

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

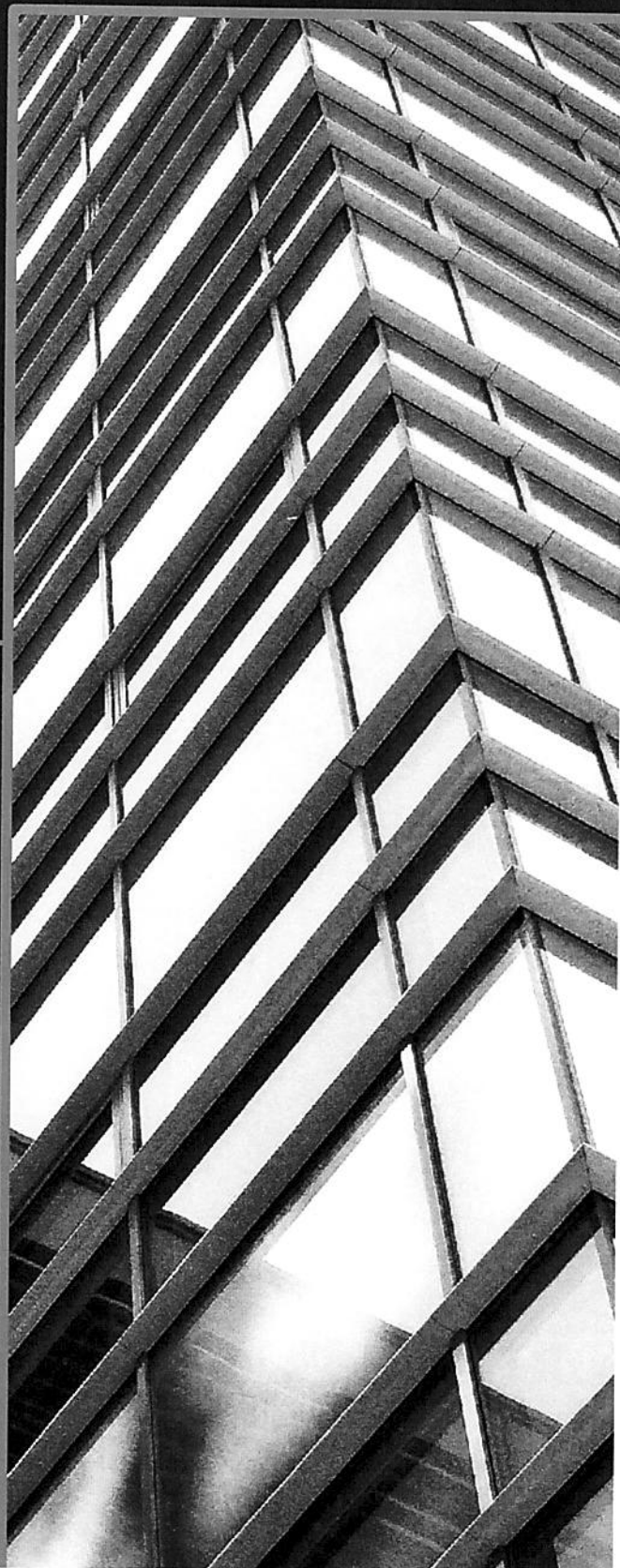
TRX

– IMÓVEL NA PENHA, RIO DE JANEIRO –

Avenida Lobo Junior, 1795

Penha – Rio de Janeiro, RJ

Laudo 216_16 – Referência: 20/05/2016



Rio de Janeiro, 20 de maio de 2016.

Ao
TRX FIP 1

Assunto: Relatório de Avaliação Imobiliária

Prezados(as),

Em atenção à vossa solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação imobiliária para o imóvel localizado no bairro da Penha, município do Rio de Janeiro/RJ.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da Engebanc Real Estate qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado – de forma direta, através de fontes fidedignas e junto a outros profissionais especializados – somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços a vossa senhoria, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

Carla Ponzio
Diretora – Valuation & Advisory
Engebanc Real Estate

Juan Carlos Martin
Gerente – Valuation & Advisory
Engebanc Real Estate



RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO	20 de maio de 2016
DATA DA VISTORIA	22 de abril de 2016
OBJETO	Call Center na Penha, Rio de Janeiro/RJ.
FINALIDADE	Determinar o valor de mercado para a venda
METODOLOGIA	Método da capitalização da renda através de fluxo de caixa descontado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Lobo Junior, nº 1.795, no bairro da Penha, Rio de Janeiro/RJ.
ÁREAS	- Terreno: 3.243,16 m² - Construções: 8.165,92 m².
DOCUMENTAÇÃO	- Matrículas: nº. 103.839-A, 150.361, 195.087, 227.423 do Oitavo Serviço Registral de Imóveis – Rio de Janeiro – RJ; - Planta (Arquivo PDF); - Contrato de Locação (<i>Built to Suit</i>); - IPTU: nº 0.420.553-0; nº 0.420.645-4 e nº 0.807.221-7.
AVALIAÇÃO	<u>VALOR DE MERCADO PARA VENDA</u> R\$ 32.360.000,00 (Trinta e dois milhões e trezentos e sessenta mil reais)



ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO.....	1
ÍNDICE.....	2
OBJETO.....	3
FINALIDADE.....	3
TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	4
TERRENO	4
CONSTRUÇÃO	4
FOTOS	5
LOCALIZAÇÃO	6
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	7
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	8
ACESSO E TRANSPORTES	8
DOCUMENTAÇÃO.....	9
REGISTRO DO IMÓVEL	9
OUTROS DOCUMENTOS	9
PLANEJAMENTO URBANO.....	10
PRINCIPAIS ÍNDICES URBANÍSTICOS	10
MERCADO	11
CENÁRIO MACROECONÔMICO	11
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO	12
DIAGNÓSTICO.....	13
AVALIAÇÃO	14
METODOLOGIA	14
VALOR DE LOCAÇÃO	14
VALOR DE VENDA.....	17
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	20
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	21
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA CONTRATOS DE VENDA E ADITAMENTOS	22
ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	26



OBJETO

O objeto deste relatório é um imóvel atualmente ocupado pela Atento numa operação de Call Center no bairro da Penha, Rio de Janeiro/RJ.



FINALIDADE

A finalidade deste relatório é apurar o valor de mercado para venda do imóvel supracitado.

Valor de mercado é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência e dentro das condições do mercado vigentes. Para tanto, considera-se que as partes desejosas de realizar uma transação possuem conhecimento de mercado, ferramentas de *marketing* adequadas à situação, prudência e ausência de compulsão.

DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 22 de abril de 2016, com o acompanhamento do inquilino, e essa avaliação tem como base a data de referência de 20 de maio de 2016.

TERMOS DA CONTRATAÇÃO

Esse estudo foi elaborado em acórdância com a proposta "AV_244 – 2016_04 – TRX FIP 1" elaborada pela Engebanc Real Estate.

Para fundamentação e suporte deste estudo, que visa a atender ao escopo definido na proposta supramencionada, a Engebanc Real Estate valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, de vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo encontra-se inserido, da pesquisa de mercado, da consulta informal a órgãos públicos e das conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética mencionados no Red Book (edição 2014) do Royal Institute of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC").

É importante salientar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e contratadas junto à Engebanc Real Estate.

O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta nos resultados apresentados. Esse trabalho é inteiramente atrelado às Premissas, Ressalvas e Limitações encontradas no anexo desse relatório.



DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel adaptado para o uso de Call Center, situado no bairro da Penha, Rio de Janeiro/RJ.

Vista Frontal



Vistoria – 22/04/2016.

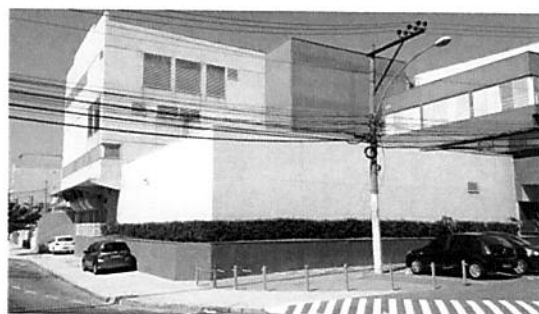
Imóvel – Vista Aérea



Fonte: Google Earth PRO – Editado por Engebanc Real Estate

TERRENO

- Área: 3.243,16 m²
- Formato: irregular
- Frentes: 55 metros para a Avenida Lobo Junior, 45 metros para a Rua Delfina Enes, 15 metros para a Rua João Vicente; 15 metros para a Rua Guaianases
- Acesso: ao nível dos logradouros para os quais faz frente
- Topografia: plana
- Solo: aparentemente seco



CONSTRUÇÃO

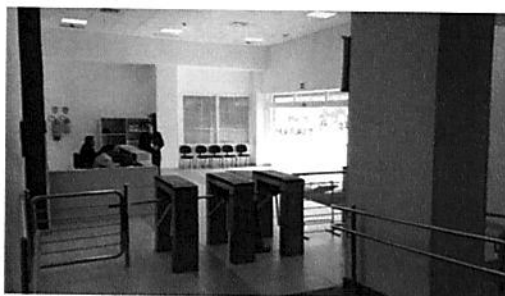
O imóvel possui as seguintes características básicas:

- Composição: Térreo + 3 pavimentos
- Estrutura: Concreto armado
- Fechamento Lateral: Alvenaria
- Cobertura: Telha metálica
- Revestimento da Fachada: Reboco e pintura
- Pé-direito livre: Aproximadamente 2,8 metros
- Área: 8.165,92 m² construídos

A propriedade conta com ar condicionado central e três (03) elevadores que atendem todos os pavimentos. Durante a vistoria detectou-se a existência de pontos de infiltração e foi relatado que em dias de chuva alguns pontos do imóvel apresentam goteiras. Outra questão relatada foi o dimensionamento insuficiente do ar condicionado para uma sala localizada no primeiro pavimento, onde se fez necessário instalar um equipamento do tipo Split para sanar o problema.



FOTOS



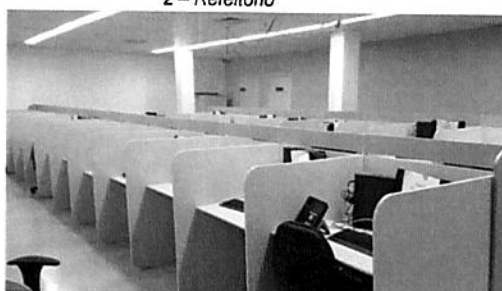
1 – Acesso



2 – Refeitório



3 – Corredor de Circulação



4 – Estações de Trabalho



6 – Estações de Trabalho



7 – Estações de Trabalho



8 – Refeitório



9 – Corredor de Circulação



10 – Estações de Trabalho



11 – Elevadores



12 – Sanitário



13 – Sanitário



14 – Refeitório



15 – Estações de Trabalho



16 – Refeitório



17 – Refeitório

LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo situa-se Avenida Lobo Junior, nº 1.795, bairro da Penha, no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

Localização do imóvel em estudo



Fonte: GoogleMaps editado por Engembang Real Estate



Vista aérea do imóvel em estudo



Fonte: Google Earth editado por Engebanc Real Estate

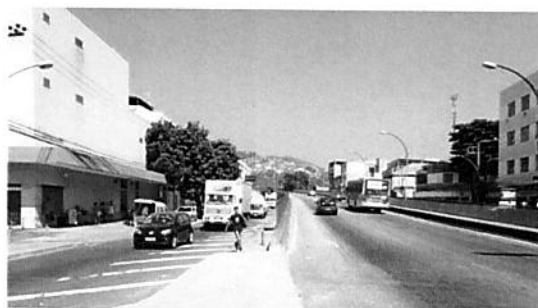
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Avenida Lobo Junior – Fábrica De Millus

A região onde o imóvel se encontra possui perfil de ocupação heterogêneo. Na Avenida Lobo Junior, constata-se predominância de estabelecimentos comerciais voltados para o uso automotivo, tais como postos de combustível, autopeças e concessionárias de veículos; além de algumas atividades industriais pontuais (por exemplo, a indústria têxtil De Millus). Nas ruas adjacentes, predomina o uso residencial horizontal, aliadas a comércio de pequeno porte e instituições educacionais.

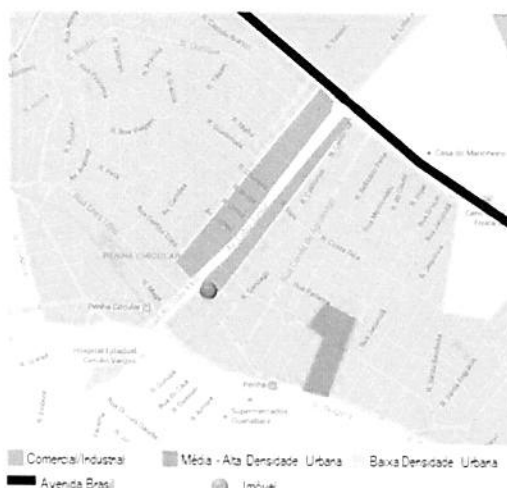
A Avenida Brasil está localizada a aproximadamente 1,2 km do imóvel. A via passa por 26 bairros da cidade, o que justifica a métrica da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro que estima mais de 300 mil veículos por dia circulando na região. A localização do imóvel na Avenida Lobo Junior no sentido para a Avenida Brasil tem uma grande vantagem de mobilidade, pois é possível acessar ambos as direções da avenida pelas rampas de acesso existentes.



Acesso ao Viaduto João XXIII

Abaixo segue mapa caracterizando a ocupação predominante da região conforme descrito acima, sendo as divisões consideradas:

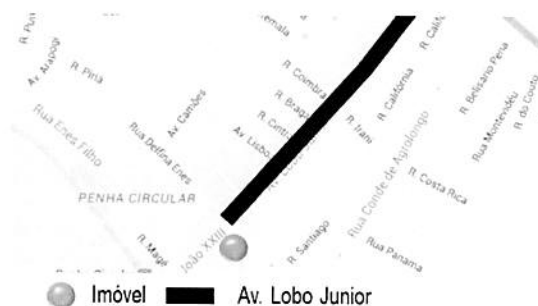
- **Comercial/Industrial:** Atividades industriais pontuais, postos de combustível, concessionárias e etc.
- **Média-Alta Densidade Urbana:** Residencial Vertical (edifícios de apartamentos)
- **Baixa Densidade Urbana:** Residencial Horizontal (casas)



INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, água potável, rede de esgoto, escoamento de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo e resíduos sólidos, além de serviço postal, sistema de telefonia, internet e TV a cabo.

A Avenida Lobo Junior é uma via de sentido único no trecho compreendido entre as ruas Cuba e Delfina Enês; e de duplo sentido entre a Rua Cuba e o acesso à Avenida Brasil. Ao todo, possui aproximadamente 1km de extensão no trecho compreendido entre o acesso à Avenida Brasil e o Viaduto João XXIII, com largura variando entre dez e quinze metros. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas e drenagem de águas pluviais.



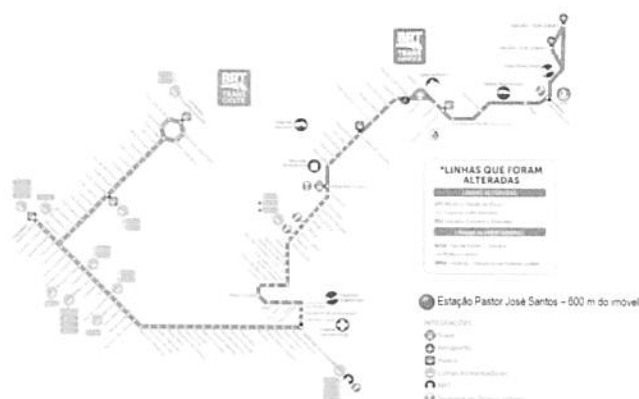
Fonte – GoogleMaps – Editado por Engembang Real Estate

ACESSO E TRANSPORTES

O local é servido pelo ramal Saracuruna da Supervia e pelo corredor Transcarioca do BRT (Bus Rapid Transportation), com as estações Penha Circular (Supervia) e Pastor José Santos (BRT) distantes, respectivamente, 350 e 600 metros do imóvel.



Fonte: Supervia



Fonte: BRTRio

DOCUMENTAÇÃO

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no Oitavo Serviço Registral de Imóveis – Dr. Arnaldo Colocci Netto (Oficial).

Matrícula (n°)	Data (expedição)	Endereço	Imóvel	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Proprietário
103.839-A	11/07/2014	Avenida Lobo Junior, Lote de terreno nº 27	Edificação	N/D	N/D	CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
150.361	11/07/2014	Avenida Lobo Junior, nº 1.769	Edificação	N/D	N/D	CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
195.087	11/07/2014	Rua Guanazes, nº 184/184-A	Edificação	N/D	1.200	CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
227.423	11/07/2014	Avenida Lobo Junior, Lote 1 do PA 25575 (nº 1.795)	Edificação	N/D	N/D	CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Abaixo, listamos um resumo do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) fornecido pelo cliente:

Ano	Prefeitura	Inscrição (n°)	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Proprietário
2.016	Rio de Janeiro	0.420.553-0	Rua Guanazes 00184	2.017	N/D	CARNEGIE VC E IMOBILIÁRIOS S/A
2.016	Rio de Janeiro	0.420.645-4	AVN Lobo Junior 01769	1.329	N/D	CARNEGIE VC E IMOBILIÁRIOS S/A
2.016	Rio de Janeiro	0.807.221-7	AVN Lobo Junior 01825	306	468	CARNEGIE VC E IMOBILIÁRIOS S/A

OUTROS DOCUMENTOS

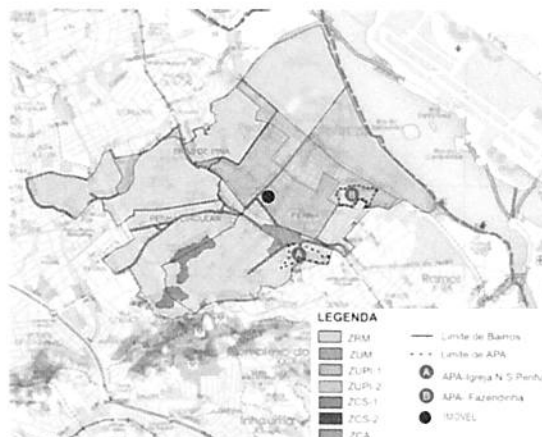
- Plantas em arquivo PDF.
- Minuta do Contrato Atípico de Locação (*Built to Suit* – BTS) atualmente em vigor.

Para fins de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



PLANEJAMENTO URBANO

A legislação que rege o uso e ocupação e parcelamento do solo no município do Rio de Janeiro é determinada pela Prefeitura do Município Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, através do Decreto nº 7654 com as alterações dadas pela Lei Complementar nº 111, de 01 de fevereiro de 2011. De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZUM (Zona Urbana Mista), conforme mapa ao lado.



Fonte: Prefeitura M. do Rio de Janeiro – Editado por Engembang RE

PRINCIPAIS ÍNDICES URBANÍSTICOS

■ ZUM – ZONA URBANA MISTA

ANEXO VII – ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

(Anexo VII com redação dada pela lei Complementar 114, de 26-12-2011)

Localização	Edificações	Nº pavimentos (máximo)	Altura edificação (máxima)
ZRM, ZUM, ZCS-1, ZCS-2, ZUPI-1	Afastadas das divisas	8	27 m
	Não afastadas das divisas	4	15 m
ZUPI-2 (Mercado São Sebastião)	Quadras definidas nos PAA 7447 / PAL 22.583	7	24 m
	Quadras definidas nos PAA 7646 / PAL 23.000	-	18 m
ZCA	-	2	11 m
APA da Igreja N. S da Penha	-	-	11 m
APA da Fazendinha	-	-	8 m

ANEXO VIII – ÍNDICE DE APROVEITAMENTO DE ÁREA (IAA)

(Anexo VIII com redação dada pela lei Complementar 114, de 26-12-2011)

ZONAS	Nº PAVIMENTOS	IAA
ZRM, ZUM, ZCS-1, ZCS-2, ZUPI -1 e ZUPI -2	2	1,5
	3	2,0
	4	2,5
	5	3,0
	6	3,5
	7 e 8	4,0
	Galpão	1,5

Fonte: Anexos - (Decreto nº 7654 com as alterações dadas pela Lei Complementar nº 114, de 26-12-2011)

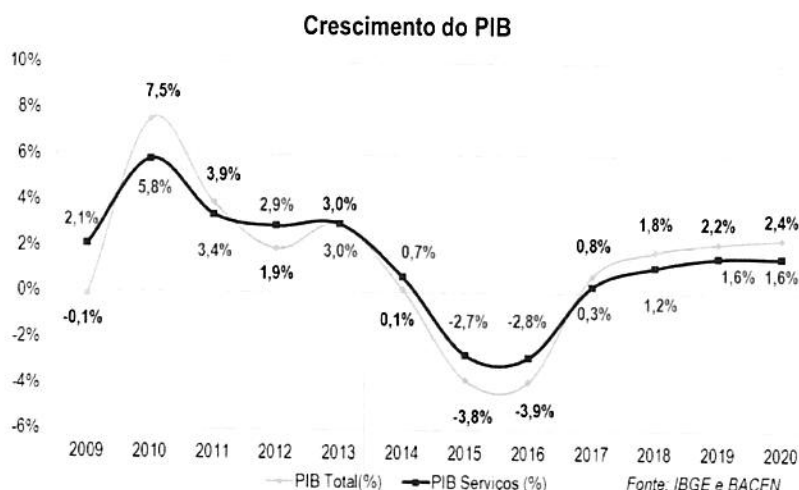
De acordo com os parâmetros atuais, entende-se que não é viável uma eventual expansão da área construída.



MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O ano de 2016, tal qual se observou ao longo de 2015, inicia com clara deterioração dos principais indicadores da economia, o que aponta para mais um ano recessivo e de significativa contração do PIB nacional, conforme indicam as projeções do Banco Central do Brasil (Sistema Expectativas, data-base 20 de maio de 2016).



Após uma contração de 3,8% do PIB brasileiro em 2015, pior resultado em 25 anos, as projeções do mercado para o PIB de 2016, estimam uma redução de 3,0% e certa recuperação, somente a partir de 2017. Em reflexo da recessão econômica, o setor de serviços vem sofrendo quedas consecutivas desde 2014, chegando ao pior patamar em 2015, quando houve contração de 2%. Foi a maior queda da série histórica demonstrada no gráfico acima. O pior resultado, até então, era o do ano de 2009, auge da crise financeira internacional.

Um fator de influência direta no recuo do PIB de serviços é a inflação acima de dois dígitos, com impacto direto nos preços e consequentemente na redução do consumo. A retração no setor de serviços é preocupante, devido sua influência de mais de 67% no PIB total. Outro ponto agravante é a queda do PIB per capita, na ordem de 5%, uma queda expressiva na produção por indivíduo e consequentemente no consumo familiar. De acordo com o IBGE, dentro do PIB de serviços entre março de 2015 e março de 2016, as maiores quedas foram nos setores de transportes, de serviços auxiliares dos transportes e dos Correio e serviços de informação e comunicação com redução de 7,2% e 5,9%, respectivamente.

As perspectivas para 2016 não são positivas e tudo indica que, assim como o PIB total, a recessão só irá se reverter de 2017 em diante.

Na mesma direção, os principais componentes de demanda interna vêm apresentando queda – tais como o investimento e o consumo das famílias – contribuindo para a piora dos fundamentos econômicos.

Ressaltamos também alguns aspectos relevantes que justificam a desconfiança do mercado quanto à capacidade de recuperação econômica do Brasil no curto prazo:

- Projeção de inflação se mantendo acima dos dois dígitos para 2016, com pouca probabilidade da mesma voltar ao centro da meta em 2017;
- Aumento do nível de desemprego, que atingiu 9,5% no trimestre encerrado em janeiro de 2016, enquanto no mesmo período em 2015, o desemprego atingia 6,8% da população economicamente ativa do país;

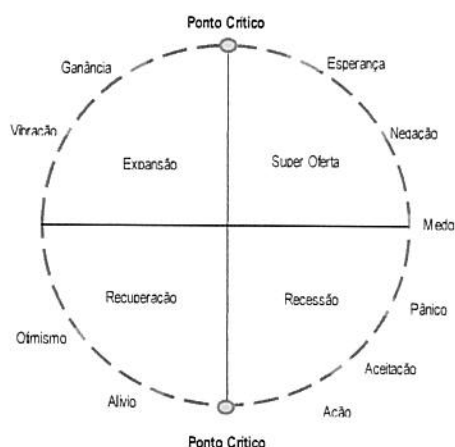


- Manutenção da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) no elevado patamar de 14,25% ao ano (reunião Copom 27/04/16);
- Aumento de tarifas públicas e elevação de impostos (especialmente através da diminuição das desonerações concedidas nos últimos anos);
- Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixo padrão 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; e
- Dificuldade do governo, em face do cenário político-econômico desfavorável, para aprovar e implementar com agilidade as medidas previstas de ajuste fiscal.

ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se retraído, principalmente quando comparado aos momentos prósperos observados até 2012. Alguns parâmetros, tais como o arrefecimento dos valores pedidos, a desaceleração das velocidades de vendas e o aumento da elasticidade entre valores pedidos e negociados são fortes evidências deste cenário. De certo modo, pode-se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica, relatada no item anterior.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado abaixo, constatamos que, neste momento, o mercado imobiliário encontra-se no estágio de super oferta, com indícios de caminhar para o estágio de recessão.

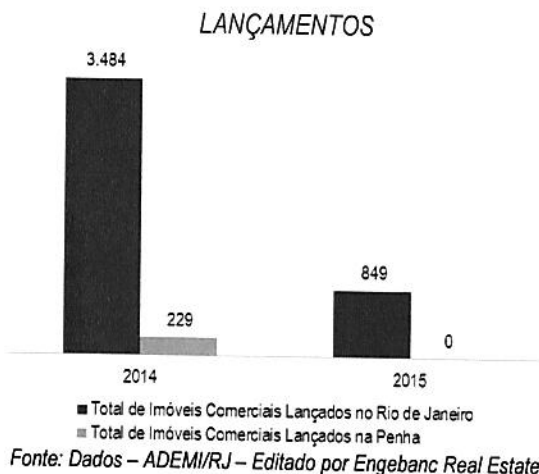


Estágio	Demanda	Oferta	Preço
Super Oferta	↓	↑↑	↓
Recessão	↓↓	↑	↓↓
Recuperação	↑	↓	↑
Expansão	↑↑	↓↓	↑↑



MERCADO IMOBILIÁRIO – RIO DE JANEIRO

IMÓVEIS COMERCIAIS NA PENHA

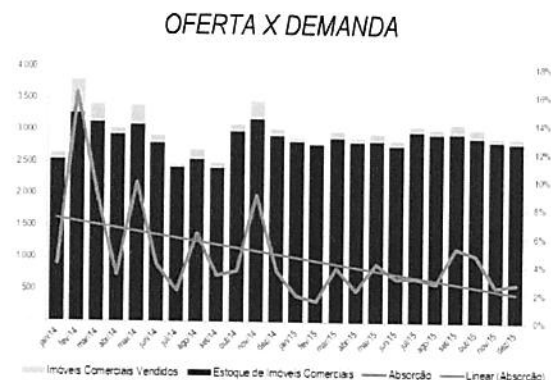


Em função da situação político-econômica do país, que reflete negativamente no setor de serviços e crédito imobiliário, os últimos lançamentos de imóveis comerciais no bairro da Penha ocorreram em 2014, totalizando 184 unidades. Em 2015, não houve nenhum registro de lançamentos imobiliários no bairro.

Em linhas gerais, o setor de lançamentos de imóveis comerciais do Rio de Janeiro apresentou uma queda de 75% do volume total de unidades lançadas entre 2014 e 2015, sendo o setor com o pior desempenho em relação ao volume de unidades residenciais com queda de 57% e o volume do mercado geral com queda de 60%. Apenas o setor de unidades hoteleiras apresentou um aumento de 20%.

A queda do volume de lançamentos em geral pode ser constatada no gráfico ao lado, representando as unidades comerciais em estoque e vendas, além da absorção mensal mensurada entre 2014 e 2015.

O volume absorvido vem apresentando quedas pontuais, sendo que a maior absorção da série ocorreu em fevereiro de 2014, com 16%. Em dezembro de 2015, foi registrado apenas 3%, sendo o menor patamar registrado na série.



Fonte: Dados – ADEMI/RJ – Editado por Engembang Real Estate

DIAGNÓSTICO

Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização e a boa visibilidade a partir de sua principal via de acesso (Avenida Lobo Junior), o que confere um ótimo apelo comercial. Nesse sentido, apesar de sua atual utilização estar voltada para a operação de um *call center*, entende-se que a propriedade apresenta flexibilidade de possíveis usos alternativos, fato que trabalha a favor de sua liquidez.

Por outro lado, a impossibilidade de expansão das edificações existentes, tanto em face do zoneamento local quanto pela atual disposição do imóvel, se apresenta como um ponto desafiador.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui nível médio de atratividade, com liquidez média-baixa para comercialização, considerando-o livre de quaisquer ônus, título alienado ou comprometimentos que venham a impossibilitar ou interferir no processo de venda.



AVALIAÇÃO

As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo – situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

METODOLOGIA

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, a quantidade e a qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia a ser utilizada será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Nesse trabalho, para definição do valor de mercado, optou-se pela utilização do Método comparativo direto de dados de mercado, onde é realizada uma comparação com outros imóveis buscando-se atender ao máximo os pré-requisitos dos fatores de equivalência.

VALOR DE LOCAÇÃO

Método Comparativo Direto.

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

Fator Elasticidade da Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 20% no valor das ofertas.

Fator Transposição:

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator de transposição, que é calculado através da seguinte fórmula:

$$F_t = 1 + [(I_{Lv} - I_{Lc}) / I_{Lc}]$$

Glossário: F_t – Fator Transposição / I_{Lv} – Índice do imóvel em estudo / I_{Lc} – Índice do comparável



Fator Padrão:

Para tratar as diferenças verificadas nos padrões construtivos dos imóveis em estudo, utilizou-se o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP". Tal obra é fruto de pesquisas e 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 Rio de Janeiro. O fator é calculado através da seguinte fórmula:

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

Glossário: Pdava – Padrão construtivo do imóvel em estudo / Pdcomp – Padrão construtivo do comparável

Fator Área:

Para tratar a eventual discrepância refletida nos valores das amostras em virtude das diferentes áreas dos imóveis, utilizou-se o cálculo de fator área de acordo com a publicação de autoria de Sérgio Antônio Abunahman – "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", editora PINI.

De acordo com os conceitos abordados, o cálculo do fator é realizado da seguinte forma:

Em diferenças inferiores a 30% $F_a = \frac{(\text{área do comparável})^{1/4}}{\text{área do avaliando}}$

Em diferenças superiores a 30% $F_a = \frac{(\text{área do comparável})^{1/8}}{\text{área do avaliando}}$

Fator Idade:

Para tratar a diferença de valores entre as amostras em função da idade em relação ao imóvel avaliado.

Adotou-se: $F_i = \frac{(\text{Idade} - \text{Comparável})}{(\text{Idade} - \text{avaliando})}$

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o seguinte valor unitário:

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
Valor médio =	R\$ 28,21 / m²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior =	R\$ 19,75 / m²
Limite Superior =	R\$ 36,67 / m²
Valor Saneado	
Valor Médio =	R\$ 28,21 / m²
Número de Elementos =	5
Limite Inferior =	R\$ 19,95 / m²
Limite Superior =	R\$ 35,77 / m²
Número de Graus de Liberdade =	4
Desvio Padrão =	7,4
Distr. "t" Student =	1,533
Campo de Arbitrio	
Limite Inferior =	R\$ 23,98 / m²
Limite Superior =	R\$ 32,44 / m²

Esse valor é oriundo dos comparáveis abaixo apresentados, todos em oferta e devidamente tratados e homogeneizados através dos fatores elencados:



#	Localização	Fonte	Área (m²)	Valor Unitário (Com fator oferta)
1	Rua Iguaperiba, 500	Roberto (21) 2303-1641	3.301	R\$ 14,54
2	Rua da Farinha	Sebastião (21) 99986 7296	6.000	R\$ 12,00
3	Rua Sinimbú	Roberto (21) 2263-1105	5.583	R\$ 42,99
4	Rua Cel. Cabrita	Fábio (11) 3050-8800	8.310	R\$ 43,32
5	Rua Gotemburgo	Flávia (21) 2532-0120	4.200	R\$ 22,86

#	F Localização	F Padrão	F Área	F Idade	F Final	q (R\$/m²)
1	1,10	1,20	0,89	1,20	1,41	20,57
2	1,20	1,20	0,96	1,20	1,66	19,95
3	0,85	1,10	0,95	0,93	0,83	35,77
4	0,90	0,90	1,00	0,93	0,76	32,82
5	1,10	1,15	0,92	1,20	1,40	31,93

VALOR DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Com isso, aplicando-se o valor unitário calculado pela área construída equivalente, temos:

- Valor da área total do imóvel = R\$ 28,21 X 8.165,92 m²
- **Valor do imóvel para locação = R\$ 230.000,00 mensais (DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS)**

A seguir é apresentada a localização de cada um dos comparáveis.





VALOR DE VENDA

Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

PREMISSAS

O fluxo de caixa apresenta horizonte de dez (10) anos, sendo que ao final deste prazo é simulada a venda da propriedade.

Receitas projetadas

Aluguel

Para a receita projetada, considerou-se o contrato vigente de locação, considerando a eventual desocupação do imóvel em seu término (Novembro de 2023), um período de 12 meses desocupado e uma nova locação ao valor de R\$28,21/m².

Até o imóvel ser alugado novamente, as despesas existentes ficam a cargo do proprietário. O contrato vigente possui as seguintes características principais:

- Valor de locação atual: R\$ 378.149,12 /mês;
- Início do contrato: Novembro de 2013;
- Término do contrato: Novembro de 2023.

Valor residual

Ao final do fluxo de caixa foi simulada a venda da propriedade por meio da aplicação do terminal cap rate de 10,00% a.a.

Despesas

Estimamos as despesas de condomínio em R\$ 5,00/m² e IPTU em R\$ 0,80/m² por mês, respectivamente. É importante salientar que tais despesas incidem apenas nos períodos em que o imóvel estiver desocupado.

Comissão de venda

A remuneração do trabalho da consultoria imobiliária responsável pela comercialização do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 3,0% do valor de venda.

Gestão de locação

Para cobrir as despesas administrativas referentes à gestão de locação, foi considerada a quantia de 1% sobre o valor locativo mensal.

Fundo de reposição de ativo

O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação, à razão de 1,5% sobre o valor locativo mensal, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão atual, considerado a partir do início do horizonte de análise.

O Valor de venda do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado à taxa de 11,00% a.a. Com isso, para a data de 20 de maio de 2016, considerando números redondos, temos:

- **Valor de venda = R\$ 32.360.000,00 (TRINTA E DOIS MILHÕES E TREZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)**



Cumpramos salientar que a taxa de desconto definida para essa avaliação resulta de uma análise crítica que compõe os cenários de riscos envolvendo a propriedade em si, o locatário e seu respectivo contrato, a conjuntura macroeconômica e a condição verificada no mercado imobiliário para imóveis de tipologias semelhantes a da propriedade em estudo.

Ainda, tanto a taxa de desconto quanto as principais premissas do fluxo de caixa descontado tiveram como base a vasta expertise da Engebanc Real Estate, fundamentando-se em seu extenso background e experiência obtida através nas inúmeras avaliações realizadas para operações e imóveis do mesmo tipo. Além disso, é importante mencionar que, tratando-se de uma assessoria imobiliária, a Engebanc Real Estate mantém contato constante com os principais players e tem acesso a informações relativas às principais movimentações do mercado por intermédio, principalmente, de suas áreas comerciais e do departamento específico de inteligência de mercado.

Abaixo, apresentamos uma análise de sensibilidade de acordo com a variação da taxa de desconto do imóvel, levando em conta um intervalo superior e inferior de 1,5%.

Taxa de Desconto	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
9,50%	35.060.000,00	4.293,48
10,00%	34.120.000,00	4.178,37
10,50%	33.220.000,00	4.068,15
11,00%	32.360.000,00	3.962,84
11,50%	31.530.000,00	3.861,19
12,00%	30.730.000,00	3.763,22
12,50%	29.960.000,00	3.668,93

A seguir, apresenta-se o fluxo consolidado anualmente.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
RECEITAS										
Contrato de Locação	4.537.789,44	4.537.789,44	4.537.789,44	4.537.789,44	4.537.789,44	4.537.789,44	4.537.789,44	2.268.894,72	0,00	0,00
Renovação do Contrato	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.382.114,00	2.764.227,99
Total Receitas	4.537.789,44	4.537.789,44	4.537.789,44	4.537.789,44	4.537.789,44	4.537.789,44	4.537.789,44	2.268.894,72	1.382.114,00	2.764.227,99
DESPESAS DURANTE A VACÂNCIA										
Condomínio (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-244.977,60	-244.977,60	0,00
IPTU (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-39.196,42	-39.196,42	0,00
Catância	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OUTRAS DESPESAS										
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestão de Locação	-45.377,89	-45.377,89	-45.377,89	-45.377,89	-45.377,89	-45.377,89	-45.377,89	-22.688,95	-13.821,14	-27.642,28
Comissão de Comercialização - Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-345.528,50	0,00
Fundo de Reposição de Ativo	-68.066,84	-68.066,84	-68.066,84	-68.066,84	-68.066,84	-68.066,84	-68.066,84	-34.033,42	-20.731,71	-41.463,42
Total Despesas	-113.444,74	-113.444,74	-113.444,74	-113.444,74	-113.444,74	-113.444,74	-113.444,74	-340.896,38	-664.255,37	-69.105,70
INVESTIMENTOS										
Investimentos Aprovados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	4.424.344,70	4.424.344,70	4.424.344,70	4.424.344,70	4.424.344,70	4.424.344,70	4.424.344,70	1.927.998,34	717.858,63	2.695.122,29
PERPETUIDADE										
Valor Residual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.642.279,93
Comissão de Comercialização - Venda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-829.268,40
Simulação de Venda Líquida	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.813.011,53
FLUXO DE CAIXA	4.424.344,70	4.424.344,70	4.424.344,70	4.424.344,70	4.424.344,70	4.424.344,70	4.424.344,70	1.927.998,34	717.858,63	29.508.133,83
VALOR DO IMÓVEL	32.360.000,00									



ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Em 20 de maio de 2016, e com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos o seguinte valor de mercado para venda do imóvel em estudo:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

- **R\$ 32.360.000,00**
(TRINTA E DOIS MILHÕES E TREZENTOS E SESENTA MIL REAIS)

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

ENGEBANC REAL ESTATE | CREA Nº 0420323

Carla Ponzio
Diretora – Valuation & Advisory
Engebanc Real Estate

Juan Carlos Martin
Gerente – Valuation & Advisory
Engebanc Real Estate
CREA-SP nº 5063200465/D



ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

Fundamentação – É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, da qualidade e da quantidade dos dados amostrais disponíveis.

Precisão – Estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* 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.					
SOMATÓRIA					8

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			
GRAU II			

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	44,22%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			
GRAU I			

CITAVO

[illegible]

Primeira Página – Matrícula 103.839-A

[illegible]

Matricula – 150.361

[illegible]

Última Página – Matricula 103.839-A

[illegible]

Matrícula – 150.361

OFFICIAL DI ARNALDO COLICCI NETTO
REA DI ALFANEDA DI MANTOVA 2017/18 - 2017/19
MANTOVA - 10/05/2018 - 10/05/2018

[illegible]

13. $\vec{v} = \begin{pmatrix} 20 \\ 8 \end{pmatrix}$ e $\vec{w} = \begin{pmatrix} 5 \\ 3 \end{pmatrix}$ são, a priori, matrizes de ordem não quadrada. No entanto, a seguinte condição faz com que $\vec{v}$ e $\vec{w}$ sejam, na verdade, a sua própria transposta. Logo, quanto à similitude, uma T.M. de ordem 2, $T = \begin{pmatrix} 20 & 5 \\ 8 & 3 \end{pmatrix}$, representa $\vec{v}$ e $\vec{w}$. (1)

[illegible][illegible][illegible]

Matricula – 195.087

[illegible]

AV-5-1908¹² - ATRÁS CONTRASTANTES EN OFICIO¹³ - Como objeto nos atraía 21-31 de la 1^a y 2^a 67-72, continuando con el n.º 88 del 1.º de Agosto de Noventa de la gaceta correspondiente al mes de "Junio" del Estado de Jalisco, los contrapuntos "oficiales" o meramente jurídicos que se han convertido en "pretextos" de los señores "capitales" de los n.ºs 818 (182), 817 (180) y 816 de Avenida Labor Union de propiedad de Antonio Matías Bermúdez, los cuales están directamente con respecto a 174 de los Camareros de propiedad de Antonio Matías Bermúdez, e los señores "oficiales" 719 de la Avenida Labor Union de propiedad de Antonio Matías Bermúdez, el día 26 de Janeiro 81 de la correspondiente 1.ª 1830-781.

[illegible][illegible][illegible]

Matricula – 195.087

NO 14/23320

[illegible][illegible][illegible][illegible]

Matricula – 227.423

Peio presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes

ATENTO BRASIL S/A sociedade anônima, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nápoles Unidas, nº 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ nº 02.379.250/0001-79, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "a(s) social(is)",

(Empreendedora Locadora e Locatária denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes" e individualmente como "Parte")

CONSIDERANDO QUE

- (8) a Empreendedora Locadora, dentre suas atividades, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desfrutamento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade, terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;
- (9) a Locatária tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a prestação de serviços de "Call Center";
- (10) a Locatária deseja expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terrenos, edificações e equipamentos, tendo-se decidido que a Empreendedora Locadora, por ser somente as suas atividades, poderia assim viabilizar o interesse das Partes, mediante a locação, após aquisição por parte da Empreendedora Locadora da propriedade de bem imóvel para instalação e operação de um Call Center, que terá área construída de aproximadamente 9.000,00 m² (seis mil metros quadrados), localizado no Município de Rio de Janeiro/RJ;

© 1995 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 237: 395–400

Parágrafo Único. A arbitragem será realizada em português e o procedimento assim como os documentos e as informações levados à arbitragem estarão sujeitos ao sigilo. As decisões do Tribunal Arbitral do do Árbitro Único serão conclusivas para as Partes, com efeitos definitivos, observando-se os termos e as normas dos artigos 23 e seguintes da Lei nº 9.307/96.

29.2 Se forem necessárias medidas coercitivas ou cautelares antes da instauração da arbitragem, poderá a Parte interessada requerer a medida em questão diretamente ao órgão do Poder Judiciário que seria originalmente competente para julgar a causa.

É por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de outubro de 2011

São Paulo, 22 de outubro de 2012

CARNEGE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

SENTO BRASIL S/A

Luis Ricardo Ferreira
Diretor Executivo

Tony Cruz
Diretor Executivo

Testemunhas

1
Nome:
RG:
CPF:ME:

2
Norma
RG
CPE M

Yair Alves
Gerente de Correios Sênior
Banco Brasil S/A

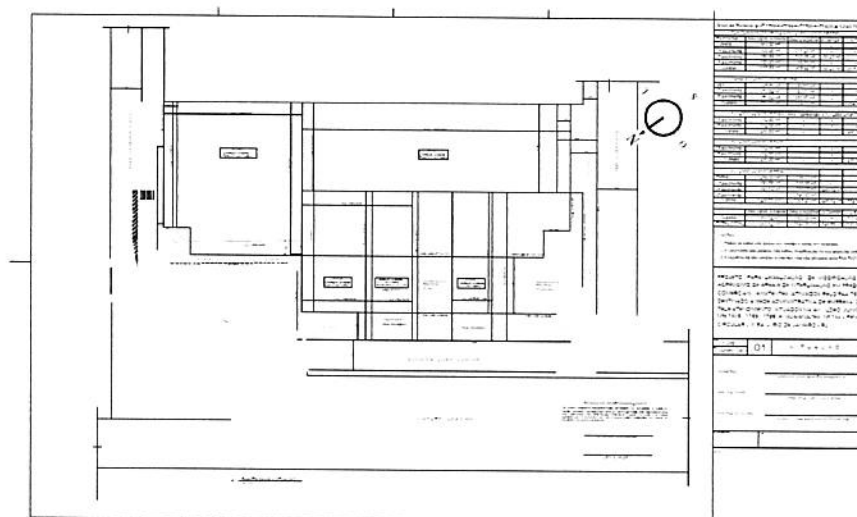
© 1995 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 238: 329–335

150

Contrato – BTS – Primeira Página

Contrato – BTS – Última Página

[illegible][illegible][illegible]





ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com as seguintes premissas, ressalvas e limitações:

- Para fins de avaliação e cálculo de valores, consideramos que o imóvel não apresenta qualquer ônus, título alienado ou comprometimentos de qualquer natureza (técnicos, documentais, licenças, etc), que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.
- Para a execução deste trabalho, consideramos que as informações fornecidas pelo cliente são verdadeiras. Da mesma forma, consideramos como verdadeiras todas as informações obtidas junto a terceiros, tais como corretores, profissionais especializados, órgãos públicos, etc.
- Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e proprietários, e os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte deste trabalho, sendo que os valores reportados não levam em consideração tais aspectos.
- Não realizamos estudos e análises de âmbito estrutural para as construções, equipamentos, sistemas ou instalações existentes, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado. Toda a área deste imóvel foi devidamente visitada. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.
- As medidas do imóvel não foram aferidas in loco, sendo que baseamos as análises de valor nas medidas informadas pelo cliente e/ou obtidas através dos documentos fornecidos.
- Reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente, por terceiros ou estimada, ou caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
- Este relatório é dirigido única e exclusivamente ao cliente nomeado na capa e a Engebanc Real Estate não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho.
- Este laudo refere-se integralmente e exclusivamente ao escopo da proposta aprovada pelo cliente junto à Engebanc Real Estate e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Dessa forma, assume-se que o laudo não poderá ser utilizado para outros propósitos que não os ora mencionados.
- Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da Engebanc Real Estate sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
- Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, pelos procedimentos e pelos critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
- Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.