

# Laudo de Avaliação

**COPOBRÁS JOÃO PESSOA**

**Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 201 - Distrito Industrial  
João Pessoa / PB**

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

Ref.: 21\_32081\_3

**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 Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 201 - Distrito Industrial - João Pessoa / PB.***

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



<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO.....	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
<b>2. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>8</b>
3.1. LOCALIZAÇÃO .....	8
3.2. ENTORNO .....	9
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos.....	9
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários .....	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>12</b>
4.1. QUADRO DE ÁREAS .....	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	12
4.2.1. Terreno.....	12
4.2.2. Construção .....	13
4.2.3. Reportagem Fotográfica.....	16
<b>5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO .....</b>	<b>19</b>
5.1. PANORAMA DE MERCADO.....	20
5.2. MERCADO INDUSTRIAL / LOGÍSTICO.....	24
5.3. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID-19.....	27
<b>6. METODOLOGIA EMPREGADA.....</b>	<b>29</b>
<b>7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....</b>	<b>33</b>
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
<b>8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>41</b>
<b>ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....</b>	<b>42</b>
<b>ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....</b>	<b>46</b>
<b>ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>48</b>
<b>ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS .....</b>	<b>49</b>

## 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	<b>COPOBRÁS JOÃO PESSOA</b>
TIPOLOGIA	<b>Industrial / Logística - Galpão</b>

OBJETO	Endereço	Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 201
	Bairro	Distrito Industrial
	Cidade/UF	João Pessoa / PB
	Área de Terreno	44.061,76 m <sup>2</sup>
	Área Construída	22.360,06 m <sup>2</sup>

DATA VISTORIA	22/06/2020	DATA BASE	junho-2021
		DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Não realizado por esta empresa
TELEFONE	(83) 99659-6135	ACOMPANHANTE	Flavio Andrade Coord. Manutenção

## CONCLUSÃO DE VALOR

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	<b>R\$ 43.788.000,00</b>	<b>Quarenta E Três Milhões Setecentos E Oitenta E Oito Mil Reais</b>
-------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

## 1. INTRODUÇÃO

---

### 1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

**FII GGR COVEPI RENDA** (CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00), representado por **SUPERNOVA CAPITAL** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de 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:	175.634 do 1º Registro de Móveis de João Pessoa / PB
Proprietário:	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário
Área de Terreno:	40.091,13 m <sup>2</sup>
Área Construída:	20.194,92 m <sup>2</sup>
Último ato praticado:	AV. 6 - Averbação do Aditivo de Retificação
Data da última emissão:	02/02/2021

### IPTU

---

Inscrição Cadastral:	320212-7
Contribuinte:	GGR Copevi Renda Fundo de Investimento
Área de Terreno:	72.935,13 m <sup>2</sup>
Área Construída:	45.603,45 m <sup>2</sup>
Ano de Exercício:	2021
Observação:	Boleto do IPTU

### Plantas / Quadro de Áreas

---

Área de Terreno:	44.061,76 m <sup>2</sup>
Área Construída:	27.221,38 m <sup>2</sup>
Data de Emissão:	Ago/19

### Contrato de Locação

---

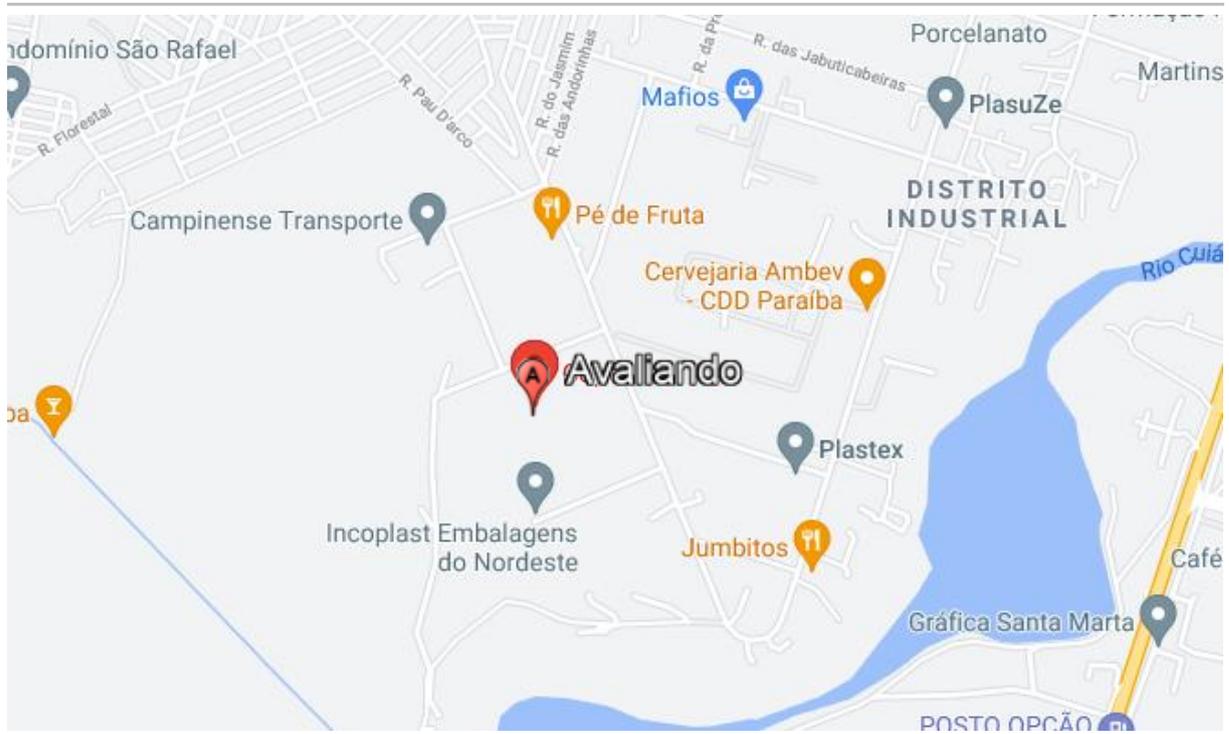
Locatário:	COPOBRÁS
Área de Terreno:	44.061,77 m <sup>2</sup>
Área Construída:	22.360,06 m <sup>2</sup>
Data de Início Contrato:	19/04/2018
Valor de Locação:	R\$ 320.000,00
Prazo:	15 anos
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 293.946,41

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

---

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:

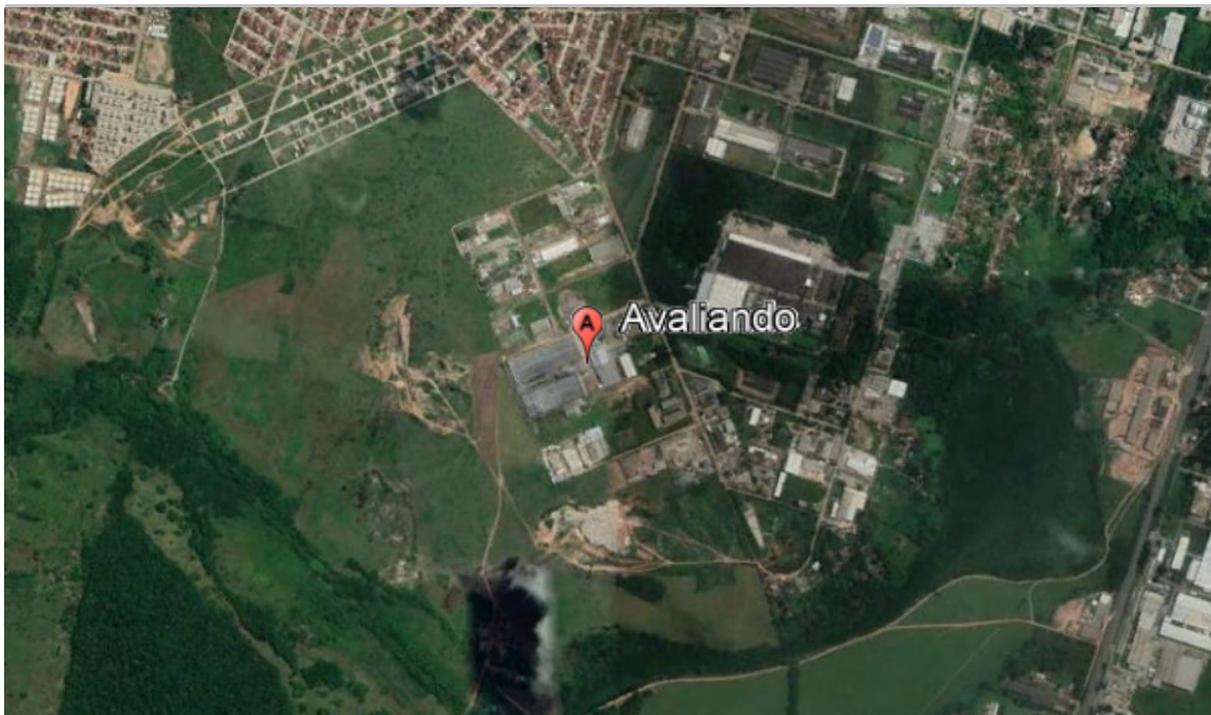


*Mapa de Localização do Imóvel*

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 1,5 km da Rodovia Governador Mário Covas (BR-101);
- ✓ 3,2 km do SENAI – Centro de Formação Profissional Odilon Ribeiro Coutinho (IST ORC);
- ✓ 11,3 km do Hospital Santa Paula;
- ✓ 13,7 km do Aeroporto Internacional de João Pessoa;
- ✓ 18,2 km do Shopping Manaíra.

### 3.2. ENTORNO



*Imagem Satélite*

#### 3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

---

<b>Uso Predominante Local:</b>	Industrial
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Horizontal - Média
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio-Baixo
<b>Nível de Acesso:</b>	Ruim
<b>Intensidade do Tráfego:</b>	Baixo
<b>Área de Preservação:</b>	Não
<b>Polos Valorizantes:</b>	Distrito industrial
<b>Polos Desvalorizantes:</b>	Não observado
<b>Vocação:</b>	Industrial / Logístico
<b>Valorização Imobiliária:</b>	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



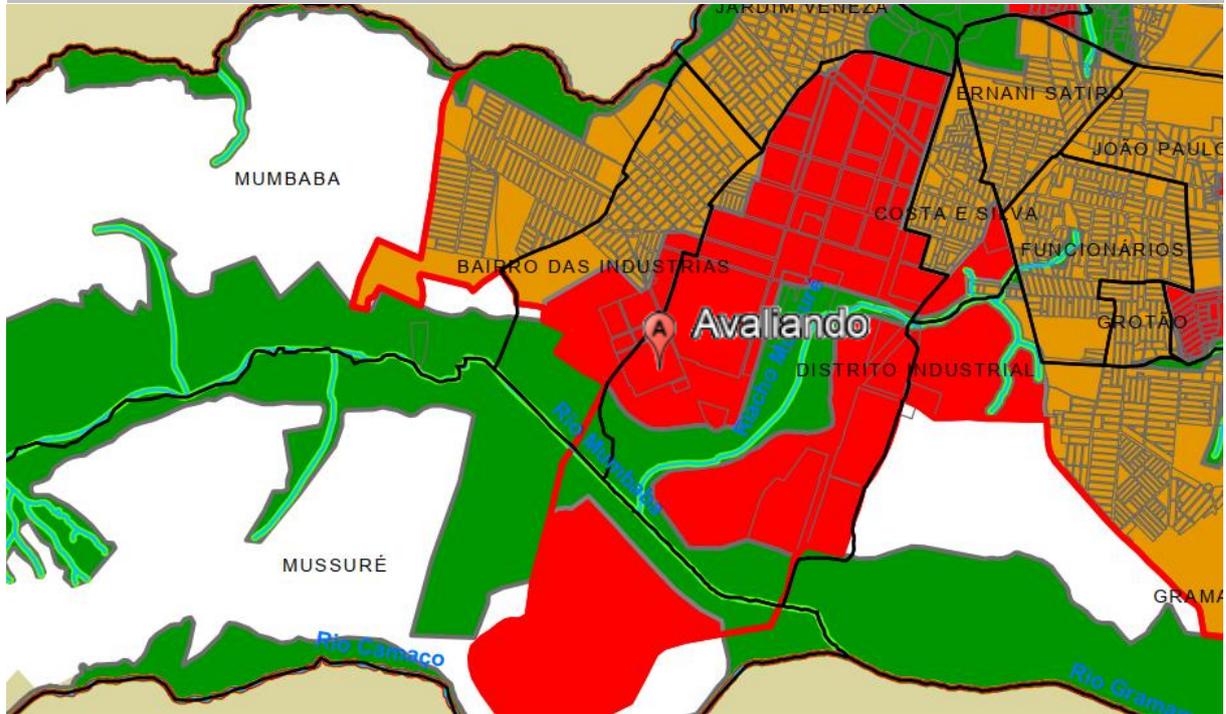
Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros



Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros

### 3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
<b>Legislação</b>	LC Nº 3, de 30 de Dezembro de 1992 – Institui o Plano Diretor da cidade de João Pessoa
<b>Zona de Uso - Descrição</b>	ZANP – Zona Adensável Não Prioritária
<b>T.O. (Taxa de Ocupação)</b>	n/i
<b>C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)</b>	<b>Básico</b> 1,0 <b>Máximo</b> 1,5
<b>Gabarito</b>	n/i
<b>Lote Mínimo</b>	n/i
<b>Principais Usos Permitidos</b>	Comercial, Serviços e Residencial
<b>Principais Usos Vetados</b>	Empreendimentos de Impacto, público ou privados, que quando implantados, venham a sobrecarregar a infraestrutura básica, a rede viária e de transporte ou provoquem danos ao meio ambiente natural ou construído.

*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 (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Vagas de Garagem
Matrícula	40.091,13	20.194,92	n/i
IPTU	72.935,13	45.603,45	n/i
Planta	44.061,76	27.221,38	45
Contrato de Locação	44.061,77	22.360,06	n/i
<b>ADOTADA EM CÁLCULO</b>	<b>44.061,76</b>	<b>22.360,06</b>	<b>45</b>

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

### 4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel comercial, no qual encontrasse construído 2 galpões (101 e 102), e atualmente encontra-se ocupado.

#### 4.2.1. Terreno



*Delimitação do Terreno*

### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

**Testada Principal** 450,0 m (estimado Google Earth)

**Formato** Regular

**Quantidade de Frentes** 1 (um)

**Superfície / Consistência** Seca

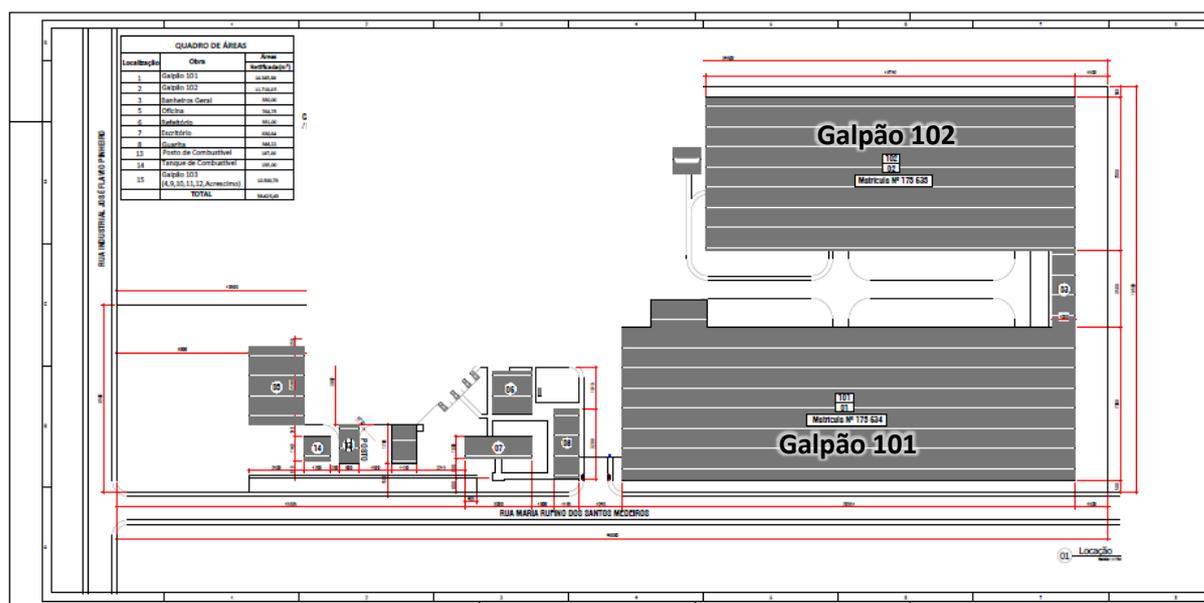
**Topografia** Plana

**Situação** No nível da rua

**Delimitação / Fechamento** Por muro de alvenaria

### 4.2.2. Construção

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



*Croqui Esquemático do Imóvel*

Item BLOCO 1 (Galpão 101)	
<b>Divisões Internas:</b>	Galpão de armazenamento
<b>Nº de Pavimentos</b>	1 Pavimento
<b>Pé Direito</b>	12,00 m
<b>Estrutura</b>	Pré-moldado de concreto
<b>Cobertura</b>	Telhas metálicas
	-
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Metálica
<b>Fechamento</b>	Chapas metálicas
<b>Fachada</b>	Telhas galvanizadas
	-
<b>Esquadrias e Vidros</b>	-
<b>Portas</b>	Ferro
<b>Estado de Conservação</b>	Bom
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	13 anos
<b>Paredes Internas</b>	Blocos de concreto aparente
	Telhas galvanizadas
<b>Piso</b>	Concreto de alta resistência
	-
<b>Forro</b>	Sem forro
	-



Item BLOCO 2 (Galpão 102)	
<b>Divisões Internas:</b>	Galpão de armazenamento
<b>Nº de Pavimentos</b>	1 Pavimento
<b>Pé Direito</b>	12,00 m
<b>Estrutura</b>	Pré-moldado de concreto
<b>Cobertura</b>	Telhas metálicas
	-
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Metálica
<b>Fechamento</b>	Chapas metálicas
<b>Fachada</b>	Telhas galvanizadas
	-
<b>Esquadrias e Vidros</b>	-
<b>Portas</b>	Ferro
<b>Estado de Conservação</b>	Bom
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	13 anos
<b>Paredes Internas</b>	Blocos de concreto aparente
	Telhas galvanizadas
<b>Piso</b>	Concreto de alta resistência
	-
<b>Forro</b>	Sem forro
	-



Item BLOCO 3 e 4	
<b>Divisões Internas:</b>	Administração, portaria, refeitório, sanitários e oficina
<b>Nº de Pavimentos</b>	2 Pavimentos
<b>Pé Direito</b>	2,70m e 5,00 m
<b>Estrutura</b>	Concreto
<b>Cobertura</b>	Telhas metálicas
	-
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Metálica
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Pastilhas
	Pele de vidro
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio
<b>Portas</b>	Alumínio
<b>Estado de Conservação</b>	Bom
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	13 anos
<b>Paredes Internas</b>	Massa corrida com pintura à latex
	-
<b>Piso</b>	Cerâmica
	Cimentado
<b>Forro</b>	Perfilados de PVC
	Sem forro



### Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
<b>Circulação Vertical</b>	▪ Escada não pressurizada no prédio administrativo;
<b>Sistema de Segurança e Controle de Acesso</b>	▪ Guarita; ▪ CFTV;
<b>Sistema de Prevenção de Incêndio</b>	▪ Alarme; ▪ Hidrantes e extintores.
<b>Ar Condicionado</b>	▪ Ar condicionado tipo Split nas áreas administrativas;
<b>Outros</b>	▪ Docas elevadas; ▪ Capacidade de Piso de 6,0 ton/m <sup>2</sup> ; ▪ Pé Direito 10m na armazenagem;

### 4.2.3. Reportagem Fotográfica



Vista Geral – Área externa



Vista Geral – Área externa



Vista Geral – Área externa



Vista Geral – Área externa



Vista Geral – Área externa



Vista Geral – Área externa



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Interna



Vista Geral – Área Administrativa



Vista Geral – Área Administrativa



Vista Geral – Área Administrativa



Vista Geral

## 5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
<b>João Pessoa / PB</b>		<b>Capital do Estado</b>	<b>Brasil (média)</b>
<b>Área Territorial</b> [2020]	210,04 km <sup>2</sup>	210,04 km <sup>2</sup>	1.525,54 km <sup>2</sup>
<b>População Estimada</b> [2020]	817.511 hab.	817.511 hab.	38.017 hab.
<b>PIB (R\$ mil)</b> [2018]	R\$ 20.036.726,17	R\$ 20.036.726,17	R\$ 1.257.475,94
<b>PIB per Capita</b> [2018]	R\$ 25.035,80	R\$ 25.035,80	R\$ 23.513,94
<b>IDH</b> [2010]	0,763	0,763	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
<b>Oferta</b>	Média	<b>Para Locação</b>	Média
<b>Demanda</b>	Média	<b>Para Venda</b>	Média
		<b>Vocação</b>	Industrial / Logística

### Análise de SWOT

#### Pontos Fortes:

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

#### Pontos Fracos:

- ✓ Não observado;

#### Oportunidades:

- ✓ Forte demanda para locação na região;
- ✓ Baixa vacância na região;
- ✓ Melhorias previstas para a região (ampliação de metrô, eixos viários, alargamento de via);

#### 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.

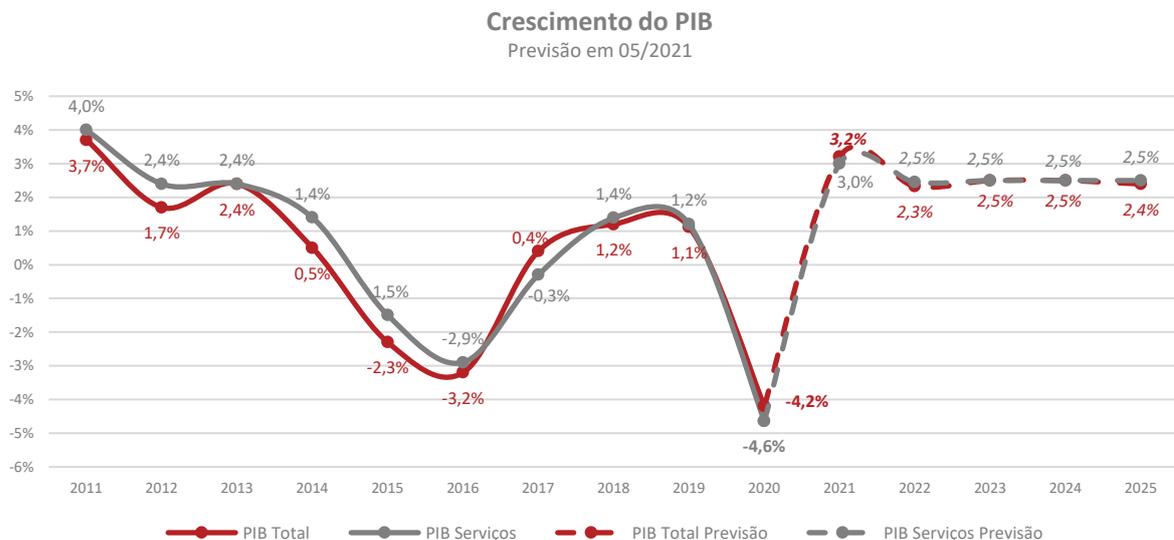
## 5.1. PANORAMA DE MERCADO

### 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.

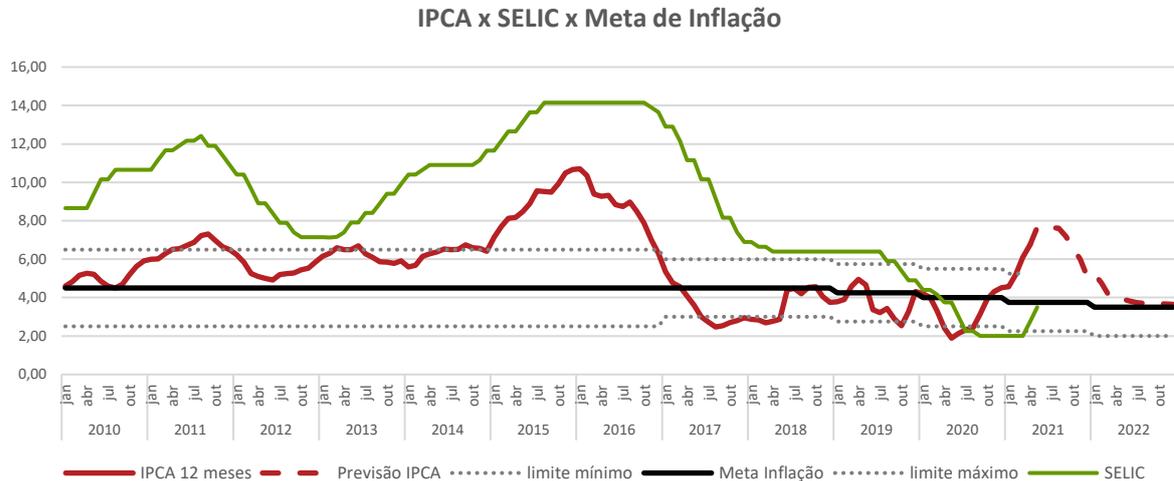
O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019) e foi um dos setores mais afetados pela pandemia do COVID-19. Consequentemente, a curva deste setor, que apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, colaborou para a forte queda observada em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



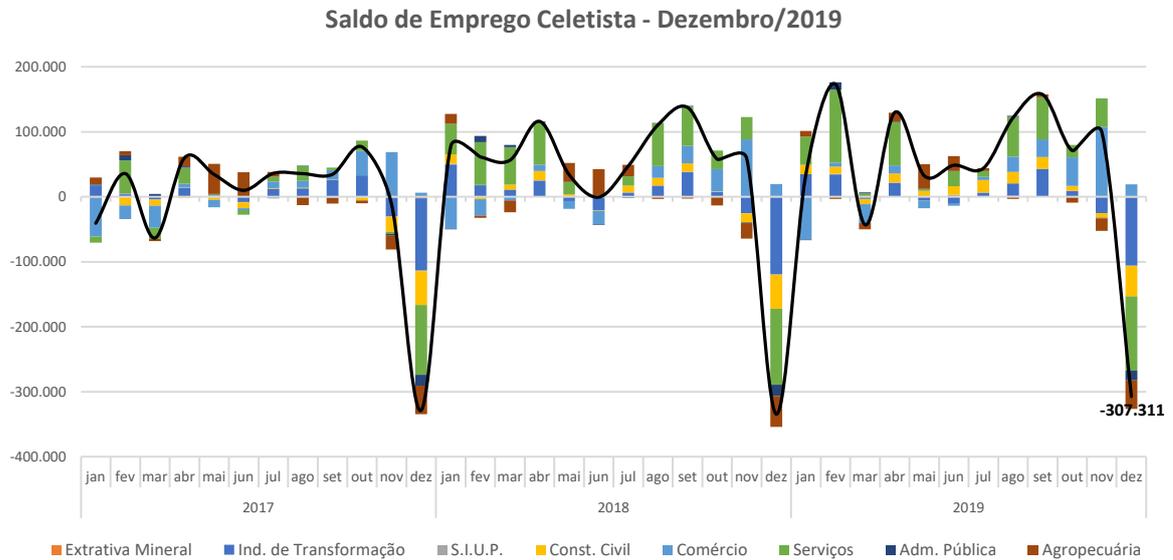
*Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – maio/21*

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.

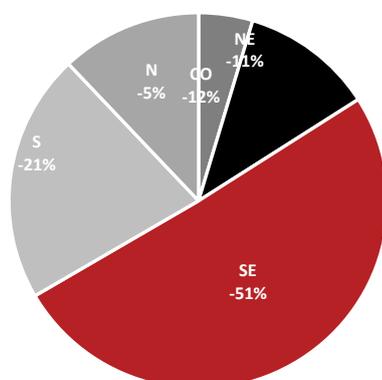


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil – maio/21

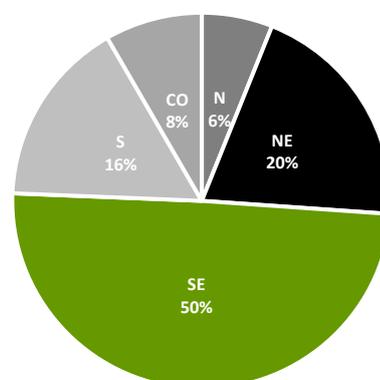
No recorte geográfico, verificou-se que todas as regiões apresentaram saldo de emprego positivo em 2019, o que indicava tendência de crescimento.

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**

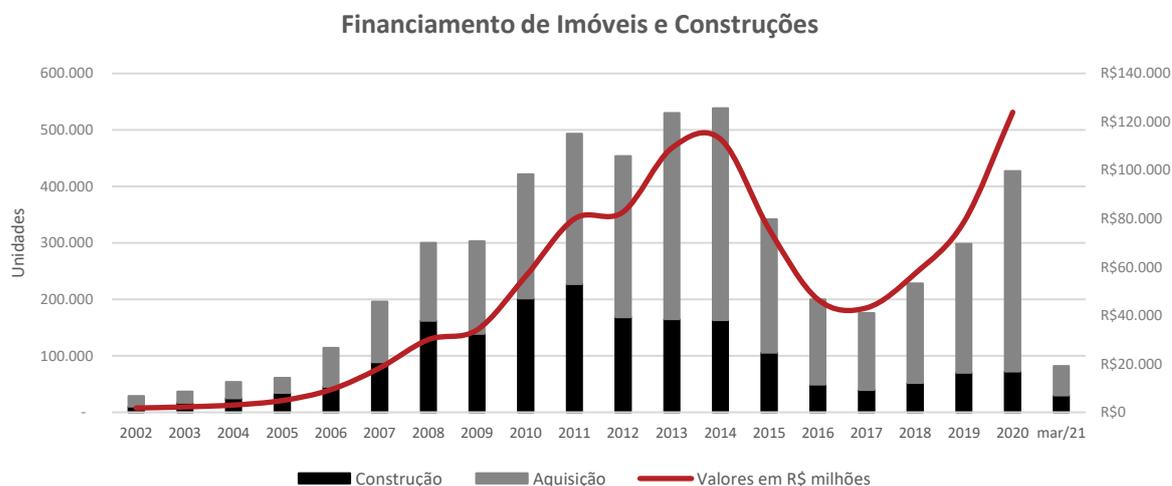


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil – maio/2021

## 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 CEF<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> <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

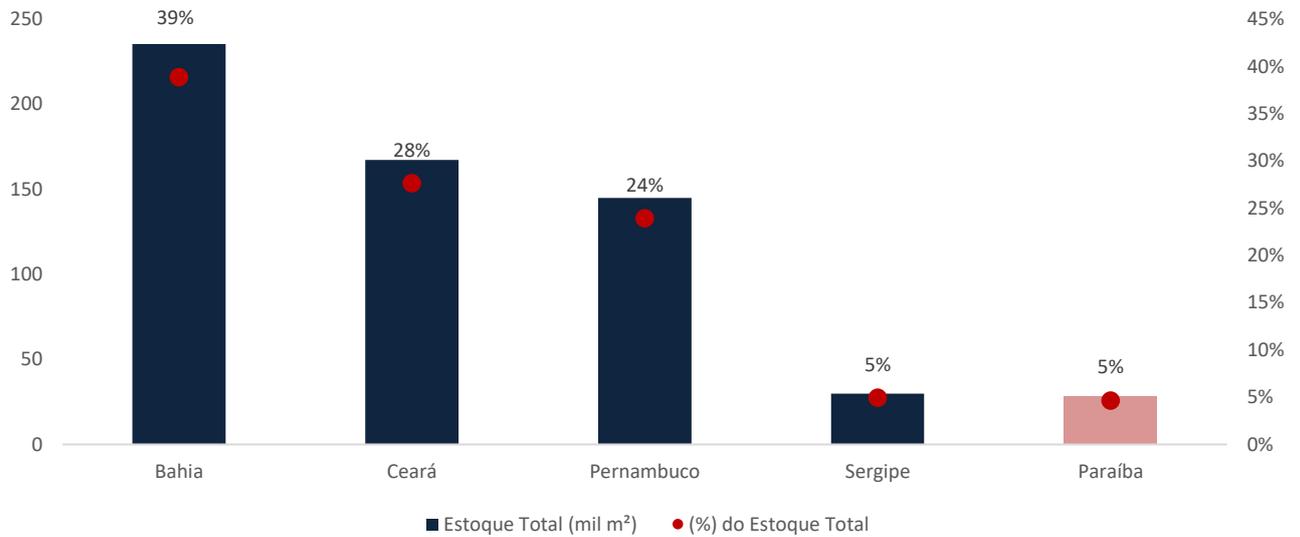
A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral em condomínios de galpões industriais e logísticos de classes A+/A por todo o país, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário nestes ativos.

O estado da Paraíba se insere do estudo da região Nordeste, que representa 29,6% do estoque nacional. Ao todo, são monitorados 15 condomínios industriais e logísticos no estado, sendo 4 deles classe A+ e 11 classe A.

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

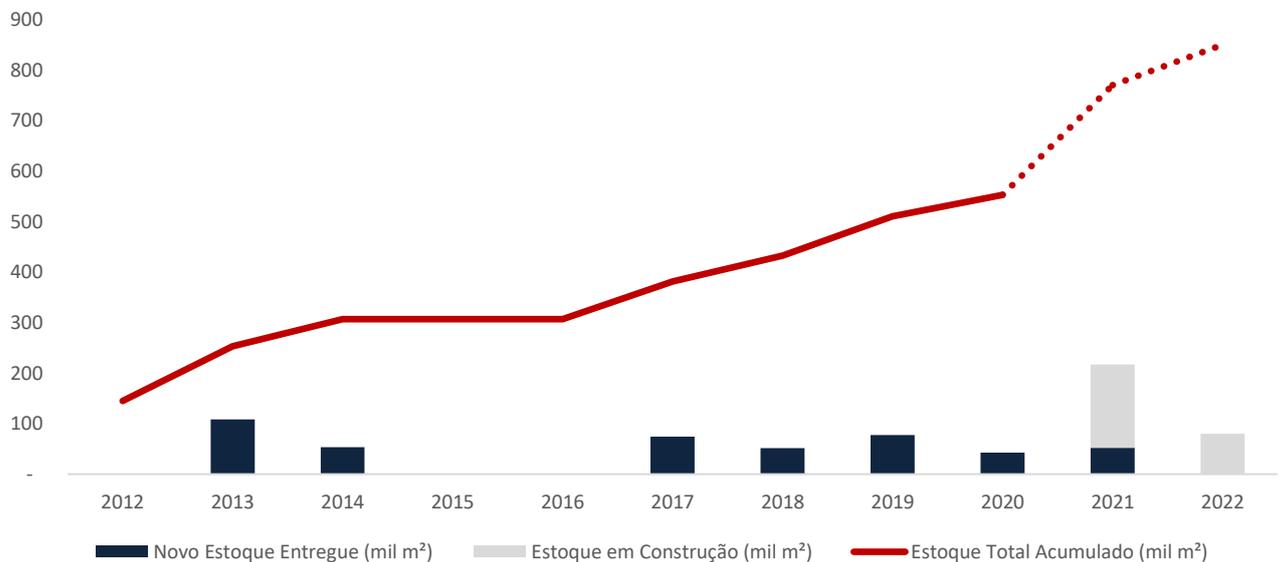
### ESTOQUE

De acordo com o fechamento do 1º trimestre de 2021, atualmente o mercado do Nordeste possui aproximadamente 469 mil m<sup>2</sup> construídos de condomínios A+/A, conforme classificação utilizada pela Binswanger Brasil, sendo dividido em 5 estados monitorados: Bahia, Ceará, Pernambuco, Paraíba e Sergipe. O estado da Paraíba conta com 28 mil m<sup>2</sup> e taxa de vacância de 4,6%.

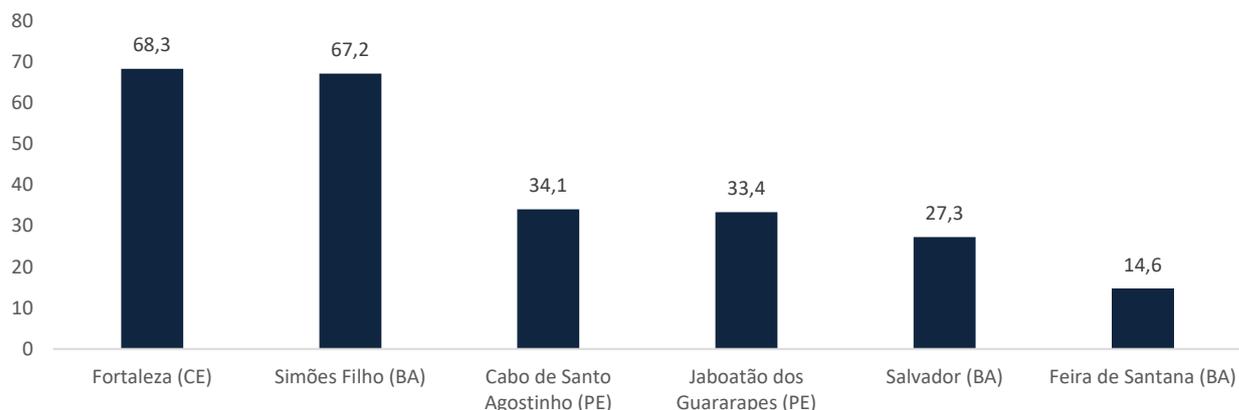
Estoque Total Nordeste por Estado (mil m<sup>2</sup>)

## ESTOQUE EM CONSTRUÇÃO

A expectativa é que o estoque do Nordeste sofra um aumento de 40,4% até o final de 2022, com a entrega de 245 mil m<sup>2</sup> atualmente em construção.

Evolução do Estoque A+ e A Nordeste (mil m<sup>2</sup>)

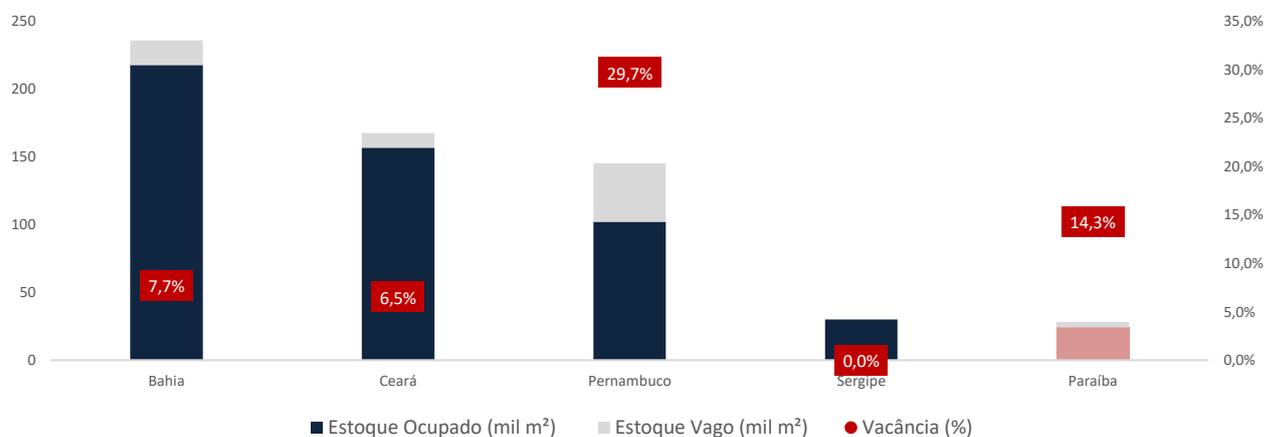
Fortaleza é a região com maior Estoque Futuro em construção, somando 68 mil m<sup>2</sup>, 27,9% do total para região Nordeste. Em seguida Simões Filho, com 67 mil m<sup>2</sup>, representando 27,4% do total previsto para o Nordeste. As duas regiões somadas representam 55,4% do Estoque Futuro para este mercado. Não há novo estoque em construção no estado da Paraíba.

Estoque em Construção A+/A até 2022 por Região (mil m<sup>2</sup>)

### TAXA DE VACÂNCIA

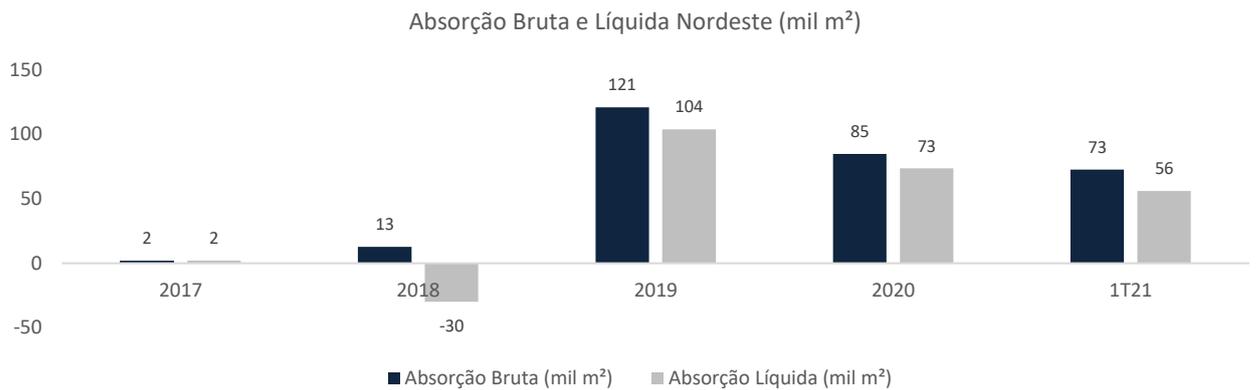
A taxa de vacância no Nordeste fechou o 1T2021 em 12,6%, o menor resultado da série histórica, que acompanha o mercado local desde 4T2016. Os estados com as maiores taxas no trimestre foram Pernambuco, com 29,7%, e Paraíba, com 14,3%. Bahia e Ceará se destacam pelo expressivo estoque, com taxa de vacância abaixo da média do mercado. Sergipe apresentou o estoque com ocupação plena.

Vacância por Região Nordeste A+/A 1T2021



### ABSORÇÃO LÍQUIDA

O ano de 2021 no Nordeste começou com 73 mil m<sup>2</sup> de absorção bruta e 56 mil m<sup>2</sup> de absorção líquida, resultado significativamente mais positivo quando comparado ao 1º trimestre do ano anterior, quando o mercado apresentou 5 mil m<sup>2</sup> de absorção bruta e -2 mil m<sup>2</sup> de absorção líquida.



## VALOR DE LOCAÇÃO

O valor de locação médio no mercado do Nordeste no 1T de 2021 é de R\$18,39/m<sup>2</sup>, sendo Salvador (BA) a região com maior preço médio pedido, com R\$31,60/m<sup>2</sup>, e Jaboatão dos Guararapes (PE) como menor, R\$15,95/m<sup>2</sup>. As regiões de Feira de Santana (BA), Cabo de Santo Agostinho (PE), não apresentaram preços disponíveis para locação no 1T21. Em Alhandra (PB), o preço médio pedido foi de R\$16,50/m<sup>2</sup>.

### 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 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** 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 intrinsecamente 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 Eng<sup>o</sup> 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, extraindo-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			
	Classificação	Min	Med	Max
	Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
	Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
	Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
	Galpão Superior	Acima de 1,872		

### **Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)**

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

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

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

<b>Estado da Edificação</b>	<b>Referência</b>	<b>Depreciação</b>
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
<b>Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	9,54	11,23	<b>12,91</b>

Devido às características físicas do imóvel, localização e principalmente pela escassez imóveis do mesmo porte na região, 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\$ 12,91**

A = Área construída 22.360,06 m<sup>2</sup>

V = Valor Total R\$ 288.668,37

**VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 289.000,00**

## 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\$/m <sup>2</sup> )
COPOBRÁS	19/04/18	18/04/33	293.946,41	13,15

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\$12,91/m<sup>2</sup>, 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.

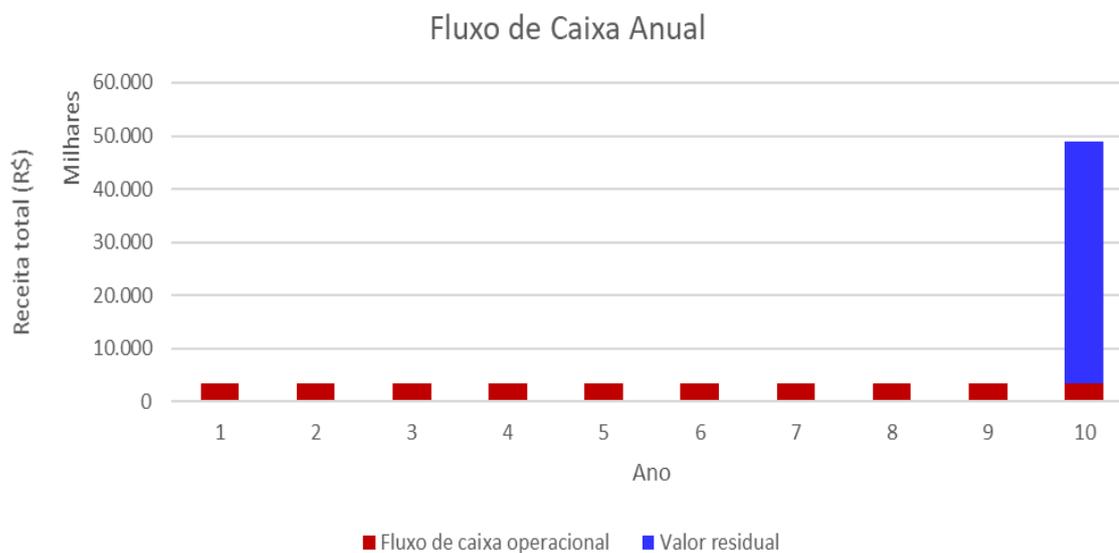
- **Descontos:** não recebemos informações sobre descontos.
- **Crescimento do valor de locação:** adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 2º ano após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância 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\$ 0,36/m<sup>2</sup>, 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 8,5% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

## Resultados

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

<b>VALOR VENDA</b>	(Renda - Fluxo Caixa)	<b>R\$ 43.788.000,00</b>	<b>Quarenta E Três Milhões Setecentos E Oitenta E Oito Mil Reais</b>
--------------------	-----------------------	--------------------------	--

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



## COPOBRÁS

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
<b>Total de receitas</b>		3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	35.273.569
Receita de locação Corrigida		3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	3.527.357	35.273.569
Desconto de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de despesas</b>		-52.910	-52.910	-52.910	-52.910	-52.910	-52.910	-52.910	-52.910	-52.910	-52.910	-529.104
Comissão de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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		-35.274	-35.274	-35.274	-35.274	-35.274	-35.274	-35.274	-35.274	-35.274	-35.274	-352.736
Gestão de contratos		-17.637	-17.637	-17.637	-17.637	-17.637	-17.637	-17.637	-17.637	-17.637	-17.637	-176.368
<b>Receita líquida operacional</b>		3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	34.744.466
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46.887.973
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.406.639
<b>Valor residual</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45.481.334
VPL (Valor Presente Líquido)												-43.787.838
<b>Fluxo de caixa</b>		3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	3.474.447	80.225.799
<b>Fluxo de caixa acumulado</b>		3.474.447	6.948.893	10.423.340	13.897.786	17.372.233	20.846.679	24.321.126	27.795.573	31.270.019	80.225.799	80.225.799

### 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	Varição
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%
Taxa	-1,50%	1,50%	0,50%	0,0%

		Valor de locação - Consolidado									
		10,33	10,97	11,62	12,26	12,91	13,56	14,20	14,85	15,49	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	7,00%	-1,50%	43.672.750	44.828.770	45.984.790	47.140.810	48.296.830	49.452.850	50.608.871	51.764.891	52.920.911
	7,50%	-1,00%	42.311.797	43.415.161	44.518.524	45.621.887	46.725.251	47.828.614	48.931.977	50.035.341	51.138.704
	8,00%	-0,50%	41.010.108	42.063.441	43.116.774	44.170.107	45.223.439	46.276.772	47.330.105	48.383.438	49.436.771
	8,50%	0,00%	39.764.692	40.770.479	41.776.265	42.782.052	43.787.838	44.793.625	45.799.411	46.805.198	47.810.985
	9,00%	0,50%	38.572.729	39.533.319	40.493.910	41.454.500	42.415.090	43.375.681	44.336.271	45.296.861	46.257.452
	9,50%	1,00%	37.431.553	38.349.171	39.266.789	40.184.407	41.102.026	42.019.644	42.937.262	43.854.880	44.772.498
	10,00%	1,50%	36.338.647	37.215.398	38.092.149	38.968.900	39.845.651	40.722.403	41.599.154	42.475.905	43.352.656

		Valor de locação Unitário Consolidado									
		10,33	10,97	11,62	12,26	12,91	13,56	14,20	14,85	15,49	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	7,00%	-1,50%	1.953	2.005	2.057	2.108	2.160	2.212	2.263	2.315	2.367
	7,50%	-1,00%	1.892	1.942	1.991	2.040	2.090	2.139	2.188	2.238	2.287
	8,00%	-0,50%	1.834	1.881	1.928	1.975	2.023	2.070	2.117	2.164	2.211
	8,50%	0,00%	1.778	1.823	1.868	1.913	1.958	2.003	2.048	2.093	2.138
	9,00%	0,50%	1.725	1.768	1.811	1.854	1.897	1.940	1.983	2.026	2.069
	9,50%	1,00%	1.674	1.715	1.756	1.797	1.838	1.879	1.920	1.961	2.002
	10,00%	1,50%	1.625	1.664	1.704	1.743	1.782	1.821	1.860	1.900	1.939

## 8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

---

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

<b>VALOR JUSTO</b> (Renda – Fluxo de Caixa <b>PARA VENDA</b> Descontado)	<b>R\$ 43.788.000,00</b>	<b>Quarenta E Três Milhões Setecentos E Oitenta E Oito Mil Reais</b>
---	--------------------------	--

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

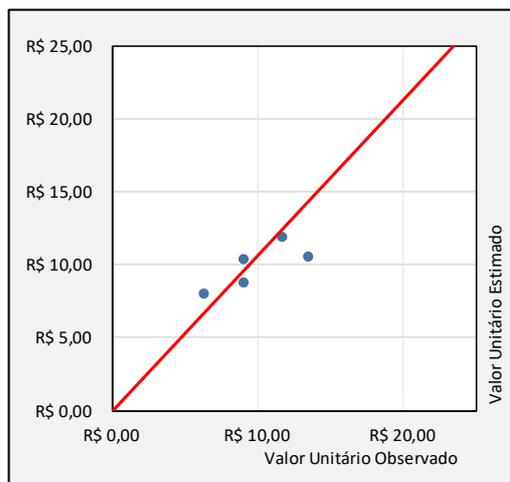
Item	Endereço	Áreas			Construções		Contato		
		Área construída (m <sup>2</sup> )	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 201	22.360,06 m <sup>2</sup>	13 anos	80 anos	c - regular	galpão superior	-	-	-
1	Avenida das Indústrias - Distrito Industrial	1.800,00 m <sup>2</sup>	20 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	Corretor	Teixeira	(83) 20164545 (83) 21064510
2	Rua das indústrias - Distrito industrial	4.239,00 m <sup>2</sup>	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio	Executiva Consultoria	Leopoldo	(83) 2107-0101 (83) 98212-0100
3	Rua da Prosperidade - Distrito Industrial	13.000,00 m <sup>2</sup>	30 anos	80 anos	f - entre reparos simples e importantes	galpão médio	Pedro Soares	Pedro	(83)98785-6112 (83)3576-7337
4	Av. Chesf - Distrito Industrial	4.600,00 m <sup>2</sup>	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (+)	Agalhões	Julio	(83) 98715-2275
5	Rua das Flores - Distrito Industrial	10.200,00 m <sup>2</sup>	30 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	Absoluta	Ananias	(81) 3088-8232

### Cálculo

Item	Área construída (m <sup>2</sup> )	Valores			Homogeneização (Fatores)				
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	Unitário Homogeneizado
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	1.800,00 m <sup>2</sup>	R\$ 18.000,00	0,90	R\$ 9,00/m <sup>2</sup>	0,909	1,103	1,084	1,095	R\$ 9,86/m <sup>2</sup>
2	4.239,00 m <sup>2</sup>	R\$ 63.592,00	0,90	R\$ 13,50/m <sup>2</sup>	1,000	1,103	0,947	1,049	R\$ 14,17/m <sup>2</sup>
3	13.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 91.000,00	0,90	R\$ 6,30/m <sup>2</sup>	1,000	1,103	1,415	1,518	R\$ 9,56/m <sup>2</sup>
4	4.600,00 m <sup>2</sup>	R\$ 59.800,00	0,90	R\$ 11,70/m <sup>2</sup>	1,000	1,000	0,947	0,947	R\$ 11,08/m <sup>2</sup>
5	10.200,00 m <sup>2</sup>	R\$ 102.000,00	0,90	R\$ 9,00/m <sup>2</sup>	1,000	1,103	1,172	1,275	R\$ 11,47/m <sup>2</sup>

### Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída (m <sup>2</sup> )	22.360,06 m <sup>2</sup>
Graus de liberdade:	4	Idade:	13 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 2,51/m <sup>2</sup>	Padrão:	galpão superior
Limite inferior:	R\$ 9,97/m <sup>2</sup>	Conservação:	c - regular
Média:	R\$ 11,23/m <sup>2</sup>	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 12,48/m <sup>2</sup>	Limite inferior (-30%):	R\$ 7,86/m <sup>2</sup>
		Média:	R\$ 11,23/m <sup>2</sup>
		Limite superior (+30%):	R\$ 14,60/m <sup>2</sup>
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 9,56/m <sup>2</sup>		
Valor máximo:	R\$ 14,17/m <sup>2</sup>		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 9,54/m <sup>2</sup>	R\$ 9,54/m <sup>2</sup>	
<b>Média:</b>	<b>R\$ 11,23/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 11,23/m<sup>2</sup></b>	
Limite superior:	R\$ 12,91/m <sup>2</sup>	R\$ 12,91/m <sup>2</sup>	



## 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

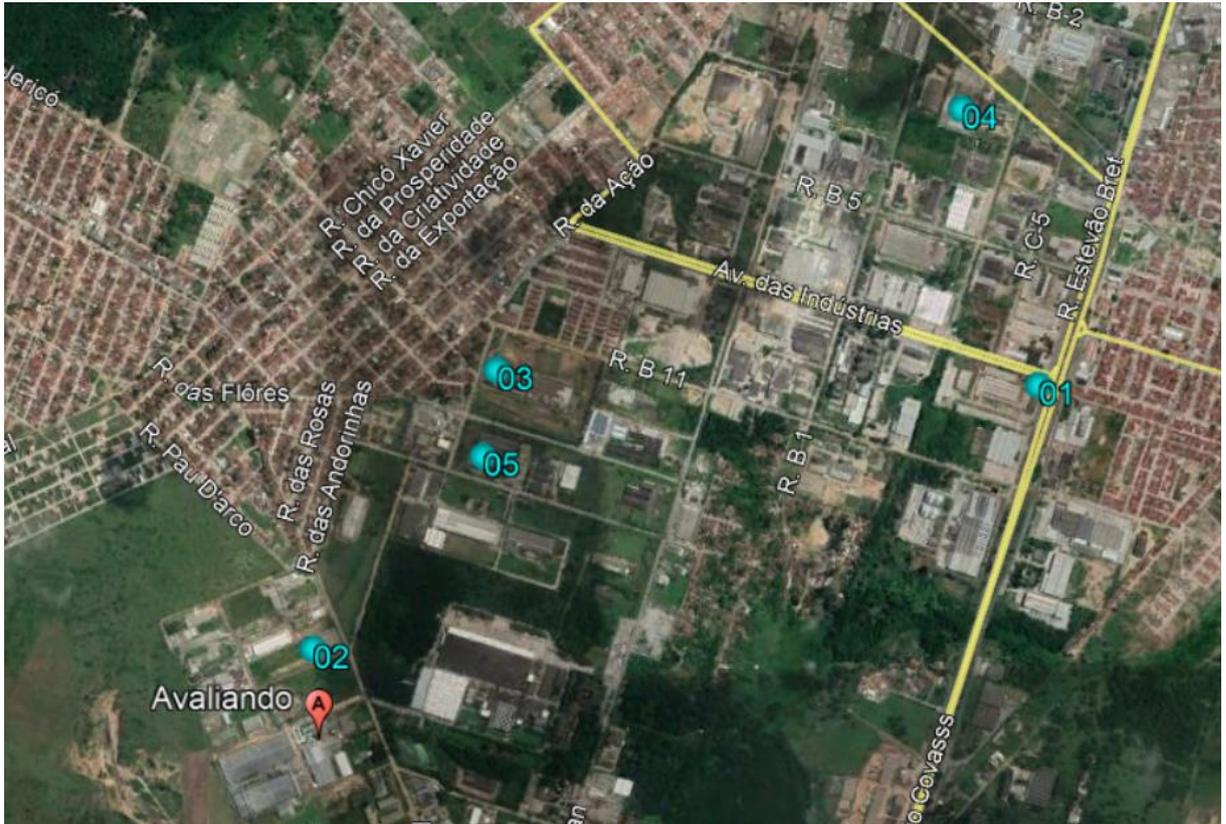
**Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

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



## 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	
<b>Pontuação</b>								<b>11</b>

**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.