

Laudo de Avaliação

MOINHO IGUAÇU CASCAVEL

**Rodovia José Neves Formigheri (BR-467) – Canadá
Cascavel / PR**

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

Ref.: 21_32081_5

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 Rodovia
José Neves Formigheri (BR-467) – Canadá
Cascavel / PR.***

Atendendo à solicitação da SUPERNOVA CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** 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
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos.....	9
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
4.2.1. Terreno.....	13
4.2.2. Construções.....	14
4.2.3. Reportagem Fotográfica.....	17
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	MOINHO IGUAÇU CASCAVEL
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão

OBJETO	Endereço	Rodovia José Neves Formigheri (BR-467)	
	Bairro	Canadá	
	Cidade/UF	Cascavel / PR	
	Área de Terreno	18.000,00 m ²	
	Área Construída	6.331,04 m ²	
DATA VISTORIA	22/06/2021	DATA BASE	junho-2021
		DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Não realizado por esta empresa
TELEFONE	(45) 3322-9467	ACOMPANHANTE	Marcio Piloneto
			Encarregado

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 15.502.000,00	Quinze Milhões Quinhentos E Dois 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:	51.426 do 1º Registro de Imóveis de Cascavel / PR
Proprietário:	CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Área de Terreno:	18.000,00 m ²
Área Construída:	6.111,64 m ²
Último ato praticado:	R-9 - 23 de julho de 2019 - Compra e Venda
Data da última emissão:	17/09/2019

IPTU

Inscrição Cadastral:	0240.228G.228G.0500
Contribuinte:	CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Área de Terreno:	18.000,00 m ²
Área Construída:	3.059,63 m ²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i

Contrato de Locação

Locatário:	MOINHO IGUAÇU CASCAVEL
Área de Terreno:	18.000,00 m ²
Área Construída:	6.111,64 m ²
Data de Início Contrato:	22/06/2017
Valor de Locação:	R\$ 125.550,00
Prazo:	10 anos
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 137.687,63

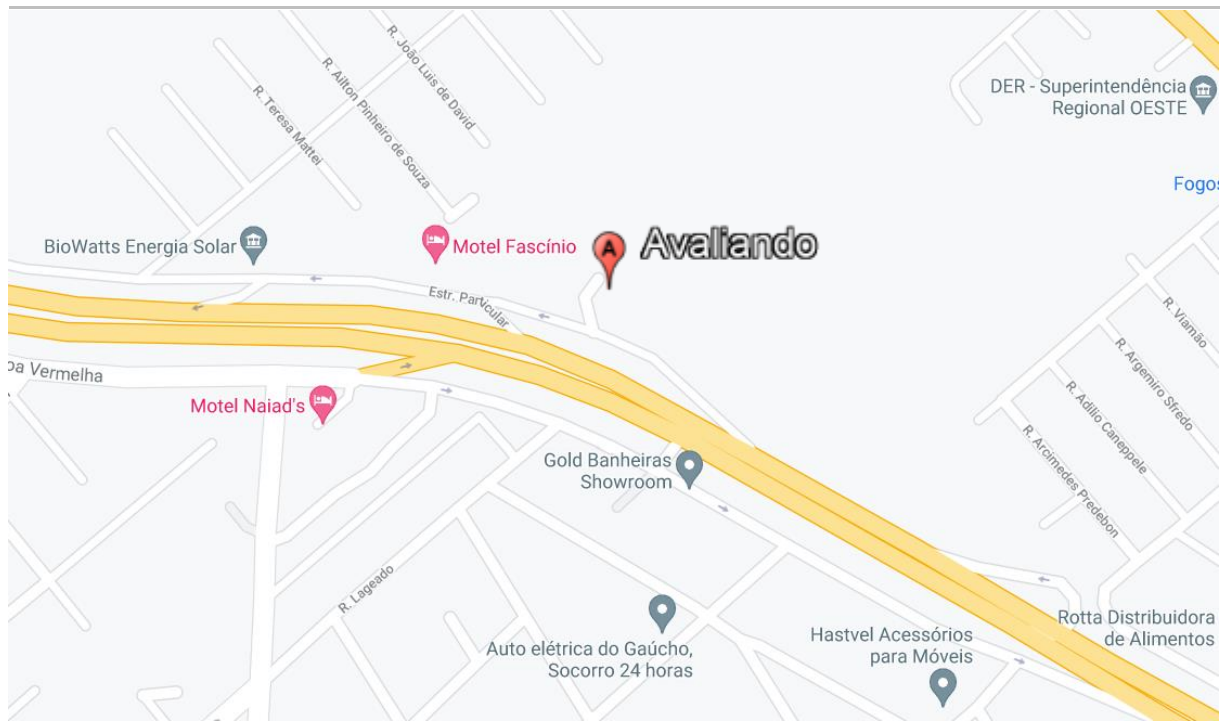
Planta de Risco – Corpo de Bombeiros

Área Construída:	6.331,04 m ²
Data de Emissão:	22/03/2021

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 para a Rodovia José Neves Formigheri (BR-467);
- ✓ 3,1 km do centro do município;
- ✓ 9,5 km do Aeroporto Municipal de Cascavel;
- ✓ 425,5 km de Curitiba.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Misto
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Média
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Rodovia José Neves Formigheri (BR-467);
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Misto
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

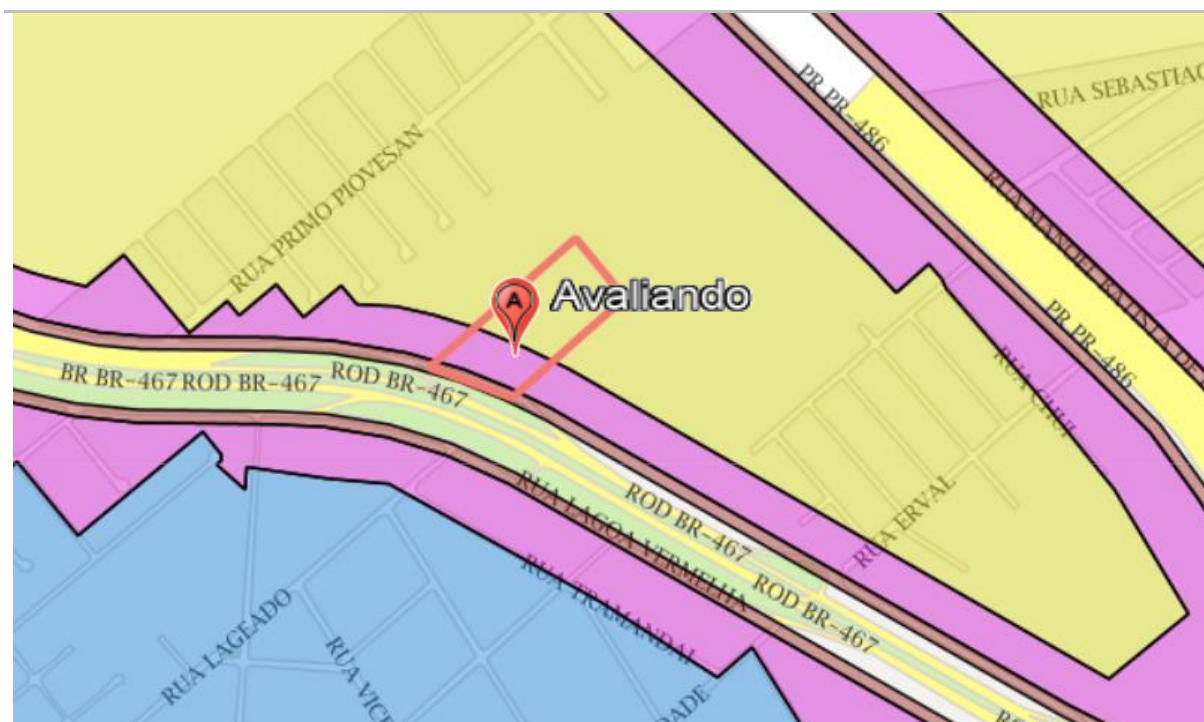
✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone	Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	Recreação e lazer
	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓ Comércio local
✓	Coleta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

FOTOS DE ACESSOS

	
Rodovia José Neves Formigheri (BR-467)	Rua Local

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 6.696 de 23/02/2017 - Institui o Plano Diretor do município de Cascavel.
Zona de Uso - Descrição		ZICIS - Zona de Incentivo ao Comércio, Indústria e Serviços ZE – Zona de Estruturação
T.O. (Taxa de Ocupação)		0,60
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	ZICIS -2,0 / ZE -1,0
	Máximo	ZICIS -3,0 / ZE -1,0
Gabarito		n/i
Lote Mínimo		ZICIS -800,00 m ² ZE – 300,00 m ²
Principais Usos Permitidos		ZICIS - Comercial, industrial e serviços ZE – Comercial, serviços e residencial
Principais Usos Vetados		ZICIS – Residencial ZE - Industrial

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

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

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Vagas de Garagem
Matrícula	18.000,00	6.111,64	n/i
IPTU	18.000,00	3.059,63	n/i
Planta de Risco - Bombeiros	n/i	6.331,04	n/i
Contrato de locação	18.000,00	6.111,64	70
ADOTADA EM CÁLCULO	18.000,00	6.331,04	70

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

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

Bloco	Área Construída (m ²)
Prédio Administrativo	978,00
Galpão Jd. Canadá	2.698,25
CD Insumos	2.654,79
Reserva Técnica	7,31
TOTAL	6.331,04

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial composto por galpões de armazenamento e eventos, além de: área administrativa, anexos, pátio e estacionamento.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal 102,29 m

Formato Irregular

Quantidade de Frentes 1 (um)

Superfície / Consistência Seca

Topografia Plana

Situação No nível da rua

Delimitação / Fechamento Delimitado por muro de alvenaria / 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	
Divisões Internas:	Recepção, salas, copa e sanitários
Nº de Pavimentos	2 Pavimentos
Pé Direito	2,70m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Laje impermeabilizada Duas águas
Estrutura da Cobertura	Madeira
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Pele de vidro Massa texturizada
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Madeira
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	5 anos
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex Papel de parede
Piso	Porcelanato -
Forro	Gesso -



Item BLOCO 2	
Divisões Internas:	Salão de eventos, almoxarifado, depósito e sanitário
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	2,70m e 6,00 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas de fibrocimento
	-
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Fachada	Alvenaria de tijolos cerâmicos
	-
Esquadrias e Vidros	Ferro
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	20 anos
Paredes Internas	Alvenaria de tijolos com pintura Massa corrida com pintura à latex
Piso	Madeira Cimentado
Forro	Gesso Sem forro



Item BLOCO 3	
Divisões Internas:	Depósito, sala, copa e sanitário
Nº de Pavimentos	2 Pavimentos
Pé Direito	2,50m e 10,00 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
	-
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Fachada	Alvenaria de tijolos cerâmicos Telhas galvanizadas
Esquadrias e Vidros	Ferro
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	20 anos
Paredes Internas	Alvenaria de tijolos cerâmicos Massa corrida com pintura à latex
Piso	Cimentado Cerâmica
Forro	Sem forro
	-



Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ Escadas não pressurizadas no prédio administrativo.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV.
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir da concessionária local; ▪ Caixa d'água elevada.
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Extintores e Hidrantes.
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado tipo Split no prédio administrativo.
Outros	▪ Pé Direito 8 metros; ▪ Capacidade do Piso de 6 ton/m².

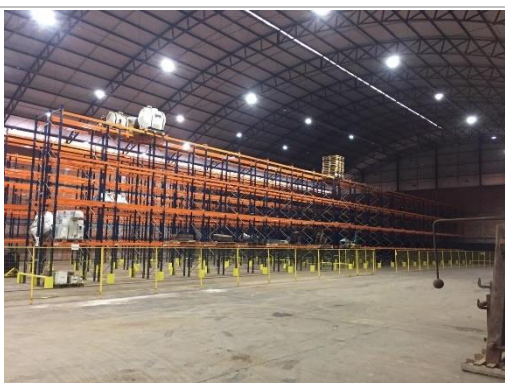
4.2.3. Reportagem Fotográfica



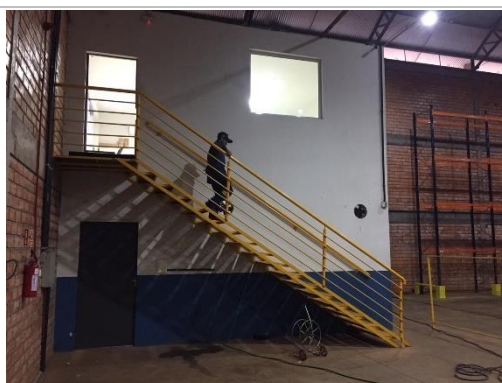
Vista Geral – Galpão 1



Vista Geral – Galpão 1



Vista Geral – Galpão 1



Vista Geral – Galpão 1



Vista Geral – Galpão 2



Vista Geral – Galpão 2



Vista Geral – Galpão 2



Vista Geral – Galpão 2



Vista Geral – Galpão 2



Vista Geral – Galpão 2



Vista Geral – Prédio Administrativo



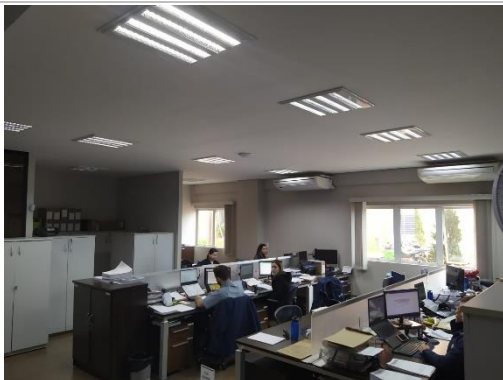
Vista Geral – Prédio Administrativo



Vista Geral – Prédio Administrativo



Vista Geral – Prédio Administrativo



Vista Geral – Prédio Administrativo



Vista Geral – Prédio Administrativo

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Cascavel / PR		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	2.101,07 km ²	434,89 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2020]	332.333 hab.	1.948.626 hab.	38.017 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 12.243.459,54	R\$ 87.151.950,10	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 37.733,02	R\$ 45.458,29	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,782	0,823	0,659
(Fonte: IBGE)			
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	Média
Demanda	Média	Para Venda	Média
		Vocação	Industrial / 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.	

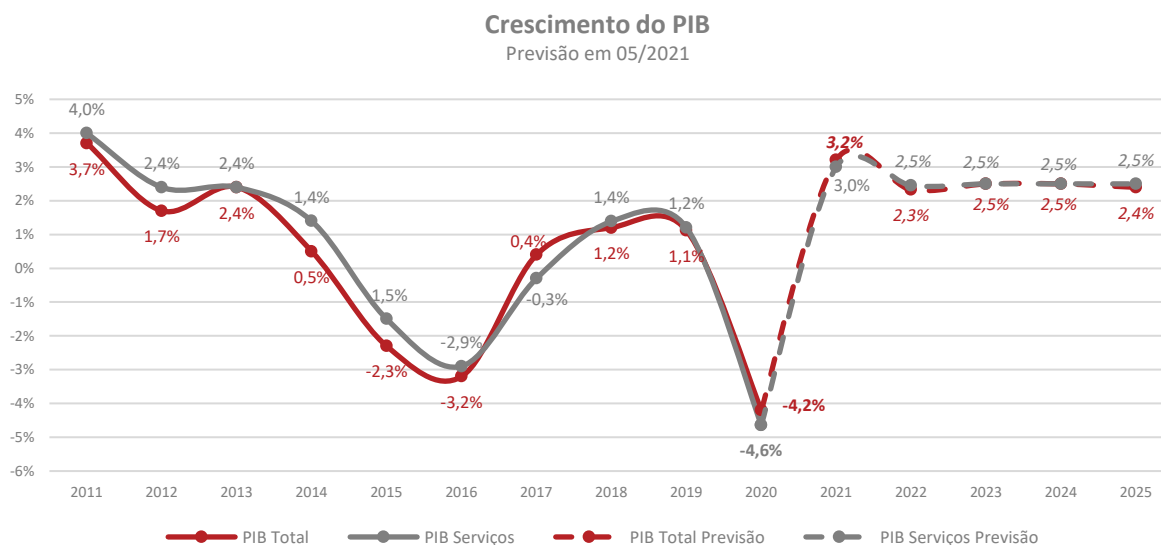
5.1. PANORAMA DE MERCADO

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.

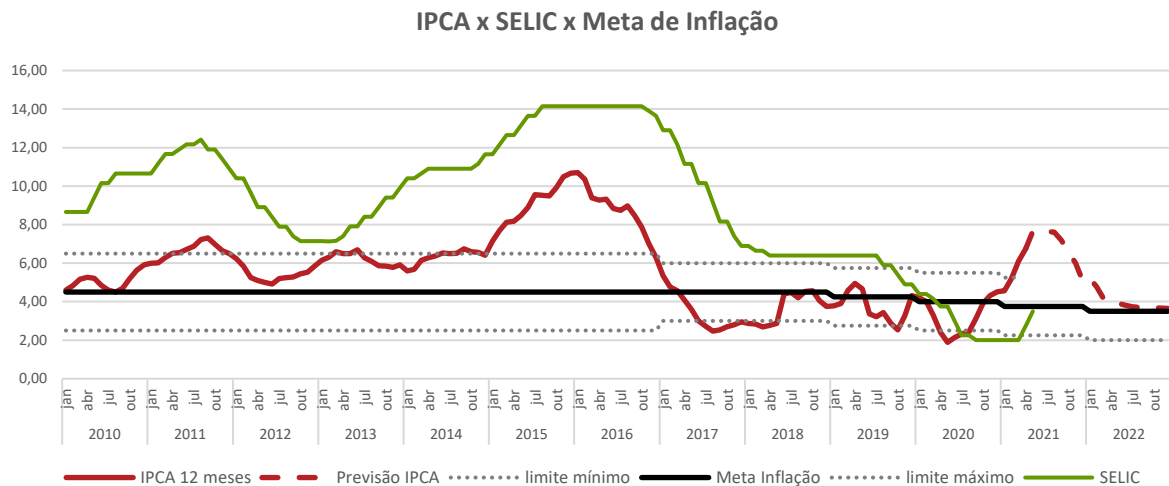
O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019) e foi um dos setores mais afetados pela pandemia do COVID-19. Consequentemente, a curva deste setor, que apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, colaborou para a forte queda observada em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



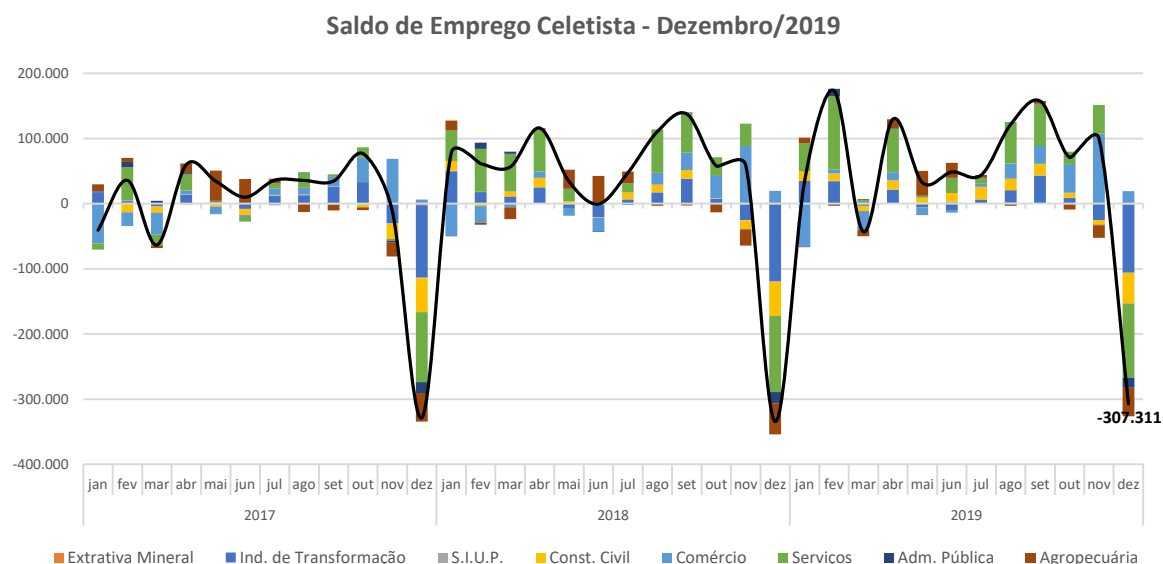
Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – maio/21

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.

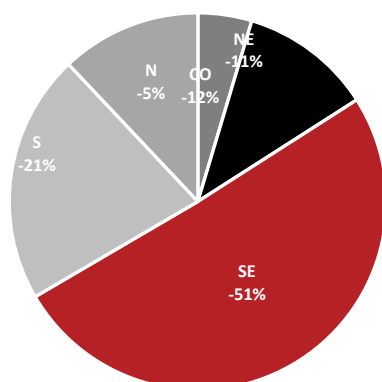


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil – maio/21

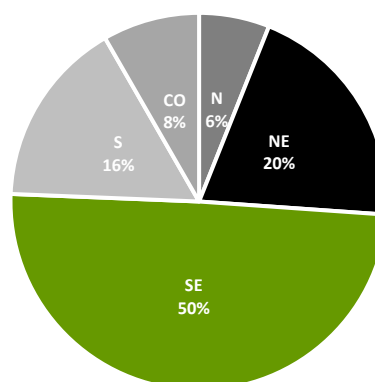
No recorte geográfico, verificou-se que todas as regiões apresentaram saldo de emprego positivo em 2019, o que indicava tendência de crescimento.

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

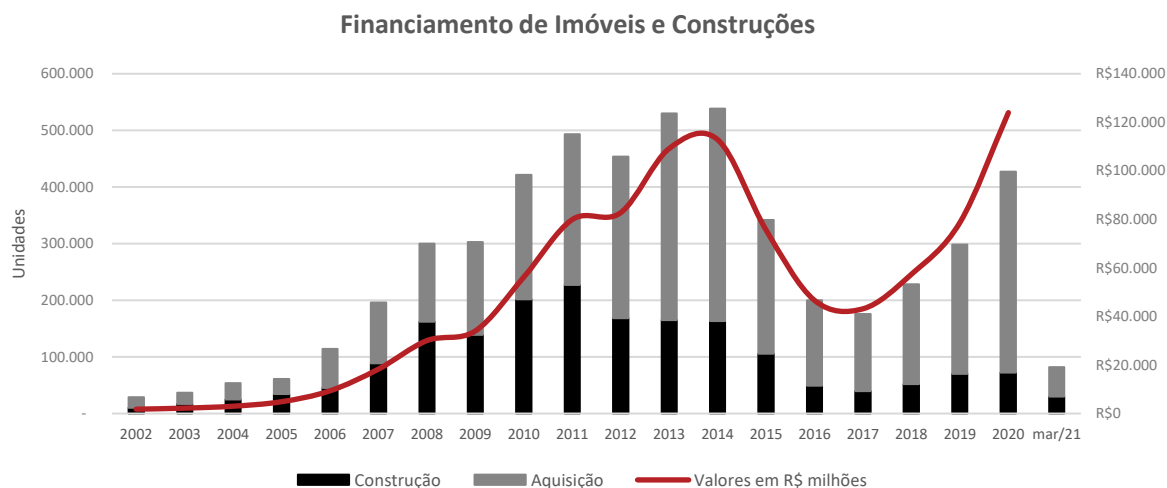


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil – maio/2021

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.



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

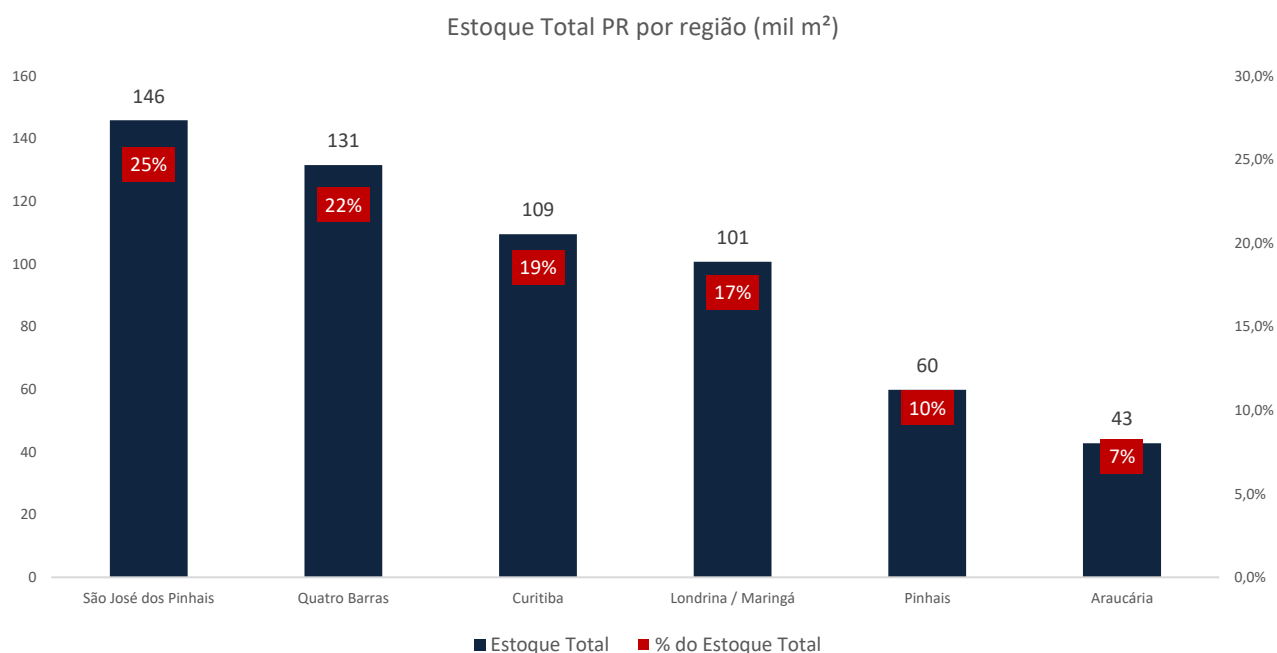
A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral em condomínios de galpões industriais e logísticos de classes A+/A por todo o país, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário nestes ativos.

O estado do Paraná corresponde ao quarto maior mercado industrial e logístico do país e representa 4% do estoque nacional. Ao todo, são monitorados 13 condomínios industriais e logísticos no estado, sendo 9 A e 4 A+.

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

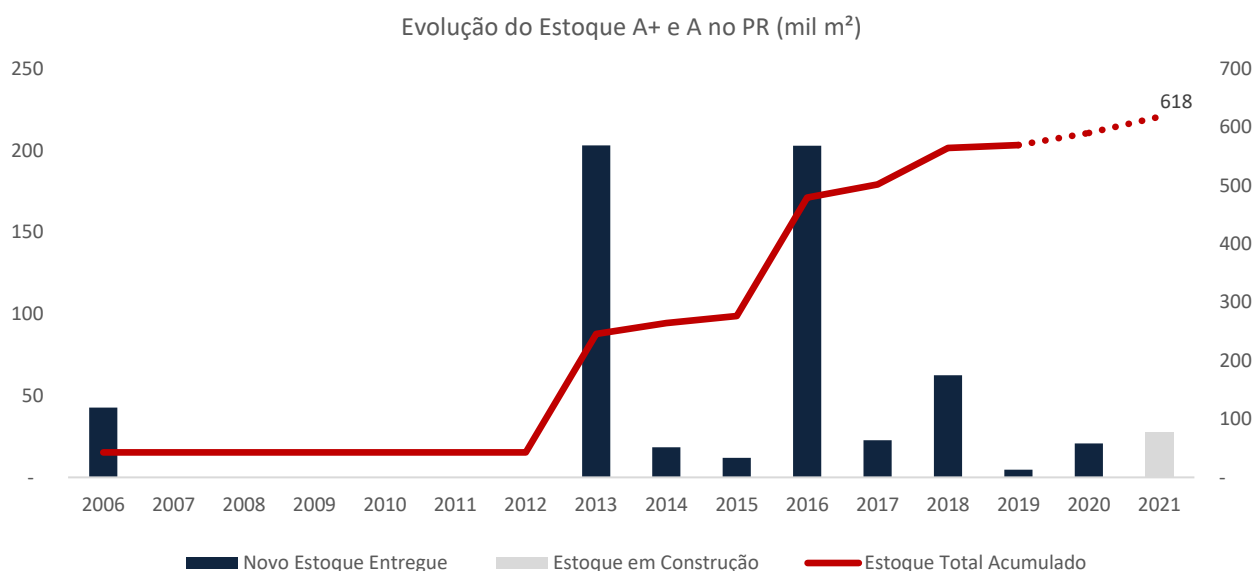
ESTOQUE

De acordo com o fechamento do 1º trimestre de 2021, atualmente o mercado do Paraná possui aproximadamente 590 mil m² construídos de condomínios A+/A, conforme classificação utilizada pela Binswanger Brasil, sendo dividido em 6 regiões: Araucária, Curitiba, Londrina/Maringá, Pinhais Quatro Barras e São José dos Pinhais.



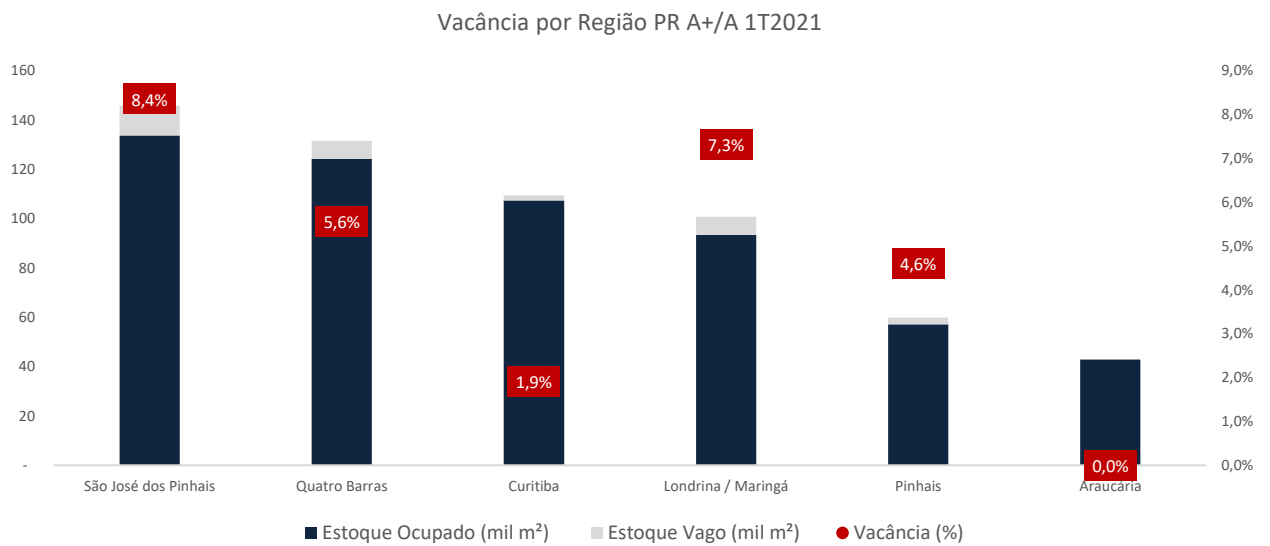
ESTOQUE EM CONSTRUÇÃO

A expectativa é que o estoque do Paraná sofra um aumento de 5% até o final de 2021, com a entrega do 28 mil m² atualmente em construção na região de Quatro Barras.



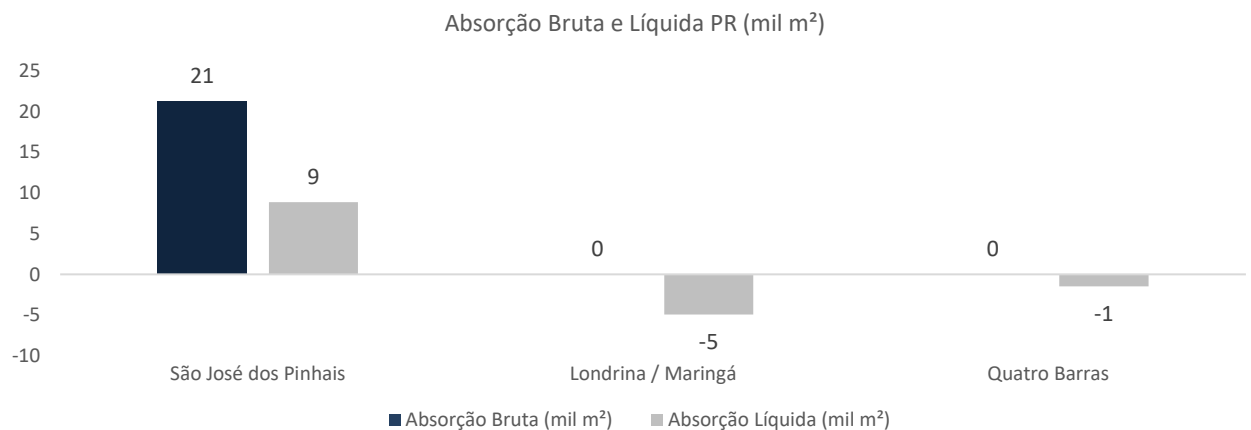
TAXA DE VACÂNCIA

A taxa de vacância no Paraná fechou o 1T2021 em 5,4%. São José dos Pinhais e Londrina/Maringá se destacam com as maiores taxas do trimestre, com 8,4% e 7,3%, respectivamente. Araucária, por sua vez, apresentou vacância zerada no primeiro trimestre do ano.



ABSORÇÃO LÍQUIDA

O ano de 2021 no Paraná começou com 21 mil m² de absorção bruta e 2 mil m² de absorção líquida. O volume de absorção bruta esteve concentrado na região de São José dos Pinhais, enquanto as outras regiões não apresentaram locações no período.



VALOR DE LOCAÇÃO

O valor de locação médio no mercado do PR no 1T2021 é de R\$19,77/m², sendo a região de São José dos Pinhais aquela com maior preço médio pedido, com R\$25,20/m², e Curitiba como o menor, R\$12,00/m². A região de Araucária não apresentou espaços vagos 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 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 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)	10,96	12,90	14,83

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

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 12,90
A = Área construída	6.331,04 m²
V = Valor Total	R\$ 81.670,42
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 81.700,00

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)
MOINHO IGUAÇU CASCAVEL	22/06/17	21/06/27	137.687,63	21,75

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\$12,90/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.

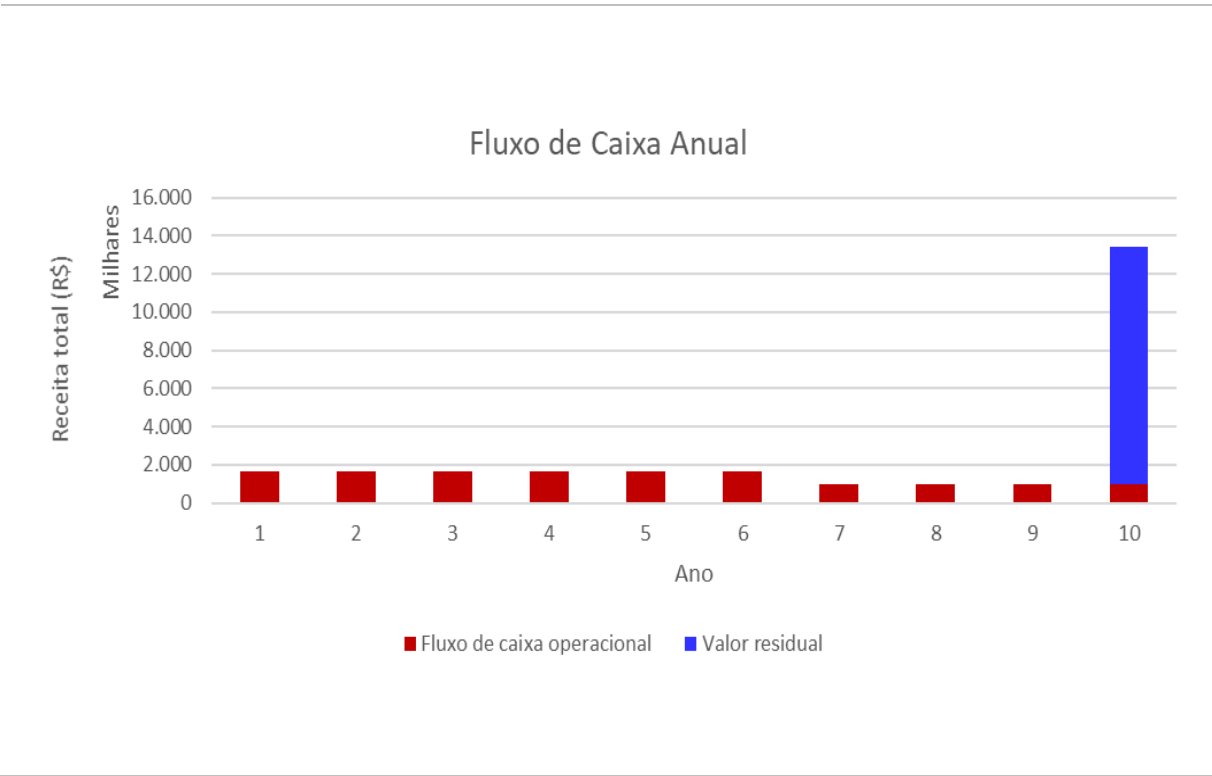
- **Descontos:** não recebemos informações sobre descontos.
- **Crescimento do valor de locação:** adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 2º ano após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância 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\$ 0,50/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme média de mercado).
- **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 NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 15.502.000,00	Quinze Milhões Quinhentos E Dois Mil Reais
--------------------	-----------------------	--------------------------	---

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



MOINHO IGUAÇU											
	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	TOTAL
Total de receitas											
Receita de Locação Corrigida			1.652.252	1.652.252	1.652.252	1.652.252	1.652.252	1.652.252	1.030.037	1.030.037	14.033.658
Desconto de locação			1.652.252	1.652.252	1.652.252	1.652.252	1.652.252	1.652.252	1.030.037	1.030.037	14.033.658
Carência			0	0	0	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas											
Comissão de locação			-24.784	-24.784	-24.784	-24.784	-24.784	-24.784	-15.451	-15.451	-210.505
Condomínio			0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência			0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA			-16.523	-16.523	-16.523	-16.523	-16.523	-16.523	-10.300	-10.300	-140.337
Gestão de contratos			-8.261	-8.261	-8.261	-8.261	-8.261	-8.261	-5.150	-5.150	-70.168
Receita líquida operacional											
Valor de Venda			1.627.468	1.627.468	1.627.468	1.627.468	1.627.468	1.627.468	1.014.587	1.014.587	13.823.153
Comissão de venda			0	0	0	0	0	0	0	0	13.265.604
Valor residual			0	0	0	0	0	0	0	0	-397.968
VPL (Valor Presente Líquido)			-15.501.683								12.867.636
Fluxo de caixa											
Fluxo de caixa acumulado			1.627.468	1.627.468	1.627.468	1.627.468	1.627.468	1.627.468	1.014.587	1.014.587	26.690.789
			1.627.468	3.254.936	4.882.403	6.509.871	8.137.339	9.764.807	10.779.393	11.793.980	26.690.789

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			10,32	10,97	11,61	12,26	12,90	13,55	14,19	14,84	15,48
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	7,00%	-1,50%	15.126.265	15.571.454	16.016.644	16.461.833	16.907.023	17.352.212	17.797.402	18.242.591	18.687.781
	7,50%	-1,00%	14.714.162	15.140.156	15.566.151	15.992.145	16.418.140	16.844.134	17.270.129	17.696.124	18.122.118
	8,00%	-0,50%	14.319.156	14.726.877	15.134.598	15.542.319	15.950.040	16.357.761	16.765.482	17.173.203	17.580.924
	8,50%	0,00%	13.940.402	14.330.722	14.721.043	15.111.363	15.501.683	15.892.004	16.282.324	16.672.644	17.062.964
	9,00%	0,50%	13.577.103	13.950.850	14.324.596	14.698.343	15.072.090	15.445.836	15.819.583	16.193.330	16.567.076
	9,50%	1,00%	13.228.505	13.586.462	13.944.419	14.302.376	14.660.333	15.018.290	15.376.247	15.734.204	16.092.161
	10,00%	1,50%	12.893.895	13.236.805	13.579.716	13.922.626	14.265.537	14.608.447	14.951.358	15.294.268	15.637.179

Valor de locação Unitário Consolidado											
Taxa de desconto			10,32	10,97	11,61	12,26	12,90	13,55	14,19	14,84	15,48
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	7,00%	-1,50%	2.389	2.460	2.530	2.600	2.670	2.741	2.811	2.881	2.952
	7,50%	-1,00%	2.324	2.391	2.459	2.526	2.593	2.661	2.728	2.795	2.862
	8,00%	-0,50%	2.262	2.326	2.391	2.455	2.519	2.584	2.648	2.713	2.777
	8,50%	0,00%	2.202	2.264	2.325	2.387	2.449	2.510	2.572	2.633	2.695
	9,00%	0,50%	2.145	2.204	2.263	2.322	2.381	2.440	2.499	2.558	2.617
	9,50%	1,00%	2.089	2.146	2.203	2.259	2.316	2.372	2.429	2.485	2.542
	10,00%	1,50%	2.037	2.091	2.145	2.199	2.253	2.307	2.362	2.416	2.470

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\$ 15.502.000,00	Quinze Milhões Quinhentos E Dois Mil Reais
---------------------------	--	-------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:

A2076C0355CE46C
Milton 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

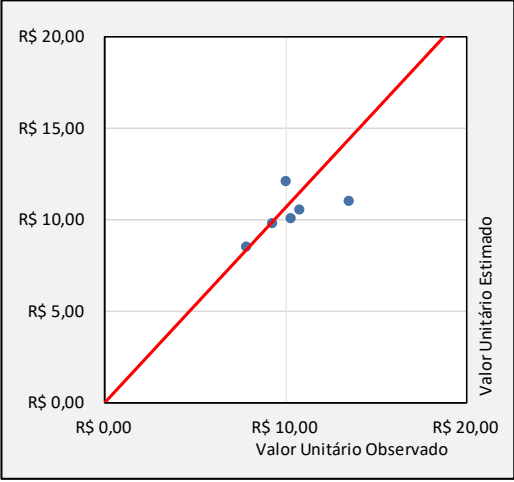
Item	Endereço	Áreas	Construções				Contato		
		Área construída (m²)	Idade	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rod. BR - 467	6.331,04 m²	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão superior	-	-	-
1	Rua Pedro Luiz Boaretto	2.182,00 m²	15 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Corretora	Claudia	(45) 99915-0853
2	Próx. BR-277 (Fundetec)	4.000,00 m²	20 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	Valencia	Mauro	(45) 3036-5000
3	Av. Piquiri	1.800,00 m²	15 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Seleta	Sergio	(45) 3039-0030
4	Rua Abelle Moysés Somensi	1.600,00 m²	15 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Corretor	Nelson	(45) 99805-3600
5	Rua Ricardo Bonato	1.000,00 m²	10 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Corretor	Demitri	(45) 98837-7373
6	BR-277 - Marginal	1.000,00 m²	15 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Valencia	Mauro	(45) 3036-5000

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	2.182,00 m²	R\$ 25.000,00	0,90	R\$ 10,31/m²	1,105	1,103	1,070	1,278	R\$ 13,18/m²
2	4.000,00 m²	R\$ 35.000,00	0,90	R\$ 7,88/m²	1,313	1,103	1,147	1,562	R\$ 12,30/m²
3	1.800,00 m²	R\$ 20.000,00	0,90	R\$ 10,00/m²	0,913	1,103	1,070	1,086	R\$ 10,86/m²
4	1.600,00 m²	R\$ 16.500,00	0,90	R\$ 9,28/m²	1,167	1,103	1,070	1,339	R\$ 12,43/m²
5	1.000,00 m²	R\$ 15.000,00	0,90	R\$ 13,50/m²	1,000	1,103	1,040	1,142	R\$ 15,42/m²
6	1.000,00 m²	R\$ 12.000,00	0,90	R\$ 10,80/m²	1,050	1,103	1,070	1,223	R\$ 13,20/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	6	Área construída (m²)	6.331,04 m²
Graus de liberdade:	5	Idade:	5 anos
tc (tabelado):	1,476	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 1,81/m²	Padrão:	galpão superior
		Conservação:	b - entre novo e regular
Limite inferior:	R\$ 11,99/m²		
Média:	R\$ 12,90/m²		
Limite superior:	R\$ 13,80/m²		
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 10,86/m²		
Valor máximo:	R\$ 15,42/m²		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 10,96/m²	R\$ 10,96/m²	
Média:	R\$ 12,90/m²	R\$ 12,90/m²	
Limite superior:	R\$ 14,83/m²	R\$ 14,83/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

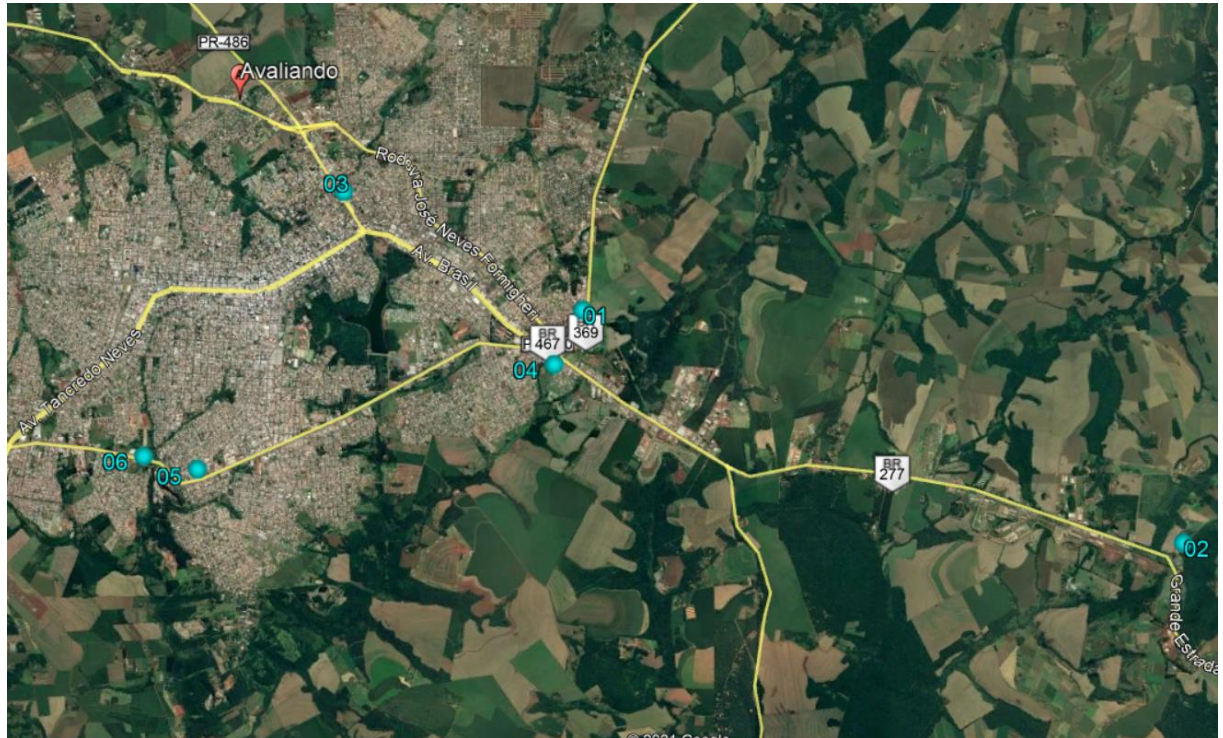
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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



Elemento 6



ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

MONHO IGUAÇU																					
Total VPL	31-mai-21					14.033.658 9.959.914	0 0	0 0	0 0	13.265.604 5.867.183	27.299.262 15.827.097	0 0	-397.968 -176.015	0 0	0 0	0 0	-140.337 -99.599	-70.168 -49.800	-608.473 -325.414	26.690.789 15.501.683	
Receita											Despesas										
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	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		
jul-21	1	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
ago-21	2	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
set-21	3	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
out-21	4	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
nov-21	5	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
dez-21	6	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jan-22	7	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
fev-22	8	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
mar-22	9	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
abr-22	10	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
mai-22	11	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jun-22	12	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jul-22	13	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
ago-22	14	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
set-22	15	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
out-22	16	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
nov-22	17	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
dez-22	18	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jan-23	19	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
fev-23	20	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
mar-23	21	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
abr-23	22	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
mai-23	23	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jun-23	24	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jul-23	25	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
ago-23	26	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
set-23	27	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
out-23	28	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
nov-23	29	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
dez-23	30	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jan-24	31	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
fev-24	32	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
mar-24	33	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
abr-24	34	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
mai-24	35	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jun-24	36	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jul-24	37	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
ago-24	38	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
set-24	39	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
out-24	40	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
nov-24	41	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
dez-24	42	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jan-25	43	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
fev-25	44	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
mar-25	45	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
abr-25	46	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
mai-25	47	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jun-25	48	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jul-25	49	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
ago-25	50	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
set-25	51	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
out-25	52	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
nov-25	53	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
dez-25	54	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jan-26	55	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
fev-26	56	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
mar-26	57	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
abr-26	58	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
mai-26	59	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0	0	-1.377	-688	-2.065	135.622		
jun-26	60	100%	21,75	1,00	21,75	137.688	0	0	0	137.688	0	0	0	0							

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

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