



Laudo de Avaliação

LOGBRAS PARQUES LOGÍSTICOS

LOGBRAS – EMBU DAS ARTES

Dezembro / 2019
Laudo nº 8312B/19

03 de março de 2020

LOGBRAS PARQUES LOGÍSTICOS.

Referência: Laudo de Avaliação do imóvel logístico localizado em Embu – SP

Endereço: Avenida Rotary, 1.720, Vila Isis – Embu das Artes – SP

De acordo com a proposta nº 7.024/2019, assinada em 21 de novembro de 2019, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima na data de 03 de dezembro de 2019, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor de mercado para venda e locação, para demonstração financeira do fundo.

Esta é uma nova emissão do laudo de avaliação de número 8312B/19. Nesta versão foi incluído a pedido do cliente o valor de liquidação forçada dos imóveis.

Por isso, houve este novo relatório que substitui integralmente as versões anteriores, que devem ser desconsideradas e perdem seu valor documental.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:



74CB23E54DAA435

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Director | CIVAS

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO	5
3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	7
3.3 ZONEAMENTO	7
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	8
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	8
4.2 CONSTRUÇÃO	8
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	13
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	13
6.2 VALOR DE LOCAÇÃO	13
6.3.1 METODOLOGIA	13
6.2.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	13
6.2.2 TRATAMENTO POR FATORES	14
6.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREAS	17
6.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA	17
6.2.5 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	18
6.2.6 VALOR DE LOCAÇÃO	18
6.3 VALOR DE VENDA	18
6.3.1 METODOLOGIA	18
6.3.2 PREMISSAS	19
6.3.3 VALOR DE VENDA	20
6.4 VALOR DE TERRENO	21
6.4.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	21
6.4.2 TRATAMENTO POR FATORES	21
6.4.3 SITUAÇÃO PARADIGMA	23
6.4.4 VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	24
6.4.5 VALOR DE TERRENO	24
6.5 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	24
7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	26
8. TERMO DE ENCERRAMENTO	27
I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
II – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
III – TRATAMENTO POR FATORES	
IV – FLUXO DE CAIXA	
V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
VI – DOCUMENTOS	
VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

AMBEV – EMBU DAS ARTES

Solicitante	LOGBRAS PARQUES LOGÍSTICOS
Finalidade e Uso pretendido	Valor de Mercado para Locação e Venda, para demonstração financeira do fundo
Data de Referência	Dezembro de 2019
Endereço	Avenida Rotary, 1.720 – Vila Isis
Município	Embu das Artes – SP
Área de Terreno	340.801,16 m ² (de acordo com a cópia das matrículas nº 724, 5.182 e 5.185 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu, fornecidas pelo cliente)
Tipologia do Imóvel	Centro de Distribuição Logístico e Terreno de Expansão
Idade	3 anos (idade estimada)
Área Construída	14.589,15 m ² (de acordo com o IPTU/2017, fornecido pelo cliente)
Estado de Conservação	Novo (A)
Metodologias	Método Comparativo Direto e Método da Renda
Valor de Locação	R\$ 245.000,00 / mês (Duzentos e quarenta e cinco mil reais mensais)
Valor de Venda	R\$ 91.500.000,00 (Noventa e um milhões e quinhentos mil reais)
Valor de Mercado para Venda do Terreno de Expansão	R\$ 32.200.000,00 (Trinta e dois milhões e duzentos mil reais)
Valor de Liquidação Forçada (Galpão)	R\$ 71.300.000,00 (Setenta e um milhões e trezentos mil reais)
Valor de Liquidação Forçada do Terreno de Expansão	R\$ 25.100.000,00 (Vinte e cinco milhões e cem mil reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.024/2019, assinada em 21 de novembro de 2019, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel localizado na Avenida Rotary, 1.720, Vila Isis – Embu das Artes – SP, para data-base de dezembro de 2019 para a LOGBRAS PARQUES LOGÍSTICOS, doravante chamada “Cliente”.

Esta é uma nova emissão do laudo de avaliação de número 8312B/19. Nesta versão foi incluído a pedido do cliente o valor de liquidação forçada dos imóveis.

Por isso, houve este novo relatório que substitui integralmente as versões anteriores, que devem ser desconsideradas e perdem seu valor documental.

A *Colliers* entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor de mercado para locação, venda e do valor de mercado para venda do terreno de expansão do referido imóvel localizado em Embu das Artes – SP, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à *Colliers* a estimativa do valor de mercado de venda e locação, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”)* e nas normas do *International Valuation Standards Council (“IVSC”)*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

A base de valor adotada foi a do Valor de Mercado, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para venda

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.

Valor de Mercado para Locação

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.

Valor de liquidação forçada

O preço à vista que um bem poderá alcançar se exposto a uma venda imediata em um mercado aberto, com o comprador e o vendedor, ambos tendo pleno conhecimento de todos os usos e utilidades do bem transacionado, estando o vendedor compelido a vender e o estando o comprador não compelido a comprar.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

Adicionalmente, o Cliente entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no Relatório.

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

Endereço:	Avenida Rotary, 1.720 – Vila Isis
Cidade – Estado:	Embu das Artes – SP
Densidade de Ocupação:	Média-alta
Padrão Econômico:	Médio-baixo
Categoria de Uso Predominante:	Industrial, comercial e residencial
Acessibilidade:	Boa
Principais vias de Acesso da região:	Rodovia Régis Bittencourt, Rodoanel Mário Covas e Avenida Rotary
Transporte Público:	Linhas de ônibus municipais na Rodovia Régis Bittencourt e Avenida Rotary

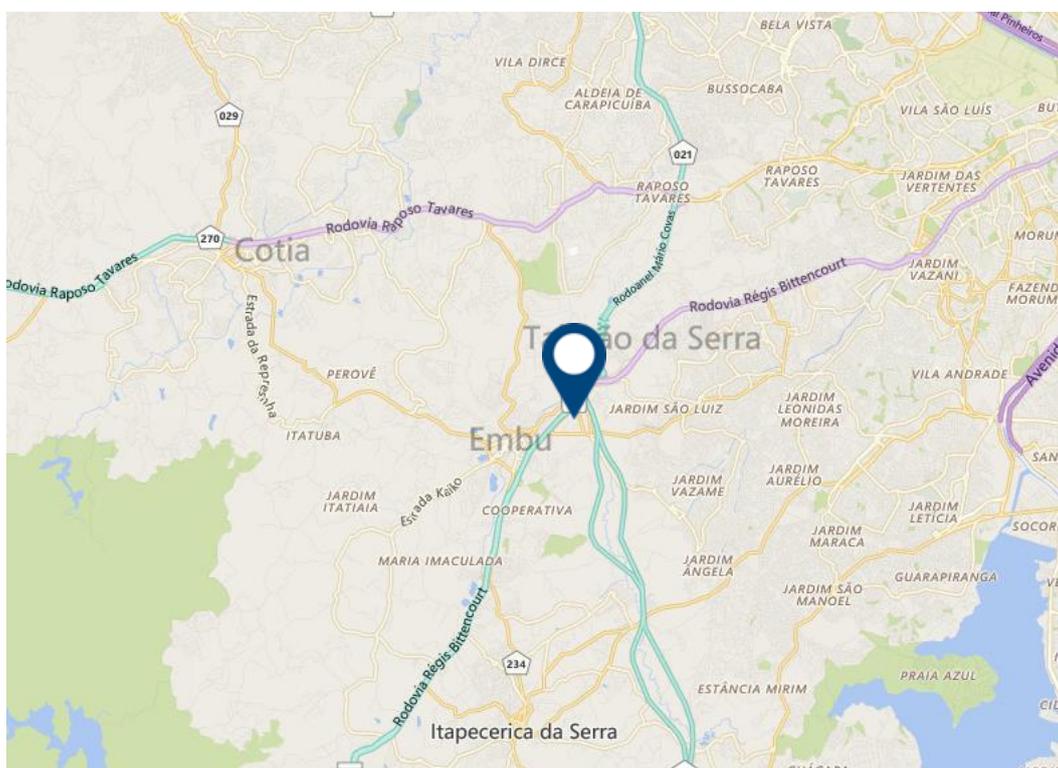


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NA CIDADE – FONTE: SITE BING MAPS

3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Ocupação da Região:	Heterogênea
Ocupação Industrial:	Existente de padrão médio
Ocupação Comercial:	Existente de padrão médio baixo
Ocupação Residencial:	Existente de padrão médio baixo
Distância do Centro:	4,5 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo
Atividades existentes em um raio de 500m:	Residenciais
Pontos de Destaque:	36º Batalhão da Polícia Militar

3.3 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar 186, de 20 de abril de 2012, que Consolida as Disposições do Plano Diretor do Município de Embu das Artes, o imóvel está localizado em Zona Urbana Consolidada – (ZUC 1).

Os índices urbanísticos previstos para essa zona são:

- Coeficiente de Aproveitamento básico = 1 a área do terreno
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 2 a área do terreno

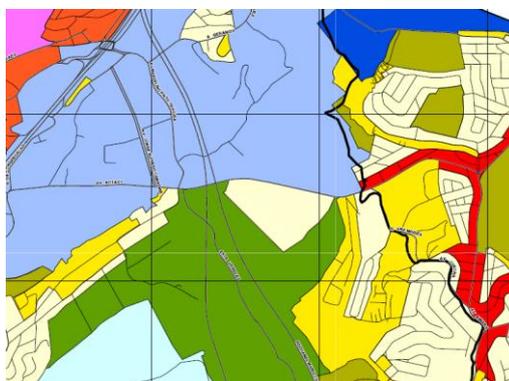


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO DE EMBU DAS ARTES – FONTE: PREFEITURA DE EMBU DAS ARTES

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno sobre o qual está erigida a construção possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 718,00m
Configuração:	Irregular
Dimensão:	340.801,16 m ² (de acordo com a cópia das matrículas nº 724, 5.182 e 5.185 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu, fornecidas pelo cliente)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Aproveitamento:	Atualmente, o imóvel possui área construída total de 14.589,15 m ² ; porém, face à lei de uso e ocupação do solo, o terreno encontra-se subaproveitado. Entretanto parte do imóvel é ocupado por pátio de estacionamento e pátio de manobras, necessários à tipologia do imóvel
Acesso:	Rodovia Régis Bitencourt, Rodoanel Mário Covas e Avenida Rotary
Topografia:	Em aclave e platô

4.2 CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel comercial destino ao uso como centro de distribuição. O imóvel foi construído para um locatário definido, processo chamado de <i>Built to Suit</i> , que tem por definição ser uma "construção sob medida", quando o imóvel é construído para atender aos interesses do locatário
Idade:	3 anos (idade estimada)
Área Construída:	14.589,15 m ² (de acordo com o IPTU/2017, fornecido pelo cliente)
Estacionamento:	O imóvel possui duas áreas de estacionamento, uma próxima à portaria e outra ao lado do galpão principal
Estrutura:	Concreto pré-moldado e metálica
Fachada	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
Piso:	Concreto, cimentado e cerâmica
Paredes:	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
Estado de Conservação:	Novo (A)

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos Classe A no Brasil encerrou o terceiro trimestre de 2019 com 14.836 mil metros quadrados de inventário. Ao todo, foram entregues 138 mil m² no território nacional. Esse inventário se concentrou nos estados de São Paulo (41%), Rio Grande do Sul (37%) e Santa Catarina (22%).

O mercado logístico se manteve estável, apresentando absorção líquida positiva durante o período de 2019, com destaque para o desempenho no primeiro trimestre. No balanço, a absorção líquida de 2019 foi de 633 mil m².

O preço médio pedido dos condomínios logísticos no Brasil se manteve estável em R\$ 19/m²/mês.

Brasil: Indicadores de Mercado

Brazil: Market Indicators

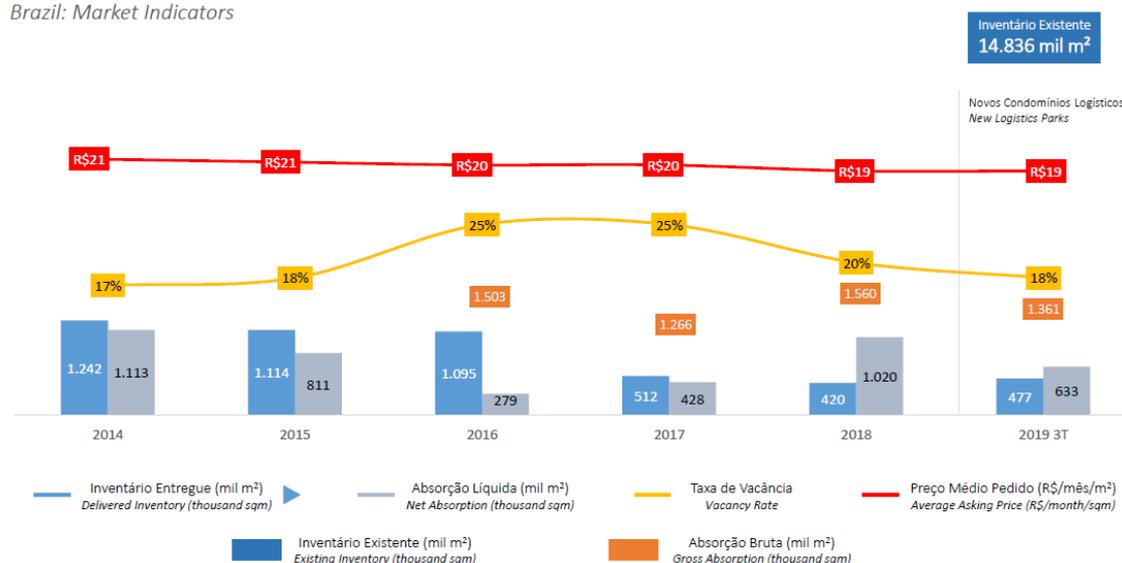


FIGURA 5 – INVENTÁRIO EXISTENTE – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Em 7 anos, o mercado de condomínio logístico cresceu mais de 95%, saltando de 7.596 mil metros quadrados em 2013 para os atuais 14.836 mil metros quadrados. Porém, este crescimento não foi acompanhado pela absorção líquida.

Este indicador tem apresentado quedas consideráveis ao longo dos anos. Esse cenário começou a mudar a partir de 2017, com queda significativa no lançamento de novos inventários. Esse cenário permitiu o aumento progressivo da absorção e, conseqüentemente, queda da taxa de vacância.

A concentração do inventário existente no Brasil acontece principalmente na região sudeste, sobretudo em São Paulo e Rio de Janeiro. Atualmente, a região é responsável por 78% de todo inventário de condomínios logísticos no país.

Absorção Líquida

No acumulado de 2019, a absorção líquida de condomínios logísticos no Brasil demonstrou a continuidade na reação do setor, tendência já percebida desde o ano de 2017. Ao todo foram registradas no Brasil 136 transações, sendo 105 transações para áreas até 10 mil m² e 31 transações para áreas acima de 10 mil m², desconsiderado locações classificadas como “confidenciais”.

As transações se concentraram em áreas média de 5,7 mil metros quadrados. O estado de São Paulo foi responsável por 79% das absorções líquidas realizadas no Brasil no acumulado de 2019, com absorção de 501 mil m². A grande maioria dos estados apresentou absorção positiva. A exceção foram os estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, que juntos tiveram absorção líquida negativa de aproximadamente 14.300 mil m².

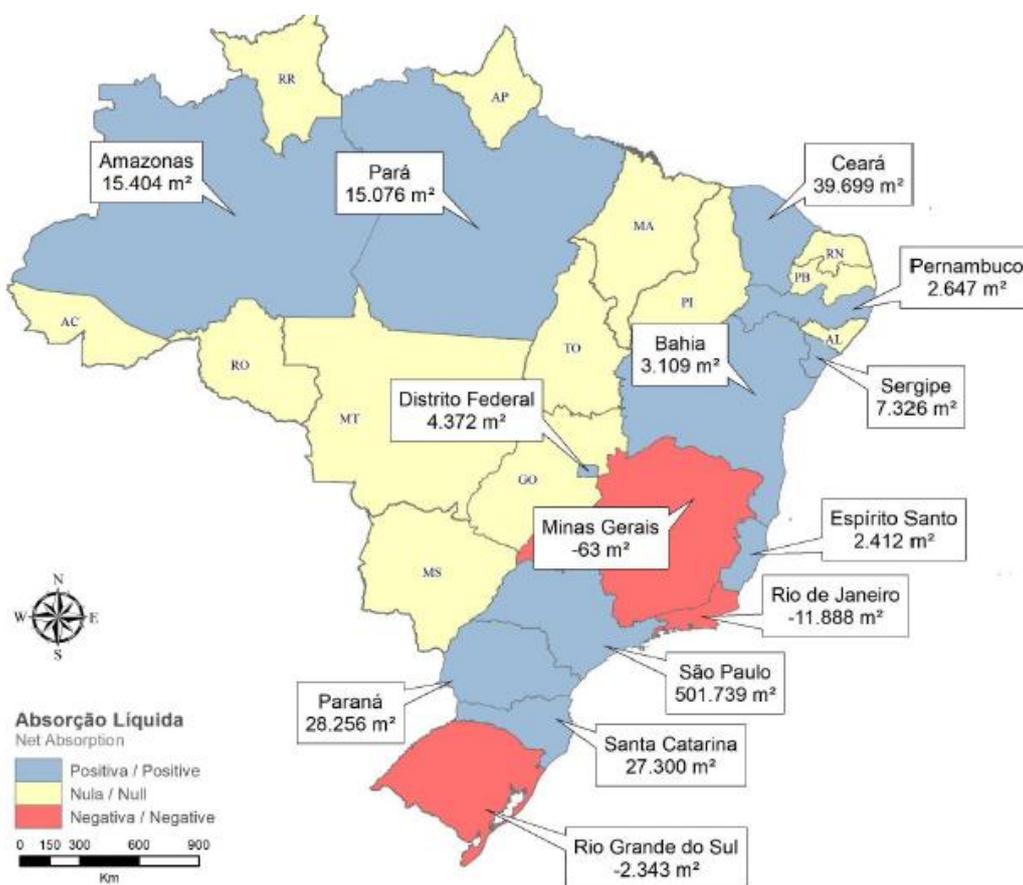


FIGURA 6 – MAPA DE INVENTÁRIO – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Preço Médio Pedido

O preço dos condomínios logísticos no Brasil se manteve estável, R\$ 19/ m²/mês. Desde 2016 que os preços médios pedidos no país não sofrem alteração significativa. Os maiores preços estão localizados nas regiões Pavuna (R\$23), Belford Roxo / Nova Iguaçu (R\$22) e Duque de Caxias (R\$ 21), no Rio de Janeiro, e no Grande ABC (R\$ 24), Cajamar e Barueri (R\$ 21), em Embu e Atibaia (R\$ 20).

O preço dos condomínios logísticos no Brasil se manteve estável durante o período de 2019, fechando em R\$ 19/m²/mês, apresentando ligeira queda em relação aos anos anteriores. Essa variação segue uma tendência de queda que acontece de maneira geral no Brasil, mas é acentuada pelo recente aumento médio nos estados da Região Nordeste fechando em (R\$ 17,5/m²/mês) e na queda significativa nos preços no estado do Rio de Janeiro (R\$ 21/m²/mês), que possui o maior preço médio pedido do Brasil, mas que se aproximou muito dos preços praticados em São Paulo (R\$ 18,5/m²/mês).

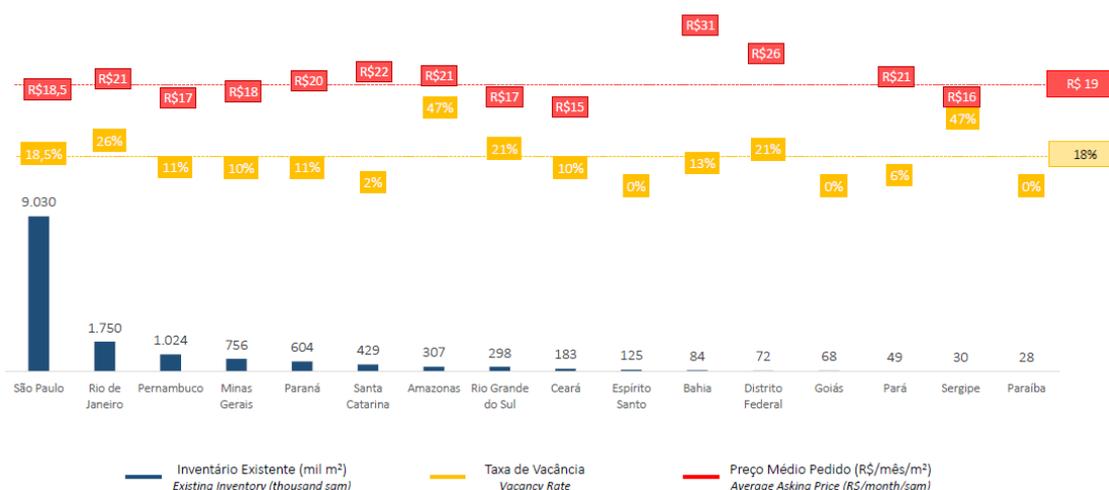


FIGURA 9 – COMPARATIVO DE PREÇO MÉDIO: RIO DE JANEIRO, SÃO PAULO E REGIÃO NORDESTE – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

A previsão para o ano de 2020 é de um aumento na quantidade novo inventário, com o lançamento de aproximadamente 625 mil m², o que corresponde a um aumento de 84% em relação ao ano de 2019. Esse aumento é estimulado pelo aumento da absorção bruta nos últimos 2 anos. Por esse mesmo motivo, é previsto uma queda na taxa de vacância de 19% para 16% ao fim de 2020. A expectativa é que os valores médios pedidos para locação se mantenham de forma estável para 2020.

Mercado Imobiliário Local

Especificamente com relação à região do Embu, percebe-se um mercado imobiliário logístico intenso, quando comparado à outras praças no estado de São Paulo.

A região conta com um inventário existente de 729.004m² ou 9% do inventário total existente no estado.

Com uma absorção bruta de 42.482m² frente a uma devolução de 11.139m², a região apresentou no 1º trimestre uma absorção líquida de 31.343m² do inventário.

O preço médio ofertado de locação da região apresentou um leve aumento quando comparado à média registrada em 2016, aumento de aproximadamente 2%, passando o valor médio de locação de R\$ 18,80/m²/mês para R\$ 19,10/m²/mês.

Observa-se que a variação de preço dos empreendimentos logísticos está ligada diretamente a localização do imóvel, estado de conservação, idade, proximidades a rodovias, entre outros aspectos.

A pesquisa de terreno na região apontou para ofertas com variação entre 16.000,00 m² e 145.000,00 m². Os valores unitários de venda estão entre R\$ 200,00 /m² e R\$ 500,00 /m², dependendo de fatores como localização, área e zoneamento.

Analisando o imóvel dentro do cenário imobiliário local, pode-se destacar a garantia do contrato de locação de Built to Suit, boa localização, o fato de estar em uma das principais vias de acesso à cidade, instalações modernas, superiores às demais da região e em bom estado de conservação.

Cenário de Liquidez:	Média
Quantidade de ofertas de bens similares:	Baixa
Absorção do bem pelo mercado para venda:	Média
Prazo de absorção para venda:	9 meses
Público Alvo:	Empresas de logística, indústrias e investidores de grande porte

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

A avaliação foi efetuada em consonância com a Resolução 580 de 15/09/2016 e Resolução 462 de 26/11/2007 da CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

6.2 VALOR DE LOCAÇÃO

6.3.1. METODOLOGIA

Para avaliação do valor de locação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.

6.2.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação e área construída que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

6.2.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	No
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação	Distância ao Transporte Coletivo	Largura da Via
Asfalto:	Até 100m:	Praças:
17	15	5
Paralelepípedo:	De 100 a 300m:	Acima de 20m:
16	10	5
Cascalho ou Pedra:	De 300 a 500m:	De 10 a 20m:
8	5	3
Terra:	Acima de 500m:	Até 10m:
5	0	1

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%:	1,00	Classe Alta:	1,50 a 2,00	Alto:	1,00
		Classe Médio-Alta:	1,25 a 1,50	Médio-Alto:	0,95
De 70% a 40%:	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio:	0,90
Abaixo de 40%:	0,90	Classe Médio-Baixa:	0,85 a 1,00	Médio-Baixo:	0,85
		Classe Baixa:	0,70 a 0,85	Baixo:	0,80

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt$$

Onde:

F_{transp}: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliado

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Fator Padrão Construtivo

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{pc}} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação

Para a consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heidecke que leva em conta o estado de conservação em que se apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua idade.

Neste método, o fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel. Obtido o fator k resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física (Fd) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$Fd = (100 - k) / 100$$

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela-construção, este fator será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FdepAVA - FdepCOMP) / FdepCOMP)) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FdepAVA: Fator de Depreciação correspondente ao Imóvel avaliando

FdepCOMP: Fator de Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{Área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliado})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

Ou,

$$Fa = \frac{(\text{Área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliado})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

6.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREAS

Devido à diferença de rendimento entre a área de galpão e o estacionamento/pátio de manobras do imóvel, foi necessária a homogeneização das áreas através da seguinte equação:

$$\text{Área Homogeneizada} = \Sigma (\text{Área de Galpão ou Estacionamento} / \text{Peso})$$

O quadro a seguir apresenta os pesos atribuídos na homogeneização das áreas:

Áreas (m ²)	Área Construída Equivalente (m ²)	Peso	Área Homogeneizada
Galpão	14.589,15 m ²	1	14.589,15 m ²
Pátio	10.000,00 m ²	6	1.666,67 m ²
		TOTAL	16.255,82 m²

Este mesmo processo de homogeneização de áreas, considerando os mesmos pesos, foi aplicado para cada um dos elementos comparativos do campo amostral.

6.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	14.589,15 m ²
Área Const. Homogeneizada:	16.255,82 m ²
Área de Pátio:	10.000,00 m ²
Índice de Local:	73,95
Padrão da Construção:	0,972
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	3
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,988
Cota-parte de construção:	60%
Cota-parte de terreno:	40%

6.2.5 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através dos fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área conforme Anexo 3 – Tratamento por Fatores - Locação, obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação por metro quadrado de área:

. Valor Unitário de Locação: R\$ 14,98/m²/mês

6.2.6 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o Valor Unitário de Locação pela área homogeneizada, obtém-se o seguinte resultado:

Valor de Locação: Valor Unitário de Locação x Área Homogeneizada

Valor de Locação: R\$ 14,98/m²/mês x 16.255,82 m²

Valor de Locação: R\$ 243.512,18 / mês

Em números redondos:

Valor de Locação: R\$ 245.000,00 / mês

(Duzentos e quarenta e cinco mil reais mensais)

6.3 VALOR DE VENDA

6.3.1 METODOLOGIA

Em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

6.3.2 PREMISSAS

a) Receitas Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente o contrato de locação vigente até seu prazo de término, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

- **Aluguel – Contrato Vigente**

O contrato vigente possui as seguintes características:

Ambev

- Data de Início: agosto de 2016
- Período: 15 anos
- Valor de locação: R\$ 636.630,18/mês
- Probabilidade de renovação: 100%

Nota 1: O valor atualizado do contrato de locação foi fornecido pelo cliente por e-mail. Não foi apresentado o novo contrato de locação ou eventuais novos aditamentos a ele.

b) Despesas Projetadas

Durante o período de vacância incidirão as seguintes despesas.

- **IPTU e Condomínio**

Durante o período de vacância (3 meses), considerando probabilidade de renovação de 100%, incidirão as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 0,80/m²/mês
- Condomínio: R\$ 3,20/m²/mês

- **Comissão de Locação**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponderá a 1,00 aluguel.

- **Comissão de Venda**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 2% do valor de venda.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,00% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 10}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,75% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

6.3.3 VALOR DE VENDA

O valor de venda do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,75% a.a., cujo resumo anualizado compõe o Anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

VALOR DE VENDA: R\$ 91.500.000,00
(Noventa e um milhões e quinhentos mil reais)

Nota: Dividindo-se o valor de venda pela área construída do imóvel, o valor unitário é:

Valor Unitário: R\$ 6.271,78/m²

6.4 VALOR DE TERRENO

Para a estimativa do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

6.4.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo 1 – Elementos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

6.4.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	No
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação	Distância ao Transporte Coletivo	Largura da Via
Asfalto	Até 100m	Praças
Paralelepípedo	De 100 a 300m	Acima de 20m
Cascalho ou Pedra	De 300 a 500m	De 10 a 20m
Terra	Acima de 500m	Até 10m

II. Características da Região

Densidade de Ocupação	Nível Econômico	Fator Comercial
De 100% a 70%	Classe Alta	Alto
	Classe Médio-Alta	Médio-Alto
De 70% a 40%	Classe Média	Médio
Abaixo de 40%	Classe Médio-Baixa	Médio-Baixo
	Classe Baixa	Baixo

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + ((\text{ILAVA} - \text{ILCOMP}) / \text{ILCOMP})$$

Onde:

F_{transp} : Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

6.4.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área de platô:	36.766,75 m ²
Índice de Local:	73,95

6.4.4 VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização e área, conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Venda: R\$ 874,59/m²

6.4.5 VALOR DE TERRENO

Multiplicando o valor unitário de venda pela área de platô do terreno, obtém-se o seguinte resultado:

Valor de Venda: Valor Unitário de Venda x Área de Platô do Terreno

Valor de Venda: R\$ 874,59/m² x 36.766,75 m²

Valor de Venda: R\$ 32.115.831,88

Em números redondos:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – TERRENO DE EXPANSÃO

R\$ 32.200.000,00

(Trinta e dois milhões e duzentos mil reais)

6.5 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada foi calculado por meio da fórmula que considera o valor presente do imóvel para venda imediata, levando-se em conta o período estimado para a comercialização do imóvel e a taxa de desconto para remuneração do capital investido, tendo sido utilizada neste caso, a taxa média de descontos de duplicatas dos principais bancos.

Valor de Liquidação Forçada =
$$\frac{(\text{Valor de Mercado do Imóvel})}{(1 + \text{taxa de duplicata})^{\text{Período}}}$$

Galpão

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor do Imóvel:	R\$ 91.500.000
Taxa Adotada:	1,40 % a.a.
Condições de Liquidez:	Média
Tempo de Exposição:	18 meses
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 71.240.000

Terreno de expansão

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor do Imóvel:	R\$ 32.200.000
Taxa Adotada:	1,40 % a.m.
Condições de Liquidez:	Médio
Tempo de Exposição:	18 meses
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 25.100.000,00

A taxa adotada de 1,40% é a média da taxa de desconto de duplicata dos principais bancos de varejo.

Em números redondos:

Valor de Liquidação Forçada - Galpão: R\$ 71.300.000,00

Valor de Liquidação Forçada - Terreno de expansão: R\$ 25.100.000,00

7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Método Comparativo Direto – LOCAÇÃO	R\$ 245.000,00 / mês
Método Comparativo Direto – VALOR DE VENDA	R\$ 91.500.000,00
Método Comparativo Direto – VENDA TERRENO	R\$ 32.200.000,00
Liquidação Forçada – VENDA (GALPÃO)	R\$ 71.300.000,00
Liquidação Forçada – VENDA TERRENO	R\$ 25.100.000,00

Os métodos da Capitalização da Renda e do Comparativo Direto com Tratamento por Fatores são os métodos escolhidos que melhor representam os valores de venda, locação e o valor de venda do terreno respectivamente.

Pelo método da Capitalização da Renda, estima-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere.

Pelo Método Comparativo Direto, o valor de locação e o valor de venda do terreno são obtidos pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o *fair value*, o valor de locação e o valor de mercado para venda do terreno de expansão para o mês de dezembro de 2019, foram estimados, respectivamente, em:

VALOR DE VENDA: R\$ 91.500.000,00
(Noventa e um milhões e quinhentos mil reais)
VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO: R\$ 245.000,00 / mês
(Duzentos e quarenta e cinco mil reais mensais)
TERRENO DE EXPANSÃO: R\$ 32.200.000,00
(Trinta e dois milhões e duzentos mil reais)
LIQUIDAÇÃO FORÇADA (GALPÃO): R\$ 71.300.000,00
(Setenta e um milhões e trezentos mil reais)
LIQUIDAÇÃO FORÇADA (TERRENO): R\$ 25.100.000,00
(Vinte e cinco milhões e cem mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de nove meses para locação, e doze a dezoito meses para a venda, considerando uma transação direta ao tomador.

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 27 (vinte e sete) folhas e 7 (sete) anexos.

São Paulo, 03 de março de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:



74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Director | CIVAS

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Av. Rotary, 1720 - Centro Logístico à esquerda



Av. Rotary, 1720 - Centro Logístico à direita



Vista do acesso ao Centro Logístico



Vista da área de convivência



Vista do estacionamento dos terceiros



Vista da portaria



Vista do estacionamento de motos



Vista do estacionamento de carros, à direita da portaria



Vista do prédio de salas de transportadoras parceiras e refeitório



Vista do prédio de salas de transportadoras parceiras e refeitório



Refeitório



Vista da administração



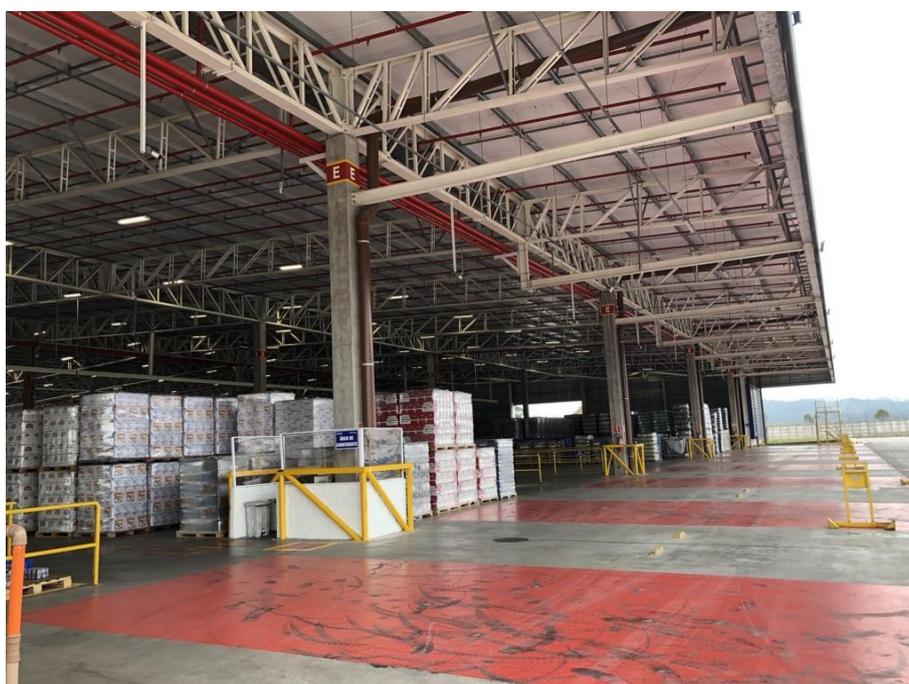
Vista do lateral do galpão



Pátio de caminhões



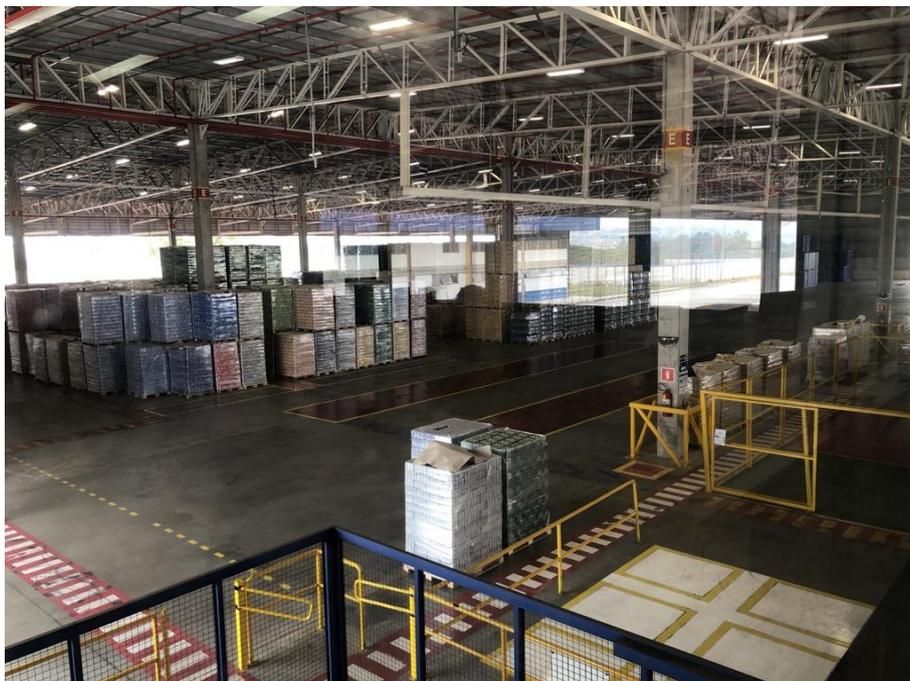
Oficina de caminhões



Vista da frente do galpão



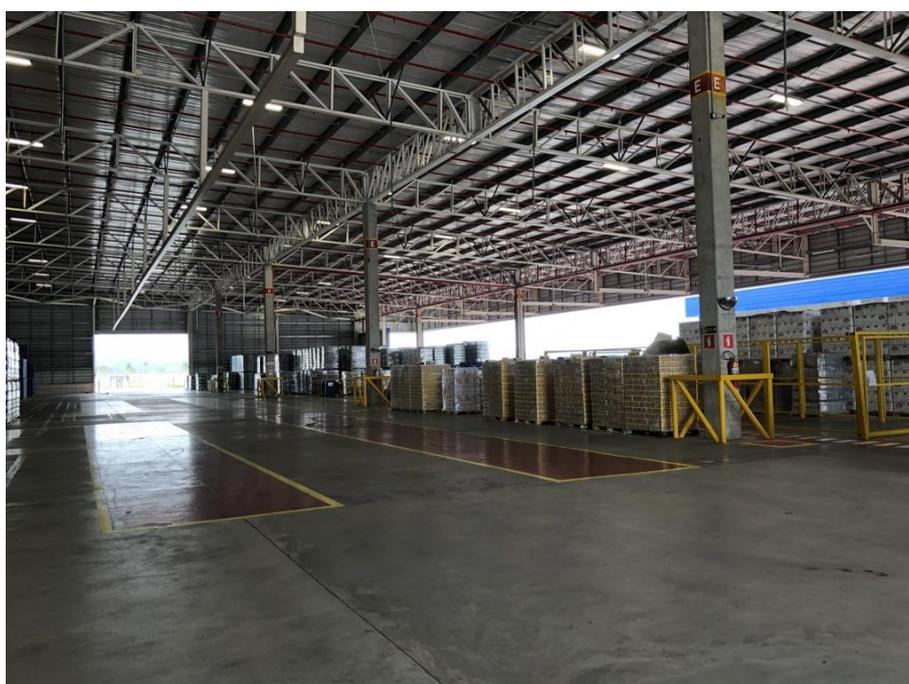
Vista dos fundos do galpão



Vista do interior do galpão



Vista do mezanino



Vista do interior do galpão



Vista do interior da câmara fria



Vista do interior do galpão



Vista da área de depósito de geladeiras



Vista da lateral oposta ao pátio de caminhão



Vista de frente do galpão



Vista lateral do galpão com saída para caminhões

> ANEXO II

> ELEMENTOS COMPARATIVOS

LOCAÇÃO

#	Endereço	Área Construída	Preço Pedido	O/T	Idade Estimada	Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário Pedido	Contato
Objeto	Avenida Rotary, 1.720, Vila Isis	14.589,15 m²	N/A	N/A	3	A	0,988	0,972	N/A	N/A
1	R. José Semião Rodrigues Agostinho, 1370 (CLE - Embu)	1.478,25 m²	R\$ 31.043,25	O	6	A	0,960	0,972	R\$ 21,00/m²	Imobiliária Attitude - Tel.: (11) 2835-3344 / 98259-5570
2	Av. Hélio Ossamu Daikuara, 1.481 (DCR - Distribution Center Rodoanel)	5.225,04 m²	R\$ 109.725,00	O	4	A	0,970	0,972	R\$ 21,00/m²	Imobiliária Tupeva - Tel.: (11) 4496-5829 / 94036-7266
3	Rod. Régis Bittencourt, 1962 (DVR Business Park Embu)	10.928,00 m²	R\$ 240.416,00	O	6	A	0,960	0,972	R\$ 22,00/m²	Retha Imóveis - Tel.: (11) 4777-9800
4	Av. José Giorgi, 301 (Logical Center Cotia)	1.466,00 m²	R\$ 24.764,95	O	11	D	0,850	0,972	R\$ 16,89/m²	Retha Imóveis - Tel.: (11) 4777-9800
5	Estr. Comendador Orlando Grande, 95 (Distribution Park Embu I)	11.141,00 m²	R\$ 231.850,00	O	10	A	0,930	0,972	R\$ 20,81/m²	Imobiliária Tupeva - Tel.: (11) 4496-5829 / 94036-7266
6	Estr. Ferreira Guedes, 784 (GR Régis)	1.843,27 m²	R\$ 33.837,30	O	3	A	0,980	0,972	R\$ 18,36/m²	Imobiliária J. Almeida Matos - Tel.: (11) 4195-5988 / 97155-5627

VENDA

#	Endereço	Área de platô do terreno (m²)	Preço (R\$)	O/T	Fonte
1	Rua José Simão Rodrigues Agostinho, vizinho ao Centro Logístico Embu	30.425,00	R\$ 45.636.750,00	O	Retha Imóveis - Tel.: (11) 4777-9800
2	Rodovia Régis Bittencourt e Rua Iraçá Vermelho	14.100,00	R\$ 13.000.000,00	O	Plus Imóveis - Tel.: (11) 3050-8800/ 98262-2202
3	Estrada Professor Cândido Motta Filho frente para Rua Rio Grande do Norte	29.800,00	R\$ 32.300.000,00	O	Imobiliária Proinvest - Tel.: (11) 4617-8699
4	Estrada Moinho Velho, nº 1600	70.000,00	R\$ 50.000.000,00	O	Aciera Imóveis - Tel.: (11) 4702-7455
5	Avenida João Paulo I, próximo ao nº 2052	85.000,00	R\$ 75.000.000,00	O	Retha Imóveis - Tel.: (11) 4777-9800

> ANEXO III

> TRATAMENTO POR FATORES

LOCAÇÃO

Homogeneização dos Valores Unitários

Os Valores Unitários Homogeneizados constantes na tabela abaixo foram homogeneizados por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Valor Unitário (descontado fator oferta)	Fator Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final (Σ fatores - 1)	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$17,85	0,998	0,741	1,000	1,017	0,756	R\$ 13,49/m ²
2	R\$17,85	0,978	0,868	1,000	1,011	0,857	R\$ 15,30/m ²
3	R\$18,70	0,998	0,952	1,000	1,017	0,967	R\$ 18,08/m ²
4	R\$14,36	1,025	0,740	1,000	1,097	0,862	R\$ 12,38/m ²
5	R\$17,69	1,021	0,954	1,000	1,037	1,012	R\$ 17,90/m ²
6	R\$15,60	1,047	0,762	1,000	1,005	0,814	R\$ 12,70/m ²

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico por unidade de área corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma:	R\$ 89,85 /m ²
Total de Comparativos:	6
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 14,98 /m ²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior:	R\$ 10,48 /m ²
Limite Superior:	R\$ 19,47 /m ²
Média Saneada	
Soma:	R\$ 89,85 /m ²
Total de Comparativos:	6
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 14,98 /m ²

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de locação para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm tc (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

- tc: Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student
- σ : Desvio-padrão da amostra
- n: Número de elementos da Amostra

Intervalo de Confiança	
Número de Amostras:	6
# Graus de Liberdade:	5
Tabela t (tc de Student):	1,476
Desvio Padrão:	2,55
Limite Inferior:	R\$ 13,44 /m ²
Limite Superior:	R\$ 16,51 /m ²

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

Campo de Arbítrio

Intervalo Efetivo

Limite Inferior: R\$ 12,38 /m²

Limite Superior: R\$ 18,08 /m²

Campo de Arbítrio

Limite Inferior: R\$ 12,73 /m²

Limite Superior: R\$ 17,22 /m²

Terreno

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Valor Unitário (R\$/m ²) descontado Fator de Fonte	Fator Transposição	Fator Área	Fator Final	q (R\$/m ²)
1	1.274,97	0,895	0,954	0,849	1.082,45
2	783,69	0,995	0,887	0,882	691,21
3	921,31	1,107	0,949	1,056	972,90
4	607,14	1,168	1,084	1,252	760,14
5	750,00	1,045	1,110	1,155	866,25

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma:	R\$ 4.372,96 /m ²
Total de Comparativos:	5
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 874,59 /m ²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior:	R\$ 612,21 /m ²
Limite Superior:	R\$ 1.136,97 /m ²
Média Saneada	
Soma:	R\$ 4.372,96 /m ²
Total de Comparativos:	5
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 874,59 /m ²

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

Intervalo de Confiança	
Número de Amostras:	5
# Graus de Liberdade:	4
Tabela t (t_c de Student):	1,533
Desvio Padrão:	157,85
Limite Inferior:	R\$ 766,37 /m ²
Limite Superior:	R\$ 982,81 /m ²

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

Campo de Arbítrio

Intervalo Efetivo

Limite Inferior: R\$ 691,21 /m²

Limite Superior: R\$ 1.082,45 /m²

Campo de Arbítrio

Limite Inferior: R\$ 743,40 /m²

Limite Superior: R\$ 1.005,78 /m²

> ANEXO IV

> FLUXO DE CAIXA



Ambev Embu - Resumo Anualizado

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	7.639.562	7.639.562	7.639.562	7.639.562	7.639.562	7.639.562	7.639.562	7.639.562	7.639.562	7.639.562	7.639.562
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	7.639.562	7.639.562	7.639.562								
Despesas de Operação											
IPPU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	0	0	0								
Resultado Operacional Líquido	7.639.562	7.639.562	7.639.562								
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fundo de Reposição de Ativo	76.396	76.396	76.396	76.396	76.396	76.396	76.396	76.396	76.396	76.396	76.396
Total	76.396	76.396	76.396								
Perpetuidade											
Valor Residual									95.494.525		
Comissão de Venda									1.909.891		
Valor de Venda Líquido									93.584.635		
Fluxo de Caixa	7.563.166	7.563.166	101.147.801								

> ANEXO V

> ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - LOCAÇÃO

Grau de Fundamentação

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análise das séries históricas do empreendimento ¹⁾	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 qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada		X Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável		X Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
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

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 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 5 itens atendidos

Grau de Precisão

GRAU DE PRECISÃO

Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 13,44/m ²
---	--------------------------

Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 16,51/m ²
---	--------------------------

Amplitude:	R\$ 3,07/m ²
------------	-------------------------

Razão Amplitude/Média	20,50%
-----------------------	--------

Grau Obtido:	Grau 3
--------------	---------------

Valores de Referência

Amplitude/Média ≤ 30%	Grau 3
-----------------------	--------

30% > Amplitude/Média ≤ 50%	Grau 2
-----------------------------	--------

Amplitude/Média > 50%	Grau 1
-----------------------	--------

MÉTODO DA RENDA

Grau de Fundamentação

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método para capitalização da renda					
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III	GRAU II		GRAU I
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com basenos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹⁾	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 qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura	Sintética da conjuntura X
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários	Determinístico X
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada	Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3	Mínimo de 1 X
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado	Risco arbitrado X

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
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

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 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 5 itens atendidos

Grau de precisão não aplicável.

> ANEXO VI

> DOCUMENTOS

Nota: Devido à grande quantidade de páginas, as matrículas dos imóveis, assim como o contrato de locação firmado com seus aditivos, não foram anexadas ao relatório, contudo estão disponíveis para consulta e conferência.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

- Cópias das matrículas nº 724, 5182 e 5185 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes /SP;
- Planta de Implantação Geral;
- Cópia do Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças – Partes A e B;
- Cópia do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças;
- Cópia do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças;
- Cópia do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças;
- Cópia do Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças.

> ANEXO VII

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo CLIENTE.
7. O CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.