

Laudo de Avaliação

**Santa Cruz
Rodovia BR-153, 3469
Anápolis / GO**

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

**REF.: 20_29992_5
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 industrial localizado na
Rodovia BR-153, 3469 – Zona Urbana –
Anápolis / GO***

Atendendo à solicitação da SUPERNOVA CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** 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	22
5.1. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19	23
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	24
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	27
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	27
7.1.1. Valor de Mercado de Locação.....	29
7.2. VALOR JUSTO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	30
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	34
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	35
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	36
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	41
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	Santa Cruz		
TIPOLOGIA	Industrial / Logística		
OBJETO	Endereço	Rodovia BR-153, 3469	
	Bairro	Zona Urbana	
	Cidade/UF	Anápolis / GO	
	Área de Terreno	19.000,00 m ²	
	Área Construída	10.202,09 m ²	
	Área Equivalente	n/i	
	Vagas Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	6 anos	
DATA VISTORIA	08/04/2020	DATA BASE	Abril/2020
		DATA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Abril/2019
TELEFONE	(62) 99924-0356	ACOMPANHANTE	Jorge Brito
			Supervisor de Manutenção

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 20.450.000,00	Vinte Milhões Quatrocentos E Cinquenta 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:	62.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis / GO
Proprietário:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Área de Terreno:	280.990,00 m ²
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Último ato praticado:	Av.17 datada de 09 de setembro de 2018
Data da última emissão:	19 de outubro de 2018
Observação:	A matrícula recebida não se encontra individualizada

IPTU

Inscrição Cadastral:	2.022.180.108.001
Contribuinte:	Construtora e imobiliária Mundi Ltda
Área de Terreno:	280.990,00 m ²
Área Construída:	10.241,36 m ²
Ano de Exercício:	2020
Testada:	n/i
Observação:	-

Contrato de Locação

Área de Terreno:	19.000,00 m ²
Área Construída / Locável:	10.202,09 m ²
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Data de Início Contrato:	01/08/2016
Valor de Locação:	R\$ 117.324,00
Prazo:	5
Reajuste:	IGP-M
Valor Atualizado:	R\$ 117.324,04
Observação:	-

3º Aditivo

Área de Terreno:	-
Área Construída / Locável:	-
Área Privativa:	-
Nº de Vagas:	-
Data de Início Contrato:	-
Valor de Locação:	R\$ 112.222,99 até 07/2019
Prazo:	9 anos
Reajuste:	R\$ 117.324,04 - 08/2019 a 07/2020 sem reajuste anual Reajuste a partir de 08/2020
Valor Atualizado:	R\$ 117.324,04
Observação:	Não tem direito a revisional

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:

- ✓ 100m da Universidade Estadual de Goiás (UEG) – Campus Henrique Santillo;
- ✓ 4,7 km do Parque da Cidade;
- ✓ 4,9 km do Aeroporto de Anápolis.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Industrial / Logístico
Densidade de Ocupação:	Horizontal – Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Sim
Polos Valorizantes:	Fácil acesso à Rodovia BR-153 / Próximo de universidades ou faculdades (UEG)
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Industrial / Logístico
Valorização Imobiliária:	Estável

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



Via sem nome



Via sem nome

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento					
Legislação	Lei Complementar nº 349, de 07 de julho de 2016 – Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Anápolis				
Zona de Uso - Descrição	ZDE – Zona de Desenvolvimento Econômico				
T.O. (Taxa de Ocupação)	50%				
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	<table border="1"> <tr> <td>Básico</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Máximo</td><td>1,0</td></tr> </table>	Básico	-	Máximo	1,0
Básico	-				
Máximo	1,0				
Gabarito	-				
Lote Mínimo	-				
Principais Usos Permitidos	Residencial unifamiliar / Misto / Comercial / Industrial				
Principais Usos Vetados	Residencial multifamiliar				
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	280.990,00	n/i	n/i	n/i
IPTU	280.990,00	10.241,36	n/a	n/a
Contrato de Locação	19.000,00	10.202,09	n/i	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	19.000,00	10.202,09	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	20,0m – Via Sem Nome (Estimado)
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

O imóvel é composto por 1 galpão e conta com uma área administrativa, de armazenagem e uma edificação de apoio., atualmente ocupados pela empresa Santa Cruz. O croqui e planilha a seguir ilustram a disposição das edificações no terreno e características:



Croqui Esquemático do Imóvel

Item	GALPÃO
Divisões Internas:	Administração, copa, sanitários, auditório, vestiários, área de armazenagem, área de separação de mercadorias, salas refrigeradas
Nº de Pavimentos	Térreo + Mezanino
Pé Direito	12,00 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
	-
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Emboço e reboco com pintura à latex
	Chapas metálicas
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Ferro
	Alumínio
	Madeira
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente

Idade Estimada	6 anos
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex
Piso	Concreto de alta resistência 4 ton/m ²
Forro	Fibra mineral
	Laje com pintura



Item	Apoio
Divisões Internas:	Refeitório, sala de jogos e sanitários
Nº de Pavimentos	Térreo
Pé Direito	Aproximadamente 2,80 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
	-
Estrutura da Cobertura	-
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Emboço e reboco com pintura à latex Chapas metálicas
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Alumínio Vidros
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	6 anos
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex Cerâmica
Piso	Cerâmica
Forro	Perfilados de PVC



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	▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso; ▪ Guarita; ▪ Seguranças armados; ▪ CFTV.
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir de poço artesiano; ▪ 1 reservatório com capacidade para 100 mil litros.
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers; ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	▪ 1 gerador movido a diesel.
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado tipo Split nas áreas administrativas.
Outros	▪ 11 Docas elevadas; ▪ 2 Áreas climatizadas com sala refrigerada; ▪ Pé Direito 12m na armazenagem; ▪ Piso de concreto com capacidade de 4ton/m².

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Acesso ao imóvel



Portaria



Tenda provisória



Bloco de apoio



Rua General Mário Tourinho



Cozinha



Cozinha



Sala de jogos



Sala de jogos



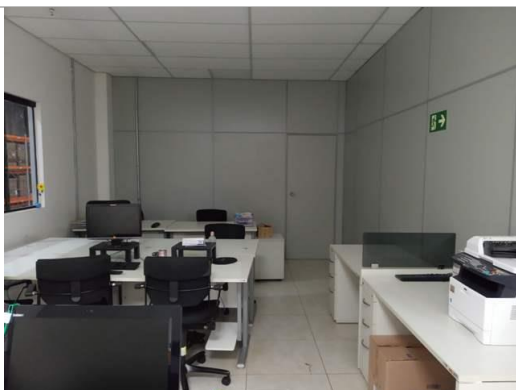
Sanitário



Acesso às áreas administrativas



Arquivo



Área administrativa



Área administrativa



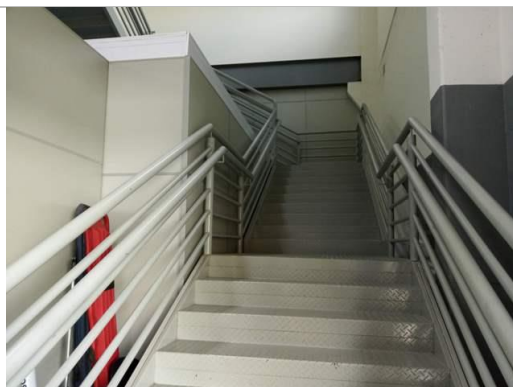
Área administrativa



Área administrativa



Sala de jogos



Vestiários



Acesso às áreas administrativas



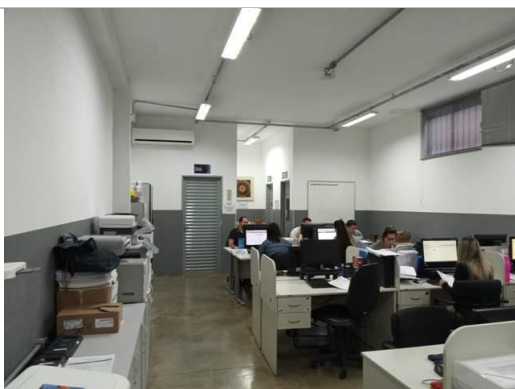
Arquivo



Área administrativa



Acesso ao galpão



Área administrativa



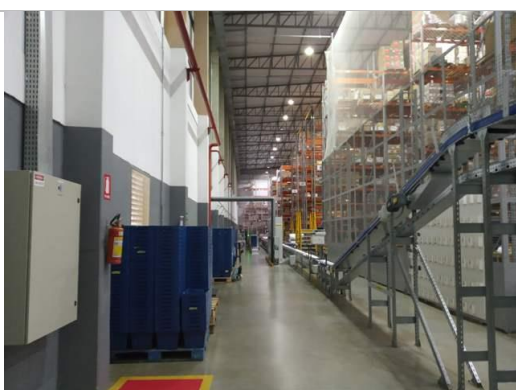
Copa e banheiros



Acesso à administração geral



Galpão



Galpão



Área de separação de mercadoria



Vista do galpão e das docas



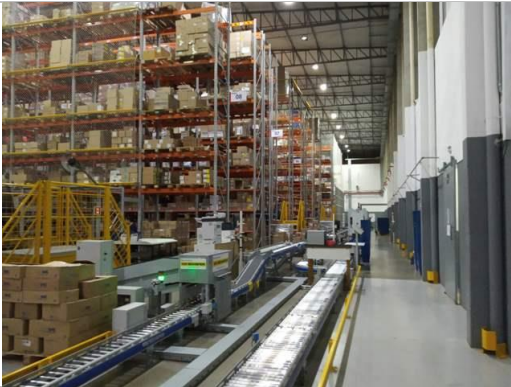
Vista da doca



Escada de acesso ao mezanino



Mezanino



Galpão



Sala climatizada



Depósito refrigerados



Pátio



Pátio



Pátio



Muro de divisão entre Santa Cruz e Hering



Muro de divisão entre Santa Cruz e Hering

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Anápolis / GO		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	918,38 km ²	739,49 km ²	1.537,86 km ²
População	335.032 hab.	1.301.892 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 10.059.556,70	R\$ 24.445.743,96	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 30.025,66	R\$ 18.777,09	R\$ 20.241,49
IDH	0,737	0,799	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: ✓ Construção de Qualidade; ✓ Bom estado de conservação; ✓ Bom pé direito; ✓ Boa Localização e Acesso.		Pontos Fracos: ✓ Pouca visibilidade em relação à rodovia.	
Oportunidades: ✓ Contrato de locação atípico de longo prazo vigente; ✓ Poucos imóveis similares na região em oferta.		Ameaças: ✓ 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 de 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 10 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 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 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 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\$/m²)	12,40	14,59	16,78

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

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 14,59
A = Área	10.202,09 m²
V = Valor Total	R\$ 148.848,49
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 149.000,00

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\$/m²)
Santa Cruz	01/08/2016	01/08/2019	01/08/2023	11.324,04	11,50

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\$14,59/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:** 120 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 é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Carência após 1º contrato:** 2 meses.

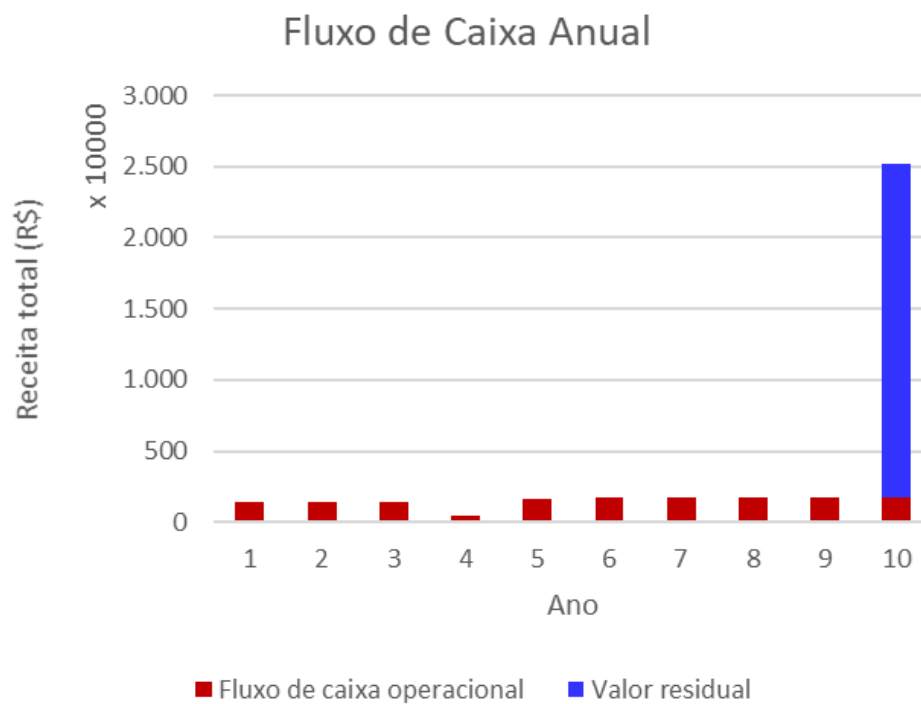
- **Descontos:** apesar do atual momento econômico vivido por conta da pandemia do COVID-19, não foram negociados descontos ou abonos nos valores de aluguel.
- **Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% 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 10º 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\$ 0,35/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 NTNB 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\$ 20.450.000,00	Vinte Milhões Quatrocentos E Cinquenta Mil Reais
-----------------------------------	--	--------------------------	---

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



SANTA CRUZ

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		1.453.798	1.469.101	1.469.101	489.700	1.822.084	1.822.084	1.822.084	1.822.084	1.822.084	1.822.084	15.814.205
Receita de Locação		1.453.798	1.469.101	1.469.101	793.381	1.822.084	1.822.084	1.822.084	1.822.084	1.822.084	1.822.084	16.117.886
Desconto de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência		0	0	0	-303.681	0	0	0	0	0	0	-303.681
Total de despesas		-37.799	-38.197	-38.197	-34.156	-195.267	-47.374	-47.374	-47.374	-47.374	-47.374	-580.486
Comissão de locação		0	0	0	0	-151.840	0	0	0	0	0	-151.840
Condomínio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPU		0	0	0	-21.424	0	0	0	0	0	0	-21.424
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-21.807	-22.037	-22.037	-7.346	-25.054	-27.331	-27.331	-27.331	-27.331	-27.331	-234.935
Gestão de contratos		-15.992	-16.160	-16.160	-5.387	-18.373	-20.043	-20.043	-20.043	-20.043	-20.043	-172.286
Receita líquida operacional		1.415.999	1.430.904	1.430.904	455.544	1.626.817	1.774.710	1.774.710	1.774.710	1.774.710	1.774.710	15.233.719
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.419.011	24.419.011
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-976.760	-976.760
Valor residual		0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.442.250	23.442.250
VPL (Valor Presente)		-20.448.595										
Fluxo de caixa		1.415.999	1.430.904	1.430.904	455.544	1.626.817	1.774.710	1.774.710	1.774.710	1.774.710	25.216.960	38.675.970
Fluxo de caixa acumulado		1.415.999	2.846.903	4.277.808	4.733.352	6.360.170	8.134.880	9.909.590	11.684.300	13.459.010	38.675.970	38.675.970

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										
Δ Taxa de desconto	20.448.594,82	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
	-1,50%	20.842.968	21.304.535	21.766.103	22.227.670	22.689.237	23.150.804	23.612.371	24.073.938	24.535.505
	-1,00%	20.136.269	20.579.101	21.021.932	21.464.763	21.907.595	22.350.426	22.793.257	23.236.088	23.678.920
	-0,50%	19.461.449	19.886.416	20.311.384	20.736.352	21.161.320	21.586.288	22.011.256	22.436.223	22.861.191
	0,00%	18.816.869	19.224.800	19.632.732	20.040.663	20.448.595	20.856.526	21.264.458	21.672.389	22.080.321
	0,50%	18.200.986	18.592.666	18.984.345	19.376.025	19.767.704	20.159.384	20.551.064	20.942.743	21.334.423
	1,00%	17.612.342	17.988.514	18.364.686	18.740.858	19.117.030	19.493.202	19.869.374	20.245.546	20.621.718
	1,50%	17.049.562	17.410.932	17.772.303	18.133.674	18.495.044	18.856.415	19.217.785	19.579.156	19.940.526

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\$ 20.450.000,00	Vinte Milhões Quatrocentos E Cinquenta 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

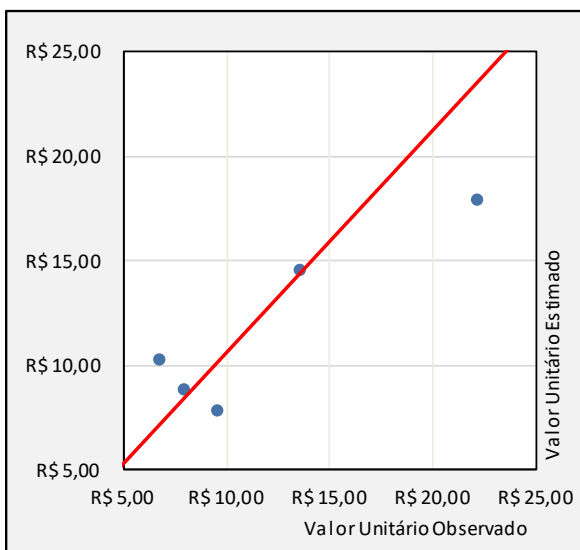
Item	Endereço	Índice Local	Áreas			Construções			Contato	
			Área de Terreno (m²)	Área construída (m²)	Idade	Vida Útil	EC	Estado de conservação	Imobiliária	Telefone
Aval.	Rodovia BR-153, nº 3469	100	19.000,00 m²	10.202,09 m²	6 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão superior	-	-
1	Distrito Agroindustrial	95	85.000,00 m²	30.000,00 m²	6 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão superior	Riccoval Imóveis	(11) 4861-0714
2	Avenida Tiradentes, 1650	80	6.100,00 m²	3.230,00 m²	20 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (-)	Ander Imóveis	(62) 3321-5050
3	Avenida Juscelino Kubitschek	90	630,00 m²	630,00 m²	30 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (-)	Donaldo Imóveis	(62) 3213-3660
4	Rua A	95	500,00 m²	475,00 m²	20 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão simples (+)	Dênio Aquino	(62) 3943-2151
5	Distrito Agro-Industrial de Anápolis (D A I A)	100	65.000,00 m²	11.000,00 m²	2 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão superior	Riccoval Imóveis	(11) 4861-0714

Cálculo

Item	Área construída (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Aproveitamento		
					OK	OK	OK	OK		
1	30.000,00 m²	R\$ 450.000,00	0,90	R\$ 13,50/m²	1,053	1,000	1,000	0,949	1,002	R\$ 13,52/m²
2	3.230,00 m²	R\$ 24.000,00	0,90	R\$ 6,69/m²	1,250	1,295	1,100	0,997	1,641	R\$ 10,98/m²
3	630,00 m²	R\$ 5.500,00	0,90	R\$ 7,86/m²	1,111	1,295	1,236	1,081	1,722	R\$ 13,53/m²
4	475,00 m²	R\$ 5.000,00	0,90	R\$ 9,47/m²	1,053	1,381	1,200	1,074	1,708	R\$ 16,18/m²
5	11.000,00 m²	R\$ 270.000,00	0,90	R\$ 22,09/m²	1,000	1,000	0,982	0,866	0,848	R\$ 18,73/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança	Situação paradigma
Número de amostras: 5	Área construída: 10.202,09 m ²
Graus de liberdade: 4	Idade: 6
tc (tabelado): 1,533	Vida útil: 80 anos
Amplitude: R\$ 4,06/m ²	Padrão: med
	Conservação: b - entre novo e regular
Limite inferior: R\$ 12,56/m ²	
Média: R\$ 14,59/m ²	Média Saneada
Limite superior: R\$ 16,62/m ²	Limite inferior (-30%): R\$ 10,21/m ²
	Média: R\$ 14,59/m ²
	Limite superior (+30%): R\$ 18,96/m ²
Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo: R\$ 10,98/m ²	
Valor máximo: R\$ 18,73/m ²	
Campo de arbítrio	
Limite inferior: R\$ 12,40/m ²	
Média: R\$ 14,59/m²	
Limite superior: R\$ 16,78/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

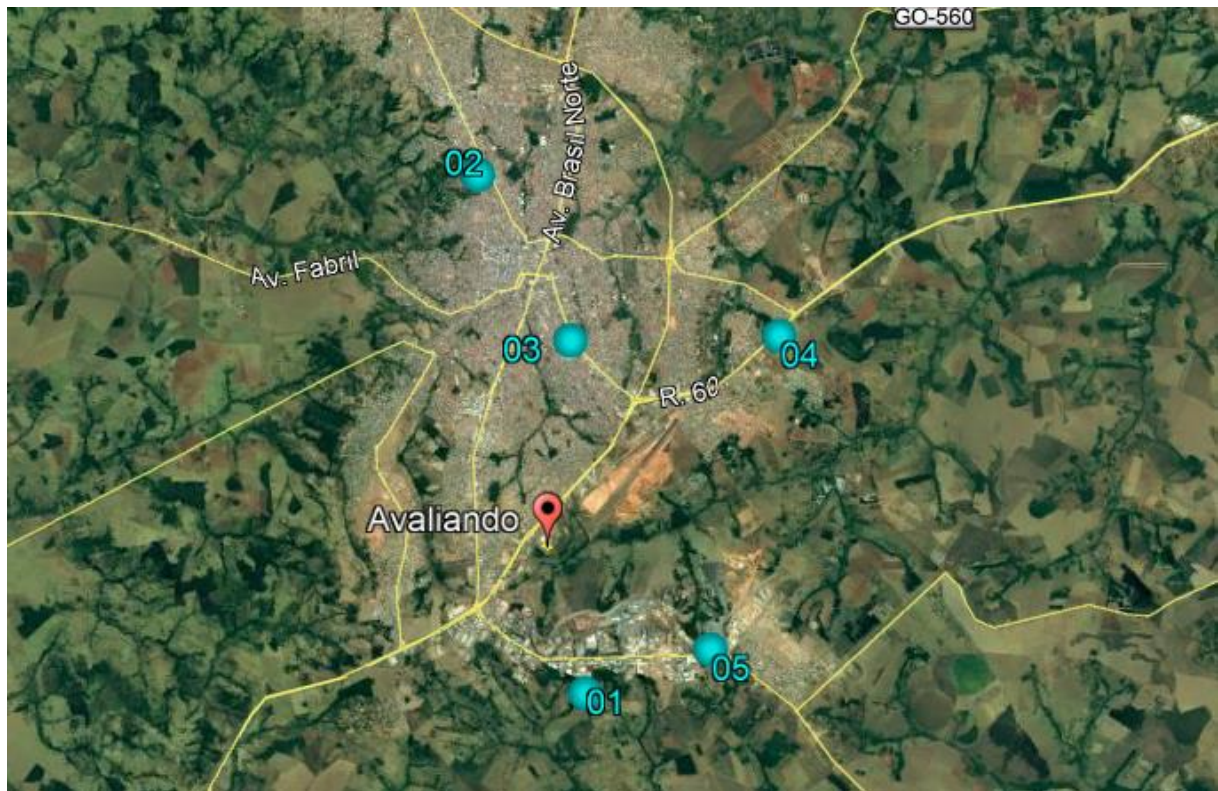
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

SANTA CRUZ																			
Total						16.117.886		0		-303.681	24.419.011	40.233.216	-151.840	-976.760	-21.424	-234.935	-172.286	-1.557.246	38.675.970
VPL	31-mar-20					10.694.580		0		-219.876	10.800.172	21.274.877	-108.822	-432.007	-15.940	-155.488	-114.025	-826.282	20.448.595
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	IPU	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	0	0
mai-20	1	100%	11,50	1,00	11,50	117.324	0	0	0	117.324	0	0	0	-1.760	-1.291	-3.050	114.274		
jun-20	2	100%	11,50	1,00	11,50	117.324	0	0	0	117.324	0	0	0	-1.760	-1.291	-3.050	114.274		
jul-20	3	100%	11,50	1,00	11,50	117.324	0	0	0	117.324	0	0	0	-1.760	-1.291	-3.050	114.274		
ago-20	4	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
set-20	5	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
out-20	6	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
nov-20	7	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
dez-20	8	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
jan-21	9	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
fev-21	10	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
mar-21	11	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
abr-21	12	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
mai-21	13	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
jun-21	14	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
jul-21	15	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
ago-21	16	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
set-21	17	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
out-21	18	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
nov-21	19	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
dez-21	20	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
jan-22	21	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
fev-22	22	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
mar-22	23	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
abr-22	24	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
mai-22	25	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
jun-22	26	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
jul-22	27	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
ago-22	28	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
set-22	29	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
out-22	30	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
nov-22	31	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
dez-22	32	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
jan-23	33	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
fev-23	34	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
mar-23	35	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
abr-23	36	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
mai-23	37	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
jun-23	38	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
jul-23	39	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
ago-23	40	100%	12,00	1,00	12,00	122.425	0	0	0	122.425	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
set-23	41	0%	14,59	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
out-23	42	0%	14,59	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.836	-1.347	-3.183	119.242		
nov-23	43	0%	14,59	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.571	0	0	-3.571	-3.571	
dez-23	44	0%	14,59	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.571	0	0	-3.571	-3.571	
jan-24	45	0%	14,59	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.571	0	0	-3.571	-3.571	
fev-24	46	0%	14,59	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.571	0	0	-3.571	-3.571	
mar-24	47	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	-151.840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
abr-24	48	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	-151.840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mai-24	49	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	0	0	151.840	-151.840	0	0	0	0	0	-151.840	0	0
jun-24	50	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	0	0	151.840	0	0	0	-2.278	-1.670	-3.948	147.892		
jul-24	51	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	0	0	151.840	0	0	0	-2.278	-1.670	-3.948	147.892		
ago-24	52	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	0	0	151.840	0	0	0	-2.278	-1.670	-3.948	147.892		
set-24	53	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	0	0	151.840	0	0	0	-2.278	-1.670	-3.948	147.892		
out-24	54	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	0	0	151.840	0	0	0	-2.278	-1.670	-3.948	147.892		
nov-24	55	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	0	0	151.840	0	0	0	-2.278	-1.670	-3.948	147.892		
dez-24	56	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	0	0	151.840	0	0	0	-2.278	-1.670	-3.948	147.892		
jan-25	57	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	0	0	151.840	0	0	0	-2.278	-1.670	-3.948	147.892		
fev-25	58	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	0	0	151.840	0	0	0	-2.278	-1.670	-3.948	147.892		
mar-25	59	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	0	0	151.840	0	0	0	-2.278	-1.670	-3.948	147.892		
abr-25	60	100%	14,59	1,02	14,88	151.840	0	0	0	15									

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.