84.499.052	85.060.821
	0,50%	77.721.449	78.239.171	78.756.894	79.274.616	79.792.338	80.310.061	80.827.783	81.345.505	81.863.227
	1,00%	75.052.959	75.530.352	76.007.744	76.485.137	76.962.529	77.439.922	77.917.314	78.394.707	78.872.100
	1,50%	72.547.349	72.987.795	73.428.241	73.868.687	74.309.133	74.749.579	75.190.025	75.630.470	76.070.916

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 82.814.000,00	Oitenta E Dois Milhões Oitocentos E Quatorze 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: 506.007.193-1



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Índice Local	Áreas			Construções			Contato			
			Área de Terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Idade	Vida Útil	EC	Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Telefone	
Aval.	Avenida Rui Barbosa, 4563	100	130.860,37 m ²	22.119,61 m ²	15 anos	80 anos	b - entre novo e regular				-	-
1	Rua Preciliano Fernandes, 505	100	22.500,00 m ²	13.000,00 m ²	5 anos	80 anos	c - regular			JSA IMOVEIS	(41) 3018-9018 (41) 99680-	
2	Rua Marechal Hermes, 1981	90	70.000,00 m ²	7.500,00 m ²	20 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples			Murilo G. Imóveis	(41) 3072-0065 (41) 99758-	
3	Rua Vanderlei Moreno, S/N	90	27.000,00 m ²	10.000,00 m ²	15 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples			Venturi Consultoria	(41) 99153-6627	
4	Av. Rui Barbosa, 11792	90	8.400,00 m ²	3.800,00 m ²	15 anos	80 anos	c - regular			Regional Emp.	(41) 3321-3600	
5	Rua Antônio Bianchetti, 500	95	5.400,00 m ²	3.280,00 m ²	20 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples			Revelação imóveis	(41) 99911-3685	
6	Rua Joroslau Sochaki, 83	90	7.375,00 m ²	3.375,00 m ²	15 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples			JSA Imóveis	(41) 99680-8020	
7	R. Pedro Valaski, 647	85	10.000,00 m ²	4.608,10 m ²	15 anos	80 anos	c - regular			Venturi Consultoria	(41) 99153-6627	

Cálculo

Item	Área construída (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Aproveitamento		
					OK	OK	OK	OK		
1	13.000,00 m ²	R\$ 195.000,00	0,85	R\$ 12,75/m ²	1,000	1,000	0,962	1,166	1,128	R\$ 14,38/m ²
2	7.500,00 m ²	R\$ 98.000,00	0,85	R\$ 11,11/m ²	1,111	1,102	1,086	0,945	1,244	R\$ 13,82/m ²
3	10.000,00 m ²	R\$ 110.000,00	0,85	R\$ 9,35/m ²	1,111	1,294	1,052	1,103	1,560	R\$ 14,59/m ²
4	3.800,00 m ²	R\$ 42.000,00	0,85	R\$ 9,39/m ²	1,111	1,294	1,014	1,131	1,550	R\$ 14,56/m ²
5	3.280,00 m ²	R\$ 34.000,00	0,85	R\$ 8,81/m ²	1,053	1,380	1,142	1,173	1,748	R\$ 15,40/m ²
6	3.375,00 m ²	R\$ 35.000,00	0,85	R\$ 8,81/m ²	1,111	1,294	1,052	1,133	1,590	R\$ 14,01/m ²
7	4.608,10 m ²	R\$ 55.000,00	0,85	R\$ 10,15/m ²	1,176	1,102	1,014	1,134	1,426	R\$ 14,47/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança	
Número de amostras:	7
Graus de liberdade:	6
tc (tabelado):	1,440
Amplitude:	R\$ 0,55/m ²
Limite inferior:	R\$ 14,19/m ²
Média:	R\$ 14,46/m ²
Limite superior:	R\$ 14,74/m ²

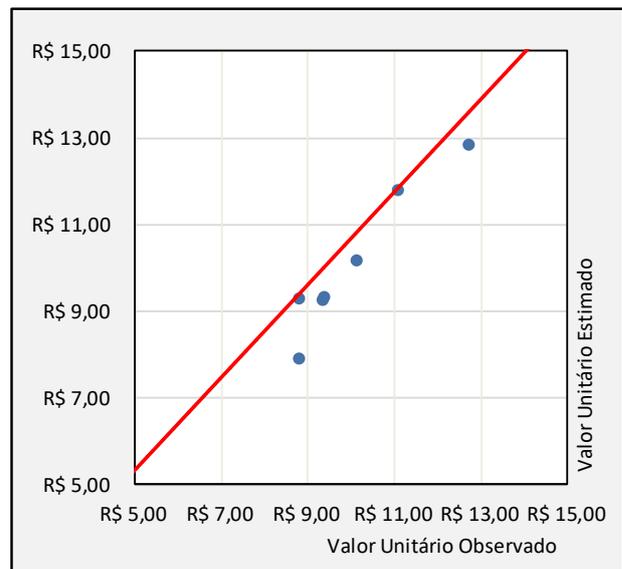
Intervalo - Elementos utilizados

Valor mínimo:	R\$ 13,82/m ²
Valor máximo:	R\$ 15,40/m ²

Campo de arbítrio

Limite inferior:	R\$ 12,29/m ²
Média: R\$ 14,46/m²	
Limite superior:	R\$ 16,63/m ²

Situação paradigma
Área construída: 22.119,61 m ²
Idade: 15
Vida útil: 80 anos
Padrão: galpão médio (+)
Conservação: b - entre novo e regular
Média Saneada
Limite inferior (-30%): R\$ 10,12/m ²
Média: R\$ 14,46/m ²
Limite superior (+30%): R\$ 18,80/m ²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

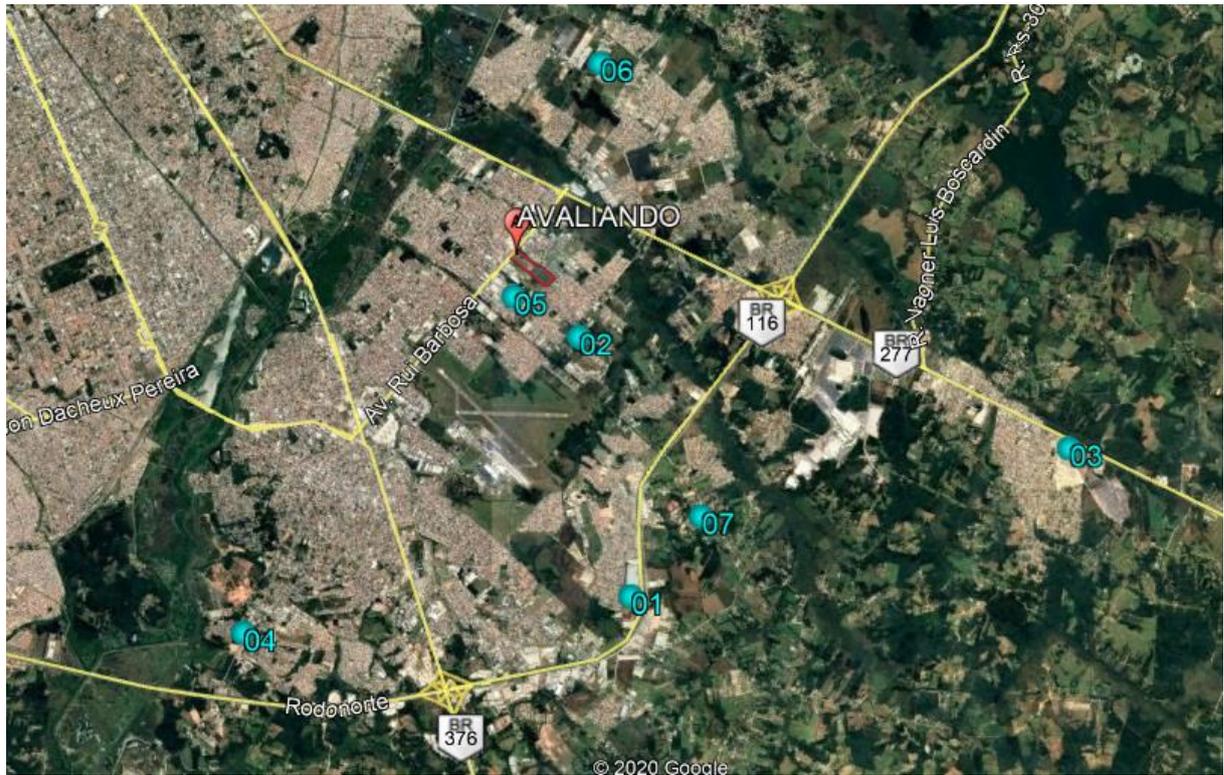
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II GRAU DE PRECISÃO: Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



Elemento 7

ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Aethra														
Total			132.467.550	0	-742.297	63.663.692	195.388.845	-371.198	-2.546.548	-53.990	-1.970.309	-1.444.894	-6.286.939	180.001.906
VPL	31-mar-20		73.214.167	0	-295.514	12.453.661	85.372.315	-146.257	-498.146	22.085	-1.091.586	-800.496	-2.558.571	82.813.744

Período		Receita										Despesas					
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	IPTU	FRA	Gestão de contratos	Total de despesas	Total Operacional
abr-20	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mai-20	1	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jun-20	2	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jul-20	3	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
ago-20	4	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
set-20	5	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
out-20	6	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
nov-20	7	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
dez-20	8	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jan-21	9	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
fev-21	10	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
mar-21	11	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
abr-21	12	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
mai-21	13	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jun-21	14	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jul-21	15	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
ago-21	16	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
set-21	17	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
out-21	18	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
nov-21	19	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
dez-21	20	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jan-22	21	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
fev-22	22	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
mar-22	23	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
abr-22	24	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
mai-22	25	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jun-22	26	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jul-22	27	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
ago-22	28	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
set-22	29	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
out-22	30	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
nov-22	31	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
dez-22	32	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jan-23	33	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
fev-23	34	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
mar-23	35	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
abr-23	36	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
mai-23	37	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jun-23	38	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jul-23	39	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
ago-23	40	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
set-23	41	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
out-23	42	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
nov-23	43	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
dez-23	44	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jan-24	45	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
fev-24	46	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
mar-24	47	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
abr-24	48	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
mai-24	49	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jun-24	50	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jul-24	51	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
ago-24	52	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
set-24	53	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
out-24	54	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
nov-24	55	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
dez-24	56	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jan-25	57	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
fev-25	58	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
mar-25	59	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
abr-25	60	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
mai-25	61	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jun-25	62	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jul-25	63	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
ago-25	64	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
set-25	65	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
out-25	66	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
nov-25	67	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
dez-25	68	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
jan-26	69	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
fev-26	70	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0	0	727,504	0	0	0	-10,913	-8,003	-18,915	708,589
mar-26	71	100%	32,89	1,00	32,89	727,504	0	0</									

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor						
		Grau III		Grau II		Grau I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada		Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários		Determinístico	1 ✓
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada		Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3		Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável	2	Simulação única com variação em torno de 10%	✓
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado		Risco arbitrado	
Pontuação								13

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger Brazil

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.

Currículos



Nilton Molina Neto - CEO

Graduado em Engenharia de Produção Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia, Nilton é CEO da Binswanger Brazil desde 2015. Em sua trajetória profissional em grandes grupos corporativos, teve a oportunidade de acompanhar projetos industriais em empresa multinacional americana, participar de projetos comerciais de uma das maiores empresas da indústria de celulose do país e gerenciar projetos de construção naval para indústria de óleo e gás, onde coordenou mais de 150 funcionários.



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

Com mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário Isabela exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank, NAI Dworking e Dworking nas áreas de avaliações, consultoria e transações imobiliárias. Com MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), possui expertise em estudos vocacionais. Em julho de 2018 assumiu a Diretoria de Avaliações da Binswanger Brazil, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

Em 2012 foi convidada a participar com Membro do RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*, fundado em 1868 na Inglaterra), atualmente o principal órgão profissional que promove e aplica os mais altos padrões internacionais na avaliação.