

NEWMARK

IMÓVEL COMERCIAL – DATA CENTER

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Data Center - Sky

Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1000 –
Tamboré
Santana de Parnaíba / SP

NMRK Job No.: 006-2020-189

Preparado para:

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA

Preparado por:

Newmark Brasil

Valuation & Advisory

Av. Doutor Cardoso de Melo, 1460, cj 71
Vila Olímpia, São Paulo/SP



Relatório de Avaliação

São Paulo, 28 de janeiro de 2021

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA

RE: Avaliação de imóvel na Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1000, Tamboré – Santana de Parnaíba/SP.

NMRK Job Nº 006-2020-189

À Alianza,

A Newmark Brasil – Valuation & Advisory preparou a avaliação de valor de mercado para compra/venda e locação, da referida propriedade conforme apresentado neste Relatório.

O objeto desta avaliação é o imóvel comercial, ocupado atualmente pela empresa Sky Serviços de Banda Larga Ltda, com área construída de 4.026,58 m² e área de terreno de 19.813,94 m².

Com base nas análises contidas neste relatório, premissas e condições limitantes expressas no relatório, o valor de mercado para o objeto estudado é de:

Conclusão de Valor

Premissa da Avaliação	Finalidade	Data da Avaliação	Conclusão de Valor
Valor de Mercado (1)	Compra/Venda	28/01/2021	R\$50.128.000,00

Premissa Extraordinárias e Condições Hipotéticas

A conclusão de valor está sujeita as seguintes premissas extraordinárias, que podem impactar nos resultados apresentados neste relatório. Uma premissa extraordinária é uma informação incerta, que para efeito de análise do valor, é considerada como fato. Se a premissa for em algum momento revelada como falsa, a Newmark se reserva no direito de revisar a conclusão de valor:

- Nenhuma condição extraordinária foi considerada

A conclusão de valor foi baseada nas seguintes condições hipotéticas, que podem impactar nos resultados apresentados neste relatório. Uma condição hipotética é um cenário ao fato observado no momento da avaliação, mas que, para efeito de análise, foi considerada como real:

- Nenhuma condição hipotética foi considerada
-

Considerações iniciais e Premissas

Após análise preliminar do imóvel e sua situação, realizamos a vistoria física do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Desta forma, utilizamos informações gerenciais, verbais ou escritas, recebidas da contratante e adotamos como premissas as seguintes condições:

1. Consideramos que todos os documentos fornecidos são de responsabilidade da contratante, bem como não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
2. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e os mesmos, quando fornecidos, não são analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na caracterização da propriedade;
3. Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes não possuindo interesses financeiros nos bens avaliados. Assim como os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados;
4. Não é responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
5. Para efeito de cálculo de valor, consideramos na análise a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e que não existe quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir e comprometer o valor de mercado da área.
6. Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
7. 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 no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
8. As áreas de terreno e construída foram informadas pelo consulente, não tendo sido aferidas in loco;
9. Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
10. Não foram avaliadas benfeitorias, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

11. O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente;
12. Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Newmark;
13. Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos;
14. Esse relatório não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data base e a data deste relatório; e
15. A Newmark não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

Relatório Final

DocuSigned by:
Caroline Hara
374EB27900FE4FD...
Caroline Hara
Consultora de Avaliações

DocuSigned by:
Amália Guimarães
439E6A19ACDC4F9...
Amália Guimarães
Head Avaliações

Sumário Executivo

PARTE I		
Nome da Propriedade	Data Center	
Endereço	Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1000, Tamboré, SP Santana de Parnaíba/SP	
Cidade / UF	Santana de Parnaíba/SP	
Tipo de Propriedade	Comercial	
Proprietário	SKY Serviços de Banda LTDA	
Registro do IPTU	24451.24.68.0265.00.000	
Matrícula	101.047	
Área de Terreno (m ²)	19.813,94	m ²
Número de Unidades	1,00	unid.
Área Construída	4.026,58	m ²
Área dos Cálculo	4.026,58	m ²
Data da Construção	N/I	
Zoneamento	ZUPI 1 (Zona de Uso Predominantemente Industrial - Tipo 1)	
Coeficiente Máximo de Construção	100%	
Taxa de Ocupação	70%	
Gabarito de Altura	16,0	
Uso Permitido	Residencial, comercial	
Uso do Imóvel	Comercial	
Data do Relatório	28/01/2021	
Finalidade da Avaliação	Valor de mercado para compra/venda	
Indicadores de Valor de Mercado para Compra/Venda		
Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa)	50.127.569,00 R\$	12.449,17 (R\$/m ²)
Conclusão de Valor de Mercado (R\$)	50.128.000,00 R\$	12.449,27 (R\$/m²)

PARTE II		
Metodologia		
Locação		
Comparativo Direto de Locação		
Edifício Comercial	Tipologia	
	6	Número de Elementos
4.284,67		Área Média dos Comparativos (m ²)
70,00		Valor Unitário Máximo (R\$/m ²)
34,09		Valor Unitário Mínimo (R\$/m ²)
47,51		Valor Unitário Seco (R\$/m ²)
67,61		Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
272.239,97		Valor Indicado ("as is")

Premissas do Fluxo de Caixa		
Nome do Empreendimento	Data Center	
Endereço	Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1000, Tamboré, SP	
Tipo / descrição do	Comercial	
Fluxo de caixa	Valor de Mercado	
Início do fluxo de caixa	fev, 2021	
Período de análise	janeiro, 2031	
Fim do fluxo de caixa	janeiro, 2031	
Ocupação do imóvel - contratos	%	100%
Vacância contratos	%	0%
Inadimplência	%	0,00%
Taxa de desconto	%	7,50%
Cap rate	%	7,00%
Inflação	%	0%
Vacância estabilizada	%	0%
Comissão na perpetuidade	%	1,50%
Contratos vigentes		
Locatário	Sky Serviços de Banda Larga Ltda	
Tipo de contrato	Existente	
Data de início do contrato	01/02/2021	
Data de fim do contrato	31/01/2036	
Duração	anos	15
Valor de locação	BRL mês	300.000,00
Valor unitário de locação	BRL/m ² mês	74,50
Carência	meses	N/a
Despesas		
Condomínio	BRL/m ² mês	N/A
IPTU	BRL	1,04
FRA	% da Receita	Não considerado
Outras receitas		
Outras receitas	BRL	0,00
Crescimento		
Data de início	Não considerado	
Receita	% ao ano	Não considerado
Despesas	% ao ano	Não considerado
Novo Locatário (Espaços vagos)		
Período de Contrato	anos	5 anos
Velocidade de absorção	meses	6,00 meses
Vacância	meses	6,00 meses
Carência	meses	3,00 meses
Comissão de locação	meses	1,00
Renovação de contratos		
Probabilidade de renovação	%	80,00%
Valor de locação	BRL mês	294.447,99
Valor unitário de locação	BRL/m ² mês	73,13
Comissão de locação	mês	1,00

Sumário

Índice

Relatório de Avaliação	1	Quadro de Áreas	30
Sumário Executivo	4	Áreas Construídas	30
Índice	6	Análise das Construções	30
Introdução	7	Conclusão sobre a Construções	31
Escopo da Avaliação	7	Documentação	32
Finalidade da Avaliação	7	Avaliação	34
Avaliação	8	Comparativo Direto de Dados de Mercado –	
Metodologias de Avaliação	9	Locação	35
Cenário Político-Econômico	12	Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa	42
Varejo	13	Resultados	44
Indústria	14	Sensibilidade	44
Mercado Imobiliário	14	Especificação da Avaliação	45
MERCADO DE ESCRITÓRIOS	16	Resumo de valores	46
SÃO PAULO	16	Conclusão de Valores	47
Situação Geral	16	Premissas e Disclaimers	48
RIO DE JANEIRO	19	Fotos do Avaliando	52
Situação Geral	19	Documentação da Propriedade	56
Absorção Líquida	19		
Taxa de Vacância	19		
Novo Estoque e Estoque Futuro	20		
Valores de Locação	20		
MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO	21		
SÃO PAULO	21		
RIO DE JANEIRO	23		
Análise da Propriedade	24		
Descrição do Terreno e Análises	24		
Localização	24		
Área de Terreno	25		
Formato e Dimensões	25		
Topografia	25		
Drenagem	25		
Risco de Inundação	25		
Riscos Ambientais	25		
Instabilidade do Solo	25		
Vias, Acessos e Largura	26		
Melhoramentos públicos	26		
Zoneamento	27		
Outros Regulamentos de Uso do Solo	28		
Regulamento de Zoneamento de			
Inclusão Social	28		
Servidão, Invasões e Restrições	28		
Conclusão da Análise da Localização	28		
Descrição e Análise das Construções	29		
Geral	29		

Introdução

Escopo da Avaliação

Objeto da Avaliação

O objeto desta avaliação é o imóvel comercial, ocupado atualmente pela empresa Sky Serviços de Banda Larga Ltda, com área construída de 4.026,58 m² e área de terreno de 19.813,94 m².

Objetivo da Avaliação

O objetivo desta avaliação é determinar o valor de mercado para venda da propriedade em estudo, na data desta avaliação, 28 de janeiro de 2021.

Finalidade da Avaliação

A presente avaliação tem a finalidade de determinar o valor de mercado para:

- ❖ Transação.

Avaliação

Esta avaliação é apresentada em formato de relatório, que tem como objetivo principal atender os requerimentos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as metodologias a serem adotadas para este trabalho atendem o preceito da ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos. Incorpora explanação prática dos dados, premissas e análises utilizadas para o desenvolvimento da formação de valor.

Definição de Valor de Mercado

A avaliação define a aproximação do valor livre de mercado do objeto em estudo, na data da análise, e suas perspectivas futuras, a fim de reunir subsídios disponíveis para tomada de decisão.

O valor livre de mercado pode ser definido como a quantia pelo qual se negocia voluntaria e conscientemente um bem, à vista, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, considerando-se:

- ❖ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ❖ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ❖ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações significativas entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ❖ não existir a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador ou locatário com “especial” interesse na propriedade em questão.

Conceito de Venda: transferir a propriedade de algo para outra pessoa mediante o pagamento de um preço estipulado.

Conceito de Locação: consiste num contrato celebrado entre duas partes, o Locador (empresa de Leasing) e o Locatário (cliente), em que aquele cede a este último, por um prazo determinado, a disponibilização temporária de um bem, móvel ou imóvel, mediante o pagamento de um montante periódico (renda).

Metodologias de Avaliação

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 estimativa 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.

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”.

Com base nas características do avaliando, condições do mercado que atualmente está inserido e finalidade da avaliação foram aplicadas as metodologias elencadas na tabela a seguir.

Metodologia Utilizada		
Método	Aplicabilidade	Utilização no Relatório
Evolutivo	Aplicável	Não utilizado
Comparativo	Aplicável	Utilizado
Capitalização	Aplicável	Utilizado
Involutivo	Não aplicável	Não utilizado

Cenário Político-Econômico

Após acentuada retração, as principais economias mundiais mostraram uma retomada da atividade econômica, ainda que desigual entre os setores, já que o de serviços não acompanhou a recuperação do consumo de bens. Entretanto, a incerteza relacionada a evolução do cenário frente à eventual redução de estímulos governamentais e até à própria pandemia e suas consequências, permanece elevada. No Brasil, indicadores de atividade econômica indicam modesta recuperação recente, similar às outras economias em que os setores diretamente afetados pela pandemia seguem mais abatidos. Os programas governamentais de auxílio emergencial têm refletido positivamente na recuperação dos indicadores econômicos. Os principais indicadores de atividade na indústria, no comércio, serviços e construção civil vêm subindo desde julho indicando certa recuperação do país. Ao contrário de muitas estimativas, o varejo tem dado sinais de crescimento de vendas, indícios de recuperação do consumo das famílias, e pode se manter em rota ascendente diante da flexibilização das medidas de distanciamento social e da recomposição da renda das famílias. Dados da Pesquisa Industrial Mensal (PIM) e da Pesquisa Mensal do Comércio (PMC) divulgados pela Confederação Nacional da Indústria revelam que a Utilização da Capacidade Instalada mostrou recuperação e voltou a níveis pré-crise no 3º trimestre. Tendo em vista este cenário, a projeção de crescimento real do PIB para 2020, conforme Relatório de Inflação do Banco Central de junho, passou de retração de 9,7% para próximo de -5%. Para 2021, ainda com muitas incertezas, projeta-se um crescimento de 3,9%, perspectiva que depende diretamente da continuidade do processo de reformas e ajustes econômicos, essenciais para uma recuperação sustentável da economia. Diferente dos indicadores de atividade econômica, o mercado de trabalho ainda não exhibe sinais consistentes de recuperação, com a taxa de desocupação de 13,8% em julho. A taxa básica de juros sofreu nova redução no 3º trimestre, atingindo a nova mínima histórica de 2% a.a., cenário favorável à expansão do crédito, estimulando a economia e aumentando a diversificação de investimentos em ativos financeiros não indexados pela Selic. O IPCA corrido, medido em agosto, está em torno de 3,14% segundo o Boletim Focus. As projeções para 2021 indicam 3% e 3,5% em 2022. O dólar fechou o 3º trimestre em R\$ 5,64 e estima-se encerrar o ano em R\$ 5,25.

Varejo

De acordo com as informações recentes Fundação Getulio Vargas, o Índice de Confiança do Consumidor (ICC) da caiu 1,0 ponto em outubro, para 82,4 pontos, interrompendo a tendência de recuperação iniciada em maio. O retrocesso foi em todas as faixas de renda, consequência da alta incerteza com relação à pandemia e com o ritmo da retomada econômica. Os consumidores de menor renda, mais vulneráveis, continuam menos confiantes do que os demais.

A compra de veículos, que é outro indicador sensível à variação da confiança, não sofreu com o impacto da queda de confiança do consumidor. Segundo dados da Fenabreve, o volume de emplacamentos de automóveis novos aumentou 4,58% comparando-se o volume registrado em outubro em relação a setembro. Em termos anuais houve queda de 17,62% em relação a outubro de 2019 e no volume acumulado do ano, a queda foi mais expressiva: 32,78%.

Não temos números atualizados do índice que mede o fluxo de pessoas em shoppings no Brasil, Iflux, desde março devido ao início da crise provada pela Covid-19. Em março de 2019, o fluxo de pessoas já havia sido negativo, com queda de 0,8% em relação a mar/18, diante do fraco movimento em shoppings no feriado do Carnaval, que ocorreu no início do mês naquele ano. Assim, em 2020, mesmo com uma base de comparação mais fraca, a piora do movimento nos shoppings na 1ª quinzena de março refletiu os primeiros efeitos da paralisação para a contenção da covid-19, mesmo antes do fechamento obrigatório.

Segundo a Fecomercio de SP, o comércio paulista possui em 2020 um saldo negativo de 91.164 empregos formais, considerando a base de dados do Ministério da Economia. Além disso, levantamento da Federação mostra que, no auge da pandemia, no 2º trimestre do ano, o faturamento do varejo retrocedeu 11,2% em relação ao mesmo período de 2019 no Estado.

Levando em conta os resultados das atividades restringidas pelas medidas de isolamento social – como lojas de vestuário e concessionárias de veículos -, a queda foi de 37,2% naquele período e neste ano projeta-se a elas um prejuízo total de cerca de R\$ 27,4 bilhões.

Analisando o nível de emprego, de acordo com dados do Caged Cadastro Geral de Empregados e Desempregados, a economia brasileira gerou 394.989 empregos com carteira assinada em outubro. O número de empregos formais criados em outubro de 2020 é o maior registrado na série histórica desde 1992.

Esse resultado é a diferença entre as contratações e as demissões. Em outubro, o país registrou 1.548.628 contratações e 1.153.639 demissões. Foi o 4º mês seguido em que as contratações com carteira assinada superaram as demissões. A movimentação das vagas de emprego nos diferentes setores da economia em outubro foi 36.296 m2 na construção civil, 86.462 m2 na indústria geral, 115.647 m2 no comércio e 156.766 m2 no setor de serviços.

Indústria

Foi registrada alta da capacidade industrial em agosto, alcançando 71%, 2 pontos percentuais acima do apurado no mesmo período de 2019. Na esteira da recuperação, o otimismo do empresariado aumentou, impulsionado pela recuperação da economia e pela proximidade ao fim do ano, período mais favorável à produção industrial. Houve aumento também do nível de emprego, que atingiu em agosto 53,8 pontos, o melhor nível desde fevereiro. Ainda de acordo com a pesquisa, os resultados de agosto para os índices de evolução da produção, número de empregados e utilização da capacidade instalada foram positivos para a maior parte dos setores da indústria, com destaque para Equipamentos de informática, Móveis, Veículos automotores, Máquinas e equipamentos, Plástico, Têxteis, Metalurgia, Borracha e Máquinas, Aparelhos e materiais elétricos.

Os setores que registraram queda na produção em agosto foram: Manutenção, Reparação e Instalação de Máquinas e Equipamentos, Farmoquímicos e Farmacêuticos e Indústria Extrativa.

Mercado Imobiliário

Segundo o último relatório de outubro, que apresenta informações compartilhadas por empresas associadas à Abrainc – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, os lançamentos de imóveis somaram 8.799 unidades em agosto de 2020 (alta de 14,5% em relação a agosto de 2019), colaborando para um total de 25.937 imóveis lançados no trimestre encerrado em agosto – resultado que representa uma queda de 4,9% em relação ao mesmo período de 2020. No horizonte dos últimos 12 meses, por sua vez, o número de unidades lançadas totalizou 104.918 imóveis novos, o que corresponde a uma ligeira queda de 0,5% em relação ao observado nos 12 meses precedentes.

A retomada dos lançamentos e das vendas da incorporação após o período mais restritivo da pandemia da Covid-19 se deu de forma heterogênea entre os diferentes segmentos residenciais. Os empreendimentos de Médio e Alto Padrão (MAP), por exemplo, foram mais afetados pelas restrições da pandemia no campo dos lançamentos, com recuo de 28,3% em agosto de 2020 (em relação à agosto de 2019), queda de 49,4% no último trimestre móvel (junho-julho-agosto) e de 32,1% nos últimos 12 meses. Já as vendas desse segmento cresceram 4,8% em agosto e 8,0% nos últimos três meses, mas acumulam uma queda de 7,7% nos últimos 12 meses.

Comparativamente, os empreendimentos associados ao Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) apresentaram desempenho positivo tanto no campo dos lançamentos quanto vendas. Em termos de novas unidades lançadas, o segmento registrou alta de 29,5% em agosto, 8,7% nos últimos três meses e 9,4% no acumulado em 12 meses. Já no âmbito das vendas, o segmento apresentou alta de 87,9% em agosto, 61,8% nos últimos três meses e 26,5% nos últimos 12 meses. Vale notar que os empreendimentos do segmento MCMV representaram 83,8% dos lançamentos residenciais e 75,9% das vendas de imóveis residenciais novos nos últimos 12 meses.

De acordo com o Fipe-Zap, a intenção de compra de imóveis residenciais avançou novamente no 3º trimestre e atingiu patamar recorde, sendo o objetivo da maioria a utilização do imóvel para a própria moradia (86%), contrastando com o objetivo investimento (14%).

Com relação à variação de preços os preços médios de venda de imóveis comerciais encerraram setembro com alta de 0,11% para salas e conjuntos comerciais de até 200 m² enquanto o preço médio de locação do segmento recuou 0,22% no mês. Comparativamente, ambos resultados ficaram abaixo da variação do IPCA/IBGE (+0,64%). No caso do preço médio de venda do segmento, o resultado positivo no mês foi impulsionado pelas altas observadas em Salvador (+0,80%), Brasília (+0,27%), Curitiba (+0,21%), Rio de Janeiro (+0,20%) e São Paulo (+0,12%), ao passo que a queda no preço médio de locação de imóveis comerciais foi liderada pelos recuos registrados em cidades como Curitiba (-0,80%), Salvador (-0,70%), Rio de Janeiro (-0,68%), Belo Horizonte (-0,57%), Florianópolis (-0,53%) e Campinas (-0,25%).

Nos últimos 12 meses, o preço médio de venda de imóveis comerciais acumula queda nominal de -2,27%, enquanto o preço médio de locação comercial apresentou variação de -0,57%. Para fins de comparação, a inflação acumulada nos últimos 12 meses superou as variações registradas pelo Índice FipeZap: +2,13%, segundo o IPCA/IBGE, e +7,31%, de acordo com IGP-M/FGV. A queda nominal no preço médio de venda de imóveis comerciais foi influenciada, nos últimos 12 meses por Porto Alegre (-5,18%), Rio de Janeiro (-4,24%) e Belo Horizonte (-3,11%), superando – na média – os avanços captados em Salvador (+2,97%), Florianópolis (+1,05%) e Brasília (+0,71%).

Em termos de preços, em setembro de 2020, o valor médio do m² de imóveis comerciais nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap foi de R\$ 8.505/m², no caso de imóveis comerciais colocados à venda, e de R\$ 37,26/m², entre aqueles destinados para locação. Entre todas as 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, São Paulo se destacou com o maior valor médio tanto para venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² (R\$ 9.708/m²), quanto para o aluguel do mesmo tipo de imóvel (R\$ 43,92/m²). No Rio de Janeiro, os preços médios de venda e de locação comercial foram R\$ 9.388/m² e R\$ 38,44/m², respectivamente. Com ligeiro avanço em 2020, o retorno médio do aluguel comercial (anualizado) foi estimado em 5,46% ao ano em junho, superando a rentabilidade do aluguel de imóveis residenciais (4,85% ao ano), bem como o retorno médio real de aplicações financeiras de referência no período. Com ligeiro avanço em 2020, o retorno médio do aluguel comercial (anualizado) foi calculado em 5,40% ao ano em setembro de 2020, superando a rentabilidade do aluguel de imóveis residenciais (4,74% ao ano), bem como o retorno médio real de aplicações financeiras de referência.

Com relação ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII), o relatório de outubro de 2020 da B3 mostra que o IFix, que monitora o desempenho desse mercado, reduziu 1% nos últimos 12 meses (vs. 6,8% no relatório do 2º trimestre).

O volume acumulado de ofertas públicas no ano até setembro foi de R\$20 bilhões, foram registrados 509 fundos registrados (vs. 493 em junho/2020), sendo 282 os negociados em bolsa (vs. 265 em junho), perfazendo um Patrimônio Líquido de R\$ 119 bilhões (R\$ 98 bilhões em junho).

MERCADO DE ESCRITÓRIOS

SÃO PAULO

Situação Geral

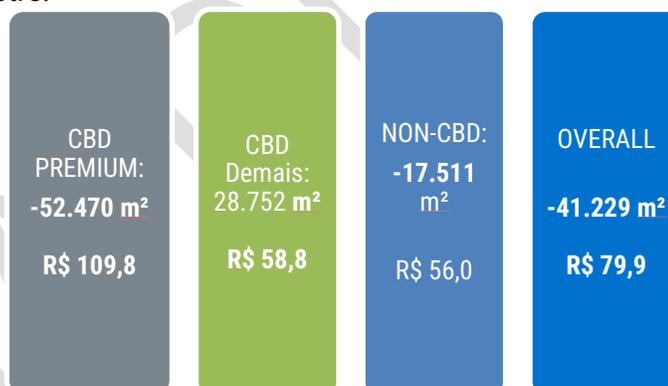
O mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo (incluindo Alphaville) registrou redução no volume de espaços ocupados. A devolução superou novas locações em praticamente todas as regiões, com exceção da Faria Lima, Chácara Santo Antônio e Marginal Pinheiros. Entretanto, as transações seguiram ocorrendo, o que pode ser observado pela absorção bruta acumulada que soma 170 mil m².

Absorção Líquida

Pelo segundo trimestre consecutivo, a absorção líquida, medida pela diferença entre o volume de espaço ocupado atual em relação ao trimestre anterior, nas regiões de São Paulo e Alphaville fechou em -63 mil m², somando um volume acumulado no ano de -41 mil m². Desde 2016 não havia absorção líquida negativa no mercado de São Paulo e a absorção líquida média estava em cerca de 49 mil m² por trimestre considerando a série histórica do 3º trimestre de 2016 ao 1º trimestre de 2020.

A devolução superou novas locações em praticamente todas as regiões no 3º trimestre, com exceção da Faria Lima, Chácara Santo Antônio e Marginal Pinheiros. A absorção bruta trimestral foi de 68 mil m² e a acumulada soma 170 mil m², o que demonstra que, ainda que em ritmo e volume modestos, as transações continuaram ocorrendo.

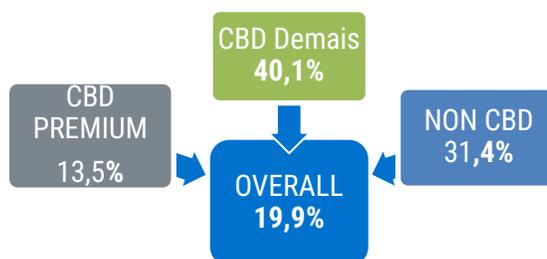
Seguem abaixo as posições de absorção líquida acumulada no ano e preços pedidos de locação no 3º trimestre.



Taxa de Vacância

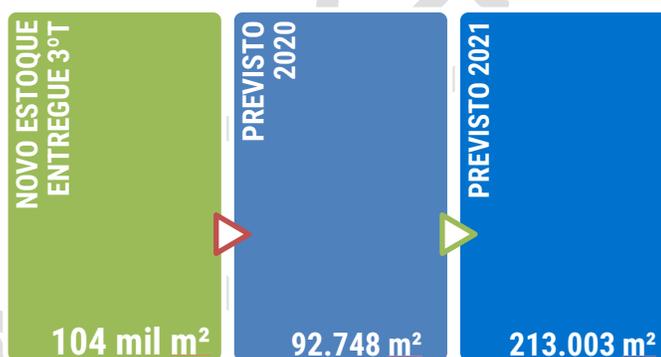
A taxa de vacância, que vinha em rota descendente desde o final de 2018, passou de 16,4% para 19,9% considerando todas as regiões pesquisadas, reflexo tanto da devolução de espaços, como do novo estoque entregue e ainda não ocupado. Se considerássemos a ocupação física das últimas transações, a taxa de vacância seria cerca de 18%, mas devido às obras de adequação, a absorção destes espaços será computada na ocasião da efetiva ocupação. Nas regiões centralizadas (CBD), a vacância fechou em 17,4% (vs. 13,8% no 2T). Nas regiões CBD Premium compostas pela Paulista,

Jardins, Pinheiros, Faria Lima, Itaim, JK, Berrini, Chucru Zaidan e Vila Olímpia, o percentual de espaço vago passou de 9,1% para 13,5%, mas ainda se enquadra na faixa de equilíbrio de mercado.



Novo Estoque e Estoque Futuro

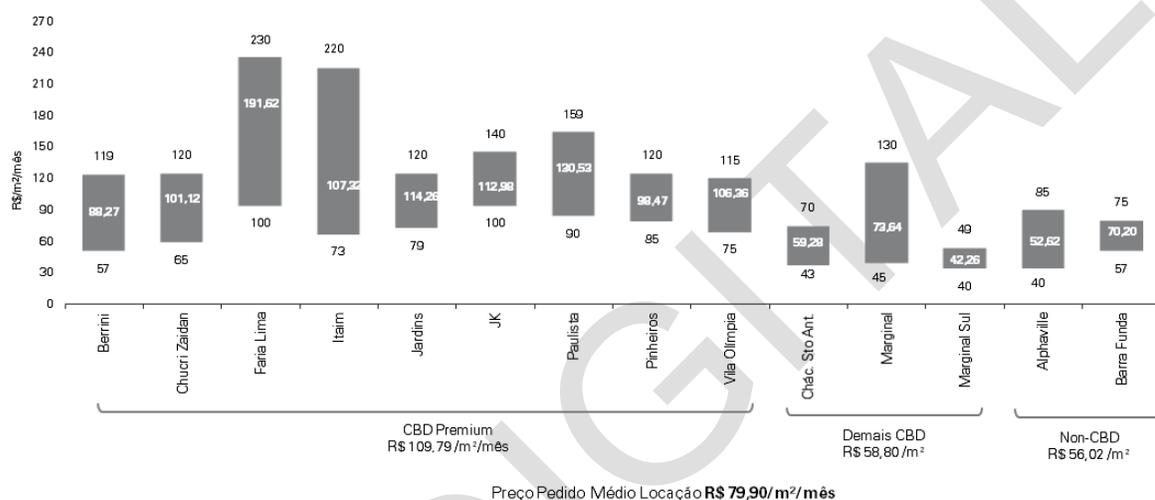
O trimestre também foi marcado por um alto volume de novo estoque entregue: 104,3 mil m². Há mais 92 mil m² previstos até o final do ano, que se for concretizado, poderá atingir 250 mil m², o 2º maior volume de novo estoque entregue desde 2018. O novo estoque previsto, sobretudo para o final deste ano, pode impactar as regiões em que atualmente apresentam alto o volume de área vaga, como é o caso de Alphaville e Chucru Zaidan – elevando ainda mais a oferta.



Valores de Locação

O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 79,90/m²/mês considerando todas as regiões pesquisadas, uma alta de 6,7% em relação ao trimestre passado, resultante do novo estoque entregue e ao aumento do volume de espaços disponíveis nos edifícios de alto padrão e consequentemente mais valorizados, aumentando sua participação no cálculo da média ponderada. Nas regiões CBD o preço pedido está em média R\$89,89/m²/mês e ao isolarmos as localizações Premium, ou seja, as que abrigam os edifícios mais modernos e valorizados do mercado, o preço pedido médio é de R\$ 109,79/m²/mês.

O gráfico a seguir mostra os valores por região de escritório:



RIO DE JANEIRO

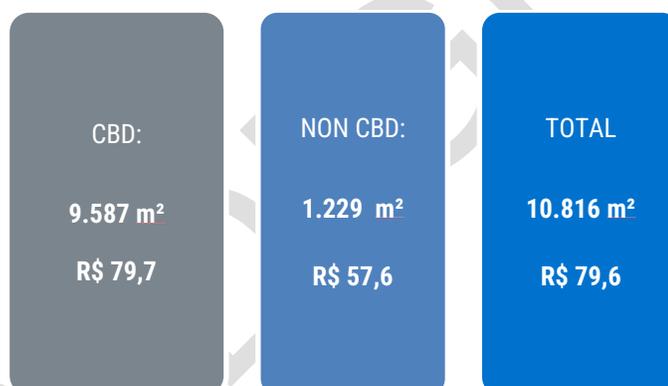
Situação Geral

O 3º trimestre foi o melhor do ano, em que a absorção líquida seguiu positiva e encerrou setembro cerca de 21 mil m² e taxa de vacância em queda. Em termos acumulados, a absorção líquida passa a ser positiva, somando 10,8 mil m².

Absorção Líquida

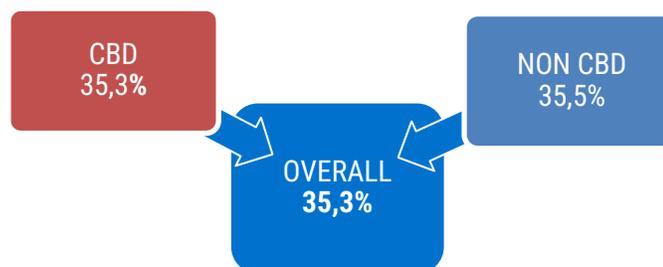
Assim como no trimestre consecutivo, a absorção líquida, medida pela diferença entre o volume de espaço ocupado atual em relação ao anterior, no Rio de Janeiro fechou positiva no trimestre e a maior do ano: 21 mil m². A finalização das obras e ocupação das últimas transações ocorridas foram efetivadas, o que acabou revertendo o resultado acumulado do ano que até então, estava negativo, para um total de 10,8 mil m². As regiões da Barra da Tijuca, Centro, Flamengo e Porto Maravilha foram as registraram absorções positivas. O volume de devoluções não foi significativo, mas acabou ocorrendo nas regiões da Cidade Nova, Botafogo e Zona Sul. A absorção bruta trimestral foi de 36,5 mil m² e a acumulada soma 77 mil m², demonstrando que as transações continuaram ocorrendo, ainda que à passos lentos.

Seguem abaixo as posições de absorção líquida acumulada no ano e preços pedidos de locação no 3º trimestre.



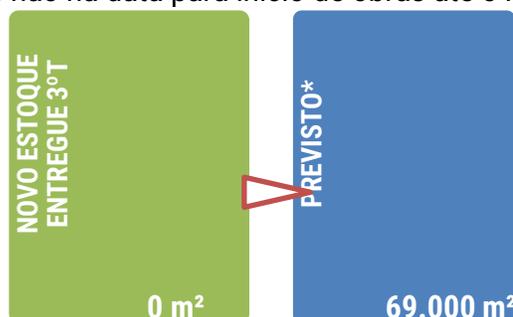
Taxa de Vacância

A taxa de vacância mostrou modesta queda trimestral e fechou em 35,3% (vs. 36,1%) considerando todas as regiões pesquisadas. Afetado pelo alto volume de oferta existente no mercado carioca há um longo período, o preço pedido médio de locação vem apresentando quedas consecutivas desde 2017. Analisando a ocupação por região, observamos que os mais altos volumes de área vaga do mercado estão nas principais regiões do mercado de escritórios do Rio de Janeiro. A região de maior aumento trimestral no percentual de vacância foi Flamengo/Glória, que fechou o trimestre em 41,5% (vs. 37,9% no 2T) e a de maior queda, foi o Porto Maravilha, com a finalização das obras/ocupação da Caixa Econômica Federal. A vacância no Porto passou de 49,6% para 45,5% e tende à reduzir quando as transações significativas ocorridas forem concretizadas.



Novo Estoque e Estoque Futuro

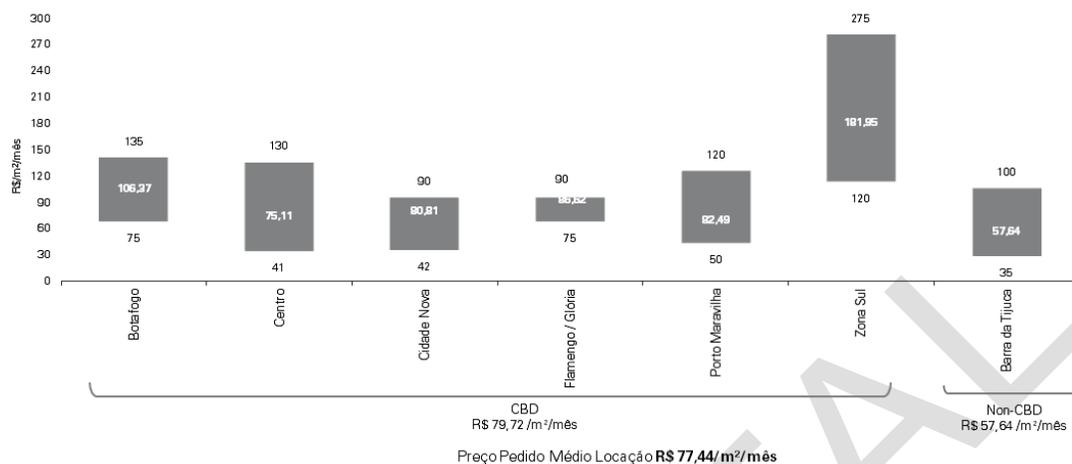
A região de maior volume de edifícios em construção atualmente fica no Porto Maravilha e 50% deste volume será ocupado pelo Banco Central em seu novo Edifício-Sede. Os edifícios atualmente em construção somam 69 mil m², com previsão de entrega incerta, devido à lenta velocidade ou até a paralisação de algumas obras. Com relação aos empreendimentos em fase de projeto, o volume previsto aumenta significativamente e pode atingir cerca de 300 mil m², mas não há data para início de obras até o momento.



*obras foram iniciadas, sem data prevista para entrega.

Valores de Locação

O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 77,44/m²/mês considerando todas as regiões pesquisadas, 2,7% inferior ao trimestre passado e 6,9% abaixo do que se praticava no mesmo período de 2019. Nas regiões centralizadas (CBD – central business district) o preço pedido está em média R\$79,72/m²/mês vs. R\$ 81,25/m²/mês no trimestre passado.



MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO

Alinhado aos indicadores da indústria, e, dando continuidade aos resultados positivos do trimestre anterior, o segmento imobiliário voltado ao armazenamento e logística de alto padrão segue aquecido.

Seguindo em rota descendente, a taxa de vacância geral, que considera os principais mercados do país – São Paulo e Rio de Janeiro) – encerrou o trimestre em 17,9% vs. 19,1% no trimestre anterior. Houve redução no volume de espaços vagos nos mercados de São Paulo e Rio de Janeiro, mesmo com a entrega de novos empreendimentos nos últimos três meses.

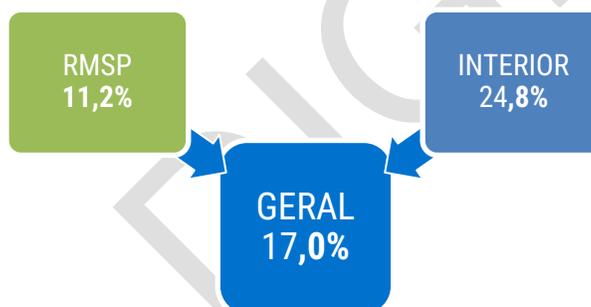
SÃO PAULO

ABSORÇÃO LÍQUIDA

Seguindo a tendência do início do ano, a demanda permaneceu alta, o que pode ser verificado pela absorção líquida acumulada até o momento: 579 mil m². Esse registro já ultrapassou o volume de todo o ano passado, e tudo indica que será o recorde da série histórica analisada. Deste total, 70% corresponde à absorção líquida na RMSP, confirmando a preferência da demanda por regiões próximas à capital e atender os setores que mais têm demandado espaços neste segmento que são os de transporte/armazenagem e logística e e-commerce. A absorção bruta trimestral foi de 227 mil m² e a acumulada do ano está em 760 mil m². As maiores transações de locação realizadas em São Paulo no trimestre envolveram, além dos setores já citados, o da indústria da construção/materiais de construção (varejo), demanda condizente com a retomada desta indústria nos últimos meses. A região que atingiu a maior absorção líquida trimestral foi Cajamar, que registrou um volume de 44,5 mil m². Seguem abaixo as posições de absorção líquida no 3º trimestre e preços pedidos de locação.



Mesmo com a entrega de 107 mil m² em novos empreendimentos em Jundiaí e região de Piracicaba no trimestre, a vacância do Estado de São Paulo caiu de 17,7% para 17,0%. A queda na taxa de vacância nas regiões pertencentes à Região Metropolitana de São Paulo foi mais significativa, passando de 13,7% para 11,2%. A maior alta trimestral foi no percentual de espaço vago em Jundiaí e se deve principalmente ao novo estoque entregue. A variação foi de 2 pontos percentuais em relação ao trimestre passado. A região de maior queda na taxa de vacância foi São Paulo, que registrou queda trimestral de 5 pontos percentuais.



PREÇOS PEDIDOS

O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 18,73/m²/mês, 1,7% acima do trimestre anterior. O maior preço pedido médio de locação foi encontrado em São Paulo (empreendimentos de 10-15 km do Centro): R\$ 28/m²/mês.

RIO DE JANEIRO

ABSORÇÃO LÍQUIDA

A absorção líquida acumulada no Rio de Janeiro já ultrapassou o maior volume da série histórica que foi no ano passado e atingiu 152 mil m². A absorção bruta trimestral foi de 135 mil m² e a acumulada do ano está em 194 mil m². As maiores transações de locação realizadas no Rio de Janeiro no trimestre envolveram o setor de logística e armazenagem e indústria têxtil. A região que atingiu a maior absorção líquida trimestral foi Campo Grande, que registrou um volume de 42,6 mil m².

TAXA DE VACÂNCIA

Mesmo com a entrega de novos empreendimentos em Campos-Macaé e Campo Grande, a vacância registrou uma queda trimestral de 25,2% para 21,7%. Houve queda na taxa de vacância na maioria das regiões e a mais significativa foi na região de Campo Grande, de 19,6% para 12,7% e Queimados/Seropédica que passou de 23,8% para 20,2%. A maior alta foi em Jacarepaguá que não apresentava vacância no trimestre passado e Campos-Macaé que apresentou vacância de 45 no 2º trimestre.

PREÇOS PEDIDOS

O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 19,9/m²/mês, levemente acima do trimestre anterior.

Análise da Propriedade

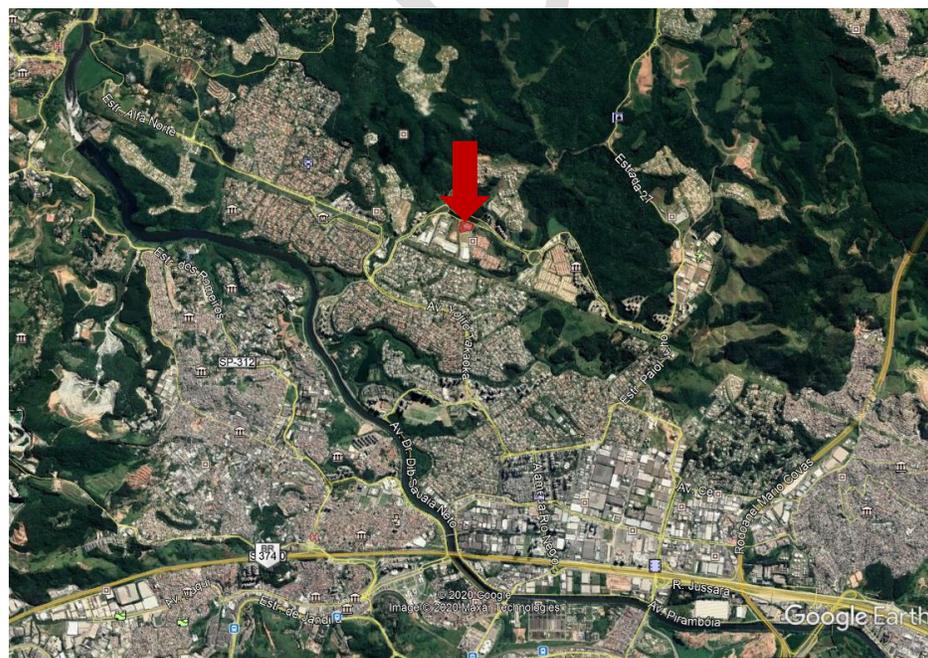
Descrição do Terreno e Análises

Localização

Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1000, Tamboré
Santana de Parnaíba/SP



Fonte: Google Earth – Modificado por Newmark Brasil



Fonte: Google Earth – Modificado por Newmark Brasil

Área de Terreno

O quadro a seguir descreve a área de terreno do avaliando:

Quadro de Áreas			
Matrícula (nº)	Endereço	Área (m ²)	Adotada P/ Cálculos
101.047	Lote 6 e 7-B, Sítio Tamboré, Santana do Parnaíba, SP	19.813,94	Sim
IPTU (contribuinte)			
24451.24.68.0265.00.000	Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1Lote 6/7 B	19.895,91	Não
Planta			
Projeto de Regularização Completo	Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1000, Tamboré, SP	19.813,94	Sim

Fonte: ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA

Formato e Dimensões

O terreno possui formato irregular, com testada de 130,18 m para a Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, conforme informado na matrícula.

Topografia

A topografia do terreno é em geral plana.

Drenagem

Nenhum problema de drenagem foi observado ou comunicado durante a vistoria do imóvel. Esta avaliação assume que a drenagem de águas pluviais, tanto na propriedade, quanto nas vias adjacentes, é adequada.

Risco de Inundação

Não foram identificadas áreas com risco de inundação, no momento da vistoria.

Riscos Ambientais

Não nos foi fornecido relatório de avaliação ambiental para análise, e durante a vistoria, não foi observado nenhum sinal aparente de contaminação na propriedade ou entorno. De qualquer forma, questões ambientais estão além do escopo de trabalho e de nossa expertise. Assumimos, para efeito de análise, que a propriedade não foi afetada por questões ambientais limitantes.

Instabilidade do Solo

Não nos foi fornecido relatório de estudo geológico para análise. Com base na vistoria realizada no imóvel e observação sobre o desenvolvimento do entorno imediato, não identificamos problemas com instabilidade do solo. Entretanto, não somos especialistas nesta disciplina. Para efeito de análise, assumimos que o solo onde está a propriedade em estudo possui capacidade suficiente para sustentar as construções existentes.

Vias, Acessos e Largura

O quadro abaixo indica as condições da via de acesso a propriedade:

Vias, acessos e largura

Nome da Via	Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1000, Tamboré, SP
Largura	+/- 10
Pavimentação	Asfalto
Guia	Concreto
Calçada	Concreto
Faixas de rolamento	mão única, 2 faixas de rolamento
Conservação	Boa
Intensidade de tráfego	Média

Melhoramentos públicos

Os melhoramentos públicos disponíveis são os descritos abaixo:

Melhoramentos Públicos

Serviço	
Rede de Distribuição da Água	Sim
Captação de Águas Pluviais	Sim
Eletricidade	Sim
Telefonia	Sim
Coleta de Lixo	Sim
Correio	Sim

Não somos especialistas na interpretação das regulações do zoneamento. Recomendamos a contratação de profissional qualificado em caso de requerimento formal desses parâmetros.

Outros Regulamentos de Uso do Solo

Não temos conhecimento de outros regulamentos de uso do solo que podem afetar a propriedade.

Regulamento de Zoneamento de Inclusão Social

Não identificamos regulamentos de inclusão social que possam limitar o uso da propriedade.

Servidão, Invasões e Restrições

Com base no que foi verificado nos documentos enviados, não identificamos aparentes servidões, invasões e restrições que afetam negativamente o valor do bem em estudo. Esta avaliação assume que a propriedade não possui impacto negativo causado por servidões, invasões ou restrições, e que está mercadologicamente livre para ser negociada.

Conclusão da Análise da Localização

Em geral, as características físicas do terreno e a disponibilidade de melhoramentos públicos, resulta na facilidade de implantação de usos permitidos pelo zoneamento vigente. Não possuímos informações sobre alguma restrição em particular para desenvolvimento.

Descrição e Análise das Construções

Geral

Descrição da Construção

Nome da Propriedade	Data Center
Tipo da Propriedade	Escritório
Padrão Ibape	Escritório Médio s/ Elevador
Ocupação	Monosuário
Número de Ocupantes	1
Número de Edificações	1
Andares (incluindo subsolos)	1
Número de Vagas de Garagem	150
Área Construída (m ²)	4.026,58
Área de Terreno (m ²)	19.813,94
Estado de Conservação	c - regular
Ano de Construção (aproximada)	1995
Idade Aparente Estimada (anos)	15
Idade Econômica Estimada (anos)	60
Idade Econômica Remanescente (anos)	45

Características da Construção

Estrutura	Convencional (pilares e vigas de concreto)
Fachada	Alvenaria
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Laje Impermeabilizada

Acabamentos

Paredes Internas	Pintura, Cerâmica
Piso	Cerâmica, Carpete, Piso Elevado
Teto	Forro de gesso, Forro Termo Acústico

Quadro de Áreas

Seguindo a documentação fornecida, descrevemos a seguir as áreas da propriedade em estudo:

Quadro de Áreas Comparativo			
Fonte	Matrícula	IPTU	Planta
Área de Terreno (m ²)	-	19.895,91	19.813,94
Área Construída (m ²)	-	4.011,78	4.026,58
Testada (m)	-	-	-
Vagas de garagem (automóveis)	-	-	-
Vagas de Garagem (caminhões)	-	-	-
Vagas de garagem (moto)	-	-	-
Áreas Adotadas	Pra fins de cálculo, foram adotadas as áreas conforme Planta fornecida pelo cliente		
Observações	A Newmark se coloca à disposição para revisar os cálculos, caso alguma inconsistência seja verificada e o cenário, modificado.		

Áreas Construídas

O quadro a seguir descreve a área construída do avaliando:

Quadro de Áreas		Construção	
Matrícula	Endereço	Área (m ²)	Adotada P/ Cálculos
101.047	Lote 6 e 7-B, Sitio Tamboré, Santana do Parnaíba, SP	N/I	Não
IPTU			
24451.24.68.0265.00.000	Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1Lote 6/7 B	4.011,78	Não
Planta			
Projeto de Regularização Completo	Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1000, Tamboré, SP	4.026,58	Sim

Fonte: ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA

Análise das Construções

Qualidade e Conservação

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não identificamos nenhum elemento que influencie negativamente a análise de valores.

Funcionalidade

As construções aparentemente encontram-se adequadas para o uso atual. Durante a vistoria não foi verificado nenhuma característica significativa de obsolescência funcional

Manutenções necessárias

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não identificamos nenhum elemento que influencie negativamente a análise de valores.

Conclusão sobre a Construções

No geral, a qualidade, condições e funcionalidade estão adequados para sua idade aparente e localização.

VIA DIGITAL

Documentação

Matrícula I Registro

Matrícula	101.047
Endereço	Lote 6 e 7-B, Sitio Tamboré, Santana do Parnaíba, SP
Área de Terreno Total (m²)	N/I
Área Construída Total (m²)	N/I
Testada (m)	N/I
Vagas de Garagem (automóveis)	N/I
Vagas de Garagem (caminhões)	N/I
Vagas de Garagem (motos)	N/I
Número	101.047
Cartório	Serviço de Registro de Imóveis Três Lagoas
Comarca	Barueri, SP
Data da Certidão	14/06/2015
Proprietário	SKY Serviços de Banda LTDA
Valor de Transação (R\$)	1.790.631,90
Data da Transação (R\$)	N/I

IPTU I Tributo

IPTU	24451.24.68.0265.00.000
Endereço	Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1Lote 6/7 B
Área de Terreno (m²)	19.895,91
Área Construída (m²)	4.011,78
Testada (m)	130
Vagas de garagem (automóveis)	N/I
Vagas de Garagem (caminhões)	N/I
Vagas de garagem (moto)	N/I
Inscrição do Imóvel	24451.24.68.0265.00.000
Exercício	2020
Órgão Emissor	Prefeitura de Santanda de Parnaiba, SP
Proprietário	SKY Serviços de Banda LTDA
Valor Venal (R\$)	4.356.769,40
Valor do Imposto (R\$) - parcela	45.152,64
Observações	Em 05 de fevereiro de 2020, a Prefeitura concedeu 100% de desconto no IPTU

Outros

Planta	
Endereço	Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1000, Tamboré, SP
Área de Terreno (m²)	19.813,94
Área Construída (m²)	4.026,58
Testada (m)	N/I
Vagas de garagem (automóveis)	N/I
Vagas de Garagem (caminhões)	N/I
Vagas de garagem (moto)	N/I
Projeto	Projeto de Regularização Completo
Tipo	Topografia
Data	N/I
Data de Alvará	N/I
Proprietário	SKY Serviços de Banda LTDA

Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

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 avaliado, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada 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-sócio-econômica, 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.

Considerações sobre a Avaliação

Considerando a natureza do imóvel, a oferta de informações disponíveis no mercado para as análises das variáveis relevantes ao processo e dentro de padrões aceitáveis de precisão e fundamentação previstos em norma, para esta avaliação a formação de valor se deu pelo **“Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa”**.

Importante ressaltar que para a presente avaliação não foram consideradas as instalações específicas para a operação de Data Center, sendo considerado terreno e construção civil.

Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação

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.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda 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 a 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) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar o valor do imóvel.

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

Fator de Oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

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

Fator Padrão: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.

Fator Depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

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.

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 de percentagem dividindo 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 Critérios de Ross-Heidecke			
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Apresentamos a seguir os elementos comparativos encontrados assim como a demonstração dos cálculos e formação de valores:

Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação

37

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6
LOGRADOURO	Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1000, Tamboré, SP	Avenida Saturno, 537 - Centro de Apoio I (Alphaville), Santana de Parnaíba - SP	Alameda Ásia, 382 - Centro Empresarial Tamboré, Santana de Parnaíba - SP	Av. Dr. Dib Sauaia Neto, 227 - Centro de Apoio I (Alphaville), Santana de Parnaíba - SP	Avenida Marte, 489 - Residencial Oito (Alphaville), Santana de Parnaíba - SP	Avenida Juruá, 253 - Alphaville Industrial, Barueri - SP	Alameda Grajaú, 219 - Alphaville Industrial, Barueri - SP
TIPO DE IMÓVEL	Edifício Comercial	Edifício Comercial	Edifício Comercial	Edifício Comercial	Edifício Comercial	Edifício Comercial	Edifício Comercial
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (M²)	4.026,58	878,00	4.400,00	1.500,00	4.235,00	4.000,00	10.695,00
Nº DE VAGAS	150,00	6,00	92,00	16,00	57,00	64,00	300,00
RELAÇÃO ÁREA PRIVATIVA / VAGAS	21,45	146,33	47,83	93,75	74,30	62,50	35,65
PADRÃO	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00
IDADE	15	15	10	15	15	15	25
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular C	Regular C	Regular C	Regular C	Regular C	Regular C	Regular C
LOCALIZAÇÃO	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10
TIPO DE NEGOCIAÇÃO	Avaliando	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	-	40.000,00	150.000,00	75.000,00	150.000,00	280.000,00	534.750,00
V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M²)	-	45,56	34,09	50,00	35,42	70,00	50,00
DATA DA INFORMAÇÃO		dez/20	dez/20	dez/20	dez/20	dez/20	dez/20
INFORMANTE		Time Administração Imobiliária	Imobiliária Zanfolim e Ventura	AlphaVende Imóveis	SPRE - São Paulo Real Estate	JRS Imóveis	Capital Assessoria
CONTATO		Time Administração Imobiliária	Imobiliária Zanfolim e Ventura	AlphaVende Imóveis	SPRE - São Paulo Real Estate	JRS Imóveis	Capital Assessoria
TELEFONE		(11) 4326-4047 (11) 96898-8000	(11) 4191-4333 (11) 99177-5454	(11) 97610-3492 (11) 94019-5080	(11) 3567-9555	(11) 4326-9714 (11) 98108-1895	(11) 4689-6855

Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação

38

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6
FATOR	Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1000, Tamboré, SP	Avenida Saturno, 537 - Centro de Apoio I (Alphaville), Santana de Parnaíba - SP	Alameda Ásia, 382 - Centro Empresarial Tamboré, Santana de Parnaíba - SP	Av. Dr. Dib Suaia Neto, 227 - Centro de Apoio I (Alphaville), Santana de Parnaíba -	Avenida Marte, 489 - Residencial Oito (Alphaville), Santana de Parnaíba - SP	Avenida Juruá, 253 - Alphaville Industrial, Barueri - SP	Alameda Grajaú, 219 - Alphaville Industrial, Barueri - SP
OFERTA	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
ÁREA	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar
DEPRECIÇÃO	1,00	1,00 Similar	0,93 Superior	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,20 Inferior
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,10 Inferior	1,10 Inferior	1,10 Inferior	1,10 Inferior	1,10 Similar	1,00 Similar
PADRÃO	1,00	1,30 Inferior	1,30 Inferior	1,30 Inferior	1,30 Inferior	1,18 Inferior	1,30 Inferior
VAGAS	1,00	1,31 Inferior	1,26 Inferior	1,25 Inferior	1,33 Inferior	1,15 Inferior	1,13 Inferior
VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/M²)	67,61	69,94	49,03	74,33	55,07	84,10	73,19
VALOR SANEADO (R\$/M²)	67,61	69,94	49,03	74,33	55,07	84,10	73,19

EXTRAPOLAÇÃO

Média seca	47,51	1,54	1,44	1,49	1,55	1,20	1,46
Média Hom.	67,61						
Média Saneada	67,61	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/m²)	47,51
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite Superior (+30%)	87,89
Limite Inferior (-30%)	47,33
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	67,61

SANEAMENTO

Limite Superior	76,25
Limite Inferior	58,98
Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
Desvio Padrão	13,08
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	67,61

FORMAÇÃO DE VALOR

ÁREA PARA CÁLCULO (M²)	4.026,58
VALOR UNITÁRIO (R\$/M²) MENSAL	67,61
VALOR TOTAL DE LOCAÇÃO (R\$) MENSAL	272.000,00

	Informações Gerais	1
	Endereço	Avenida Saturno, 537 - Centro de Apoio I (Alphaville), Santana de Parnaíba - SP
	Área de terreno total (m²)	N/I
	Área Construída	878,00
	Preço Pedido (R\$)	40.000,00
	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	45,56
	Idade	15,00
	Conservação	Regular
	Vagas	6,00
	Fonte	Time Administração Imobiliária
Contato	Time Administração Imobiliária	
Telefone	(11) 4326-4047 (11) 96898-8000	
https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-centro-de-apoio-1-		

	Informações Gerais	2
	Endereço	Alameda Ásia, 382 - Centro Empresarial Tamboré, Santana de Parnaíba - SP
	Área de terreno total (m²)	N/I
	Área Construída	4.400,00
	Preço Pedido (R\$)	150.000,00
	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	34,09
	Idade	10,00
	Conservação	Regular
	Vagas	92,00
	Fonte	Imobiliária Zanfolim e Ventura
Contato	Imobiliária Zanfolim e Ventura	
Telefone	(11) 4191-4333 (11) 99177-5454	
https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-tambore-bairros-		

	Informações Gerais	3
	Endereço	Av. Dr. Dib Suaia Neto, 227 - Centro de Apoio I (Alphaville), Santana de Parnaíba - SP
	Área de terreno total (m²)	N/I
	Área Construída	1.500,00
	Preço Pedido (R\$)	75.000,00
	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	50,00
	Idade	15,00
	Conservação	Regular
	Vagas	16,00
	Fonte	AlphaVende Imóveis
Contato	AlphaVende Imóveis	
Telefone	(11) 97610-3492 (11) 94019-5080	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-para-		

	Informações Gerais	4
	Endereço	Avenida Marte, 489 - Residencial Oito (Alphaville), Santana de Parnaíba - SP
	Área de terreno total (m²)	N/I
	Área Construída	4.235,00
	Preço Pedido (R\$)	150.000,00
	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	35,42
	Idade	15,00
	Conservação	Regular
	Vagas	57,00
	Fonte	SPRE - São Paulo Real Estate
Contato	SPRE - São Paulo Real Estate	
Telefone	(11) 3567-9555	
https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-centro-de-apoio-1-		

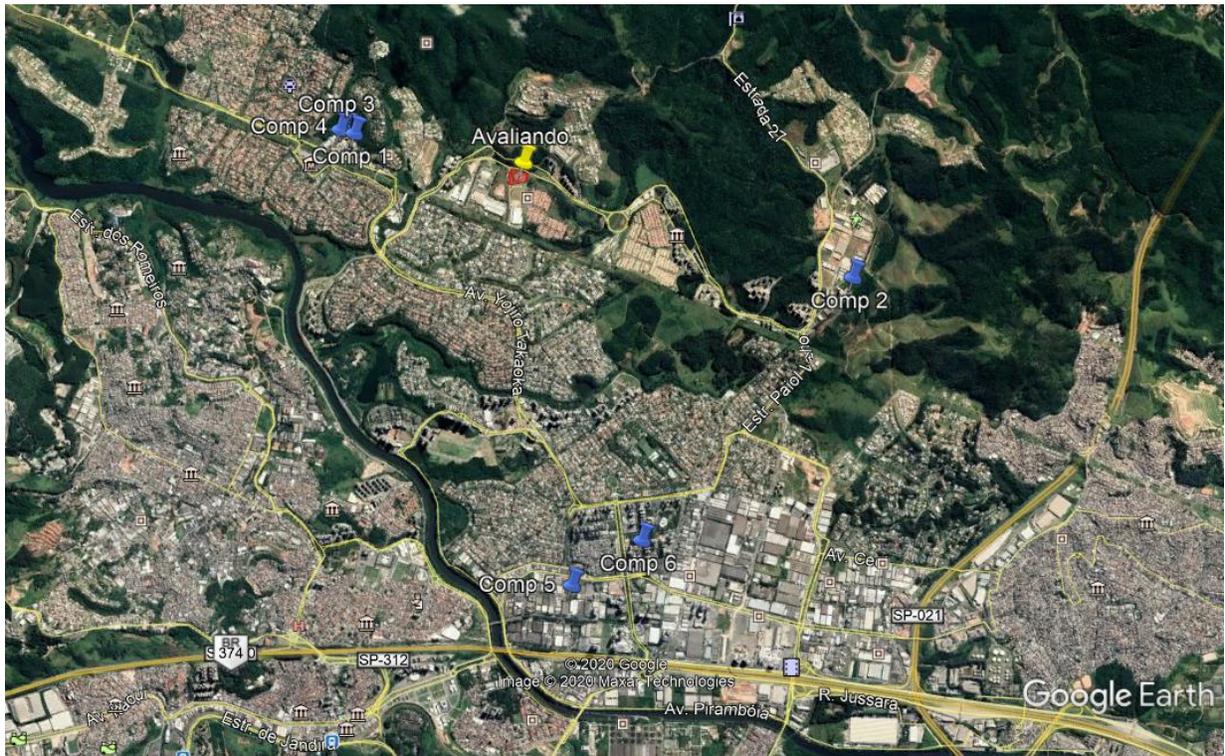
	Informações Gerais	5
	Endereço	Avenida Juruá, 253 - Alphaville Industrial, Barueri - SP
	Área de terreno total (m²)	3.000,00
	Área Construída	4.000,00
	Preço Pedido (R\$)	280.000,00
	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	70,00
	Idade	15,00
	Conservação	Regular
	Vagas	64,00
	Fonte	JRS Imóveis
	Contato	JRS Imóveis
	Telefone	(11) 4326-9714 (11) 98108-1895

<https://www.imeveisjrs.com.br/imovel/predio-para-alugar-4000-m-por->

	Informações Gerais	6
	Endereço	Alameda Grajaú, 219 - Alphaville Industrial, Barueri - SP
	Área de terreno total (m²)	5.500,00
	Área Construída	10.695,00
	Preço Pedido (R\$)	534.750,00
	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	97,23
	Idade	25,00
	Conservação	Regular
	Vagas	300,00
	Fonte	Capital Assessoria
	Contato	Capital Assessoria
	Telefone	(11) 4689-6855

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-para-aluguel-em->

Mapa de localização das amostras



Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa

O Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, 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 projeções explícitas: 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 de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de analisado considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeções de 10 anos. A seguir indicamos as premissas utilizadas para os dois cenários deste estudo:

PREMISSAS GERAIS			
Área Locável (m²)		4.026,58	
Área Argus		4.026,58 m²	
Início do Fluxo de Caixa		fev, 2021	
Período de Análise (anos)	10 anos 0 meses		
Termino da Análise	janeiro, 2031		
Taxa de Desconto		7,50%	
Taxa de Capitalização		7,00%	
Comissão na Perpetuidade (% \$ venda)		1,50%	
Crescimento Real (%)		0,00%	
Inflação (%)		0%	
Vacancia Estabilizada		0,00%	
PREMISSAS DE CONTRATO		PREMISSAS DE RENOVACÃO	
Tipo de Contrato	Existente	Aluguel (Comparativo Direto) (R\$/m²)	67,61
Prazo de Contrato (anos)	15,00	Aluguel na Renovação (R\$/m²)	73,13
Velocidade de Absorção (meses)	n/a	Renovação (probabilidade)	80,00%
Carência (meses)	n/a	Crescimento Real - Renovatória (%)	0,00%
Desconto de Aluguel	n/a	Prazo de Novo Contrato (anos)	5 anos
Comissão na Locação (meses)	n/a	Vacância/Reabsorção (meses)	6,00 meses
Valor de Locação dos Contratos (R\$/m²)	74,50	Carência (meses)	3,00 meses
Receita Média Mensal	300.000	Comissão na Renovação (# aluguel mensal)	1,00
Impostos	Não aplicável	Condomínio (R\$/m²/mês)	N/A
Ocupação do Imóvel	100%	IPTU (R\$/m²/mês)	1,04
Vacância nos contratos	0%	FRA (% aluguel mensal)	Não considerado
Inadimplência (% aluguel mensal)	0,00%	CAPEX	Não aplicável

Fluxo de Caixa

For the Years Ending	Year 1 <u>jan-2022</u>	Year 2 <u>jan-2023</u>	Year 3 <u>jan-2024</u>	Year 4 <u>jan-2025</u>	Year 5 <u>jan-2026</u>	Year 6 <u>jan-2027</u>	Year 7 <u>jan-2028</u>	Year 8 <u>jan-2029</u>	Year 9 <u>jan-2030</u>	Year 10 <u>jan-2031</u>	Year 11 <u>jan-2032</u>	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	39.600.000
Scheduled Base Rent	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	39.600.000
Total Rental Revenue	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	39.600.000
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	551.864
Total Other Tenant Revenue	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	551.864
Total Tenant Revenue	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	40.151.864
Potential Gross Revenue	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	40.151.864
Effective Gross Revenue	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	3.650.169	40.151.864
Operating Expenses												
IPTU	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	551.864
Total Operating Expenses	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	50.169	551.864
Net Operating Income	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	39.600.000
Cash Flow Before Debt Service	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	39.600.000
Cash Flow Available for Distribution	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	39.600.000

Resultados

Os resultados apresentados abaixo, representam a análise e utilização de premissas estáticas e temporais. Para nossa conclusão observamos as informações obtidas pela documentação fornecida pelo cliente, análise dos cenários do mercado atual, projeções futuras e evidências de mercado, conforme apresentado nos itens anteriores.

RESULTADOS

Área Locável (m²)	4.026,58
VPL (R\$)	50.127.569,00
VPL (R\$/m²)	12.449,17
Valor de Locação Mercado(R\$/m²)	67,61
Valor de Locação Contrato(R\$/m²)	74,50
Taxa de Desconto	7,50%
Taxa de Capitalização	7,00%

Sensibilidade

A fim de observar variações de cenários, estudamos a sensibilidade do modelo, variando a taxa de desconto e o cap rate utilizadas no modelo apresentado. Essa variação representa os cenários otimista, realista e conservador, conforme demonstramos a seguir:

Value Matrix

Tx. Desc.	Cap Rate				
	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%
6,50%	58.126.133,00	55.704.279,00	53.628.403,00	51.829.312,00	50.255.106,00
	14.435,61	13.834,14	13.318,60	12.871,79	12.480,84
7,00%	56.129.651,00	53.818.617,00	51.837.730,00	50.120.962,00	48.618.790,00
	13.939,78	13.365,84	12.873,89	12.447,53	12.074,46
7,50%	54.223.992,00	52.018.226,00	50.127.569,00	48.489.000,00	47.055.252,00
	13.466,51	12.918,71	12.449,17	12.042,23	11.686,16
8,00%	52.404.452,00	50.298.704,00	48.493.776,00	46.929.505,00	45.560.768,00
	13.014,63	12.491,67	12.043,42	11.654,93	11.315,00
8,50%	50.666.597,00	48.655.899,00	46.932.444,00	45.438.783,00	44.131.830,00
	12.583,03	12.083,68	11.655,66	11.284,71	10.960,13

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".

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.

Conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T., o presente trabalho é classificado como:

Comparativo Direto de Dados de Mercado – Comerciais

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 a todos os fatores analisados	3
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, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			10

* 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%
Intervalo de confiança			<=50%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Resumo de valores

A seguir apresentamos os resultados obtidos durante o estudo descrito nos itens anteriores.

Valor de Venda

Valor da Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa

RESULTADOS

Área Locável (m²)	4.026,58
VPL (R\$)	50.127.569,00
VPL (R\$/m²)	12.449,17

Valor de Locação

Valor do Comparativo de Locação

Formação de Valor Locação				Comparativo Direto
Data Center				
Avenida Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 1000, Tamboré, SP				
	Área Cosntruída (m²)	Área de Terreno (m²)	Valor Unitário (R\$/m²) Locação	Valor de Mercado (R\$) Locação
Avaliando	4.026,58	19.813,94	67,61	272.239,97
Total				272.239,97
Valor de Mercado (R\$)				272.000,00

Conclusão de Valores

De acordo com os estudos efetuados, 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 avaliando, na data base de 28 de janeiro de 2021:

Conclusão de Valor			
Premissa da Avaliação	Finalidade	Data da Avaliação	Conclusão de Valor
Valor de Mercado (1)	Compra/Venda	28/01/2021	R\$50.128.000,00

Permanecemos à disposição para maiores esclarecimentos.

Relatório Final

DocuSigned by:
Caroline Hara
374EB27900FE4FD...
Caroline Hara
Consultora de Avaliações

DocuSigned by:
Amália Guimarães
439E6A19ACDC4F9...
Amália Guimarães
Head Avaliações

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.

"NMRK" diz respeito a Newmark Brasil empresa emissora deste laudo completo de avaliação imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito aos colaboradores da NMRK 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:

1. 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 NMRK 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 NMRK eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
2. 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;
3. 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;
4. Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
5. 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;
6. As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A NMRK não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;

7. 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;
8. A determinação de valor é fundamentada 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;
9. 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;
10. 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, NMRK. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e NMRK, 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;
11. A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
12. 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 o valor contido neste Laudo;
13. 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 NMRK recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
14. 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 NMRK 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;
15. Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
 16. 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 NMRK recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões no valor;
 17. 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;
 18. 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;
 19. 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;
 20. 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;
 21. Se, com a aprovação prévia da NMRK, 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 NMRK ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;

22. 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

Anexo A

Fotos do Avaliando

VIA DIGITAL

Anexo B

Documentação da Propriedade

VIA DIGITAL