

Laudo de Avaliação

AMBEV PELOTAS

**Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 9.500 – Parque Urbano
Pelotas / RS**

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

Ref.: 21_32081_2

Junho de 2021

**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, 06 de agosto de 2021

Supernova Capital – FII GGR COVEPI RENDA

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

A/C

Veridiana Fukuda

***REF: Imóvel comercial localizado na Av.
Pres. João Belchior Marques Goulart, 9.500
Pq. Urbano - Pelotas/ RS.***

Atendendo à solicitação da SUPERNOVA CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** de forma objetiva e imparcial, na data-base junho de 2021.

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
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	19
5.1. PANORAMA DE MERCADO.....	20
5.2. MERCADO INDUSTRIAL / LOGÍSTICO.....	24
5.3. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19.....	27
6. METODOLOGIA EMPREGADA	29
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	33
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	33
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	36
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	40
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	41
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	42
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....	46
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	48
ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	49

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	AMBEV PELOTAS
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão

OBJETO	Endereço	Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 9500
	Bairro	Pq. Urbano
	Cidade/UF	Pelotas / RS
	Área de Terreno	41.300,00 m ²
	Área Construída	9.912,60 m ²

DATA VISTORIA	28/06/2021	DATA BASE	junho-2021
		DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Não realizado por esta empresa
TELEFONE	(53) 99165-8249	ACOMPANHANTE	Diones Schaun da Silva Analista Financeiro

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 36.741.000,00	Trinta E Seis Milhões Setecentos E Quarenta E Um 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 galpão logístico, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de junho de 2021, 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:	82.641 do 1º Registro de Imóveis de Pelotas / RS
Proprietário:	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário
Área de Terreno:	41.300,00 m ²
Área Construída:	9.912,60 m ²
Último ato praticado:	R.15 - 12/07/2018 - Compra e Venda
Data da última emissão:	22/02/2021

IPTU

Inscrição Cadastral:	1167421
Contribuinte:	Dagnese e Martini Incorporações Ltda
Área de Terreno:	41.300,00 m ²
Área Construída:	9.912,60 m ²
Ano de Exercício:	2020
Testada:	102,20 m

Planta

Área de Terreno:	41.300,00 m ²
Área Construída:	9.912,60 m ²
Data de Emissão:	08/04/2014

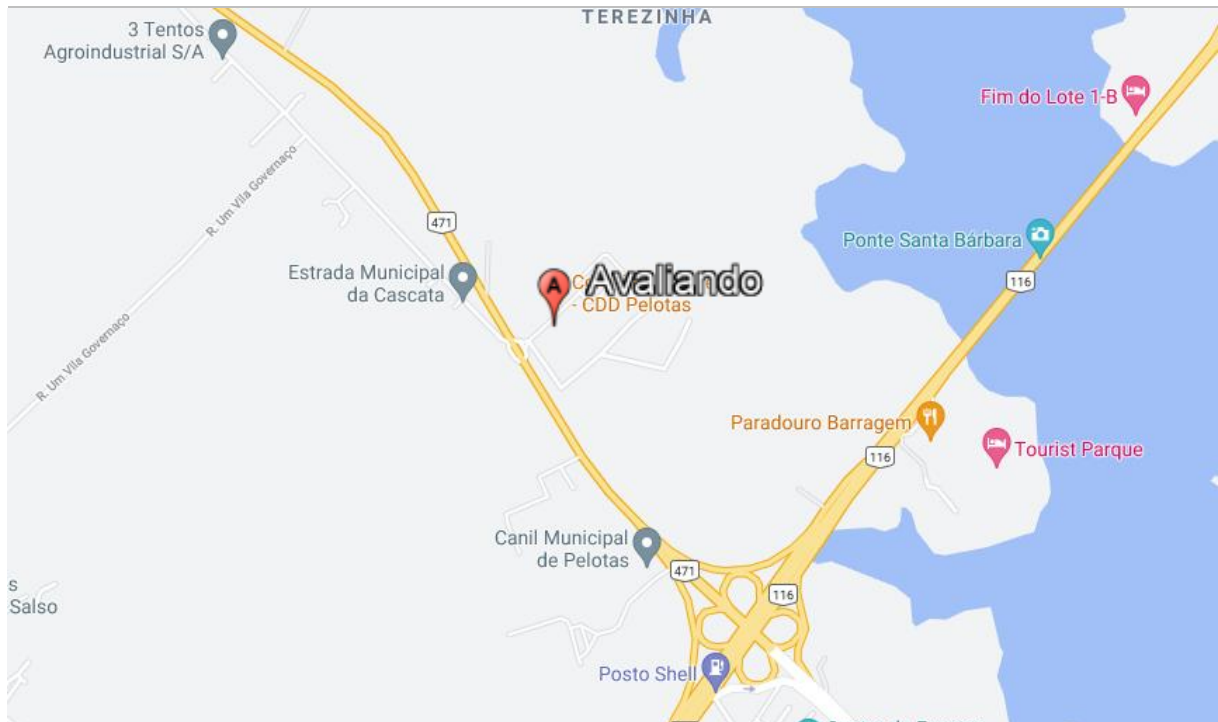
Contrato de Locação

Locatário:	AMBEV
Área de Terreno:	41.300,00 m ²
Área Construída:	6.980,00 m ²
Data de Início Contrato:	06/03/2015
Valor de Locação:	R\$ 210.150,00
Prazo:	10 anos
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 326.604,82

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:

- ✓ Frente da BR-471;
- ✓ 960 metros da BR-116;
- ✓ 17,7 km do Porto de Navegantes;
- ✓ 7,5 km do centro do município;
- ✓ 218,5 km de Porto Alegre.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Logístico
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Baixo
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo da BR-116
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:

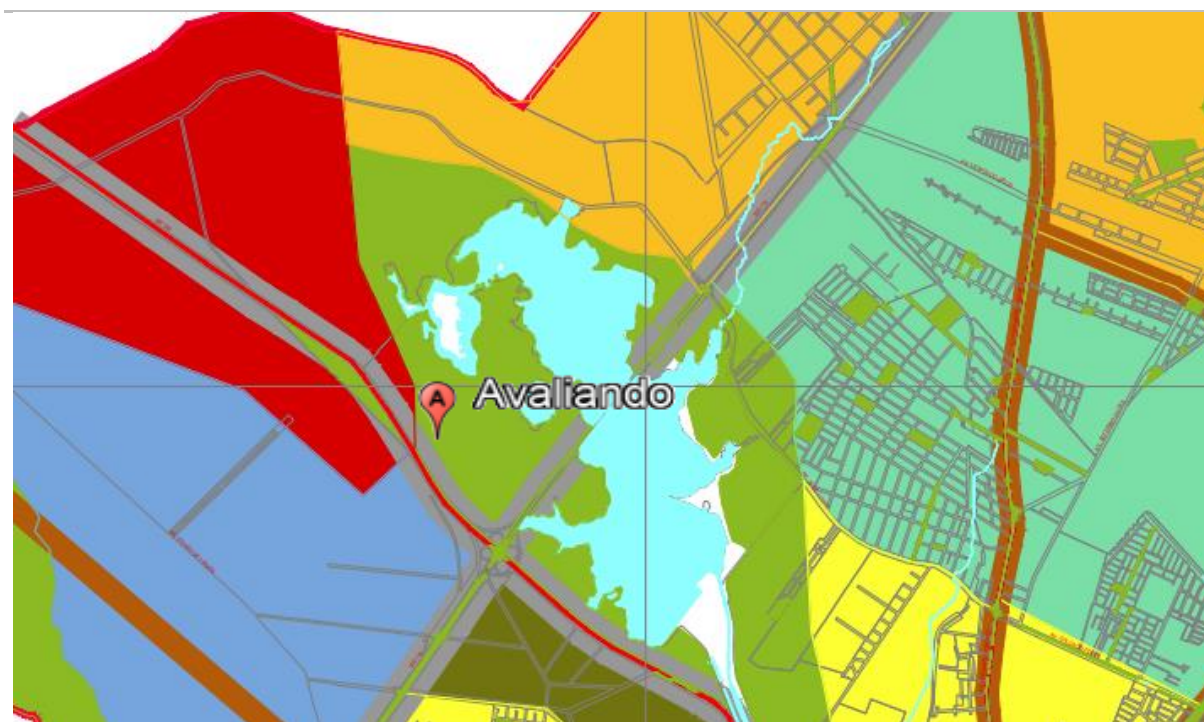
✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	Escolas
✓	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓ Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone	✓ Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓ Serviços médicos
✓	Fossa	✓	Arborização	Recreação e lazer
	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓ Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS

	
Av. Pres. João Belchior Marques Goulart	Av. Pres. João Belchior Marques Goulart

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação		Lei nº 6.636 / 2018- Institui o Plano Diretor de Gestão e Desenvolvimento Territorial de Pelotas.
Zona de Uso - Descrição		Matriz Verde- Azul Urbana
T.O. (Taxa de Ocupação)		n/i
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	n/i
	Máximo	n/i
Gabarito		10,00 m
Lote Mínimo		n/i
Principais Usos Permitidos		n/i
Principais Usos Vetados		n/i

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 disponível:

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Vagas de Garagem
Matrícula	41.300,00	9.912,60	n/i
IPTU	41.300,00	9.912,60	n/i
Planta	41.300,00	9.912,60	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	41.300,00	9.912,60	41 (*)

n/i - não informado | n/a – não aplicável | () Folder Promocional*

A seguir, apresentamos o resumo do quadro de áreas disponibilizado pelo cliente:

Bloco	Área Construída (m²)
Portaria Segurança	38,40
PAF / FAT	27,50
Apoio Motorista	24,30
Enfermaria / Depósito	30,30
Beiral	490,00
Operação - Térreo	572,30
Operação - Segundo pavimento	572,30
Beiral	277,70
Armazém - Térreo	6.161,00
Sanitário	11,10
Armazém - Segundo Pavimento	92,20
Beiral	976,00
CAT / SOPI - Térreo	447,10
Beiral	59,40
Cobertura motos	133,00
TOTAL	9.912,60

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um galpão logístico que atualmente encontra-se ocupado pelo Centro de Distribuição Direta de Bebidas da Ambev. No terreno encontram-se edificadas diversas construções acessórias à atividade como duas portarias, prédio administrativo, manutenção e coberturas de estacionamento.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal 102,20 m

Formato Regular

Quantidade de Frentes 1 (um)

Superfície / Consistência Seca

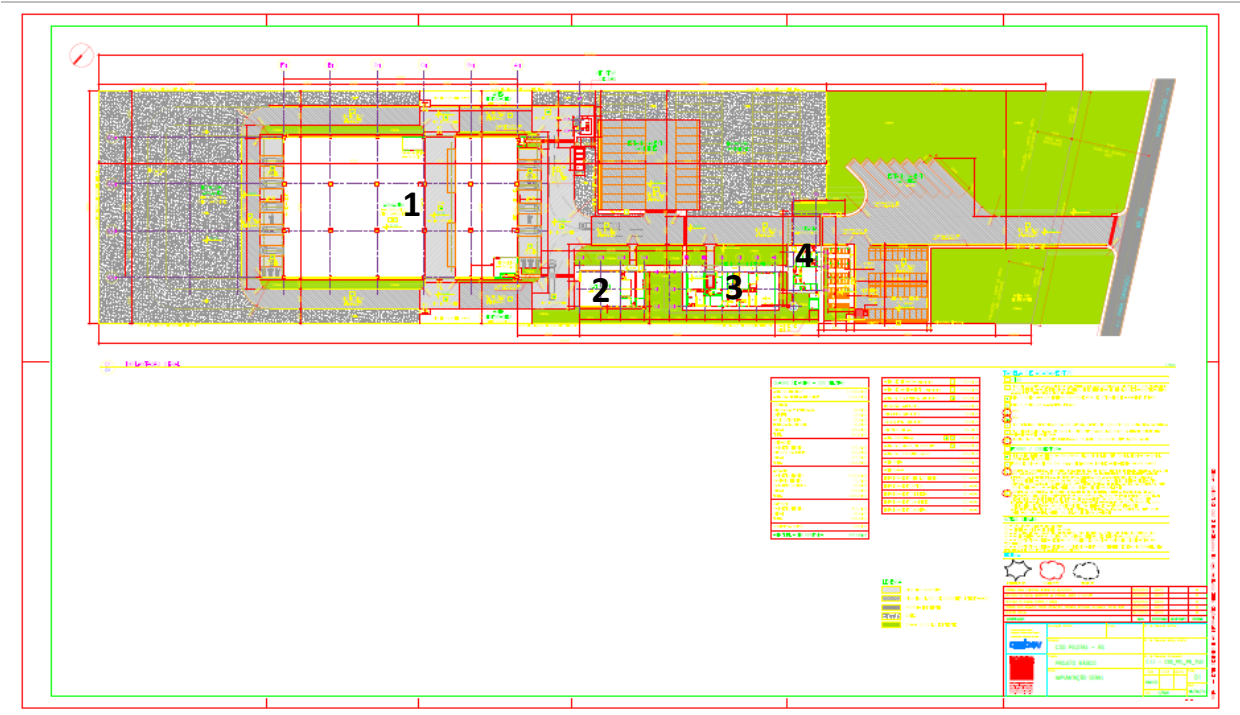
Topografia Plana

Situação No nível da rua

Delimitação / Fechamento Delimitado por placa de concreto / por cerca de alambrado com mourões de concreto

4.2.2. Construções

O croqui e planilha a seguir ilustram a disposição das edificações no terreno e características:



Croqui Esquemático do Imóvel

Item BLOCO 1 e 2	
Divisões Internas:	Galpão de armazenamento
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	10,00 m
Estrutura	Metálica
Cobertura	Telhas metálicas
	-
Estrutura da Cobertura	Pré-moldado de concreto
Fechamento	Chapas metálicas
Fachada	Telhas galvanizadas
	-
Esquadrias e Vidros	-
Portas	-
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	06 anos
Paredes Internas	Telhas galvanizadas
	Blocos de concreto aparente
Piso	Concreto de alta resistência
	-
Forro	Sem forro
	-



Item BLOCO 3	
Divisões Internas:	Salas, auditório e sanitários
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	2,60 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
	Duas águas
Estrutura da Cobertura	Pré-moldado de concreto
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Bloco de concreto com pintura
	Telhas galvanizadas
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Madeira
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	06 anos
Paredes Internas	Bloco de concreto com pintura
	-
Piso	Cerâmica
	-
Forro	Perfilados de PVC
	-



Item BLOCO 4	
Divisões Internas:	Portaria e sanitário
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	2,70 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
	-
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Bloco de concreto com pintura
	Telhas galvanizadas
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Madeira
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	06 anos
Paredes Internas	Bloco de concreto com pintura
	-
Piso	Cerâmica
	-
Forro	Perfilados de PVC
	-



Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso; ▪ Portarias com controle de acesso.
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores.
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado tipo Split no prédio administrativo.
Outros	▪ Piso com capacidade para 8 ton/m²; ▪ Pé Direito 12m na armazenagem; ▪ Iluminação em LED na área de armazenagem; ▪ Sistema de energia solar.

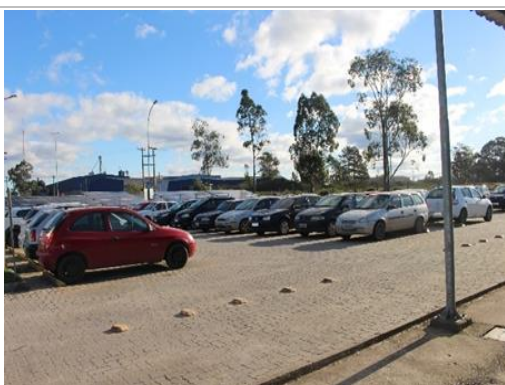
4.2.3. Reportagem Fotográfica



Vista Geral - Entrada



Vista Geral - Entrada



Vista Geral - Estacionamento



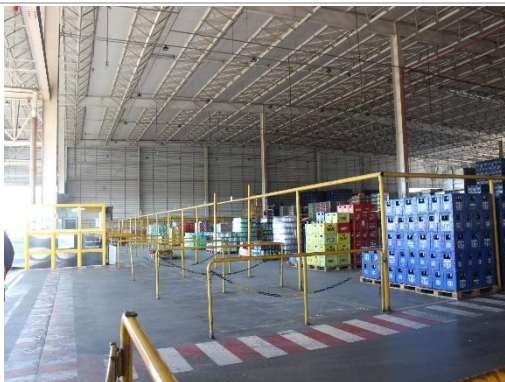
Vista Geral - Estacionamento



Vista Geral - Recepção e Portaria



Vista Geral – Fachada do Galpão



Vista Geral - Depósito



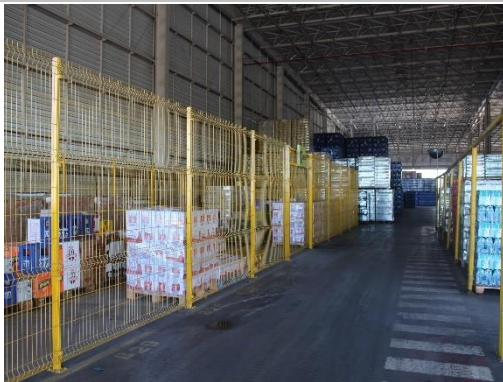
Vista Geral - Depósito



Vista Geral - Depósito



Vista Geral - Depósito



Vista Geral - Depósito



Vista Geral - Depósito



Vista Geral - Administrativo



Vista Geral - Placas de energia solar



Vista Geral – Área Livre



Vista Geral – Área Livre

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Pelotas / RS		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	1.609,71 km ²	495,39 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2020]	343.132 hab.	1.488.252 hab.	38.017 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 8.843.336,51	R\$ 77.134.613,18	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 25.884,35	R\$ 52.149,66	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,739	0,805	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	Média
Demanda	Média	Para Venda	Média
		Vocação	Logística

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Bom estado de conservação;
- ✓ Boa Localização e Acesso;

Pontos Fracos:

- ✓ Não observado;

Oportunidades:

- ✓ Forte demanda para locação na região;

Ameaças:

- ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e alguns setores são mais afetados do que outros, não sendo possível, no momento, aferir o impacto da crise provocada pela COVID 19.

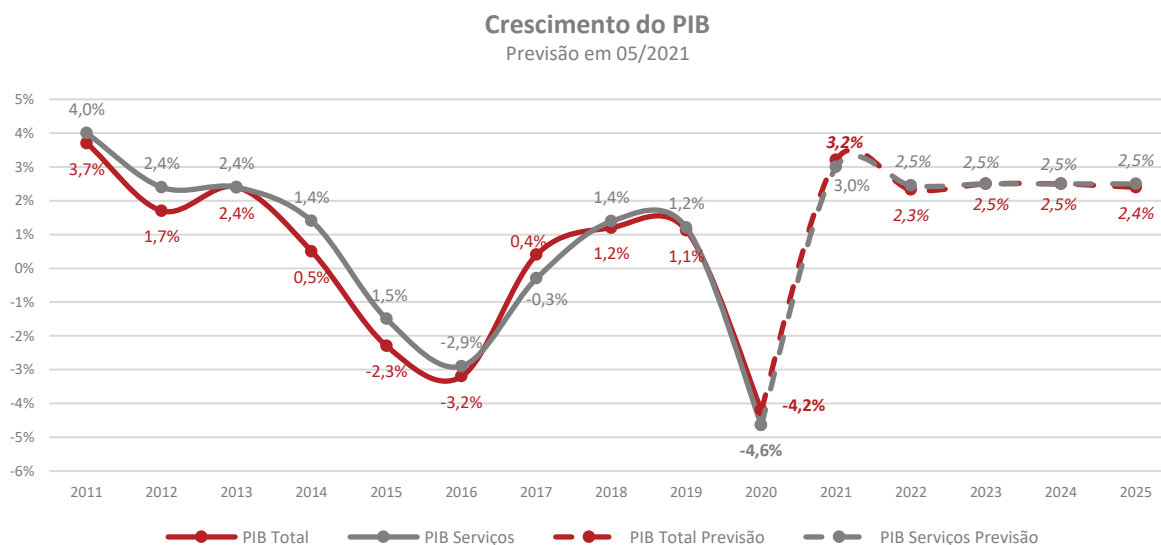
5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e as instabilidades internacionais, além da pandemia do COVID-19 que assola o mundo todo, têm influenciado no desempenho da economia do país.

A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2020 sofreu reduções sistemáticas ao longo do ano, com pequena reação positiva no último trimestre. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,30% (Bacen), já em maio estava em -5,89% (Bacen). Após o encerramento do ano, a retração do PIB de 2020 foi aferida em -4,20%, demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2019.

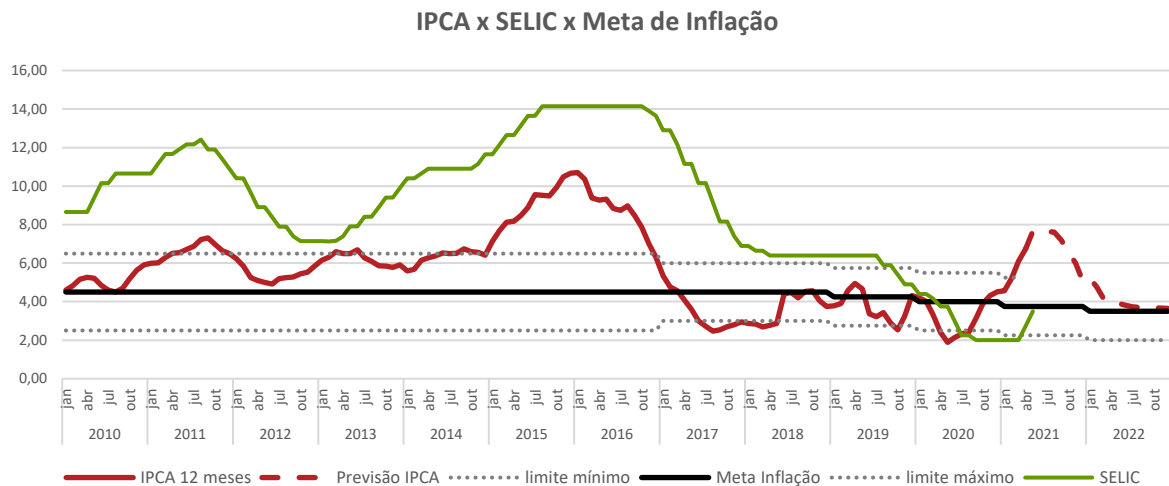
O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019) e foi um dos setores mais afetados pela pandemia do COVID-19. Consequentemente, a curva deste setor, que apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, colaborou para a forte queda observada em 2020:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – maio/2021

As projeções para o futuro indicam ainda crescimento tímido, com PIB Total em torno de 2,50% a.a. entre 2022 e 2025. Para o ano de 2021, a previsão é de crescimento do PIB Total em 3,21%, indicando uma previsão de recuperação em relação ao complicado ano de 2020.

Em relação à inflação e projeções futuras de taxas de juros, nota-se a tendência em manter baixos índices de IPCA e taxa SELIC, que atingiu os índices mais baixos da série histórica em 2020, atualmente fixada em SELIC de 3,50%. O IPCA acumulado dos últimos 12 meses apresentava índice de 6,76% em março de 2021, se mantendo acima da meta de inflação de 3,75%.



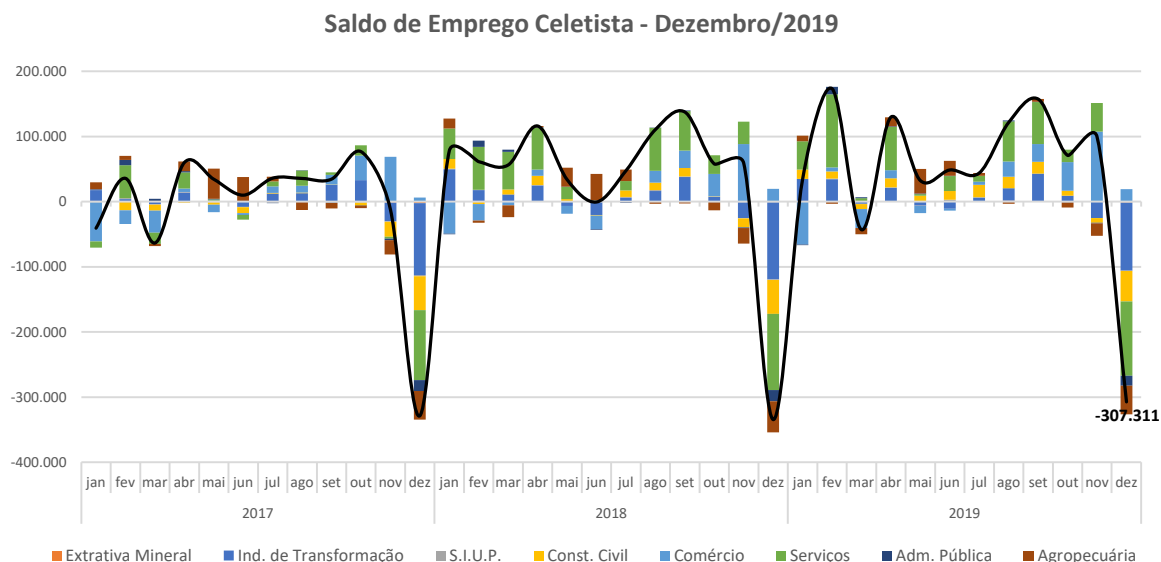
Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – maio/21

Embora a atividade econômica mostrasse sinais de recuperação em 2019 e início de 2020, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;
- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia;
- ✓ Pandemia do COVID-19, que desacelerou a economia do mundo todo, em razão do fechamento do comércio e fronteiras, quarentena e *lockdown* para a população;
- ✓ Isolamento político-sanitário do Brasil frente a outros países devido ao mal enfrentamento da pandemia do COVID 19.

TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou retração em dezembro de 2019, registrando saldo negativo de 307.311 novos postos de trabalho, acompanhando a tendência dos meses de dezembro dos anos anteriores.

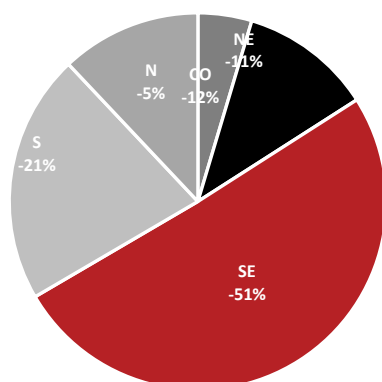


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil – maio/21

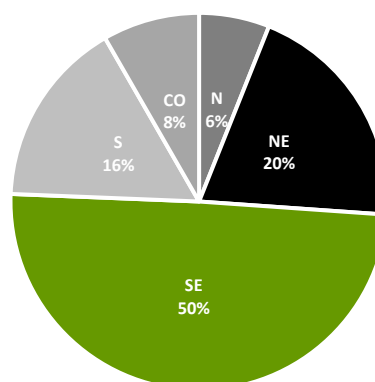
No recorte geográfico, verificou-se que todas as regiões apresentaram saldo de emprego positivo em 2019, o que indicava tendência de crescimento.

Porém, os dados oficiais não têm sido mais divulgados desde dezembro 2019, em que se espera uma retração ainda maior no mercado de trabalho, em função da pandemia do COVID-19.

Novos postos de trabalho por Região - Dezembro/2019



Participação no estoque da Construção Civil - Dezembro/2019

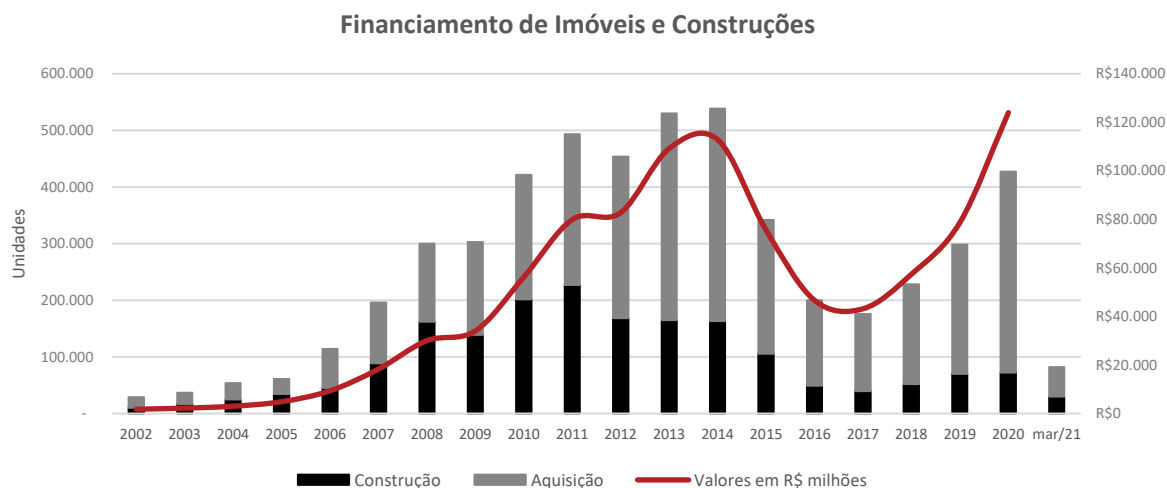


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil – maio/2021

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019. Já em 2021, o volume negociado em março foi 219% superior ao observado no mesmo mês do ano anterior.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – maio/21

Atualmente, a CEF¹ disponibiliza modalidades de financiamento habitacional com três fatores de correção diferentes: TR, IPCA e Prefixado. Para aquisição de imóvel novo ou usado, pode-se optar por juros de 2,95% a 4,95% + IPCA, juros de 3,99% a 5,39% + rendimento da Poupança, juros de 6,25% a 8% + TR ou Prefixado de 8% a 9,75%. Para compra de terreno, construção, reforma e ampliação se mantém a opção de juros 6,5% a 8,5% corrigidos pela TR.

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional entrou no ano de 2021 em início de recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais

¹ <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento-de-imoveis/Paginas/default.aspx>

acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, mesmo com o cenário de paralização global da economia em 2020, em função da pandemia do COVID-19, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

O momento é de colocar estratégias em prática, aproveitar oportunidades e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: Binswanger Brazil – maio/21

5.2. MERCADO INDUSTRIAL / LOGÍSTICO

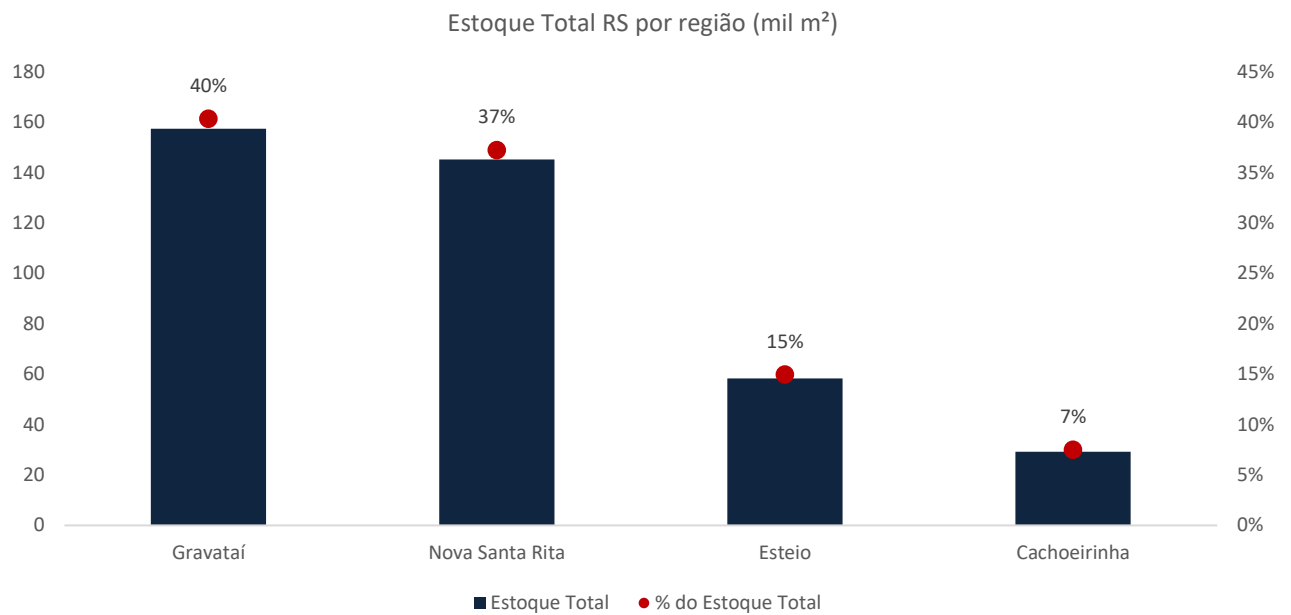
A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral em condomínios de galpões industriais e logísticos de classes A+/A por todo o país, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário nestes ativos.

O estado do Rio Grande do Sul corresponde ao quinto maior mercado industrial e logístico do país e representa 3% do estoque nacional. Ao todo, são monitorados 5 condomínios industriais e logísticos no estado, sendo 3 A e 2 A+.

Para as análises a seguir utilizaremos a data-base março/2021, referente aos resultados consolidados do 1º trimestre de 2021.

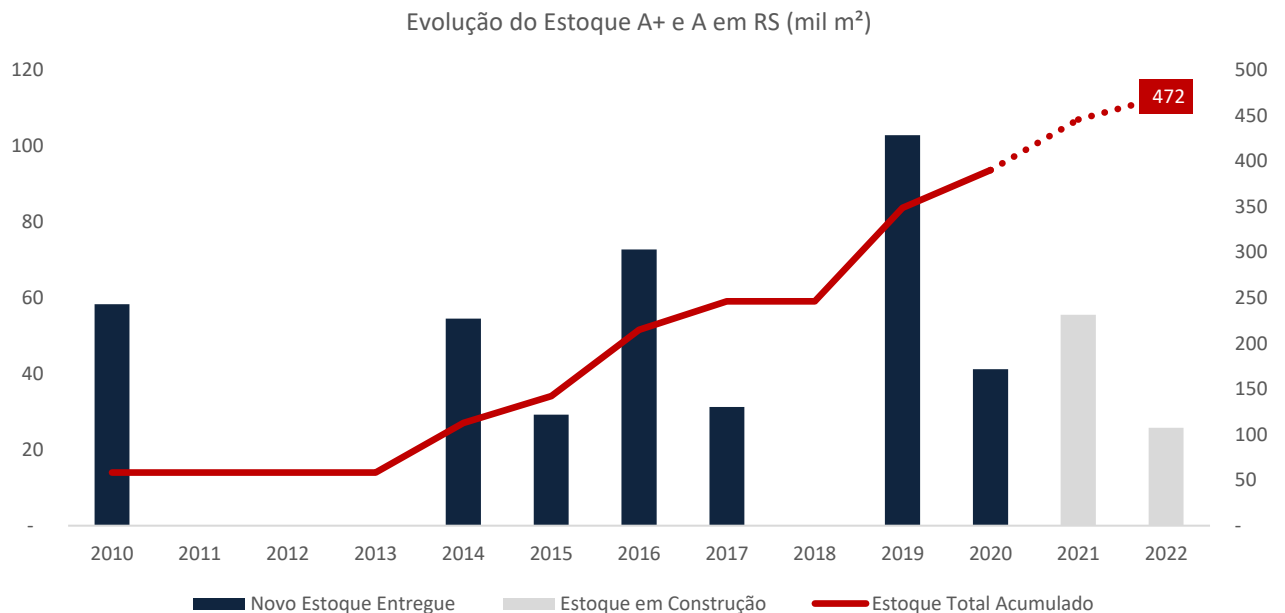
ESTOQUE

De acordo com o fechamento do 1º trimestre de 2021, atualmente o mercado do Rio Grande do Sul possui aproximadamente 390 mil m² construídos de condomínios A+/A, conforme classificação utilizada pela Binswanger Brasil, sendo dividido em 4 regiões: Cachoeirinha, Esteio, Gravataí e Nova Santa Rita.

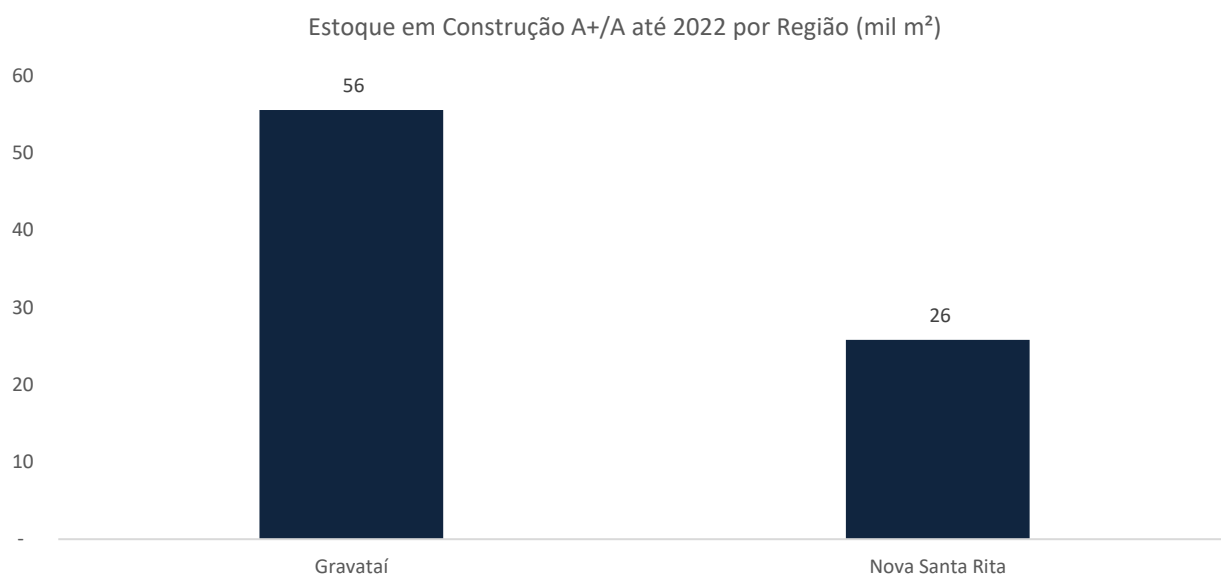


ESTOQUE EM CONSTRUÇÃO

A expectativa é que o estoque de SP sofra um aumento de 21% até o final de 2022, com a entrega do 81 mil m² atualmente em construção.



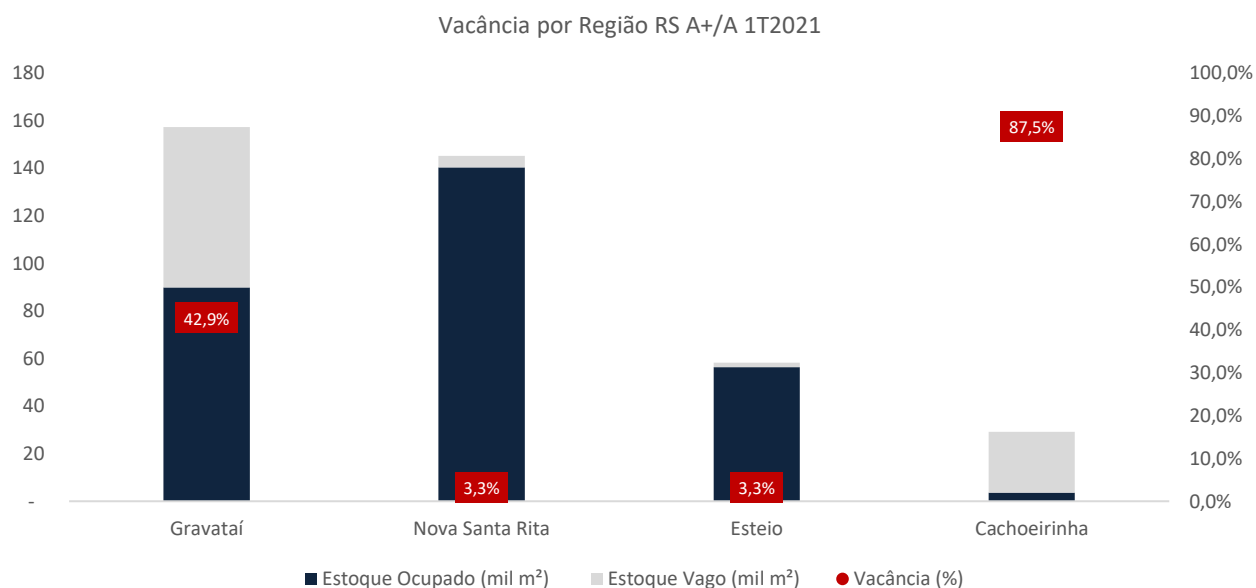
O estoque futuro Classe A+/A do Rio Grande do Sul está concentrado em duas regiões, Gravataí e Nova Santa Rita. Com 56 mil m² e 26 mil m², respectivamente, os empreendimentos a serem entregues até 2022 são inteiramente Classe A.



TAXA DE VACÂNCIA

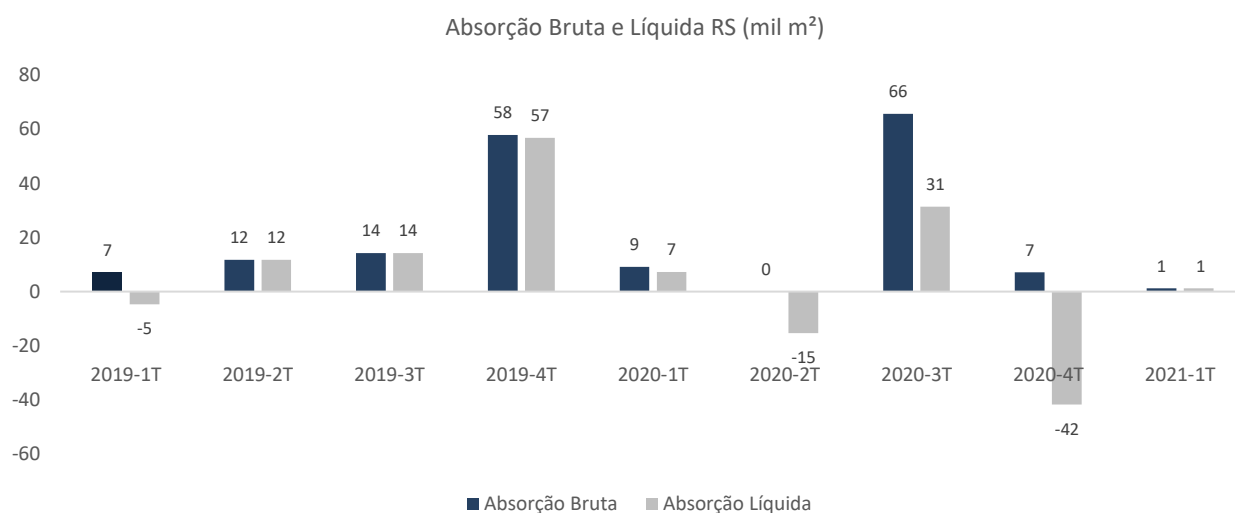
A taxa de vacância no RS fechou o 1T2021 em 25,6%. As regiões com as maiores taxas no trimestre foram em Cachoeirinha, com 87,5% e em Gravataí, com 42,9%. Nova Santa Rita se destaca pelo segundo maior estoque e pela menor taxa de vacância do Estado.

Com relação ao primeiro trimestre de 2020, onde a vacância ficou registrada em 9,8% e o mercado ainda não havia passado pelas consequências da pandemia, o Estado observou um aumento considerável de seus espaços vagos. Tal variação difere de outros mercados brasileiros que, durante a pandemia, observaram um aumento considerável da demanda por espaços logísticos em função do crescimento do *e-commerce*.



ABSORÇÃO LÍQUIDA

O ano de 2021 no RS começou com 1 mil m² de absorção bruta e líquida. O mercado observou um grande volume de devoluções desde o segundo trimestre de 2020, fato que resultou em um aumento considerável de sua vacância.



VALOR DE LOCAÇÃO

O valor de locação médio no mercado do RS no 1T de 2021 é de R\$17,51/m², sendo as regiões de Cachoeirinha e Esteio aquelas com maior preço médio pedido, ambas com R\$18,00/m². A região de Nova Santa Rita, por sua vez, além de apresentar a menor taxa de vacância do mercado, também registrou o menor preço pedido no trimestre.

5.3. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19

Desde que a OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Grande parte dos países de todo o mundo vem adotando medidas de quarentena e “lockdown” quando níveis de contaminação aumentam, na tentativa de preservar o sistema de saúde e garantir atendimento à população enquanto se implanta processo de vacinação e imunização.

Estas medidas vêm impactando diretamente sobre diversos setores da economia, principalmente pelas incertezas geradas e decisões sendo tomadas à medida dos acontecimentos. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade urgente de retorno da atividade econômica, na medida do

possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. No início da quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível. Houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação. Por outro lado, atividades relacionadas a *e-commerce* tiveram bom desempenho, com destaque para o setor logístico.

No início da pandemia houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível. Atualmente, incorporadoras vêm aproveitando o momento para montar *land bank* e buscar alternativas de financiamento, retomando lançamentos desde o segundo semestre de 2020.

O setor de escritórios sofreu maior impacto no início, mas atualmente são estudados cenários futuros, considerando uso híbrido de espaço de escritórios e *home office*, vislumbrando a demanda que já vem acontecendo com algumas empresas que se expandiram durante a pandemia e o potencial futuro com retomada da atividade econômica. O setor de logística surpreendeu com o aumento da atividade de *e-commerce*, assim como serviços de *delivery*.

Shopping centers tiveram perda de receita com as medidas de fechamento e notou-se certa recuperação quando se iniciaram medidas de flexibilização. O varejo de forma geral também ficou prejudicado com fechamento de lojas, havendo reação com venda *on-line* e alguns setores considerados como serviços essenciais não tão afetados.

Hotéis e toda a cadeia relacionada a turismo, principalmente de negócios, foram duramente afetadas e com perspectiva de recuperação lenta. Hotéis de lazer próximos às grandes cidades têm reagido melhor, atendendo demanda reprimida com a redução de viagens de avião.

Porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

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

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

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsicamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Engº Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, *“o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”*. No mercado imobiliário de imóveis industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método 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 dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraído-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base

Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
Galpão Superior	Acima de 1,872		

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

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

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

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)	14,73	17,33	19,93

Devido às características físicas do imóvel, localização e principalmente pela área de pátio, adotamos o valor máximo 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\$ 19,93
A = Área construída	9.912,60 m²
V = Valor Total	R\$ 197.558,12
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 198.000,00

7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
AMBEV	06/03/15	05/03/25	326.604,82	32,95

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\$19,93/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:** não considerado.
- **Carência inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Carência após 1º contrato:** não considerado.

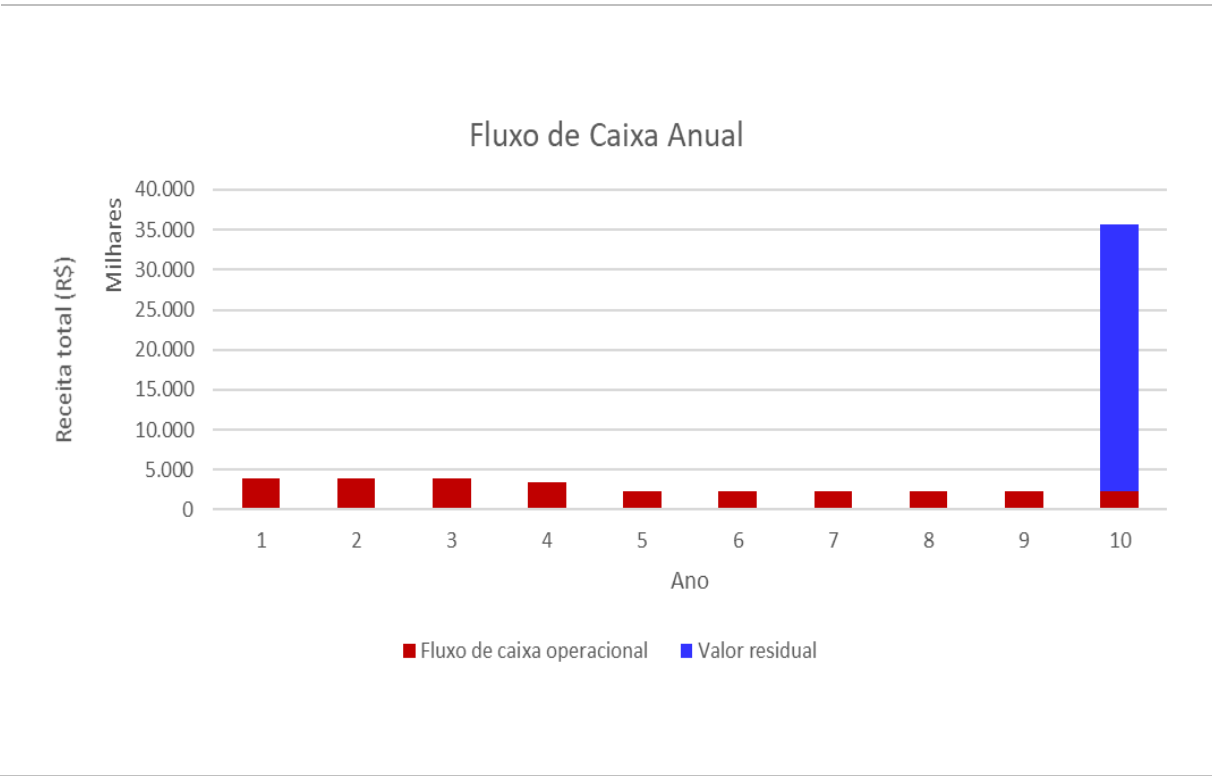
- **Descontos:** não recebemos informações sobre descontos.
- **Crescimento do valor de locação:** adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 2º ano após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância 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 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** não considerado.
- **IPTU:** R\$ 0,43/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,50% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,0% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 7,50% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 36.741.000,00	Trinta E Seis Milhões Setecentos E Quarenta E Um Mil Reais
-------------	-----------------------	-------------------	--

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



AMBEV													
	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas													
Receita de Locação Corrigida			3.919.258	3.919.258	3.919.258	3.544.030	2.418.348	2.418.348	2.418.348	2.418.348	2.418.348	2.418.348	29.811.895
Desconto de locação			3.919.258	3.919.258	3.919.258	3.544.030	2.418.348	2.418.348	2.418.348	2.418.348	2.418.348	2.418.348	29.811.895
Carência			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas													
Comissão de locação			-58.789	-58.789	-58.789	-53.160	-36.275	-36.275	-36.275	-36.275	-36.275	-36.275	-447.178
Condomínio			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA			-39.193	-39.193	-39.193	-35.440	-24.183	-24.183	-24.183	-24.183	-24.183	-24.183	-298.119
Gestão de contratos			-19.596	-19.596	-19.596	-17.720	-12.092	-12.092	-12.092	-12.092	-12.092	-12.092	-149.059
Receita líquida operacional													
Valor de Venda			3.860.469	3.860.469	3.860.469	3.490.870	2.382.073	2.382.073	2.382.073	2.382.073	2.382.073	2.382.073	29.364.716
Comissão de venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34.228.341
Valor residual			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.026.850
VPL (Valor Presente Líquido)			-36.740.818										
Fluxo de caixa													
Fluxo de caixa acumulado			3.860.469	7.720.938	11.581.407	15.072.277	17.454.350	19.836.423	22.218.497	24.600.570	26.982.643	29.364.716	62.566.207

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%;

Análise de sensibilidade

	Limites		Escala	Variação
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%
Taxa	-1,50%	1,50%	0,50%	0,0%

Valor de locação - Consolidado											
Taxa de desconto			15,94	16,94	17,94	18,93	19,93	20,93	21,92	22,92	23,92
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	6,50%	-1,50%	34.764.929	36.133.953	37.502.977	38.872.000	40.241.024	41.610.048	42.979.072	44.348.096	45.717.119
	7,00%	-1,00%	33.767.343	35.080.916	36.394.489	37.708.062	39.021.635	40.335.208	41.648.781	42.962.354	44.275.927
	7,50%	-0,50%	32.812.964	34.073.676	35.334.387	36.595.099	37.855.811	39.116.522	40.377.234	41.637.946	42.898.658
	8,00%	0,00%	31.899.598	33.109.903	34.320.208	35.530.513	36.740.818	37.951.123	39.161.428	40.371.733	41.582.038
	8,50%	0,50%	31.025.173	32.187.399	33.349.625	34.511.850	35.674.076	36.836.302	37.998.528	39.160.754	40.322.979
	9,00%	1,00%	30.187.734	31.304.088	32.420.442	33.536.796	34.653.151	35.769.505	36.885.859	38.002.213	39.118.568
	9,50%	1,50%	29.385.434	30.458.011	31.530.588	32.603.166	33.675.743	34.748.320	35.820.897	36.893.474	37.966.051

Valor de locação Unitário Consolidado											
Taxa de desconto			15,94	16,94	17,94	18,93	19,93	20,93	21,92	22,92	23,92
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	6,50%	-1,50%	3.507	3.645	3.783	3.921	4.060	4.198	4.336	4.474	4.612
	7,00%	-1,00%	3.407	3.539	3.672	3.804	3.937	4.069	4.202	4.334	4.467
	7,50%	-0,50%	3.310	3.437	3.565	3.692	3.819	3.946	4.073	4.201	4.328
	8,00%	0,00%	3.218	3.340	3.462	3.584	3.706	3.829	3.951	4.073	4.195
	8,50%	0,50%	3.130	3.247	3.364	3.482	3.599	3.716	3.833	3.951	4.068
	9,00%	1,00%	3.045	3.158	3.271	3.383	3.496	3.608	3.721	3.834	3.946
	9,50%	1,50%	2.964	3.073	3.181	3.289	3.397	3.505	3.614	3.722	3.830

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\$ 36.741.000,00	Trinta E Seis Milhões Setecentos E Quarenta E Um Mil Reais
-------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:

A2076C0355CE46C
Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:

A2076C0355CE46C
Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

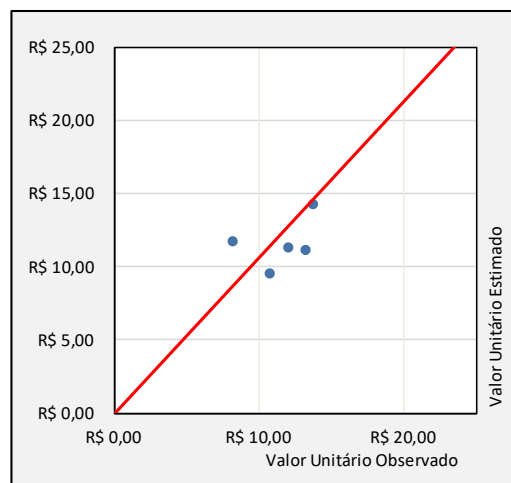
Item	Endereço	Áreas	Construções				Contato		
		Área construída (m²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 9500	9.912,60 m²	6 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (+)	-	-	-
1	Avenida Adolfo Fetter	360,00 m²	1 anos	80 anos	a - novo	galpão médio (-)	Proper	Andiara	(53) 3028-0007
2	BR-471	1.500,00 m²	20 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (-)	Novolar	Gabriela	(53) 3242-9459
3	BR-116, 12605	2.383,00 m²	15 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (-)	Casarão	Junior	(53) 3284-0800
4	Av Duque De Caxias 1123	1.100,00 m²	20 anos	60 anos	c - regular	galpão simples	Casarão	Junior	(53) 3284-0800
5	Br-116, 12511	750,00 m²	20 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (-)	Casarão	Junior	(53) 3284-0800

Cálculo

Item	Área construída (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	Unitário Homogeneizado
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	360,00 m²	R\$ 5.500,00	0,90	R\$ 13,75/m²	0,952	1,294	0,976	1,223	R\$ 16,81/m²
2	1.500,00 m²	R\$ 17.900,00	0,90	R\$ 10,74/m²	1,333	1,294	1,100	1,728	R\$ 18,55/m²
3	2.383,00 m²	R\$ 35.000,00	0,90	R\$ 13,22/m²	1,111	1,294	1,065	1,470	R\$ 19,43/m²
4	1.100,00 m²	R\$ 10.000,00	0,90	R\$ 8,18/m²	1,000	1,530	1,157	1,688	R\$ 13,81/m²
5	750,00 m²	R\$ 10.000,00	0,90	R\$ 12,00/m²	1,111	1,294	1,100	1,505	R\$ 18,06/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída (m²)	9.912,60 m²
Graus de liberdade:	4	Idade:	6 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 2,99/m²	Padrão:	galpão médio (+)
		Conservação:	b - entre novo e regular
Limite inferior:	R\$ 15,84/m²		
Média:	R\$ 17,33/m²	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 18,83/m²	Limite inferior (-30%):	R\$ 12,13/m²
		Média:	R\$ 17,33/m²
		Limite superior (+30%):	R\$ 22,53/m²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 13,81/m²		
Valor máximo:	R\$ 19,43/m²		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 14,73/m²	R\$ 14,73/m²	
Média:	R\$ 17,33/m²	R\$ 17,33/m²	
Limite superior:	R\$ 19,93/m²	R\$ 19,93/m²	



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

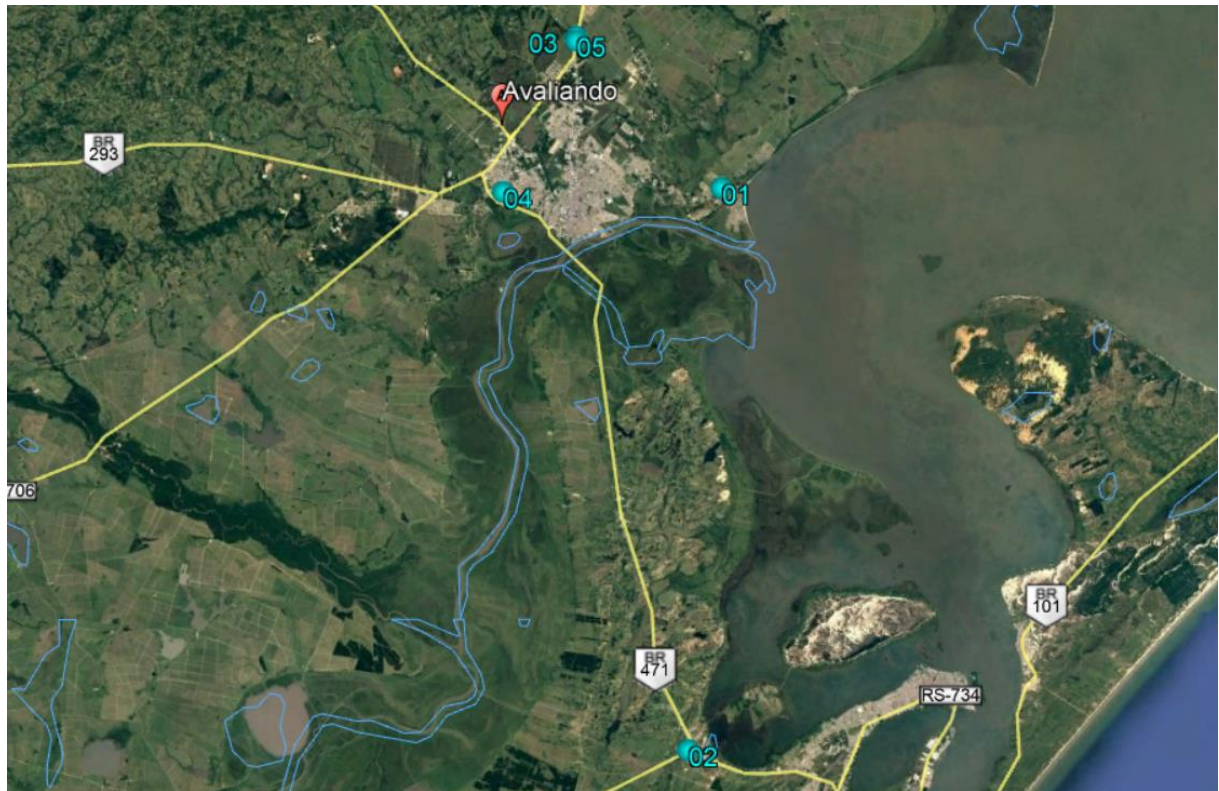
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

AMBEV																					
Total VPL	31-mar-21					29.811.895 21.687.415	0 0	0 0	0 0	34.228.341 15.854.345	64.040.236 37.541.759	0 0	-1.026.850 -475.630	0 0	0 0	0 0	0 0	-298.119 -216.874	-149.059 -108.437	-1.474.029 -800.942	62.566.207 36.740.818
Receita											Despesas										
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional		
jun-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jul-21	1	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
ago-21	2	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
set-21	3	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
out-21	4	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
nov-21	5	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
dez-21	6	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
jan-22	7	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
fev-22	8	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
mar-22	9	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
abr-22	10	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
mai-22	11	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
jun-22	12	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
jul-22	13	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
ago-22	14	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
set-22	15	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
out-22	16	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
nov-22	17	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
dez-22	18	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
jan-23	19	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
fev-23	20	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
mar-23	21	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
abr-23	22	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
mai-23	23	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
jun-23	24	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
jul-23	25	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
ago-23	26	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
set-23	27	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
out-23	28	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
nov-23	29	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
dez-23	30	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
jan-24	31	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
fev-24	32	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
mar-24	33	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
abr-24	34	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
mai-24	35	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
jun-24	36	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
jul-24	37	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
ago-24	38	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
set-24	39	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
out-24	40	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
nov-24	41	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
dez-24	42	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
jan-25	43	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
fev-25	44	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
mar-25	45	100%	32,95	1,00	32,95	326.605	0	0	0	326.605	0	0	0	0	0	-3.266	-1.633	-4.899	321.706		
abr-25	46	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015	-1.008	-3.023	198.506		
mai-25	47	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015	-1.008	-3.023	198.506		
jun-25	48	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015	-1.008	-3.023	198.506		
jul-25	49	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015	-1.008	-3.023	198.506		
ago-25	50	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015	-1.008	-3.023	198.506		
set-25	51	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015	-1.008	-3.023	198.506		
out-25	52	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015	-1.008	-3.023	198.506		
nov-25	53	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015	-1.008	-3.023	198.506		
dez-25	54	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015	-1.008	-3.023	198.506		
jan-26	55	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015	-1.008	-3.023	198.506		
fev-26	56	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015	-1.008	-3.023	198.506		
mar-26	57	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015	-1.008	-3.023	198.506		
abr-26	58	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015	-1.008	-3.023	198.506		
mai-26	59	100%	19,93	1,02	20,33	201.529	0	0	0	201.529	0	0	0	0	0	-2.015					

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		Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado	
Pontuação							11

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

Devido ao tamanho e quantidade de documentos recebidos, deixaremos de anexá-los neste relatório.
Em caso de necessidade, os mesmos se encontram em nossos arquivos para consulta.

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

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.