

Laudo de Avaliação

Suzano

**Av. Maria Luísa Pompêo de Camargo, 215
Jd. Campineiro
Campinas / SP**

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

**REF.: 20_29992_7_Rev01
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
Av. Maria Luísa Pompêo de Camargo, 215 –
Jd. Campineiro – Campinas / SP***

Atendendo à solicitação da SUPERNOVA CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** 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.....	12
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
4.1. QUADRO DE ÁREAS	13
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	14
4.2.1. Terreno.....	14
4.2.2. Construção	15
4.2.3. Reportagem Fotográfica.....	17
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	19
5.1. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19	20
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	21
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	24
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	24
7.1.1. Valor de Mercado de Locação.....	26
7.2. VALOR JUSTO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	27
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	31
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	32
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	33
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	39
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	41
ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS	42

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 Ativo
IDENTIFICAÇÃO	Suzano
TIPOLOGIA	Industrial / Logística

OBJETO	Endereço	Av. Maria Luísa Pompêo de Camargo, 215	
	Bairro	Jd. Campineiro	
	Cidade/UF	Campinas / SP	
	Área de Terreno	47.359,67 m ²	
	Área Construída	28.657,08 m ²	
	Área Equivalente	n/a	
	Vagas Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	20 anos	
DATA VISTORIA	14/04/2020	DATA BASE	Abril/2020
		DATA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Abril/2019
TELEFONE	(19) 9 8893-0207	ACOMPANHANTE	Vinicius Nunes

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 57.090.000,00	Cinquenta E Sete Milhões E Noventa Mil Reais
-------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau II	Grau III
Renda:	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:	3.494 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas / SP
Proprietário:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Área de Terreno:	64.990,00 m ²
Área Construída:	28.657,08 m ²
Área Privativa:	-
Nº de Vagas:	-
Último ato praticado:	Av.44 datada de 29 de novembro de 2019
Data da última emissão:	20 de março de 2020
Observação:	-

IPTU

Código Cartográfico:	3251.41.85.0001.01001
Contribuinte:	n/i
Área de Terreno:	64.990,00 m ²
Área Construída:	28.644,45 m ²
Ano de Exercício:	2020
Testada:	194,00 m
Observação:	-

Contrato de Locação

Área de Terreno:	47.359,67 m ²
Área Construída / Locável:	28.657,08 m ²
Área Privativa:	-
Nº de Vagas:	-
Data de Início Contrato:	28/05/2010
Valor de Locação:	R\$ 215.000,00 mensal
Prazo:	180 meses
Reajuste:	IPCA anual - base 01/01/2008
Valor Atualizado:	R\$ 5.117.432,97 anual, pago em 27 de janeiro de cada ano
Observação:	Prazo locatício iniciou-se em 2010, ano do Certificado de Conclusão de Obra O valor de R\$ 215.000,00 está dividido em: R\$ 115.000,00 para as construções já existente e R\$ 100.000,00 para a expansão

1º, 2º, 3º, 4º e 5º Aditamentos

Data de assinatura:	19/09/2008; 07/07/2009, 01/06/2010, 14/01/2011 e 11/04/2011, respectivamente.
---------------------	---

Plantas de implantação

Data de emissão:	10/12/2008
------------------	------------

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:

- ✓ 0,5 km da Rodovia Dom Pedro I (SP-065);
- ✓ 2,8 Km da Rodovia Anhanguera (BR-050);
- ✓ 18 Km do Aeroporto Internacional de Viracopos.

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. Maria Luísa Pompêo de Camargo



Av. Maria Luísa Pompêo de Camargo



Rua Vicente Palombo



Rua Vicente Palombo



Rua Thereza Clemente do Prado



Rua Thereza Clemente do Prado



Rua Heitor Garófalo



Rua Heitor Garófalo

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 208, de 20 de dezembro de 2018 - Disciplina sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Campinas
Zona de Uso - Descrição	ZM 1 - Zona Mista 1
T.O. (Taxa de Ocupação)	Depende da tipologia de uso
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico
	Máximo 1,0
Gabarito	23,00 m
Lote Mínimo	200,00 m ²
Principais Usos Permitidos	Habitacional, comércio, serviço, institucional, industrial
Principais Usos Vetados	Não habitacional de alta incomodidade
Outros	

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

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

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área Privativa (m²)	Nº de Vagas
Matrícula	64.990,00	28.657,08	n/i	n/i
IPTU	64.990,00	28.644,45	n/a	n/a
Contrato de Locação	47.359,67	28.657,08	n/i	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	47.359,67	28.657,08	n/i	n/i

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

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um galpão logístico, subdividido em 6 módulos com carga e descarga, escritório comercial, balanças, área de abastecimento das empilhadeiras e portarias. Atualmente o imóvel encontra-se ocupado pela empresa Suzano Papel e Celulose S.A.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	194,00 m – Av. Maria Luísa Pompêo de Camargo
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	4
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	2 Pavimentos: Térreo (galpão e escritório) + 1 Pvlo (escritório)
Pé Direito	10,00 m no galpão e 3,00 m no escritório
Estrutura	Concreto pré-moldado
Cobertura	Telha metálica / de concreto
Estrutura da Cobertura	Metálica / Concreto pré-moldado
Fechamento	Alvenaria / Bloco de Concreto
Fachada	Bloco de concreto aparente / Alvenaria com pintura / Chapas metálicas
Esquadrias e Vidros	Alumínio / Ferro / Madeira Vidro Laminado / Transparente
Padrão Construtivo	Galpão – Médio – limite máximo
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Regular
Finalidade da Construção	Industrial
Idade Estimada	20 anos
Vida Útil Remanescente	60 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Recepção / Escritórios	Porcelanato / Cerâmico	Alvenaria com pintura/ drywall com pintura / Bloco de concreto com pintura	Gesso / PVC
Galpão	Concreto	Alvenaria sem revestimento / Bloco de concreto aparente	Telhado aparente
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo	Gesso / Forro modular /Perfilados de PVC

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ Escadas não pressurizadas no galpão e área administrativa.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ CFTV.
Hidráulica	▪ 1 reservatório com capacidade para 50 mil litros; ▪ 1 reservatório com capacidade para 100 mil litros, destinado a reserva de incêndio.
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores; ▪ Alarme de incêndio e sinalização.
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado tipo Split nos escritórios.
Outros	▪ 5 Docas elevadas no bloco E; ▪ Pé Direito 10m na armazenagem; ▪ Iluminação em LED na área de armazenagem e pátio.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada



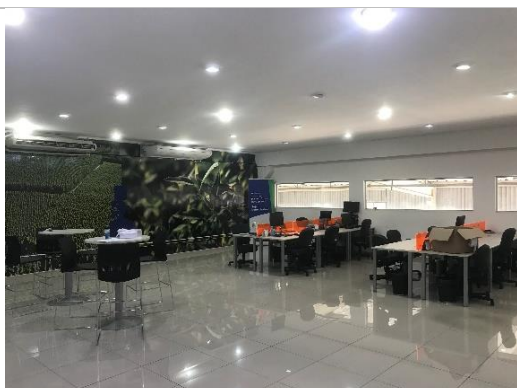
Fachada



Recepção



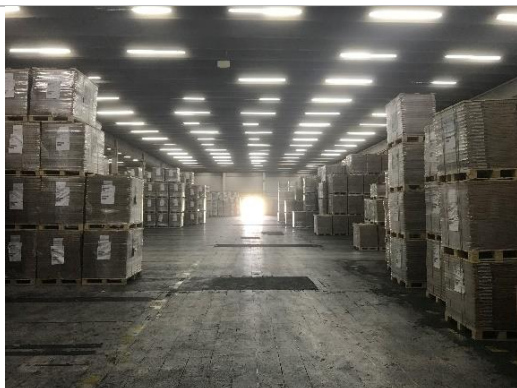
Escritório



Escritório



Sala de Reunião



Módulo A



Módulo B



Módulo C



Módulo D



Módulo E



Módulo F



Balança



Ponto de Abastecimento das Empilhadeiras



Pátio



Portaria

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Campinas / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	795,70 km ²	1.522,99 km ²	1.537,86 km ²
População	1.080.999 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 36.688.628,77	R\$ 443.600.101,65	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 33.939,56	R\$ 39.450,87	R\$ 20.241,49
IDH	0,805	0,805	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Alta	Para Locação	n/a
Demanda	Médio-Baixa	Para Venda	Média-Baixa
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Industrial / Logística
Análise de SWOT			
Pontos Fortes: ✓ Bom estado de conservação; ✓ Bom pé direito; ✓ Estacionamento; ✓ Bom acesso.		Pontos Fracos: ✓ Localização secundária dentro do eixo comercial.	
Oportunidades: ✓ Contrato atípico de longa duração.		Ameaças: ✓ Excesso de oferta na região; ✓ 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 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)	12,23	14,39	16,55

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

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 14,39
A = Área	28.657,08 m²
V = Valor Total	R\$ 412.375,38
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 412.000,00

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 Anual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²/mês)
Suzano	28/05/2010	02/06/2019	27/05/2025	5.117.432,97	14,88

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. É importante ressaltar que o valor de aluguel é pago anualmente, em 27 de janeiro de cada ano.
- **Valor de locação para novos contratos:** R\$14,39/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 60 meses.
- **Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** 6 meses.

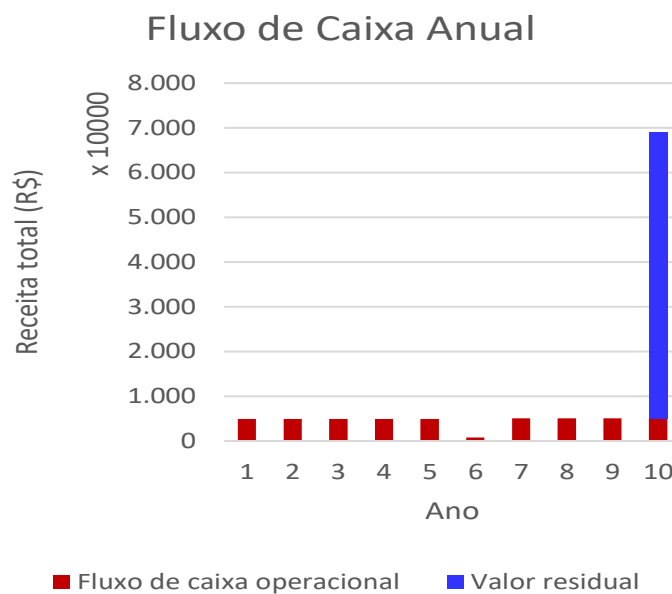
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Carência após 1º contrato:** 2 meses.
- **Descontos:** apesar do atual momento econômico vivido por conta da pandemia do COVID-19, não foram negociados descontos ou abonos nos valores de aluguel.
- **Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1,5% 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 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\$ 0,33/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 3% 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 9,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,50% 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\$ 57.090.000,00	Cinquenta E Sete Milhões E Noventa Mil Reais
-----------------------------------	--	--------------------------	---

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



SUZANO

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		5.117.433	5.117.433	5.117.433	5.117.433	5.117.433	1.313.041	5.252.162	5.252.162	5.252.162	5.252.162	47.908.855
Receita de Locação Corrigida		5.117.433	5.117.433	5.117.433	5.117.433	5.117.433	2.188.401	5.252.162	5.252.162	5.252.162	5.252.162	48.784.215
Desconto de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência		0	0	0	0	0	-875.360	0	0	0	0	-875.360
Total de despesas		-209.815	-209.815	-209.815	-209.815	-209.815	-530.669	-215.339	-215.339	-215.339	-215.339	-2.441.097
Comissão de locação		0	0	0	0	0	-437.680	0	0	0	0	-437.680
Condomínio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU		0	0	0	0	0	-57.099	0	0	0	0	-57.099
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-153.523	-153.523	-153.523	-153.523	-153.523	-26.261	-157.565	-157.565	-157.565	-157.565	-1.424.135
Gestão de contratos		-56.292	-56.292	-56.292	-56.292	-56.292	-9.629	-57.774	-57.774	-57.774	-57.774	-522.183
Receita líquida operacional		4.907.618	4.907.618	4.907.618	4.907.618	4.907.618	782.372	5.036.824	5.036.824	5.036.824	5.036.824	45.467.758
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66.565.536
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.662.621
Valor residual		0	0	0	0	0	0	0	0	0	63.902.914	63.902.914
VPL (Valor Presente Líquido)		-57.089.287										
Fluxo de caixa		4.907.618	4.907.618	4.907.618	4.907.618	4.907.618	782.372	5.036.824	5.036.824	5.036.824	68.939.738	109.370.672
Fluxo de caixa acumulado		4.907.618	9.815.236	14.722.855	19.630.473	24.538.091	25.320.463	30.357.286	35.394.110	40.430.934	109.370.672	109.370.672

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	57.089.287,23	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
	-1,50%	58.746.756	59.818.077	60.889.398	61.960.719	63.032.040	64.103.361	65.174.681	66.246.002	67.317.323
	-1,00%	56.858.393	57.883.971	58.909.549	59.935.126	60.960.704	61.986.282	63.011.859	64.037.437	65.063.015
	-0,50%	55.053.295	56.035.308	57.017.322	57.999.335	58.981.349	59.963.362	60.945.376	61.927.389	62.909.403
	0,00%	53.327.230	54.267.744	55.208.258	56.148.773	57.089.287	58.029.802	58.970.316	59.910.830	60.851.345
	0,50%	51.676.205	52.577.178	53.478.150	54.379.123	55.280.096	56.181.068	57.082.041	57.983.013	58.883.986
	1,00%	50.096.451	50.959.737	51.823.024	52.686.311	53.549.598	54.412.885	55.276.171	56.139.458	57.002.745
	1,50%	48.584.405	49.411.766	50.239.127	51.066.488	51.893.850	52.721.211	53.548.572	54.375.933	55.203.294

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\$ 57.090.000,00	Cinquenta E Sete Milhões E Noventa 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

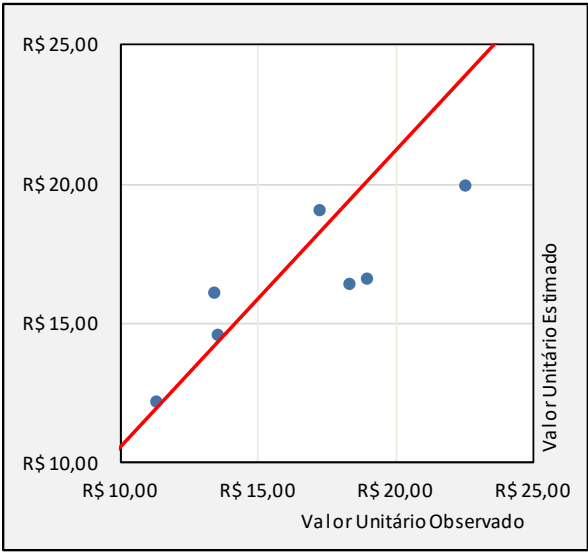
Item	Endereço	Índice Local	Áreas			Construções		Contato		
			Área de Terreno (m²)	Área construída (m²)	Ida de	Vida Útil	Estado de conservação	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Av. Maria Luiza Pompêo de Camargo, 125	100	47.359,67 m²	28.657,08 m²	20 anos	80 anos	c - regular	-	-	-
1	Avenida Alexander Graham Bell	105	40.000,00 m²	9.684,00 m²	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	De Lucca	Tatiana	19 3755-1600
2	Av. Carlos Pellegrini Júnior	105	36.784,00 m²	19.000,00 m²	15 anos	80 anos	c - regular	Elite	Isabel	19 97410-4849
3	Rodovia Anhanguera, 5282	110	103.358,00 m²	46.017,94 m²	2 anos	80 anos	a - novo	Lanza Imóveis	Rosa	19 3307-7155
4	Av. Barão Smith Vasconcellos, 630	100	55.000,00 m²	12.000,00 m²	20 anos	80 anos	c - regular	Corretor	Oziel	11 4750-7314
5	Rodovia SP-75	105	35.828,09 m²	10.878,30 m²	20 anos	80 anos	c - regular	OFF Imóveis	Luciano	19 99179-8791
6	Rodovia SP-340	95	25.000,00 m²	13.000,00 m²	25 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	Galante	Marcia	19 3797-1544
7	Rua Nossa Senhora da Asunção	105	8.000,00 m²	5.400,00 m²	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	Bauer	Marcelo	19 3751-2000

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	9.684,00 m²	R\$ 242.100,00	0,90	R\$ 22,50/m²	0,952	1,000	0,907	0,892	0,751	R\$ 16,90/m²
2	19.000,00 m²	R\$ 400.000,00	0,90	R\$ 18,95/m²	0,952	1,000	0,969	0,961	0,882	R\$ 16,72/m²
3	46.017,94 m²	R\$ 880.000,00	0,90	R\$ 17,21/m²	0,909	1,000	0,894	0,926	0,728	R\$ 12,54/m²
4	12.000,00 m²	R\$ 180.000,00	0,90	R\$ 13,50/m²	1,000	1,102	1,000	0,880	0,983	R\$ 13,26/m²
5	10.878,30 m²	R\$ 162.000,00	0,90	R\$ 13,40/m²	0,952	1,000	1,000	0,917	0,869	R\$ 11,65/m²
6	13.000,00 m²	R\$ 162.500,00	0,90	R\$ 11,25/m²	1,053	1,102	1,075	0,963	1,193	R\$ 13,42/m²
7	5.400,00 m²	R\$ 110.000,00	0,90	R\$ 18,33/m²	0,952	1,000	0,907	1,028	0,887	R\$ 16,26/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança	Situação paradigma
Número de amostras: 7	Área construída: 28.657,08 m ²
Graus de liberdade: 6	Idade: 20
tc (tabelado): 1,440	Vida útil: 80 anos
Amplitude: R\$ 2,37/m ²	Padrão: max
	Conservação: c - regular
Limite inferior: R\$ 13,21/m ²	
Média: R\$ 14,39/m ²	Média Saneada
Limite superior: R\$ 15,58/m ²	Limite inferior (-30%): R\$ 10,07/m ²
	Média: R\$ 14,39/m ²
	Limite superior (+30%): R\$ 18,71/m ²
Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo: R\$ 11,65/m ²	
Valor máximo: R\$ 16,90/m ²	
Campo de arbítrio	
Limite inferior: R\$ 12,23/m ²	
Média: R\$ 14,39/m²	
Limite superior: R\$ 16,55/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

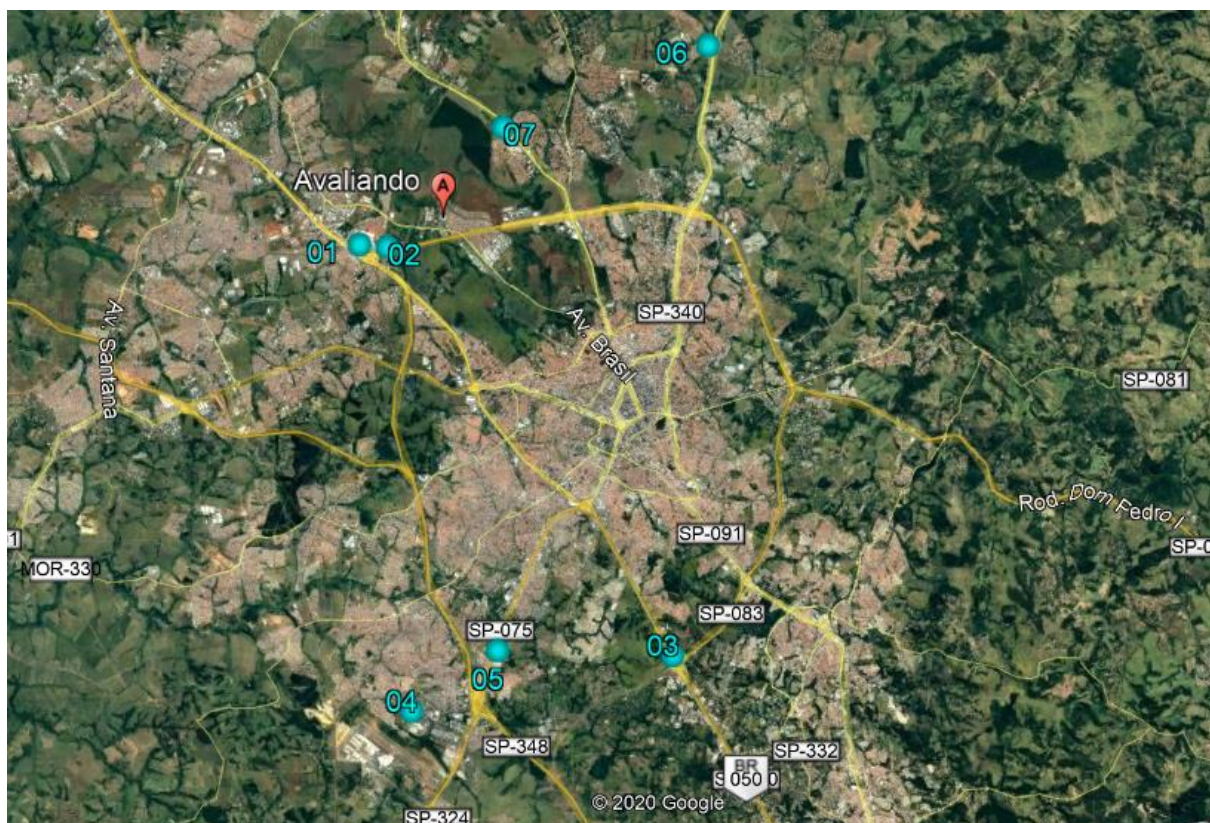
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

SUZANO																		
Total VPL		31-mar-20		48.784.215 32.220.153		0	-875.360 -535.288	66.565.536 28.118.002	114.474.391 59.802.917	-437.680 -264.750	-2.662.621 -1.124.720	-57.099 -35.933	-1.424.135 -942.605	-522.183 -345.622	-5.103.719 -2.713.630	109.370.672 59.089.287		
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%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jun-20	2	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jul-20	3	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ago-20	4	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
set-20	5	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
out-20	6	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
nov-20	7	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
dez-20	8	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jan-21	9	100%	14,88	1,00	14,88	5.117.433	0	0	0	5.117.433	0	0	0	-153.523	-56.292	-209.815	4.907.618	
fev-21	10	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mar-21	11	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
abr-21	12	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mai-21	13	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jun-21	14	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jul-21	15	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ago-21	16	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
set-21	17	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
out-21	18	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
nov-21	19	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
dez-21	20	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jan-22	21	100%	14,88	1,00	14,88	5.117.433	0	0	0	5.117.433	0	0	0	-153.523	-56.292	-209.815	4.907.618	
fev-22	22	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mar-22	23	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
abr-22	24	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mai-22	25	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jun-22	26	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jul-22	27	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ago-22	28	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
set-22	29	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
out-22	30	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
nov-22	31	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
dez-22	32	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jan-23	33	100%	14,88	1,00	14,88	5.117.433	0	0	0	5.117.433	0	0	0	-153.523	-56.292	-209.815	4.907.618	
fev-23	34	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mar-23	35	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
abr-23	36	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mai-23	37	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jun-23	38	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jul-23	39	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ago-23	40	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
set-23	41	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
out-23	42	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
nov-23	43	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
dez-23	44	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jan-24	45	100%	14,88	1,00	14,88	5.117.433	0	0	0	5.117.433	0	0	0	-153.523	-56.292	-209.815	4.907.618	
fev-24	46	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mar-24	47	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
abr-24	48	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mai-24	49	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jun-24	50	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jul-24	51	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ago-24	52	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
set-24	53	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
out-24	54	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
nov-24	55	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
dez-24	56	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jan-25	57	100%	14,88	1,00	14,88	5.117.433	0	0	0	5.117.433	0	0	0	-153.523	-56.292	-209.815	4.907.618	
fev-25	58	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mar-25	59	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
abr-25	60	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mai-25	61	100%	14,88	1,00	14,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jun-25	62	0%	14,39	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-9.517	0	-9.517	-9.517	
jul-25	63	0%	14,39	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-9.517	0	-9.517	-9.517	
ago-25	64	0%	14,39	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-9.517	0	-9.517	-9.517	
set-25	65	0%	14,39	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-9.517	0	-9.517	-9.517	
out-25	66	0%	14,39	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-9.517	0	-9.517	-9.517	
nov-25	67	0%	14,39	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-9.517	0	-9.517	-9.517	
dez-25	68	100%	14,39	1,06	15,27	437.680	0	-437.680	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jan-26	69	100%	14,39	1,06	15,27	437.680	0	-437.680	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
fev-26	70	100%	14,39	1,06	15,27	437.680	0	0	0	437.680	-437.680	0	0	0	0	-437.680	0	
mar-26	71	100%	14,39	1,06	15,27	437.680	0	0	0	437.680	0	0	0	-13.130	-4.814	-17.945	419.735	
abr-26	72	100%	14,39	1,06	15,27	437.680	0	0	0	437.680	0	0	0	-13.130	-4.814	-17.945	419.735	
mai-26	73	100%	14,39	1,06	15,27	437.680	0	0	0	437.680	0	0	0	-13.130	-4.814	-17.945	419.735	
jun-26	74	100%	14,39	1,06	15,27	437.680	0	0	0	437.680	0	0	0	-13.130	-4			

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.