

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.

FINALIDADE: Fins contábeis, auditoria e determinação de valor justo e garantia bancária

PROPRIEDADE: Galpão logístico localizado na Estrada Turística do Jaraguá, 50, Jaraguá, São Paulo - SP

DATA: 14 de novembro de 2018

São Paulo, 14 de novembro de 2018.

Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620 - 4º Andar
01455-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do galpão GPA04 situado na Estrada Turística do Jaraguá, 50, Jaraguá, São Paulo - SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente laudo de avaliação imobiliária contém 70 páginas. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora Cushman & Wakefield e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Cabe ressaltar que fica permitida à contratante o uso do presente laudo para fins de apresentação junto a instituições financeiras com as quais tem intenção de realizar uma operação de crédito, ou seja, uso para garantia bancária.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 07 de novembro de 2018:

Bresco
At.: (-) (-)

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 122.126.000,00 (Cento e Vinte e Dois Milhões Cento e Vinte e Seis Mil Reais)	R\$/m² 3.439,16
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 105.139.000,00 (Cento e Cinco Milhões Cento e Trinta e Nove Mil Reais)	R\$/m² 2.960,80

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Pablo Prado

Consultor – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil



William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil



Danielly Melo

Consultora Sênior – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil



Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Galpão logístico monousuário
Endereço:	Estrada Turística do Jaraguá, 50, São Paulo/SP
Data da avaliação:	07 de novembro de 2018
Data da inspeção:	23 de outubro de 2018
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda e o Valor de Liquidação Forçada
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins contábeis, auditoria e garantia bancária
Metodologias:	Método Evolutivo e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle CW/Contrato:	AP-18-66032-900712a

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Testada:	340,00 m (Conforme IPTU)
	Topografia da área útil:	Boa - aclave até 10%
	Formato:	Regular
	Área:	98.349,00 m ² (Conforme Planta)
	Área permeável:	26.673,24 m ² (Conforme Planta)
	Área APP	1.950,00 m ² (Conforme Quadro de áreas)
	Descrição:	Trata-se de um galpão logístico alugado para a empresa GPA, composto de galpão de armazenagem, escritórios e demais áreas de apoio

Blocos, Edificações e Benfeitorias

GPA:	Área Construída Total:	35.374,93 m ² (Conforme Quadro de Áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular, e necessitando de reparos simples - B, C, D e E
	Idade Aparente:	10 anos
	Vida Útil Remanescente ¹ :	50 anos

OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Acessibilidade: Através da Estrada Turística do Jaraguá

Vizinhança: Industrial, comercial e residencial

Infraestrutura logística: Viária e aeroviária

Transporte: Público e privado

Melhoramentos Públicos: Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros: 16º Cartório e Registro de Imóveis sob a matrícula nº 92.627

Taxas e Dispendios: Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 105.160.0011-9

Outros: Tabela de alugueis, implantação, plantas baixas e quadro de áreas

ZONEAMENTO

Zona:	ZM – Zona Mista
Uso:	Residenciais, especiais, comerciais e industriais
Taxa de Ocupação:	0,70
Coeficiente de aproveitamento:	Básico: 0,5 vezes a área de terreno Máximo: 1,5 vezes a área de terreno

¹ Considerando a edificação de maior relevância e valor. Há outras construções de apoio e benfeitorias que apresentam vidas úteis remanescentes diferentes, de 20 a 70 anos.

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro do Jaraguá. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui alta densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e poucos terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de expansão com predomínio de empreendimentos voltados a indústria.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação, se restringirmos as ofertas de locação para galpões de padrão similar ao avaliando temos um número baixo destes imóveis com espaço disponível. Em termos de demanda, o mercado apresenta média atividade de transações de venda de terrenos. Os galpões em geral são alugados após um período de 6 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 433,01 e R\$ 1.182,85 /m², com áreas variando entre 5.270,00 m² e 47.500,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando de imóveis com padrão construtivo semelhantes ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 15,00/m² até R\$ 30,67/m², com áreas variando entre 1.704,68m² e 23.146,00m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Localização privilegiada próximo à Rodovia Anhanguera, tendo rápido e fácil acesso a outros municípios e outros estados;
- Acesso fácil através da Estrada Turística do Jaraguá, as margens da Rodovia Anhanguera.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Apesar de ter considerável área útil de terreno e boa área de galpão, possui uma grande área excedente de APP;
- Desnível acentuado no terreno.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:

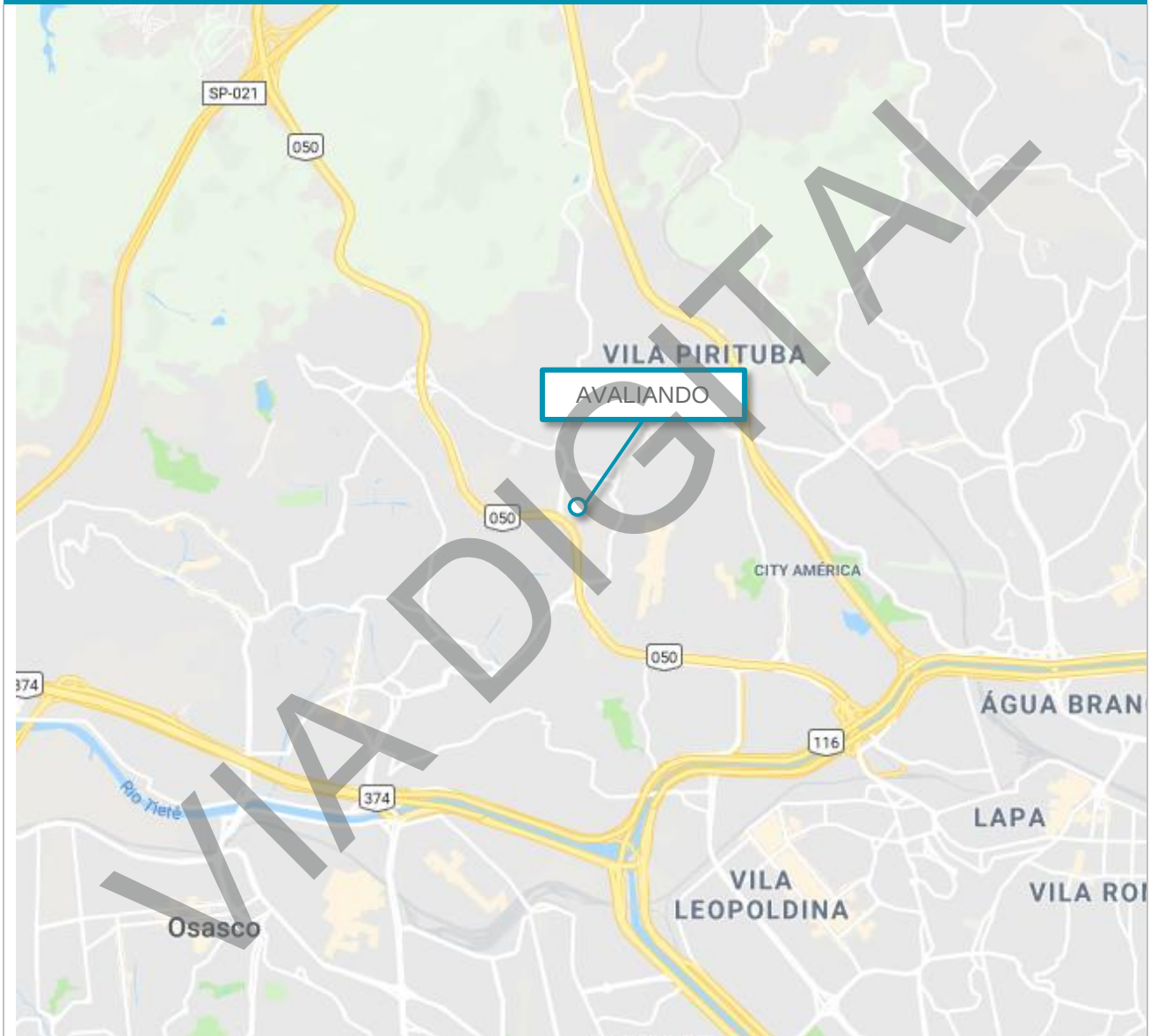
R\$ 122.126.000,00 (Cento e Vinte e Dois Milhões
Cento e Vinte e Seis Mil Reais) R\$/m² 3.439,16

Valor para Liquidação Forçada:

R\$ 105.139.000,00 (Cento e Cinco Milhões Cento
e Trinta e Nove Mil Reais) R\$/m² 2.960,80

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ENTRADA



Fonte: Cushman & Wakefield

IMAGEM INTERNA DO GALPÃO



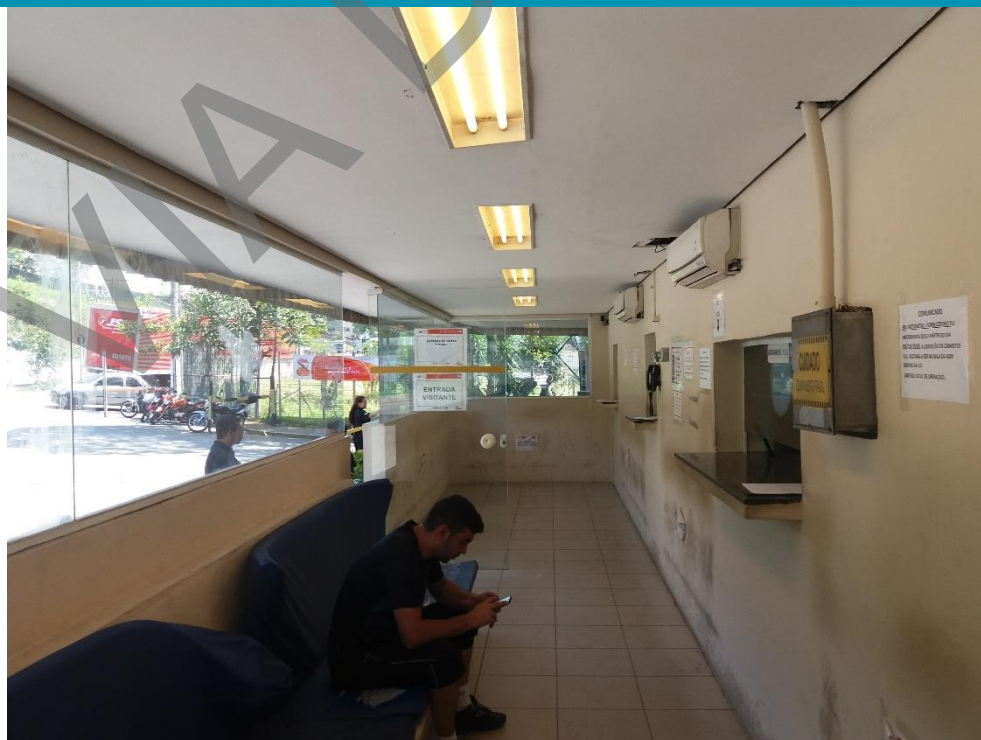
Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

ESCRITÓRIO



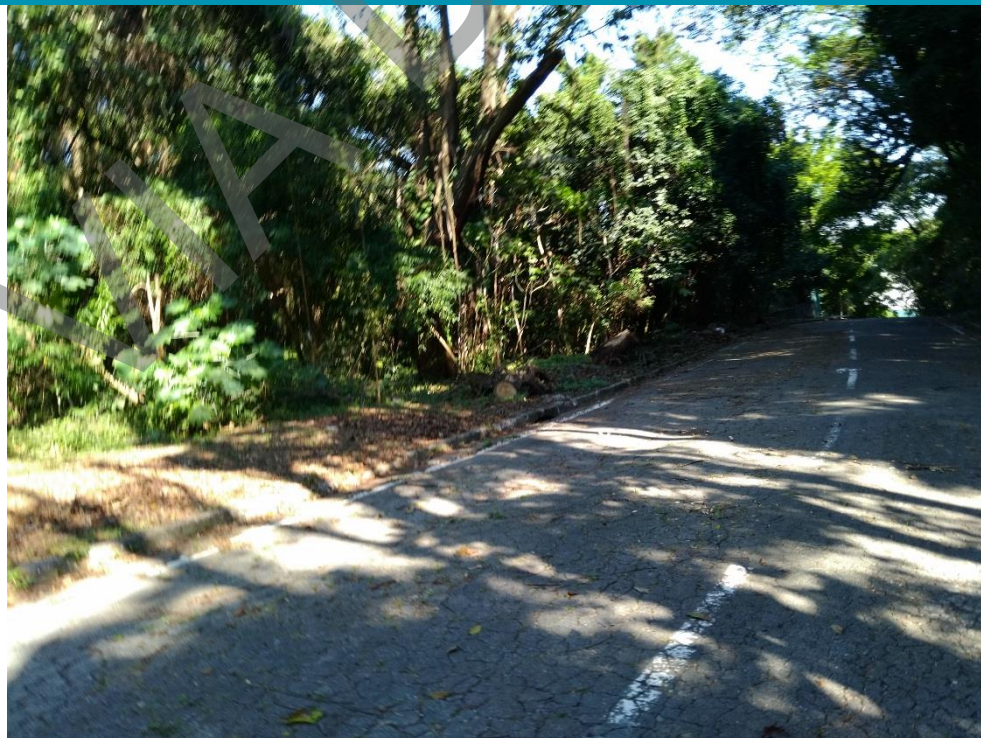
Fonte: Cushman & Wakefield

MEZANINO



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XI
INTRODUÇÃO	1
OBJETO	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
DOCUMENTAÇÃO	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	4
ASPECTOS GERAIS	5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	5
ACESSO	5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	5
CONCLUSÃO	6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	7
CENÁRIO ECONÔMICO	7
MERCADO DE SÃO PAULO	9
PANORAMA GERAL	9
ESTOQUE E VACÂNCIA	10
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO	11
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO	13
PREÇOS PRATICADOS	14
CONCLUSÃO	14
PREÇOS PRATICADOS	15
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	15
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	16

DESCRIÇÃO DO TERRENO	16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	18
QUADRO DE ÁREAS	19
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO	19
ZONEAMENTO	20
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	21
AVALIAÇÃO	22
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	22
METODOLOGIA	22
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	25
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	33
MÉTODO EVOLUTIVO	43
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	43
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO	52
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	54
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL	55
TAXA DE DESCONTO	55
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	60
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	61
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	62
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	67
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	70
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	A

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão localizado na Estrada Turística do Jaraguá, 50, Jaraguá, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins contábeis, auditoria, determinação de valor justo e garantia bancária.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco IV Empreendimentos Imobiliários LTDA.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

Divulgação do Laudo

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação 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.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 07 de novembro de 2018;
- Data da vistoria da propriedade: 23 de outubro de 2018.

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA

Número do Registro:	92.627
Cartório:	16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Data da Matrícula:	25/10/2018
Endereço do imóvel:	Estrada Turística do Jaraguá, 50 - Pirituba
Proprietário:	Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Data da Aquisição:	31/07/2018
Valor da Aquisição:	117.000.000,00
Área Construída (m²):	31.062,31
Área de Terreno (m²):	100.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPU

Número de Contribuinte:	105.160.0011-9
Prefeitura:	São Paulo
Ano Base do Documento em Referência:	2018
Proprietário:	Companhia Brasileira de Distribuição
Endereço do Imóvel:	Estrada Turística do Jaragua, 50, Vila Jaguara CEP 05161-000
Área Construída (m²):	35.511,00
Área de Terreno (m²):	100.000,00
Valor Venal do Imóvel (R\$):	41.374.216,00
Valor do Imposto a Pagar (R\$):	781.610,10

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Locatário:	GPA
Valor Base (Set/18):	R\$ 936.000,00
Data de Término:	01/08/2023
Índice de Reajuste:	IPCA

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Tabela de alugueis, implantação, plantas baixas e quadro de áreas
-----------------------------	---

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Comentários sobre a Documentação Recebida

As informações de áreas e valores de aluguel e datas de contrato utilizadas no presente relatório foram recebidas do cliente.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

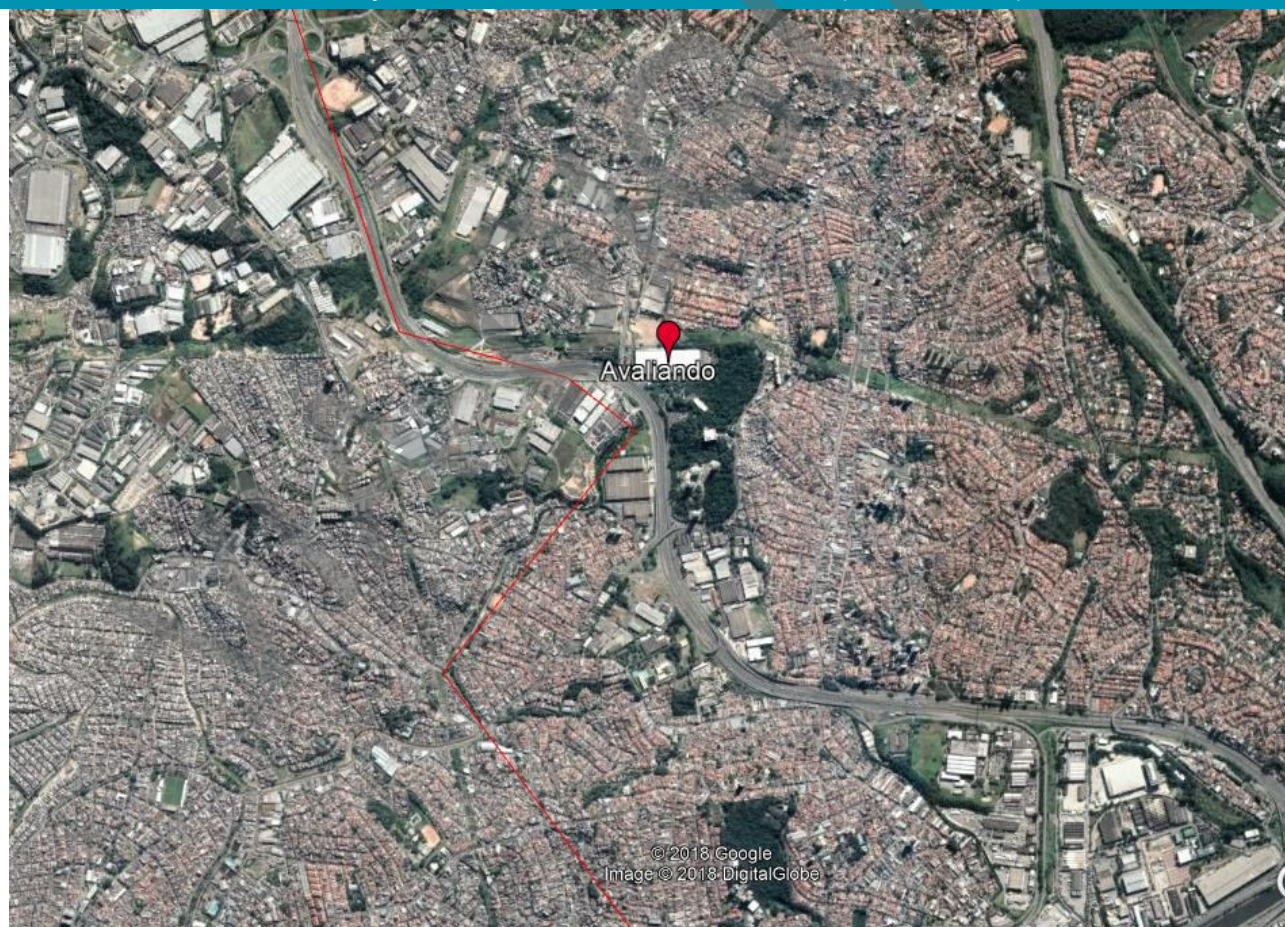
Análise da localização

A propriedade em estudo está situada na Estrada Turística do Jaraguá, 50, Jaraguá, São Paulo - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 6km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 7,2km da Rodovia Castelo Branco;
- 16,2km do Centro de São Paulo;
- 21km do Aeroporto de Congonhas;
- 37km do Aeroporto de Guarulhos;
- 86km do Centro de Campinas; e
- 109km do Porto de Santos.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro do Jaraguá, localizado na zona Noroeste da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Perus. A região do Jaraguá é cercada pelas regiões da Anhanguera, Brasilândia, São Domingos e Pirituba.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de São Paulo de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 11.253.503 habitantes, com estimativa de 12.176.866 habitantes no ano de 2018 (IBGE);
- **Forças:** Boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Jaraguá também se beneficia da facilidade de acesso a outros municípios.

Ocupação circunvizinha

Industrial, comercial e residencial.

Acesso

Nível regional

O município de São Paulo faz parte da região Sudeste do Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Anchieta, Anhanguera, Raposo Tavares, Dutra, Fernão Dias, Imigrantes, Bandeirantes, Castelo Branco e Ayrton Senna.

Nível municipal

O bairro Jaraguá está localizado na porção noroeste do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Anhanguera, a Estrada Turística do Jaraguá as avenidas Mutinga e Dr. Alberto Jackson Byington.

Nível local

A Estrada Turística do Jaraguá é asfaltada e possui duas faixas de rolamento em cada sentido (via de mão dupla). Seu estado de conservação é razoável. Possui inclinação de 4%, o que não interfere o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado na Rodovia Anhanguera a 300m do acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto de Congonhas e Guarulhos, que operam voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

O Porto de Santos está localizado a 109 km do imóvel.

Conclusão

No âmbito nacional, a localização do avaliando é bastante valorizada, principalmente pela proximidade do grande polo consumidor da Região Metropolitana de São Paulo e da malha viária disponível para escoamento de mercadoria. No âmbito local, o avaliando possui fácil acesso à Rodovia Anhanguera para entrada e saída de mercadorias de São Paulo e para distribuição ao redor da capital.

VIA DIGITAL

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O Brasil está pouco a pouco se recuperando da crise econômica, que se estende desde 2014. Os indicadores econômicos já indicam uma leve melhora e, com a definição do cenário eleitoral, os investimentos internos e externos podem se tornar mais sólidos. Além disso, com o resultado político estabelecido, a oscilação do dólar e da bolsa de valores tende a diminuir.

Em termos econômicos, o crescimento anual projetado do PIB (2018) passou de 2,82% em abril para 1,52% em outubro, segundo a consultoria LCA. Essa redução é decorrente, sobretudo, da greve dos caminhoneiros de maio, das fortes incertezas eleitorais e do fraco desempenho da indústria. Além disso, o Banco Central sinalizou o encerramento do período de corte de juros e, dessa forma, a SELIC permanecerá em 6,5% até o final do ano, segundo projeções. Porém, declarações recentes do Copom sinalizam um possível aumento dos juros no futuro, uma vez que a inflação está acelerando neste final de ano. Além disso, a taxa de desemprego de outubro está projetada em 11,4% e o indicador fechará o ano em 12,08%, resultado menor do que 2017, de 12,74%.

O IPCA foi altamente impactado pela paralisação de maio, efeito este influenciado pelos setores de combustíveis e supermercados, beneficiado pelo temor do desabastecimento das famílias. Porém, economistas sugerem que este fenômeno foi momentâneo e será diluído ao longo do tempo. De fato, o IPCA encerrou agosto em -0,09% - ou seja, os preços diminuíram ao longo do mês. Mas, com a pressão de Alimentos, Bebidas e Vestuário, a taxa de inflação de setembro acelerou consideravelmente, acima do esperado pelo mercado. Dessa forma, o IPCA para 2018 foi revisado e especialistas projetam que encerrará o ano em 4,42%, muito próximo à meta de 4,5%.

Além disso, outro importante indicador inflacionário para o mercado imobiliário é o IGP-M, que encerrou setembro em 1,52%. Projeções indicam que o IGP-M encerrará outubro em 0,90% e finalizará 2018 em 9,73%. Esse resultado é bem acima do ocorrido em 2017, de -0,52%. Esse grande aumento do indicador se deve, sobretudo, à expansão do IPA (Índice de Preços ao Produtor Amplo), que registrou uma aceleração expressiva acumulada ao longo desse ano.

A taxa de câmbio alcançou a média de R\$4,12 em setembro e projeções indicam que fechará 2018 em R\$3,70 – após o fervor das eleições. Esse fenômeno é influenciado, por um lado, pelo cenário externo desfavorável – economia dos EUA fortalecida, acoplada ao aumento da taxa de juros pelo FED, batalhas comerciais entre EUA, China e Turquia, crise econômica na Argentina - e, por outro, pelo cenário ainda incerto em relação as novas propostas do novo presidente.

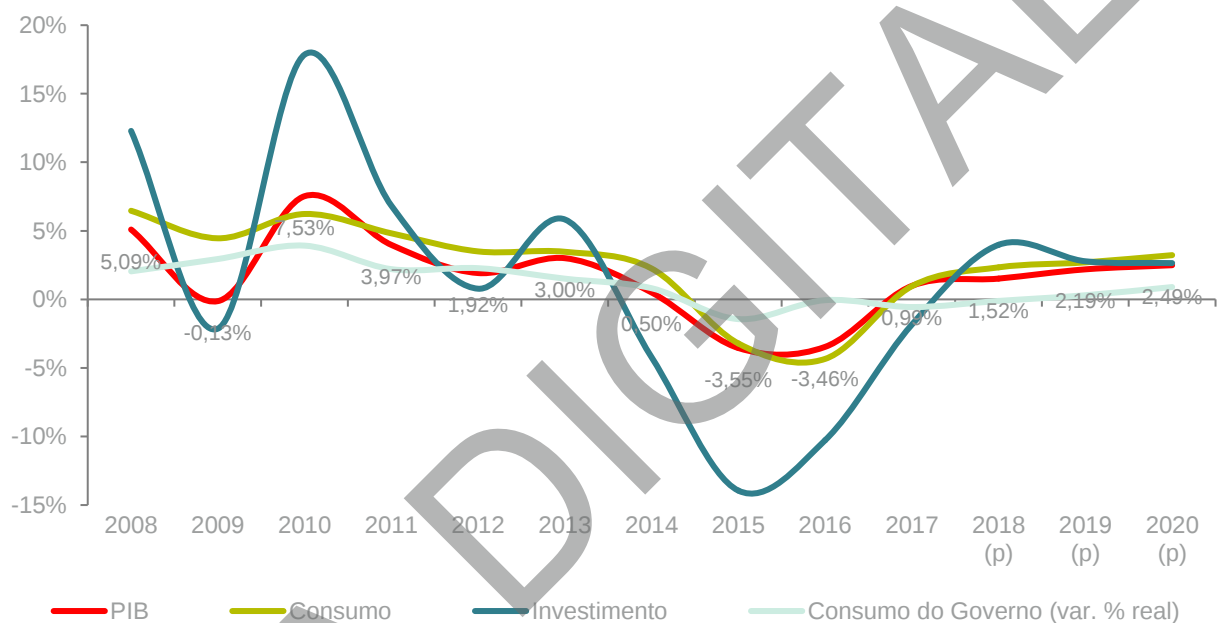
O índice EMBI+ Brasil, conhecido como Risco-Brasil, cresceu significativamente em junho, muito em parte devido à greve dos caminhoneiros. Em setembro, após uma leve queda, a variável voltou a crescer devido ao conturbado cenário político. Em 2017, a média foi de 239 pontos-base, e espera-se que ao final de 2018, atinja 223 pontos-base. Como já explicitado, tanto o cenário externo como interno contribuem para o Risco-Brasil se tornar mais sensível, assim como a taxa de câmbio.

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos. Os resultados de 2018 indicam, no geral, uma tímida recuperação econômica. Porém, as eleições fizeram com que a economia sofresse muitas oscilações e o dólar passasse a

ser o indicador que mais sentiu esse impacto. Projeções indicam que pouco a pouco, a economia tenderá a se normalizar, com menos flutuações e mais certezas em relação à pauta econômica do novo presidente.

PIB (%) x Consumo (%) x Investimento (%)

Fonte: Cushman & Wakefield; IBGE



Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PIB Real, %	0,50	-3,55	-3,46	0,99	1,52	2,19	2,49
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,74	12,08	11,68	11,42
Empregos em Escritórios,							
Brasil	81.802	-180.928	-227.147	7.365	60.148	148.182	172.974
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	3.050	20.197	42.916	48.496
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-12.304	1.093	9.763	14.326
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	2,30	4,46	5,06	6,31
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	2,09	1,72	1,14	4,18
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,20	2,74	3,92	2,13
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,41	2,52	2,50	3,32	3,37
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,95	4,42	4,31	4,53
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,52	9,73	4,84	4,93
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-2,54	12,63	4,84	4,98
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	3,13	4,57	4,44	4,68
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,03	4,13	5,84	5,21
Selic (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	6,50	7,50	8,50
R\$/US\$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,31	3,70	3,77	3,77
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	240	223	290	324

Fonte: Cushman and Wakefield (nov/18)

Mercado de São Paulo

Panorama geral

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

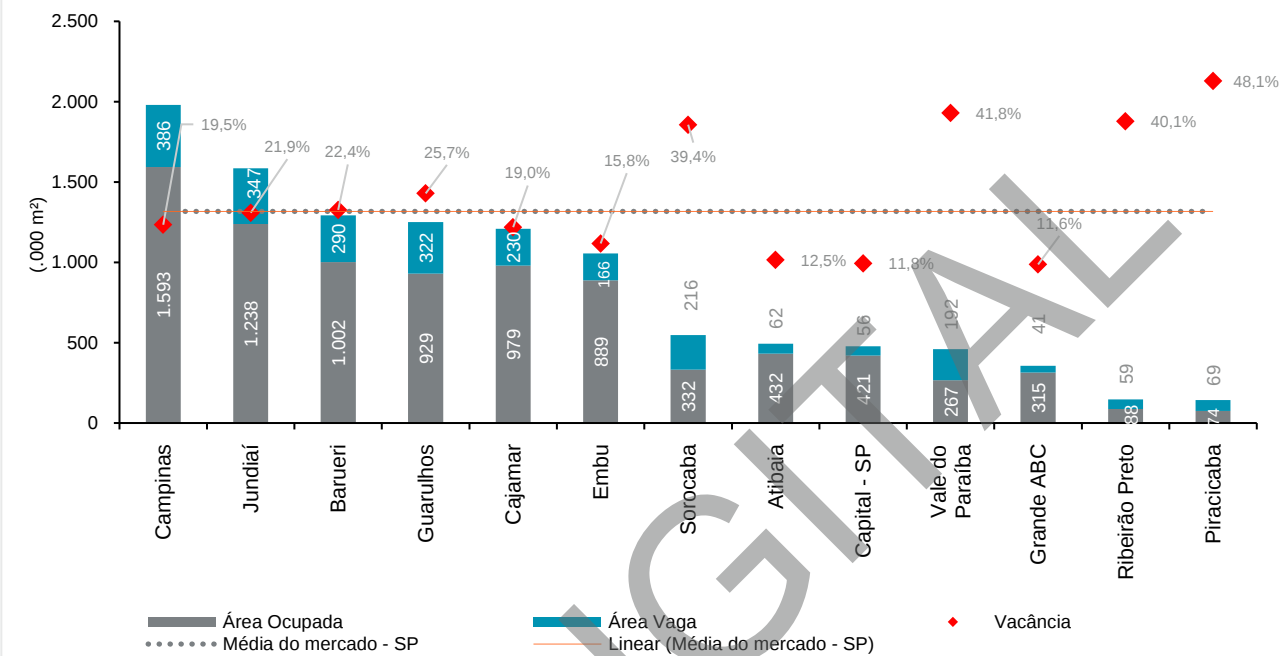
Fonte: Cushman & Wakefield

Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas pelos mesmos.

No segundo trimestre de 2018, o mercado paulista registrou 10.922.466 m² construídos de condomínios logísticos. A Capital de São Paulo possui o nono maior estoque (476.941 m² - o que equivale a 4,3% do estado). Apesar de possuir o Aeroporto de Congonhas, o município conta com diversas restrições ao tráfego de caminhões, o que dificulta as operações, além do trânsito que em horário de pico (apesar do rodízio de veículos) e em temporada de chuva, torna-se caótico. Outra causa provável que impede a construção de novos condomínios são os preços dos terrenos na cidade, que são muito altos devido a sua escassez. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 11.8%, a segunda menor média do mercado.

ÁREA OCUPADA (m²) x ÁREA VAGA (m²) x VACÂNCIA (%) POR REGIÃO

Source: Cushman & Wakefield



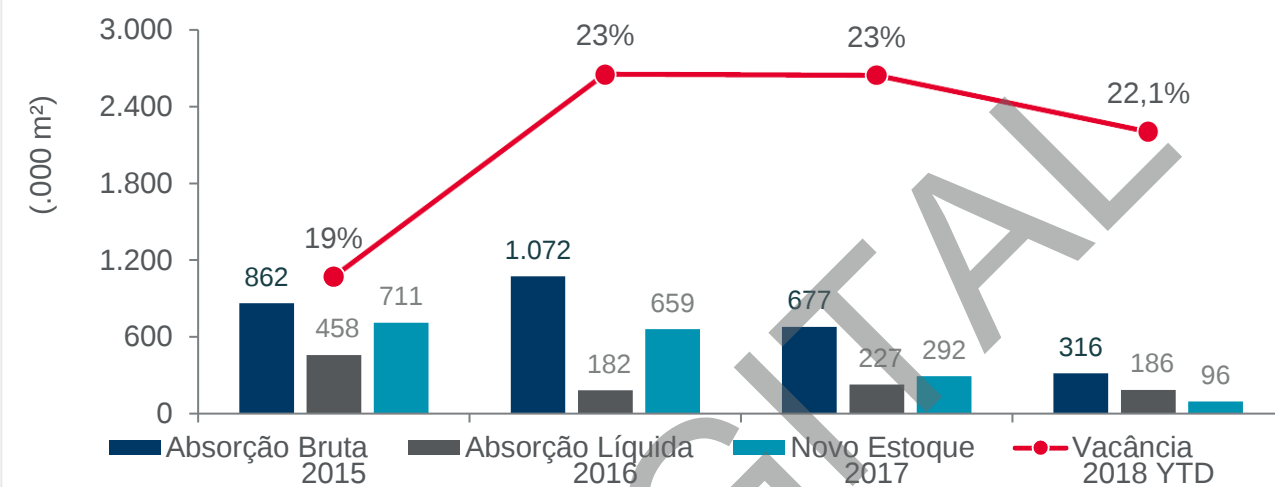
Fonte: Cushman & Wakefield

Análise do mercado logístico no estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.

ABSORÇÃO BRUTA x ABSORÇÃO LÍQUIDA x NOVO ESTOQUE x VACÂNCIA

Source: Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield

O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, visto que não foi realizada nenhuma nova entrega no primeiro trimestre de 2018, apenas no segundo do ano. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vem postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica que assola o país.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. Em mercados com entregas excessivas, situação atual de São Paulo, o nível de absorção explica eventuais desequilíbrios no setor ou auxilia a prever o tempo em que os espaços recém-entregues serão ocupados. Após alguns anos com o novo estoque superando o volume de absorção líquida, o que culminou em um aumento gradativo da vacância, o segundo trimestre de 2018 mostrou resultados positivos em relação a isso. A absorção líquida foi de 38 mil m², uma diminuição 74% com relação ao trimestre anterior. Como houve uma entrega de 96 mil m² de novo estoque, a taxa de vacância de São Paulo aumentou em 0.3 p.p. do primeiro para o segundo trimestre.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram deixados para trás nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como *"flight to quality"*, ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para

caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

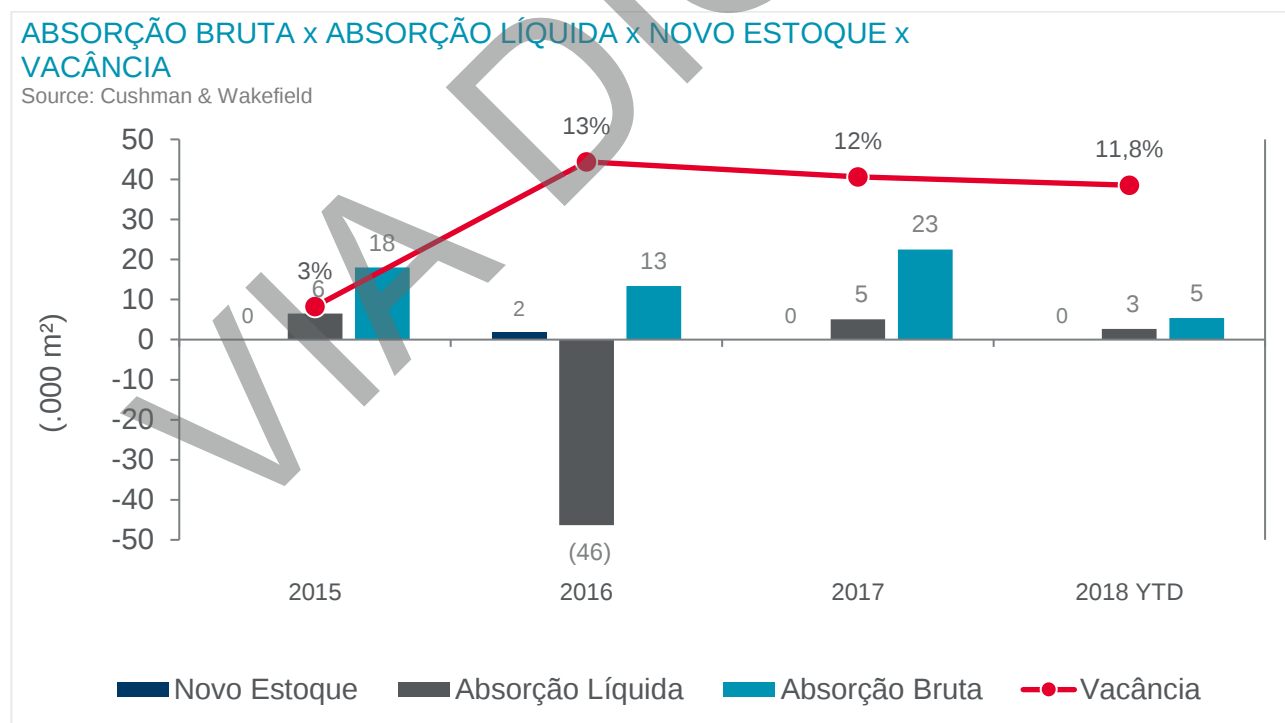
Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos, e mesmo assim, as taxas de absorção líquida continuam baixas. As empresas têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade. A absorção bruta no segundo trimestre de 2018 foi de 108 mil m².

A partir de agora, o setor só tem a se beneficiar, visto que juros e inflação seguem arrefecendo, impactando diretamente no emprego e no padrão de compras das empresas. Confiança, principal driver de expansão de crédito para consumo e investimentos empresariais, tem aumentado de maneira consistente.

Análise do mercado logístico na região

A cidade de São Paulo é o polo comercial do estado e é o submarket com maior número de habitantes (12.106.920 – 26.8% da população da unidade federativas), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2017.

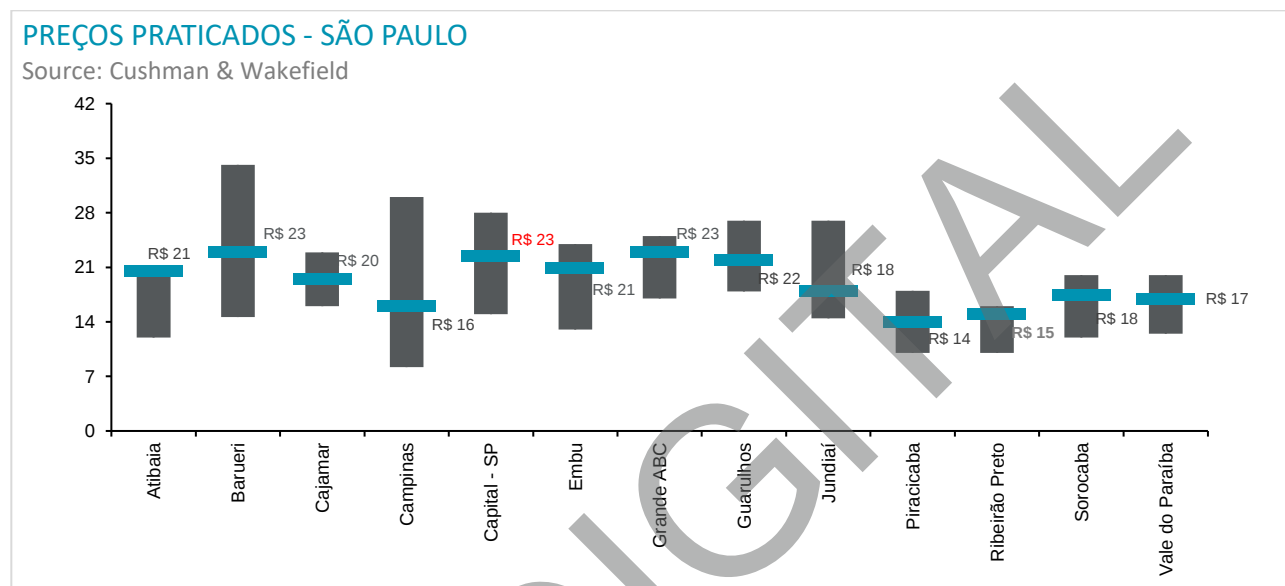
A capital do estado apresentou um aumento expressivo na taxa de vacância em 2016, indo de 3% em 2015 para 13%, devido a uma absorção líquida negativa de 46 mil m². O ano de 2017 apresentou resultados positivos, que diminuíram a vacância em 1%. No segundo trimestre de 2018, uma absorção líquida negativa de 3 mil m² resultou em um aumento da taxa de vacância, terminando o período em cerca de 12%.



Fonte: Cushman & Wakefield

Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos, de maneira que as informações a seguir devem ser consideradas estimativas dos preços efetivamente transacionados, após um período de negociações entre locadores e locatários.



Fonte: Cushman & Wakefield

No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. A capital de São Paulo apresenta uma grande amplitude nos preços praticados, com uma mediana de R\$23/m². Em geral, consideramos aceitáveis para São Paulo valores na faixa dos R\$19,25/m².

Conclusão

Apesar do declínio do mercado logístico frente à atual situação do país, os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo tendem a sofrer menos os impactos devido à sua proximidade com os principais centros de consumo do país. Ainda assim, a cautela na entrega de novos empreendimentos tem sido uma ferramenta importante na tentativa de controlar o aumento da taxa de Vacância, que apesar disso se encontra em alta na maior parte dos mercados do Estado.

A capital do estado apesar do aumento considerável em 2016, ainda possui a segunda menor taxa de vacância de São Paulo. O segundo trimestre de 2018 apresentou um volume negativo de absorção líquida, elevando a vacância para 12% no fim do período.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 433,01 até R\$ 1.182,85 /m², com áreas variando entre 5.270,00 m² e 47.500,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 15,00/m² até R\$ 30,67/m² com áreas variando entre 1.704,68 m² e 23.146,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

O avaliando se posiciona em uma condição boa perante o mercado, pois se situa em uma localização privilegiada, com face lateral para a Rodovia Anhanguera, facilitando a entrada em São Paulo e o acesso a outros municípios do estado e país; além disso possui uma área muito grande a ser aproveitada e um contrato de prazo médio com um inquilino considerado forte.

Contudo, a topografia do terreno é irregular e impede o nivelamento de suas construções; além de ter uma área de proteção permanente considerável que não pode ser alterada. Portanto, acreditamos que o imóvel possua uma atratividade médio-alta.

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 98.349,00 m²;
- Área permeável: 26.673,24 m²;
- Área de preservação permanente: 1.950,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - aclive até 10%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Benfeitorias do imóvel: O imóvel conta com rede de tratamento e tanque de armazenagem;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através do projeto do imóvel fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

Descrição das construções e benfeitorias

Bresco – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Térreo Mezanino Galpão logístico e câmaras frias Escritórios
Estrutura	Mista - concreto armado e metálica
Fachada	Chapa metálica pintada e bloco de concreto pintado com tinta látex
Esquadrias	Vidro fixo
Cobertura	Telha metálica
Circulação Vertical	Escadas metálicas
Ar condicionado	Split e ar condicionado de janela
Iluminação	Natural através de telhas translúcidas e LED
Segurança Contra Incêndio	Extintores e sprinklers
Segurança Patrimonial	Segurança privada
Pé direito (m)	10,00 m livres
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto de alta resistência
Paredes	Divisórias de <i>drywall</i>

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	98.349,00	Planta
ÁREA CONSTRUÍDA		
Térreo	27.862,24	Planta
Câmaras Refrigeradas	3.150,00	
Marquises	2.404,05	
Guarita	135,09	
Cobertura de Autos	216,72	
Sanitário de Caminhoneiros	64,68	
Manutenção - AMP. (A)	206,12	
Casa de Bombas	19,50	
Bombeiros	55,61	
Subestação	120,40	
Mezaninos	1.140,52	
Rede de Tratamento	56,93	
Tanque	78,54	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	35.510,40	(Tratadas como benfeitorias)

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,15 sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO

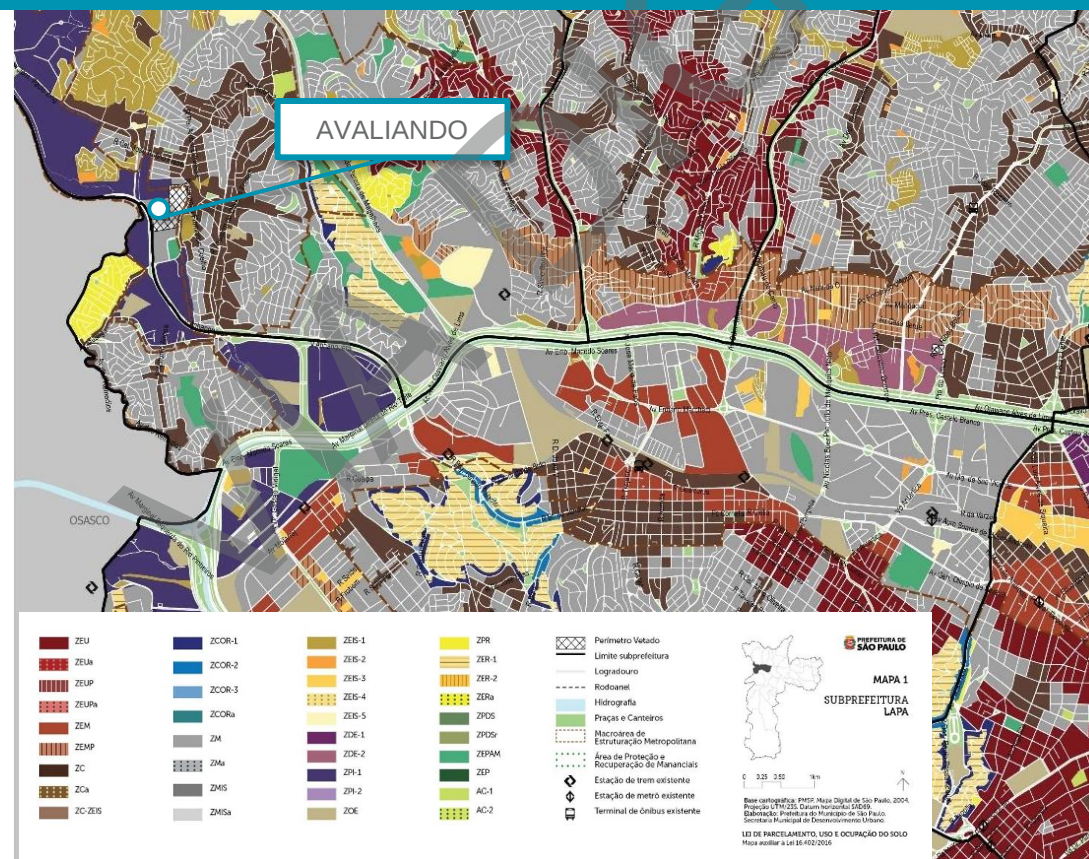
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	69.725,76	1,00	69.725,76
Área permeável	26.673,24	0,30	8.001,97
Área de Preservação Permanente	1.950,00	0,15	292,50
TOTAL	98.349,00		78.020,23

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo são determinadas pela lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que “Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e Revoga a Lei nº 13.430/2002”

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZM – Zona Mista**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO


Fonte: Prefeitura de São Paulo

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZM – Zona Mista

Usos:

Residenciais, especiais, comerciais e industriais de naturezas diversas que acompanham as siglas:

R1/R2h-1-3/R2v-1-3/EHIS/EHMP/nRa-1-5/nR1-1-16/nR2-1-15/nR3-1-9/Ind-1a-1-7/Ind-1b-1-8.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,70; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,50, o que significa que a área computável² não pode exceder 1,50 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de São Paulo.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

² Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimativa do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimativa pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar o Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinação do Valor de Mercado para Venda.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método comparativo direto de dados de mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	Muito Bom - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	Bom - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	Regular - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	Ruim - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	Muito Ruim - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$\text{Fator Acesso} = \frac{\text{Nota de Acesso do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota de Acesso do Elemento Comparativo}}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$\text{Fator Área} = \frac{(\text{Área do Elemento Comparativo})^{1/4 \text{ ou } 1/8}}{\text{Área do Avaliando}}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $1/4$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $1/8$).

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator Topografia = \frac{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}$$

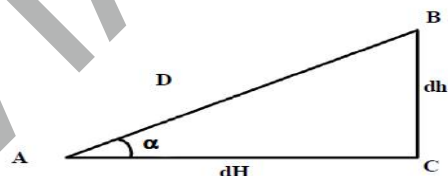
As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dH} \times 100$$


Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL

FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
	2.2 Galpão	2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se **trata de depreciação física, e não contábil.**

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de Reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do Valor de Mercado para Locação:

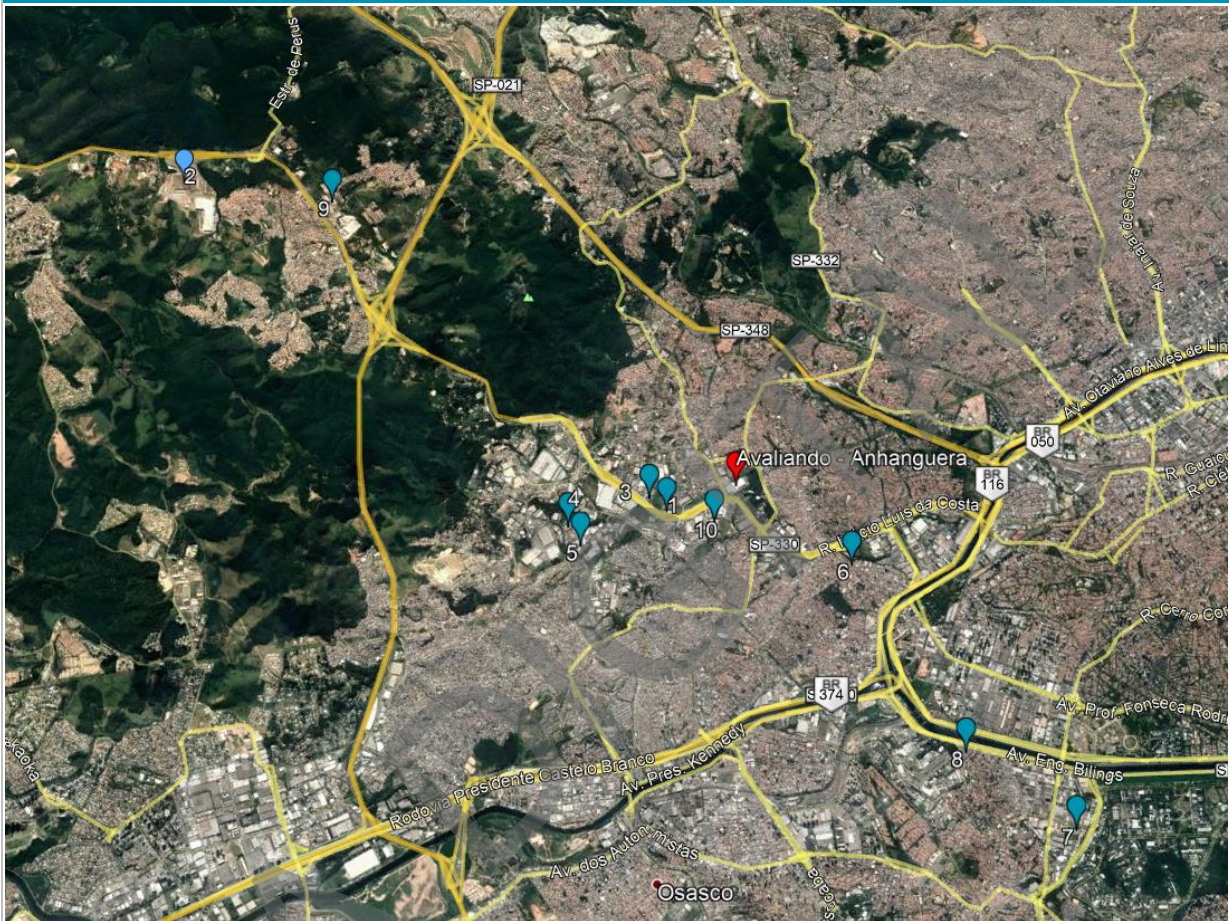
FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE

EDIFÍCIO	Bresco
Valor Unitário (R\$/m²)	23,22
Área CONSTRUÍDA	35.510,40
Valor de Mercado para Locação (R\$)	824.667,98
Valor de Mercado para Locação (R\$)	825.000,00

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para galpões na região.

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia Anhanguera, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 4.350,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,69/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 23,53/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia Anhanguera - Distrito de Perus, São Paulo/SP, distante aproximadamente 9,5 km do avaliando, possui 16.013,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 21,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,78/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 8 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia Anhanguera, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,3 km do avaliando, possui 5.700,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 28,13/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Arinos, Osasco/SP, distante aproximadamente 2,4 km do avaliando, possui 1.704,68m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 24,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 25,87/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida Roberto Pinto Sobrinho, Osasco/SP, distante aproximadamente 2,4 km do avaliando, possui 12.546,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,94/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 21,62/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 11 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rua Dom Pedro Henrique de Orleans e Bragança, Vila Jaguara - São Paulo/SP, distante aproximadamente 1,9 km do avaliando, possui 2.600,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,88m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 27,62/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rua Alexandre Calame, 221 - São Paulo/SP, distante aproximadamente 6,8 km do avaliando, possui 8.000,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 21,25/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 20,95/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Avenida Alexandre Mackenzie, São Paulo/SP, distante aproximadamente 4,9 km do avaliando, possui 23.146,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 30,67/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 21,06/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 9

A propriedade localiza-se na Rua Majorlândia, São Paulo/SP, distante aproximadamente 7,3 km do avaliando, possui 1.885,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 19,93/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 21,67/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 10

A propriedade localiza-se na Rua Sem nome, Osasco/SP, distante aproximadamente 500 metros do avaliando, possui 20.000,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 21,99/m² de área construída

Esta amostra possui pé direito de 8,5 m e capacidade do piso de 0 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Nome da Propriedade Endereço, Cidade/Estado CEP	98.349,00	230,00	35.374,93	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS									
1	Rodovia Anhanguera, São Paulo/SP	13.000,00	120,00	4.350,00	90.000,00	20,69	Pablo Galpões	Fábio	(11) 94012-4896 / (11) 98170-8000
2	Rodovia Anhanguera - Distrito de Perus, São Paulo/SP	0,00	0,00	16.013,00	336.273,00	21,00	NAI Brazil	Liana Lippi	(11) 3039-3608
3	Rodovia Anhanguera, São Paulo/SP	0,00	0,00	5.700,00	125.400,00	22,00	Proprietário	Silvio Fontolan	(11) 3901-5522
4	Rua Arinos, Osasco/SP	10.665,00	0,00	1.704,68	40.912,32	24,00	Portal Raposo Imóveis	Lucia	(11) 4702-3031
5	Avenida Roberto Pinto Sobrinho, Osasco/SP	17.366,00	0,00	12.546,00	200.000,00	15,94	AG Consultoria e Imóveis	Givan da Silva	(11) 3602-0013 (11) 99672-0523
6	Rua Dom Pedro Henrique de Orleans e Bragança, Vila Jaguara - São Paulo/SP	3.000,00	0,00	2.600,00	59.500,00	22,88	Martinelli Imobiliária	Orlando	(11) 3585-5000
7	Rua Alexandre Calame, 221 - São Paulo/SP	8.700,00	90,00	8.000,00	170.000,00	21,25	Valentina Caran Imóveis	Antônio	(11) 31784663 / (11) 99491-0605
8	Avenida Alexandre Mackenzie, São Paulo/SP	30.000,00	130,00	28.146,00	710.000,00	30,67	Home Office Premium	Marcio	(11) 3616-6400 / (11) 97619-5821
9	Rua Majorlândia, São Paulo/SP	0,00	0,00	1.885,00	37.568,05	19,93	Gwest Centro Empresarial	Josiane Silvarolli	(11) 2184-8700
10	Rua Sem nome, Osasco/SP	90.000,00	0,00	20.000,00	300.000,00	15,00	Proprietário	Marco	(19) 3705-1164

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,85	1,00 Similar	1,09 Pior	0,94 Melhor	1,31 Pior	23,53	23,53	1,34
2	0,85	1,00 Similar	0,97 Melhor	1,14 Pior	1,00 Similar	19,78	19,78	1,11
3	0,85	1,00 Similar	1,09 Pior	0,94 Melhor	1,47 Pior	28,13	28,13	1,50
4	0,85	1,06 Pior	0,93 Melhor	1,07 Pior	1,21 Pior	25,87	25,87	1,27
5	0,85	1,06 Pior	1,16 Pior	1,07 Pior	1,31 Pior	21,62	21,62	1,60
6	0,85	1,12 Pior	0,99 Melhor	1,00 Similar	1,31 Pior	27,62	27,62	1,42
7	0,85	1,06 Pior	0,99 Melhor	0,80 Melhor	1,31 Pior	20,95	20,95	1,16
8	0,85	1,00 Similar	0,97 Melhor	0,84 Melhor	1,00 Similar	21,06	21,06	0,81
9	0,85	1,00 Similar	1,00 Similar	1,07 Pior	1,21 Pior	21,67	21,67	1,28
10	0,85	1,06 Pior	1,19 Pior	1,00 Similar	1,47 Pior	21,99	21,99	1,72
Média						23,22	23,22	

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Bresco

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 21,34

HOMOGENEIZAÇÃO
SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	30,19	Limite Superior	24,52
Limite Inferior (-30%)	16,26	Limite Inferior	21,93
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	10	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	11%
		Desvio Padrão	2,96
		Distri. "t" Student	1,38
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	23,22	Número de Elementos Após Saneamento	10
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,13
		Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	23,22
		Valor de Mercado para Locação(R\$)	821.521,92

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os fatores descritos na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel de acordo com o método evolutivo.

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de compra/venda de terrenos na área de influência do imóvel avaliando.

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



Amostra Nº 1

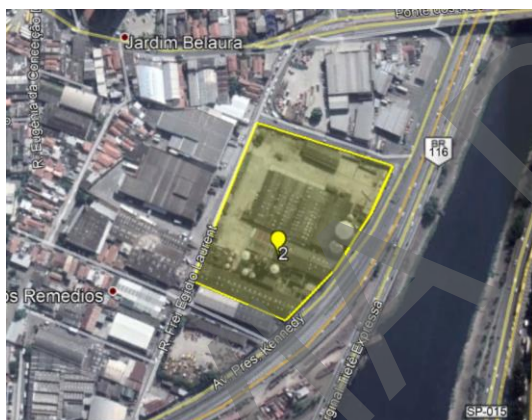
A propriedade localiza-se na Avenida das Nações Unidas, São Paulo/SP, distante aproximadamente 3,4 km do avaliando, possui 17.203,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.162,59/m². O preço ajustado é R\$ 1.001,55/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 2

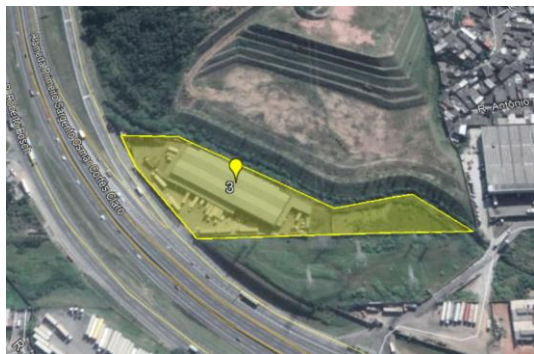
A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Kennedy, São Paulo/SP, distante aproximadamente 3,2 km do avaliando, possui 21.337,00m² de área total. A área construída é de 11.782,00m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-12 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.968,41/m². O preço ajustado é R\$ 1.093,27/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Robert Bosch, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 13.000,00m² de área total. A área construída é de 4.350,00m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.538,46/m². O preço ajustado é R\$ 1.090,01/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, 1279 - Osasco/SP, distante aproximadamente 1,7 km do avaliando, possui 5.270,00m² de área total . A área construída é de 8.000,00m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-15 - Zona de Uso Exclusivamente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 2.846,30/m². O preço ajustado é R\$ 671,46/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Estrada da Hungria, Osasco/SP, distante aproximadamente 3,80 metros do avaliando, possui 11.547,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-15 - Zona de Uso Exclusivamente Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 433,01/m². O preço ajustado é R\$ 711,14/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Panorâmica, Osasco/SP, distante aproximadamente 3,2 km do avaliando, possui 43.000,00/m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEIS-1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 733,00/m². O preço ajustado é R\$ 769,42/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Avenida Panorâmica, Osasco/SP, distante aproximadamente 3,3 km do avaliando, possui 22.000,00/m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 733,00/m². O preço ajustado é R\$ 927,66/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Rodovia Anhanguera, São Paulo/SP, distante aproximadamente 900 metros do avaliando, possui 47.500,00/m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 484,21/m². O preço ajustado é R\$ 603,02/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Nome da Propriedade Endereço, Cidade/Estado CEP	98.349,00	1.950,00	26.673,24	78.020,23	230,00	35.374,93	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Avenida das Nações Unidas , São Paulo/SP	17.203,00	0,00	0,00	17.203,00	120,00	0,00	20.000.000,00	0,00	1.162,59	Authêntica Imóveis Ltda	Reginaldo	(11)3685-1715
2	Avenida Presidente Kennedy, São Paulo/SP	21.337,00	0,00	0,00	21.337,00	180,00	11.782,00	42.000.000,00	16.761.615,34	1.182,85	Bamberg BrasilBrokers	Neide	(11)5522-8000
3	Rua Robert Bosch, São Paulo/SP	13.000,00	0,00	0,00	13.000,00	120,00	4.350,00	20.000.000,00	4.792.679,01	1.169,79	Pablo Galpões	Fábio	(11) 94012-4896 / (11) 98170-8000
4	Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, 1279 - Osasco/SP	5.270,00	0,00	0,00	5.270,00	0,00	8.000,00	15.000.000,00	11.833.756,27	600,81	Conquistha Imóveis	Douglas	(11)3593-6177
5	Estrada da Hungria, Osasco/SP	11.547,00	0,00	0,00	11.547,00	0,00	0,00	5.000.000,00	0,00	433,01	SC Campione Imóveis	Paulo Cesar	(011) 2384-2733 (011) 2384-2734
6	Avenida Panorâmica, Osasco/SP	43.000,00	0,00	0,00	43.000,00	0,00	0,00	31.519.000,00	0,00	733,00	Padu Consult	Pilar	(11) 4105-5555
7	Avenida Panorâmica, Osasco/SP	22.000,00	0,00	0,00	22.000,00	0,00	0,00	16.126.000,00	0,00	733,00	Padu Consult	Pilar	(11) 4105-5555
8	Rodovia Anhanguera, São Paulo/SP	47.500,00	0,00	0,00	47.500,00	0,00	0,00	23.000.000,00	0,00	484,21	Lider Imobiliaria	Max	(011) 94016-6742

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			

COMPARATIVOS

1	0,85	1,00 Similar	0,83 Menor	0,90 Melhor	1,00 Similar	1,29 Pior	1.001,55	1.001,55	1,01
2	0,85	1,00 Similar	0,85 Menor	0,90 Melhor	0,95 Melhor	1,38 Pior	1.093,27	1.093,27	1,09
3	0,85	1,00 Similar	0,80 Menor	1,06 Pior	0,95 Melhor	1,29 Pior	1.090,01	1.090,01	1,10
4	0,85	1,06 Pior	0,71 Menor	1,20 Pior	0,95 Melhor	1,38 Pior	671,46	671,46	1,31
5	0,85	1,12 Pior	0,79 Menor	1,64 Pior	1,00 Similar	1,38 Pior	711,14	711,14	1,93
6	0,85	1,06 Pior	0,93 Menor	1,29 Pior	1,06 Pior	0,90 Melhor	769,42	769,42	1,23
7	0,85	1,06 Pior	0,85 Menor	1,29 Pior	1,00 Similar	1,29 Pior	927,66	927,66	1,49
8	0,85	1,12 Pior	0,94 Menor	1,06 Pior	1,06 Pior	1,29 Pior	603,02	603,02	1,47
Média							858,44	858,44	

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 812,41

HOMOGENEIZAÇÃO
SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	1.115,98	Limite Superior	955,57
Limite Inferior (-30%)	600,91	Limite Inferior	761,32
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	23%
		Desvio Padrão	194,15
		Distri. "t" Student	1,41
		Número de Elementos Após Saneamento	8
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,23
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	858,44	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	858,44
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	66.975.878,02

Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,10 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente à sua reprodução, com um acréscimo de 10% (dez por cento). Ou seja, consideramos o “benefício da coisa feita” dado que o imóvel se encontra em importante região dentro do perímetro urbano de São Paulo e pronto para utilização.

Caso a empresa ocupante quera utilizar um imóvel semelhante, haveria necessidade de:

- i) Encontrar um terreno do mesmo porte na mesma região com potencial construtivo que permitisse a construção de um imóvel semelhante (o que seria complicado em função da pouca disponibilidade) e construir um imóvel para utilização; ou seja, teria um tempo de pelo menos 10 meses a 12 meses até sua efetiva utilização; ou
- ii) Locar/Adquirir um imóvel (galpão) com as mesmas especificações na mesma localização, o que também é difícil em função da baixa disponibilidade.

Em resumo, entendemos que o imóvel, se colocado no mercado, conseguiria ser transacionado por um valor acima de seu custo de reposição.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o método evolutivo.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

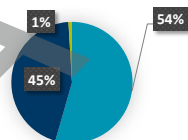
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Nome da Propriedade Endereço, Cidade/Estado CEP	98.349,00	681,00	66.975.878,02

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ OUTUBRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Térreo	27.862,24	2.2.2 Galpão SimplestL.SUP.	1,27	1.367,59	1.734,10	10,00	b	60,00	1,00	0,92	48.316.025,18	44.446.448,40
Câmaras Refrigeradas	3.150,00	2.2.4 Galpão SuperiorL.SUP.	1,87	1.367,59	2.560,13	10,00	b	80,00	1,00	0,94	8.064.404,71	7.591.588,66
Marquises	2.404,05	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.367,59	664,65	10,00	b	30,00	1,00	0,80	1.597.848,80	1.274.699,86
Guarita	135,09	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorMÉDIA	1,66	1.367,59	2.264,73	10,00	e	60,00	1,00	0,79	305.942,25	242.153,29
Cobertura de Autos	216,72	3.1.2 Cobertura MédioL.SUP.	0,36	1.367,59	488,23	10,00	d	20,00	1,00	0,62	105.809,13	65.283,57
Sanitário de Caminhoneiros	64,68	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorMÉDIA	1,66	1.367,59	2.264,73	10,00	e	60,00	1,00	0,79	146.482,67	115.941,04
Manutenção - AMP. (A)	206,12	1.2.3 Casa EconômicoL.SUP.	1,22	1.367,59	1.669,83	10,00	e	70,00	1,00	0,80	344.184,82	275.937,89
Casa de Bombas	19,50	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.367,59	400,70	10,00	d	20,00	1,00	0,62	7.813,73	4.821,02
Bombeiros	55,61	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.367,59	400,70	10,00	c	20,00	1,00	0,65	22.283,14	14.446,72
Subestação	120,40	2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorMÉDIA	1,66	1.367,59	2.264,73	10,00	c	60,00	1,00	0,90	272.673,38	246.502,79
Mezaninos	1.140,52	2.2.1 Galpão EconômicoL.INF.	0,52	1.367,59	708,41	10,00	e	60,00	1,00	0,79	807.957,62	639.498,46
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	35.374,93										59.991.425,42	54.917.300,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimentação asfáltica	m²	22.000,00	67,67	15,00	d	50,00	1,00	0,74	1.488.740,00	1.101.482,25
Rede de Tratamento	m³	58,93	394,21	10,00	c	50,00	1,00	0,86	23.230,80	19.927,93
Tanque	m³	78,54	394,21	10,00	c	50,00	1,00	0,86	30.961,25	26.559,31
VALOR DAS BENFEITORIAS									1.542.932,05	1.147.969,49



■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES
■ BENFEITORIAS

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	123.041.147,51
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,10
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	135.345.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	3.826,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	1.376,00

Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 11 anos.

Condomínio de galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 11 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em novembro de 2018 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados nas informações passada pelo cliente, considerando uma locação típica de mercado e no valor de locação obtido através do método comparativo direto de dados de mercado.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Contrato Vigente: R\$ 936.000,00, conforme dados do contrato de locação fornecido pelo cliente;
- Período Contrato Vigente: 01/08/2018 a 30/07/2023;
- O potencial de receitas de locação das unidades pós-absorção e renovação foi baseado nos valores obtidos pelo “MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”: R\$ 23,20/m²;
- Área Construída Total: 35.510,40m², conforme Quadro de Área;
- IPTU: Custo anual de R\$ 781.610,10 (conforme guia fornecida pelo cliente, pertinente ao exercício de 2018);
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação conforme projeções da LCA Consultores;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;
- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela Bresco e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 28 de setembro de 2018 uma taxa de CAPM Real de 9,42% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
8,01%	9,42%	10,83%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 11 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,75% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 11º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 12º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno nominal.

Despesas

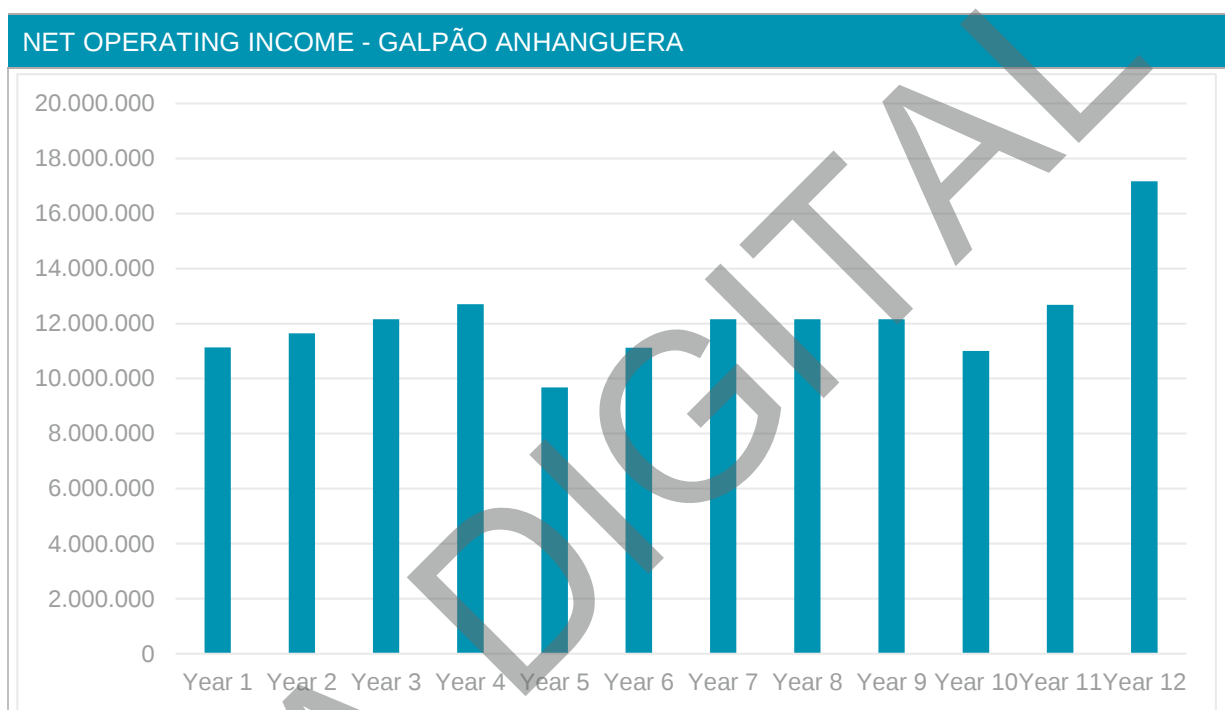
Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (Reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do avaliando é de R\$ 11.134.562, e de R\$ 12.676.580 para o 11º ano. Os resultados dos anos 5, 6, 10 e 11 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação dos contratos.



Cash Flow Report

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 out-2019	Year 2 out-2020	Year 3 out-2021	Year 4 out-2022	Year 5 out-2023	Year 6 out-2024	Year 7 out-2025	Year 8 out-2026	Year 9 out-2027	Year 10 out-2028	Year 11 out-2029	Year 12 out-2030	Total
Rental Revenue													
Potential Base Rent	11.232.000	11.232.000	11.232.000	11.232.000	11.521.145	12.401.153	12.401.153	12.401.153	12.401.153	12.748.721	17.523.194	17.523.194	153.848.867
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	-2.033.522	0	0	0	0	-1.380.997	-1.460.266	0	-4.874.786
Free Rent	0	0	0	0	-1.033.429	-1.033.429	0	0	0	0	-2.920.532	0	-4.987.391
Scheduled Base Rent	11.232.000	11.232.000	11.232.000	11.232.000	8.454.194	11.367.724	12.401.153	12.401.153	12.401.153	11.367.724	13.142.395	17.523.194	143.986.690
CPI Increases	127.202	634.066	1.145.105	1.700.472	1.617.638	0	0	0	0	0	0	0	5.224.484
Total Rental Revenue	11.359.202	11.866.066	12.377.105	12.932.472	10.071.831	11.367.724	12.401.153	12.401.153	12.401.153	11.367.724	13.142.395	17.523.194	149.211.174
Other Tenant Revenue													
Total Expense Recoveries	781.610	826.787	872.591	923.550	818.975	1.038.974	1.102.871	1.170.146	1.238.366	1.199.987	1.268.866	1.463.949	12.706.674
Total Other Tenant Revenue	781.610	826.787	872.591	923.550	818.975	1.038.974	1.102.871	1.170.146	1.238.366	1.199.987	1.268.866	1.463.949	12.706.674
Total Tenant Revenue	12.140.813	12.692.853	13.249.696	13.856.023	10.890.806	12.406.698	13.504.025	13.571.300	13.639.519	12.567.711	14.411.261	18.987.142	161.917.848
Potential Gross Revenue	12.140.813	12.692.853	13.249.696	13.856.023	10.890.806	12.406.698	13.504.025	13.571.300	13.639.519	12.567.711	14.411.261	18.987.142	161.917.848
Effective Gross Revenue	12.140.813	12.692.853	13.249.696	13.856.023	10.890.806	12.406.698	13.504.025	13.571.300	13.639.519	12.567.711	14.411.261	18.987.142	161.917.848
Operating Expenses													
FRA	168.480	168.480	168.480	168.480	172.817	186.017	186.017	186.017	186.017	191.231	262.848	262.848	2.307.733
PIS/COFINS	443.140	463.289	483.614	505.745	397.514	452.844	492.897	495.352	497.842	458.721	526.011	693.031	5.910.001
IPTU	781.610	826.787	872.591	923.550	979.610	1.038.974	1.102.871	1.170.146	1.238.366	1.309.077	1.384.218	1.463.949	13.091.750
Total Operating Expenses	1.393.230	1.458.556	1.524.685	1.597.775	1.549.942	1.677.836	1.781.786	1.851.516	1.922.226	1.959.029	2.173.077	2.419.827	21.309.485
Net Operating Income	10.747.583	11.234.297	11.725.011	12.258.247	9.340.865	10.728.862	11.722.239	11.719.784	11.717.294	10.608.682	12.238.185	16.567.315	140.608.363
Leasing Costs													
Leasing Commissions	0	0	0	0	258.357	0	0	0	0	0	365.067	0	623.424
Total Leasing Costs	0	0	0	0	258.357	0	0	0	0	0	365.067	0	623.424
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	258.357	0	0	0	0	0	365.067	0	623.424
Cash Flow Before Debt Service	10.747.583	11.234.297	11.725.011	12.258.247	9.082.507	10.728.862	11.722.239	11.719.784	11.717.294	10.608.682	11.873.118	16.567.315	139.984.939
Cash Flow Available for Distribution	10.747.583	11.234.297	11.725.011	12.258.247	9.082.507	10.728.862	11.722.239	11.719.784	11.717.294	10.608.682	11.873.118	16.567.315	139.984.939
Property resale @ 8,00% p.a.													201.914.152
IPCA	4,33	4,53	4,18	4,50	4,74	4,72	4,81	4,76	4,50	4,37	4,40		
Real rate NPV @ 7,75% a.a.	7,75%												
Inflation (IPCA)	4,33%	4,53%	4,18%	4,50%	4,74%	4,72%	4,81%	4,76%	4,50%	4,37%	4,40%		
Present Value	9.589.182,90	8.926.849,01	8.323.643,84	7.752.590,65	5.106.461,83	5.363.277,88	5.205.767,91	4.625.932,38	4.120.349,86	3.327.132,77	59.784.807,90		
NPV	122.125.996,94												

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	nov-18
Data Final do Fluxo:	out-29
Período do Fluxo:	11 anos
Crescimento Real nas Receitas:	1,25 ao ano
Crescimento Real nas Despesas:	1,25 ao ano
Inflações (IPCA):	

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
4,33%	4,53%	4,18%	4,50%	4,74%	4,72%	4,81%	4,76%	4,50%	4,37%	4,40%

PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	GPA
Tipo do contrato	Atípico nos primeiros 3 anos e 27 dias
Área Locada:	35.510,40 m ²
Término de Contrato:	01/08/2023
Valor de aluguel (mensal)	R\$ 936.000,00

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	75,00%
Aluguel da Renovação:	R\$ 23,22
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	6 meses
Comissão de Locação na Renovação:	1 mês de locação

DESPESAS

IPTU:	R\$ 781.610,10 a.a
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,50% % Receita Base de Locação Programada
PIS/COIFNS:	3,65% % Receita Base de Locação Programada

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	7,75% ao ano
	0,62% ao mês
Taxa de Capitalização	8,00% ao ano
	0,64% ao mês
Ano de Capitalização	2029
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	122.125.997 R\$
VPL/ÁREA:	3.439 VPL/ Área privativa

Valor de liquidação forçada

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1 + i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 18 meses (atratividade alta) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 10,50% a.a., com base na Selic atual (6,5% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 4,00% (atratividade alta).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao Valor de Mercado para Venda é de 13,91%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Valor de Mercado para Venda (R\$)	122.125.996,94
Período de Exposição (anos)	1,50
Desconto (% a.a)	10,50%
Valor de Liquidação forçada (R\$)	105.139.208,91

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 07 de novembro de 2018:

Bresco Estrada Turística do Jaraguá, 50, São Paulo/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 122.126.000,00 (Cento e Vinte e Dois Milhões Cento e Vinte e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.439,16

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 105.139.000,00 (Cento e Cinco Milhões Cento e Trinta e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 2.960,80

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos cinco classificações: Duas para o cálculo do valor de venda de terreno e locação de galpão através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, uma para o cálculo do valor das construções e benfeitorias através do “Método da Quantificação de Custo”, uma “Método Evolutivo” e outra para o “Método da Capitalização da Renda Através do Fluxo de Caixa Descontado”.

Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
(TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			6

Método comparativo direto de dados de mercado

Comparativo de terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* 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.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

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

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		22,63%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Comparativo de locação de galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* 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.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

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

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança	11,14%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU III		

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			13

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O 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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

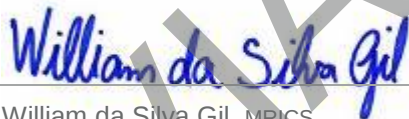
- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- A inspeção da propriedade objeto deste laudo foi realizada pela consultora Raissa Guimarães;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.



Pablo Prado
Consultor – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil



Danielly Melo
Consultora Sênior – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil



William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil



Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

Matrícula nº 3090



16º RI 00695125



CERTIFICA.

a pedido verbal de parte interessada que, revendo o livro Dois de Registro Geral, deste Oficial de Registro a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

92.627

ficha

1

São Paulo, 16 de março de 1.995

IMÓVEL:- UM PRÉDIO, à Estrada Turística do Jaraguá, nº 50, - no 31º subdistrito-Pirituba, com a área construída de - - - 31.062,31m², e seu terreno constituído em Uma Gleba de Terras que é parte do Sítio Beçaça, antiga Chácara Upton, Bairro de Água Vermelha, com a seguinte descrição, características e confrontações:- partindo de um ponto situado na Via Anhanguera, entre São Paulo e Jundiaí, na cerca divisória, - Km. 15, mais 640,00m mais ou menos, e segue por essa cerca - em direção a Jundiaí, lado direito, numa distância de - - - 100,00m aproximadamente, até encontrar outra cerca divisória e de limite da Via Turística Jaraguá, daí deflete à direita e segue por essa cerca, margeando a Via Turística Jaraguá, - numa distância de 117,00m, aproximadamente, até encontrar a faixa das linhas de Transmissões de São Paulo Light S/A, Serviços de Eletricidade, daí deflete à direita e segue acompanhando os marcos divisórios, dessa faixa, com rumo SE 80º, - numa distância de 522,50m aproximadamente, daí deflete à direita com rumo 61º 24' 30" numa distância de 97,50m, aproximadamente, sempre fazendo divisa com as linhas de transmissão de São Paulo Light S/A - Serviços de Eletricidade, até encontrar a Estrada do Mutinga; daí deflete à direita, e segue pela cerca marginal à Estrada do Mutinga, numa distância de 123,00m aproximadamente, desse ponto deflete à direita, - com rumo NW 83º 12' 50", numa distância de 537,00m, aproximadamente, confrontando com propriedade de Roberto Vantier - Franco e Heloisa Vantier Franco, até encontrar o ponto inicial na cerca divisória de limite da Via Anhanguera (São Paulo - Jundiaí), encerrando a área de 100.000,00m².

PROPRIETÁRIA:- GOYANA S/A - INDÚSTRIAS BRASILEIRAS DE MATERIAS PLÁSTICAS, com sede na Estrada Turística do Jaraguá, nº 50, inscrita no CGC/MF sob nº 60.946.035/0001-40.

CONTRIBUINTE:- nº 105.160.0011-9

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 42.962, de 09 de maio de 1.969, deste Registro.

A OFICIAL, *Vanda M. de Oliveira Penna Antunes da Cruz*

R-1/ 92.627 - Por escritura de Conferência de Bens, datada de 23 de fevereiro de 1.995 (livro 5.942 - fls. 11) das notas do 9º Tabelião desta Capital, o imóvel foi transmitido a

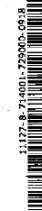
(CONTINUA NO VERSO)

Rua Pamplona, 1593 - Jd. Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - Fone/Fax: 3216-0328 - www.tcn.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

16º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11127-8-AA 723494



Pág. 0001 / 00013

16ºRI 00695125

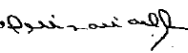
matrícula

92.627

ficha

6

verso

pelo preço de R\$117.000.000,00, observado o quanto previsto nas Cláusulas 6ª e 15ª do presente instrumento, a título de sinal e início de pagamento do preço no valor de R\$58.500.000,00 por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), mediante atendimento da outorgante vendedora das condições previstas na Cláusula 6ª e lavratura da Escritura de Compra e Venda, será pago pela outorgada compradora o saldo do preço no valor de R\$58.500.000,00 (saldo), observado o quanto previsto na Cláusula 4.3.1. A outorgada compradora pagará a outorgante vendedora na lavratura da Escritura de Compra e Venda o valor de R\$46.800.000,00 e reterá consigo parte do preço equivalente ao valor de R\$11.700.000,00 (valor retido), a título de garantia pelos riscos decorrentes da conclusão do Registro da Escritura e do não Cancelamento da Caução, do Arrolamento Previdenciário e do Arrolamento Fiscal até a data da escritura, cuja liberação ou retenção definitiva deverá ser feita conforme cláusulas 4.4.1 e 8.3.3, na forma prevista no título. - São Paulo, 02 de agosto de 2018. - Escrevente substituto, 
(Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação: 518013 de 03/08/2018.

R-24/ 92.627 - Por escritura de venda e compra datada de 31 de julho de 2018 (livro 5.201 - Páginas: 227) do 14º Tabelião de Notas desta Capital, a proprietária COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, já qualificada, a qual deixa de apresentar as Certidões Negativas de Débitos do INSS e da Receita Federal por não fazer parte do seu ativo permanente e estar lançado contabilmente no seu ativo circulante transmitiu o imóvel à BRESKO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 19.931.183/0001-97, com sede na Rua Hungria, nº 620, 4º Andar, Conjunto 42, Jardim Europa, nesta Capital, pelo preço de R\$117.000.000,00, em cumprimento ao Compromisso de Compra e Venda registrado sob nº 23, nesta matrícula. - São Paulo, 15 de agosto de 2018. - Escrevente Autorizada, 
(Lilyan Loss de Oliveira Hortencio).

(continua na ficha nº 7)

Pág. 00012 / 00013

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EVENDA: INVALIDA ESTE DOCUMENTO


REPUBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

16ºRI 00695125


**OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**
16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matrícula
92.627

ficha
7

São Paulo, 23 de agosto de 2018.

(continuação da ficha nº 6)

Prenotação nº 518634 de 15/08/2018

AV-25/ 92.627 - FICA CANCELADA a caução sob nº 12, nesta matrícula, em cumprimento ao Mandado nº 0013.2018.00192 - Ofício nº 204/2018, extraído dos autos da Ação da Medida Cautelar nº 0017604-36.2010.403.6100, movida pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, em face da UNIÃO FEDERAL, já qualificadas, assinada pela MMª Juíza Federal Substituta da Secretaria da 13ª Vara da Justiça Federal de 1ª Grau - 1ª Subseção Judiciária, desta Capital, nos termos da decisão datada de 17 de julho de 2018.- Valor R\$64.814.146,00.- São Paulo, 23 de agosto de 2018.- Escrevente Substituta *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

CERTIFICA FINALMENTE QUE, nada mais consta, além do que já foi relatado na presente certidão, expedida em forma reprográfica nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6015/73, com referência a alienações e constituições de ônus reais, e retrata a situação jurídica até 23 de Outubro de 2018. O referido é verdade e dá fé.

São Paulo, 25 de Outubro de 2018

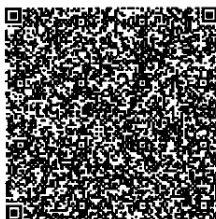
Daniela Martins
Escrevente Autorizada

31º SUBDISTRITO PIRITUBA

Pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 20 de maio de 1944 até a data atual, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Emolumentos	R\$ 30,69
Estado	R\$ 8,72
Aposentadoria	R\$ 5,97
Registro Civil	R\$ 1,62
Trib. de Justiça	R\$ 2,11
Min. Público	R\$ 1,47
Imp.s/serviços	R\$ 0,61
Total	R\$ 51,19
Guia	201 / 2018

**PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA
CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 58/89 CAP.XIV, 12, D).**



1112783C3000000002304218Z

Pag: 00013 / 00013



Rua Pamplona, 1593 - Jd. Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - Fone/Fax: 3218-0528 - www.16ri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

16º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11127-8-AA 723500



IPTU nº 105.160.0011-9


IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
105.160.0011-9	2018	01	01/01/2018

Situação: Ativa
Local do Imóvel:

ES TURISTICA DO JARAGUA, 50
VL JARAGUA CEP 05161-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

ES TURISTICA DO JARAGUA, 50
VL JARAGUA CEP 05161-000

Contribuinte(s):

CNPJ 47.508.411/0001-56 COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO

Mensagens:
Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 100.000
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 100.000
Testada (m): 340,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 35.511
Área ocupada pela construção (m²): 34.567
Ano da construção corrigido: 2003
Padrão da construção: 5-C
Uso: armazem/depos

Demonstrativo de cálculo:
BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 35.511	X 919,00	X 0,8800	CONSTRUÇÃO 28.718.456,00	X 1,000000	-(A)
TERRENO INCORP 100.000	X 283,00	X 0,4472	TERRENO INCORPORADO 12.655.760,00	X 1,000000	-(B)
TERRENO NÃO INCORP	X	X	TERRENO NÃO INCORPORADO	X	-(C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÃO/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
41.374.216,00	X 0,015	+ 160.996,86	- 781.610,10	X 1,000000	+ 0,00	- 781.610,10	-(D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÃO/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
	X			X		0,00	-(E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CÉDULO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
781.610,10	0,00	0,00	781.610,10	09/02/2018

Data de Emissão: 15/06/2018

Numero do Documento: 1.2018.001033795-3

Solicitante: COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO (CNPJ 47.508.411/0001-56)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 13/09/2018, em www.prefeitura.sp.gov.br

Quadro de áreas:

QUADRO DE ÁREAS (m ²)			
PAVIMENTO	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
TÉRREO	31 012.24	-	31 012.24
MARQUISES	-	2 404.05	2404.05
GUARITA	81.71	53.38	135.09
COBERTURA DE AUTOS	-	216.72	216.72
SANITÁRIO DE CAMINHONEIROS	22.00	42.68	64.68
MANUTENÇÃO - AMP. (A)	69.62	136.50	208.12
REDE DE TRATAMENTO	-	56.93	56.93
TANQUE	-	78.54	78.54
CASA DE BOMBAS	-	19.50	19.50
BOMBEIROS	28.52	27.09	55.61
SUBESTAÇÃO	-	120.40	120.40
MEZANINOS	1 140.52	-	1 140.52
TOTAIS	32 354.61	3 155.79	35 510.40

Rent roll:

Imóvel	GPA CD04 São Paulo
Inquilino	GPA
Base	ago/18
Aluguel Base (Set/18)	R\$ 936.000,00
Descontos	R\$ 0,00
Carência	n/a
Aluguel Mensal Atual (Set/18)	R\$ 936.000,00
Vencimento	ago/23
Índice de Reajuste	IPCA
Tipo de Contrato	Atípico nos primeiros 3 anos e 27 dias Típico no período restante até vencimento

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).