

# IMÓVEL COMERCIAL - CLARIANT - SÃO PAULO - SP

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

### Alianza Trust Renda Imobiliária FII – São Paulo / SP

Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488  
São Paulo / SP

NKF Job No.: 006-2020-109

Preparado para:

Alianza Trust Renda Imobiliária - FII

Preparado por:

**Newmark Knight Frank**

Valuation & Advisory

Av. Doutor Cardoso de Melo, 1460, cj 71

Vila Olímpia, São Paulo/SP





**Imóvel Comercial - Clariant - São Paulo - SP**  
**Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488**  
**São Paulo / SP**

# Relatório de Avaliação

São Paulo, 11 de novembro de 2020

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FII

RE: Avaliação de imóvel comercial localizado na Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488 – São Paulo / SP.

NKF Job No. 006-2020-109

À Alianza,

A Newmark Knight Frank – 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, com área construída de 28.503,87m<sup>2</sup>, área BOMA de 24.500,00m<sup>2</sup> e área de terreno de 32.833,77m<sup>2</sup>.

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	11/11/2020	R\$ 151.647.000,00

### 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:  
P/ *Amália Guimarães*  
439E6A19ACDC4F9...  
Joana M. Silva,  
MRICS, Affiliate, Appraisal Institute

VIA DIGITAL

# Sumário Executivo

<b>PARTE I</b>			
Nome da Propriedade	Imóvel Comercial		
Endereço	Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488		
Cidade / UF	São Paulo/SP		
Tipo de Propriedade	Comercial		
Proprietário	Clariant Administração de Bens Ltda.		
Registro do IPTU	087.313.0075-8		
Matrícula	281.313		
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	32.833,77	m <sup>2</sup>	
Número de Unidades	1,00	unid.	
Área Construída	28.503,87	m <sup>2</sup>	
Área BOMA	Escritório	19.250,00	m <sup>2</sup>
Área BOMA	Laboratório	5.250,00	m <sup>2</sup>
Área BOMA Total		24.500,00	m <sup>2</sup>
Área dos Cálculo		24.500,00	m <sup>2</sup>
Data da Construção	1.988		
Zoneamento	ZDE-2		
Coefficiente Máximo de Construção	2 vezes a área de terreno		
Taxa de Ocupação	70%		
Gabarito de Altura	28,0		
Uso Permitido	Residencial, comercial e industrial		
Uso do Imóvel	Comercial		
Data do Relatório	11/11/2020		
Finalidade da Avaliação	Valor de mercado para compra/venda e locação		
Indicadores de Valor de Mercado para Compra/Venda			
Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa)	151.646.346,00	R\$	6.189,65 (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>Conclusão de Valor de Mercado (R\$)</b>	<b>151.647.000,00</b>	<b>R\$</b>	<b>6.189,67 (R\$/m<sup>2</sup>)</b>
Indicadores de Valor de Mercado para Locação			
Comparativo Direto de Locação (escritório)	900.162,91	R\$/mês	46,76 (R\$/m <sup>2</sup> /mês)
Comparativo Direto de Locação (laboratório)	285.428,52	R\$/mês	54,37 (R\$/m <sup>2</sup> /mês)
<b>Conclusão de Valor de Mercado (R\$/mês)</b>	<b>1.185.600,00</b>		<b>48,39 (R\$/m<sup>2</sup>/mês)</b>

<b>PARTE II</b>			
Metodologia			
<b>Locação</b>			
Comparativo Direto de Locação			
<b>Escritório</b>	<b>Laboratório</b>	Tipologia	
8	8	Número de Elementos	
1.328,19	1.328,19	Área Média dos Comparativos (m <sup>2</sup> )	
55,00	55,00	Valor Unitário Máximo (R\$/m <sup>2</sup> )	
34,66	34,66	Valor Unitário Mínimo (R\$/m <sup>2</sup> )	
41,14	41,14	Valor Unitário Seco (R\$/m <sup>2</sup> )	
<b>46,76</b>	<b>54,37</b>	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	
900.162,91	285.428,52	Valor Indicado ("as is")	

<b>Premissas do Fluxo de Caixa</b>			
<b>Nome do Empreendimento</b>		<b>Imóvel Comercial</b>	
Endereço		Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488	
Classe		BB	
Tipo / descrição do empreendimento		Comercial	
<b>Fluxo de caixa</b>		<b>Valor de Mercado</b>	
Início do fluxo de caixa		jan, 2021	
Período de análise	anos	10 anos 0 meses	
Fim do fluxo de caixa		dezembro, 2030	
Ocupação do imóvel - contratos	%	100%	
Vacância contratos	%	0%	
Inadimplência	%	0%	
Taxa de desconto	%	9,00%	
Cap rate	%	8,00%	
Inflação	%	0%	
Vacância estabilizada	%	0%	
Comissão na perpetuidade	%	2,50%	
<b>Contratos vigentes</b>			
Locatário		Comercial	
Tipo de contrato		Existente	
Data de início do contrato		01/01/2021	
Data de fim do contrato		31/12/2025	
Duração	anos	5	
Valor de locação	BRL mês	1.093.750,00	
Valor unitário de locação	BRL/m <sup>2</sup> mês	44,64	
Carência	meses	N/a	
<b>Despesas</b>			
Condomínio	BRL/m <sup>2</sup> mês	25,00	
IPTU	BRL/m <sup>2</sup> mês	4,94	
FRA	% da Receita	2,0%	
<b>Outras receitas</b>			
Outras receitas	BRL	0,00	
<b>Crescimento</b>			
Data de início		Não considerado	
Receita	% ao ano	Não considerado	
Despesas	% ao ano	Não considerado	
<b>Novo Locatário (Espaços vagos)</b>			
Período de Contrato	anos	<b>Escritório</b> 5 anos	<b>Laboratório</b> 10 anos
Velocidade de absorção	meses	6,00 meses	12,00 meses
Vacância	meses	6,00 meses	6,00 meses
Carência	meses	3,00 meses	6,00 meses
Comissão de locação	meses	1,00	1,00
<b>Renovação de contratos</b>			
Probabilidade de renovação	%	<b>Escritório</b> 80,00%	<b>Laboratório</b> 90,00%
Valor de locação	BRL mês	867.532,58	239.480,35
Valor unitário de locação	BRL/m <sup>2</sup> mês	45,07	45,62
Comissão de locação	meses	1,00	1,00

## Sumário

**Índice**

<b>Relatório de Avaliação</b>	<b>1</b>	Risco de Inundação	22
Considerações iniciais e Premissas	2	Riscos Ambientais	22
<b>Sumário Executivo</b>	<b>4</b>	Instabilidade do Solo	22
Índice	6	Vias, Acessos e Largura	23
<b>Introdução</b>	<b>7</b>	Melhoramentos públicos	23
Identificação do Objeto da Avaliação	7	Zoneamento	24
Histórico do imóvel	7	Outros Regulamentos de Uso do Solo	25
Finalidade da Avaliação	8	Regulamento de Zoneamento de	
Escopo da Avaliação	8	Inclusão Social	25
Metodologias de Avaliação	9	Servidão, Invasões e Restrições	25
Cenário Político-Econômico	10	Conclusão da Análise da Localização	25
Varejo	11	Descrição e Análise das Construções	26
Indústria	12	Geral	26
<b>Mercado Imobiliário</b>	<b>12</b>	Quadro de Áreas	27
MERCADO DE ESCRITÓRIOS	14	Áreas Construídas	27
SÃO PAULO	14	Análise das Construções	27
Situação Geral	14	Conclusão sobre a Construções	27
RIO DE JANEIRO	16	Documentação	30
Situação Geral	16	Avaliação	32
Absorção Líquida e Preços	16	Comparativo Direto de Dados de Mercado	
Taxa de Vacância	17	– Locação	33
Novo Estoque e Estoque Futuro	17	Homogeneização Escritório	36
Valores de Locação	17	Homogeneização Laboratório	37
MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO	18	Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa	39
SÃO PAULO	18	Resultados	41
RIO DE JANEIRO	19	Sensibilidade	41
Análise da Propriedade	21	Conclusão de Valores	42
Descrição do Terreno e Análises	21	<b>Premissas e Disclaimers</b>	<b>43</b>
Localização	21	<b>Documentação da Propriedade</b>	<b>46</b>
Área de Terreno	22		
Formato e Dimensões	22		
Topografia	22		
Drenagem	22		



# Introdução

## Identificação do Objeto da Avaliação

O objeto desta avaliação é o imóvel comercial, com área construída de 28.503,87m<sup>2</sup>, área BOMA de 24.500,00m<sup>2</sup> e área de terreno de 32.833,77m<sup>2</sup>.

## Histórico do imóvel

Não temos conhecimento da venda ou transferência de propriedade do imóvel em estudo, durante o período de análise e conclusão deste relatório.

## Objetivo da Avaliação

O objetivo desta avaliação é determinar o valor de mercado da propriedade objeto deste estudo, na data da avaliação, 11 de novembro de 2020. A data deste relatório é de 11 de novembro de 2020.

## 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.

### Definição de Valor de Mercado

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.

## Finalidade da Avaliação

Avaliamos os valores de compra/venda do objeto este relatório.

**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)

## Escopo da 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 preceitua a ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos.

Este relatório incorpora explanação prática dos dados, premissas e análises utilizadas para o desenvolvimento da determinação de valor.

## Extensão para a qual a propriedade é identificada

A localização da propriedade foi possível através das seguintes fontes:

- ❖ Informações do cliente

## Tipo e extensão dos dados pesquisados

- ❖ Exposição e tempo de marcação;
- ❖ Vizinhança e tendência de uso;
- ❖ Tendências de Mercado relacionadas à propriedade em estudo;
- ❖ Ocorrência de inundação;
- ❖ Requisitos de zoneamento e conformidade;
- ❖ Quadro de Áreas;
- ❖ Contrato de Locação;
- ❖ Documentos enviados;
- ❖ Comparativos de venda;
- ❖ Comparativos de locação; e

### Tipo e extensão da análise aplicada

Analizamos a propriedade e o mercado onde está inserido, coletando informações pelo uso de metodologias e procedimentos apropriados, relevantes e aceitáveis. Posteriormente, aplicamos as metodologias apropriadas e relevantes para avaliar, correlacionar e conciliar os resultados para a estimativa de valor de mercado, conforme demonstrado neste relatório.

### Metodologias de Avaliação

**Evolutivo** - Anteriormente à nova norma, reconhecido como custo de reprodução, determina o valor de uma propriedade através da recomposição de seus elementos, terreno mais construções e benfeitorias. O valor do terreno é apurado através do Método Comparativo e o custo de reposição de suas construções e benfeitorias por meio de orçamentos sumários ou pormenorizados considerando as mesmas premissas e características dos existentes, e por fim ajustando a depreciação composta pela idade e estado de conservação.

**Comparativo** - Apura o valor de uma propriedade através da comparação com outras, ofertas ou transações, que apresentem similaridades em suas características físicas, geográficas, entre outras.

**Capitalização da Renda** – A propriedade objeto do estudo é considerada como um investimento, fonte de renda. Imóveis com essas características são normalmente comercializados de acordo com sua capacidade de produzir benefícios econômicos que se apresentam sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador. Portanto, a análise do potencial de geração de renda da propriedade provém do conhecimento e instrução do investidor acerca do potencial e dos riscos envolvidos na aquisição. Isto posto, pode-se analisar as qualidades de tal propriedade enquanto investimento.

**Involutivo** - Identifica o valor de mercado do bem considerando um hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do ativo e com as condições do mercado no qual está inserido. São considerados cenários viáveis para execução e comercialização do produto e seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica.

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

## Cenário Político-Econômico

A pandemia da Covid-19 trouxe significativa desaceleração no crescimento econômico mundial, de permanência e magnitude ainda incertos. As medidas de isolamento da população, adotadas para reduzir o ritmo de disseminação da doença, trouxeram importante redução da demanda na maioria dos setores. A descontinuidade das atividades, a redução/suspensão de postos de trabalho e a incerteza quanto à evolução da pandemia provocaram expressiva retração no consumo de bens e serviços e queda na confiança de consumidores e investidores em todo o mundo. O setor de serviços, que tem alta participação no PIB dos países, foi atingido com a queda das atividades relacionadas ao transporte, turismo, entretenimento e lazer. Apesar das medidas de estímulos fiscal e monetário pelas principais economias mundiais e de certa moderação na volatilidade dos ativos financeiros, para as economias emergentes o momento é desafiador. No Brasil, o PIB recuou 1,5% no 1º trimestre do ano em relação ao anterior, a maior queda desde 2015, em reflexo dos efeitos iniciais da pandemia. Do ponto de vista da oferta, o resultado se deu pelas quedas no valor adicionado da indústria (-1,4%), serviços (-1,6%) e pequeno crescimento na agropecuária (0,6%). No setor industrial, observamos queda na indústria de transformação (-1,4%) e na construção (-2,4%). A indústria extrativa apresentou o maior recuo no período (-3,2%), em função da retração na produção de minério de ferro, movimento não relacionado com a pandemia. No setor de serviços, o impacto da pandemia foi sentido nos recuos registrados nas atividades do comércio (-0,8%), transporte, armazenagem e correio (-2,4%) e em outros serviços (-4,6%), sobretudo as atividades afetadas pelas restrições de mobilidade, como serviços de alimentação, hotelaria e serviços pessoais. Do lado da demanda, a pandemia afetou significativamente o consumo das famílias, que vinha em crescimento consecutivo e recuou 2,0% no trimestre, maior retração trimestral desde a crise elétrica em 2001, quando a redução foi de 3,1%. Tendo em vista o cenário atual, a projeção para a variação do PIB em 2020, conforme Relatório de Inflação do Banco Central de junho, passou para retração de 6,4%. A taxa básica de juros foi reduzida em 0,75 ponto percentual para 2,25% a.a., a nova mínima histórica. As expectativas de inflação para 2020, segundo o Boletim Focus, está em torno de 1,6% e o dólar em R\$ 4,90.

O processo de normalização ainda traz dúvidas, uma vez que há riscos de novas ondas de contaminação, além do fato de que as pesquisas relacionadas à vacina não são conclusivas até o momento, elevando, portanto, o nível de incerteza a respeito do ritmo de recuperação da economia ao longo do 2º semestre do ano.

## Varejo

De acordo com as informações recentes do portal da Fecomercio de SP, considerando a probabilidade de melhora na economia com a retomada gradual do comércio, o Índice de Confiança do Consumidor (ICC) avançou 2,4% no mesmo período – de 100,4 pontos, em junho, para 102,8 pontos, em julho. Dos itens que compõem o ICC, o Índice das Condições Econômicas Atuais sofreu baixa de 4,5%. Em contrapartida, o Índice de Expectativas do Consumidor aumentou 5%.

A compra de veículos, que é outro indicador sensível à variação da confiança, também queda significativa. Segundo dados do Fenabrave, o volume de emplacamentos de automóveis novos aumentou 31,79% comparando-se o volume registrado em julho em relação a junho. Em termos anuais houve queda de 31% em relação a julho de 2019.

O índice que mede o fluxo de pessoas em shoppings no Brasil, Iflux, caiu 0,4% a partir do 1º dia de março até o 15º dia do mês, comparando ao mesmo período do ano passado. 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. Até então, não foi possível atualizar este índice, tendo em vista o longo período em que os empreendimentos estiveram fechados para evitar a disseminação da Covid-19.

Para o comércio varejista, além do próprio fechamento obrigatório dos shoppings centers, que prejudica o desempenho das vendas os efeitos mais severos da crise sobre o mercado de trabalho, com perspectiva de aumento no desemprego e queda nos rendimentos reais, piora nas condições de crédito e perda de confiança dos consumidores, limita a recuperação do setor mesmo após o fim do isolamento social.

Analisando o nível de emprego, de acordo com dados do Caged, o emprego celetista no Brasil apresentou retração em junho de 2020, registrando saldo negativo de -10.984 postos de trabalho. Esse resultado decorreu de 895.460 admissões e de 906.444 desligamentos. No acumulado do ano de 2020, foi registrado saldo de -1.198.363 empregos, decorrente de 6.718.276 admissões e de 7.916.639 desligamentos (com ajustes até junho de 2020). O saldo do nível de emprego foi negativo em três dos cinco Grupos de Atividades Econômicas: Serviços (-44.891), distribuído principalmente nas atividades de alojamento e alimentação (-35.340 postos); Comércio; reparação de veículos automotores e motocicletas (-16.646 postos) e Indústria geral (-3.545 postos), concentrados na Indústria de Transformação (-2.510 postos). Registraram saldo positivo o grupo de Construção (+17.270 postos) e Agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura (+36.836 postos).

## Indústria

Os últimos relatórios de Sondagem da Indústria e da Indústria da Construção produzidos pela CNI, em maio e junho de 2020, revelam que apesar da acentuada queda da atividade industrial em abril, o pior resultado da história recente, em maio, o faturamento real, horas trabalhadas na produção e utilização da capacidade instalada, cresceram. Nesse período, as altas refletiram a retomada da atividade industrial, após as paralisações ocorridas em março e em abril devido à intensificação das medidas de distanciamento social. Entretanto, o faturamento real segue 18,2% abaixo do registrado em fevereiro e horas trabalhadas na produção também caíram 15,8% na mesma comparação. A Utilização da Capacidade Instalada (UCI), ainda que a ociosidade seja alta, seguiu abaixo dos 70%, e aumentou 7 pontos percentuais de maio para junho, atingindo 62%.

O emprego manteve-se em queda em relação ao mês anterior (pelo 4º mês consecutivo), massa salarial e o rendimento médio pago aos trabalhadores da indústria também caíram pelo segundo mês consecutivo.

Ainda de acordo com a pesquisa, os principais problemas enfrentados no 2º trimestre de 2020 foram, em primeiro lugar, a redução da demanda interna (38,3% dos empresários pesquisados), a elevada carga tributária (32%) e a falta ou alto custo da matéria-prima (23,8%).

## Mercado Imobiliário

Segundo o último relatório de julho, que apresenta informações compartilhadas por empresas associadas à Abrainc – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, os lançamentos somaram 1.703 unidades em maio, contribuindo para um total de 16.181 imóveis lançados no trimestre móvel (março-abril-maio) e 106.263, nos últimos 12 meses – o que representa um aumento de 4,6% face ao registrado nos 12 meses anteriores). Já as vendas de imóveis novos somaram 10.085 unidades em maio, totalizando 29.847 unidades no último trimestre móvel e 118.060 nos últimos 12 meses (alta de 2,7%).

Comparando-se o último trimestre com o mesmo período de 2019, é possível notar que os maiores impactos foram identificados no volume de lançamentos, que recuaram 31,9%, e no número de imóveis entregues, com queda de 22,3%. Por outro lado, alguns indicadores consolidados foram menos afetados na mesma base de comparação, como no caso das vendas de imóveis novos, que acumulam uma variação negativa de apenas 1,2%, e o número de unidades distratadas, que declinaram 0,5% no período. O avanço e os impactos da pandemia nesses três últimos meses se distribuíram de forma heterogênea entre as regiões e os segmentos da incorporação, afetando de forma mais intensa o desenvolvimento de atividades imobiliárias que dependem da dinâmica e circulação de pessoas dos grandes centros urbanos. No caso dos empreendimentos do segmento de Médio e Alto Padrão (MAP), segmento mais comprometido nos primeiros três meses do avanço da pandemia, o último trimestre móvel foi marcado por uma queda expressiva de 46,7% nos lançamentos, acompanhada por um recuo importante de 39,3% no número de unidades comercializadas. Os empreendimentos relacionados ao programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), por outro lado, embora tenham registrado queda relevante no volume lançado (-27,0%), encerraram esse mesmo período com aumento de 19,5% nas vendas. Tendo em vista a participação majoritária do segmento MCMV no volume de lançamentos e vendas da incorporação no último trimestre (78,4%, nos dois cálculos), foi possível compensar a queda registrada no segmento MAP foi

amenizada nos indicadores agregados. Com o processo de interiorização da doença em junho e julho, aliado às diferentes fases e estratégias de reabertura nas diferentes regiões e praças, a expectativa é que o processo de recuperação e normalização das atividades da incorporação também seja heterogêneo, relacionando elementos de incerteza e fragilidade do quadro econômico atual.

Com relação ao mercado comercial, o Índice Fipe-Zap, os preços médios de venda e de locação de imóveis comerciais encerraram junho em estabilidade (respectivamente, -0,04% e -0,02%). Comparativamente, o comportamento dos índices calculados para salas e conjuntos comerciais de até 200m<sup>2</sup> ficou abaixo da variação do IPCA/IBGE (+0,26%). Entre as cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, destacaram-se as altas no preço médio de venda em:

Dentre as 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, apenas 3 apresentaram variação do preço de venda no campo positivo: São Paulo (+0,42%), Campinas (+0,03%) e Niterói (+0,01%).

As maiores quedas no preço de venda foram: as quedas mais expressivas foram observadas em: Brasília (-1,60%), Florianópolis (-0,57%), Rio de Janeiro (-0,42%).

Entre os imóveis para locação, os avanços foram registrados em 4 das 10 cidades: Niterói (+1,00%), Belo Horizonte (+0,32%), Campinas (+0,24%) e São Paulo (+0,12%) e as quedas foram em Salvador (-0,36%), Florianópolis (-0,34%) e Rio de Janeiro (-0,31%).

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 junho de 2020, o valor médio do m<sup>2</sup> de imóveis comerciais nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap foi de R\$ 8.478/m<sup>2</sup> no caso de imóveis comerciais colocados à venda, e de R\$ 37,48/ m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (R\$ 9.597/ m<sup>2</sup>), quanto para o aluguel do mesmo tipo de imóvel (R\$ 43,70/ m<sup>2</sup>).

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.

No Rio de Janeiro, os preços médios de venda e de locação comercial foram R\$ 9.457/m<sup>2</sup> e R\$ 39,43/m<sup>2</sup>, respectivamente.

Com relação ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII), o relatório de junho de 2020 da B3 mostra que o IFix, que monitora o desempenho desse mercado, valorizou-se 6,8% nos últimos 12 meses (vs. 21,74% no relatório do 1º trimestre).

O volume acumulado de ofertas públicas no ano até maio foi de R\$11 bilhões, foram registrados 493 fundos registrados (vs. 556 em março/2020), sendo 265 os negociados em bolsa (vs. 236 em março), perfazendo um Patrimônio Líquido de R\$ 98 bilhões (R\$ 157,02 bilhões em março).

## MERCADO DE ESCRITÓRIOS

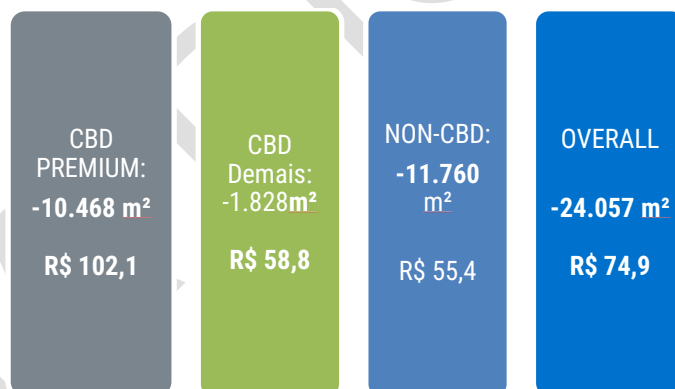
### SÃO PAULO

#### Situação Geral

O mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo fechou o 2º trimestre de 2020 com redução no volume de espaços ocupados. A devolução superou novas locações em praticamente todas as regiões do mercado de escritórios e, juntamente com o novo estoque entregue e ainda não ocupado, resultou em aumento da taxa de vacância para 16,4% (vs.15% no 1T).

#### Absorção Líquida e Preços Pedidos de Locação

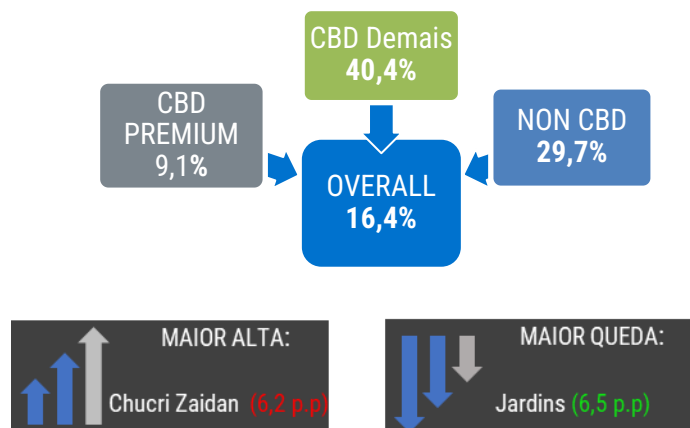
A absorção líquida trimestral, um dos principais indicadores da demanda, fechou em -24 mil m<sup>2</sup> e no acumulado do ano, segue positivo em 21,7 mil m<sup>2</sup>. A devolução superou novas locações em praticamente todas as regiões do mercado de escritórios, exceto Jardins, Faria Lima, Chác. Sto. Antônio e Berrini. A absorção bruta no trimestre foi de 35 mil m<sup>2</sup>. Empresas do setor financeiro e saúde tiveram relevância nas transações de locação no trimestre. Dos 59 mil m<sup>2</sup> devolvidos, a maior participação foi do setor de serviços (26%), tecnologia (20%) e industrial (14%). O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 74,9/m<sup>2</sup>/mês considerando todas as regiões pesquisadas.



#### Taxa de Vacância

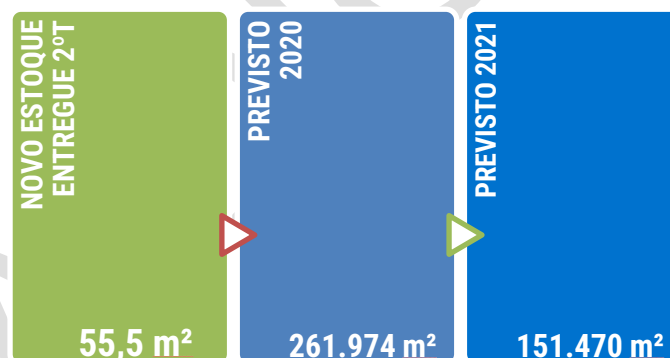
Praticamente todas as regiões pesquisadas apresentaram elevação na taxa de vacância em comparação com o 1º trimestre do ano, passando de 15% para 16,4%. Apesar da alta, o indicador ainda é inferior ao mesmo período de 2019, quando a vacância estava em 20,1%. Nas regiões centralizadas (CBD), a taxa de vacância que estava em 12,3% fechou em 13,8%, resultante tanto da devolução de espaços, como também do novo estoque entregue e ainda não ocupado. Nas principais regiões, as chamadas CBD Premium compostas pela Paulista, Jardins, Pinheiros, Faria Lima, Itaim, JK, Berrini, Chucru Zaidan e Vila Olímpia, a vacância está em 9,1%. Há 12 meses, este percentual era de 13,9%.





### Novo Estoque e Estoque Futuro

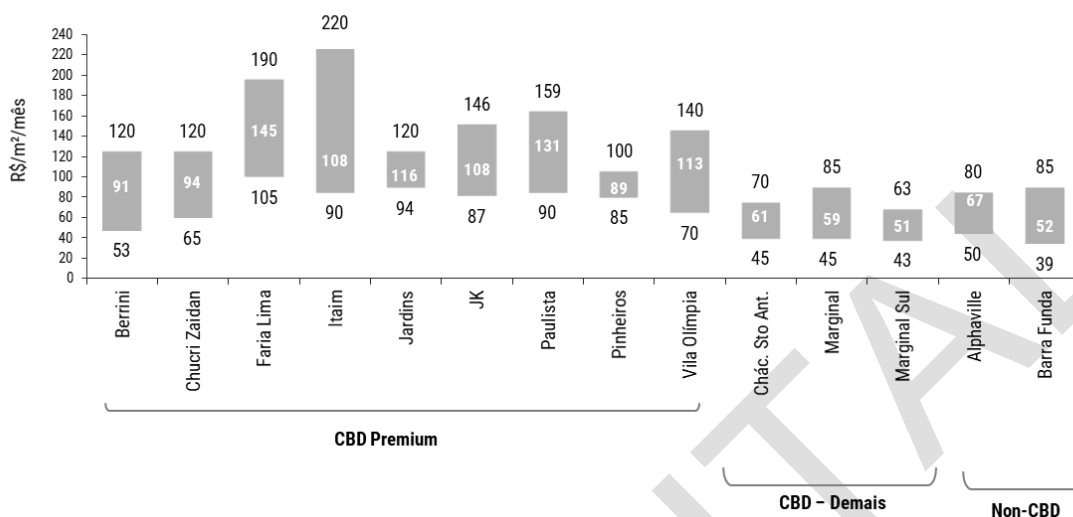
Embora 2019 tenha sido o ano de menor volume de novo estoque entregue desde 2010, tudo indica que neste ano este indicador ultrapasse muito a média histórica de cerca de 200 mil m<sup>2</sup>, uma vez que além dos 55,5 mil m<sup>2</sup> entregues neste trimestre, há mais 261,9 mil m<sup>2</sup> previstos para 2020. O novo estoque previsto pode impactar sobretudo as regiões que hoje já apresentam alto o volume de área vaga, como é o caso de Alphaville, Chácara Santo Antônio e Chucrí Zaidan – elevando o risco de super oferta.



### Valores de Locação

O preço pedido médio de locação em São Paulo e Alphaville fechou o trimestre em R\$ 74,9/m<sup>2</sup>/mês. Nas regiões centralizadas (CBD – central business district) o preço está em R\$83,5/m<sup>2</sup>/mês e ao isolarmos as localizações *premium*, ou seja, as que contemplam os edifícios mais modernos e valorizados do mercado, o preço pedido médio salta para R\$ 102,1/m<sup>2</sup>/mês.

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



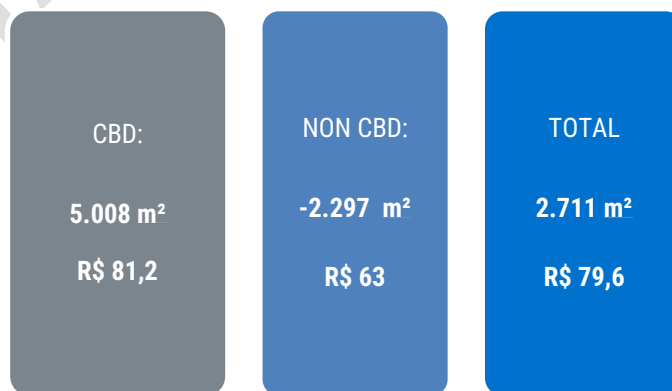
## RIO DE JANEIRO

### Situação Geral

Diferente do trimestre anterior, o 2º trimestre foi marcado por um ligeiro aquecimento das negociações no Rio de Janeiro, e o indicador de absorção líquida trimestral encerrou junho em 2,7 mil m<sup>2</sup>.

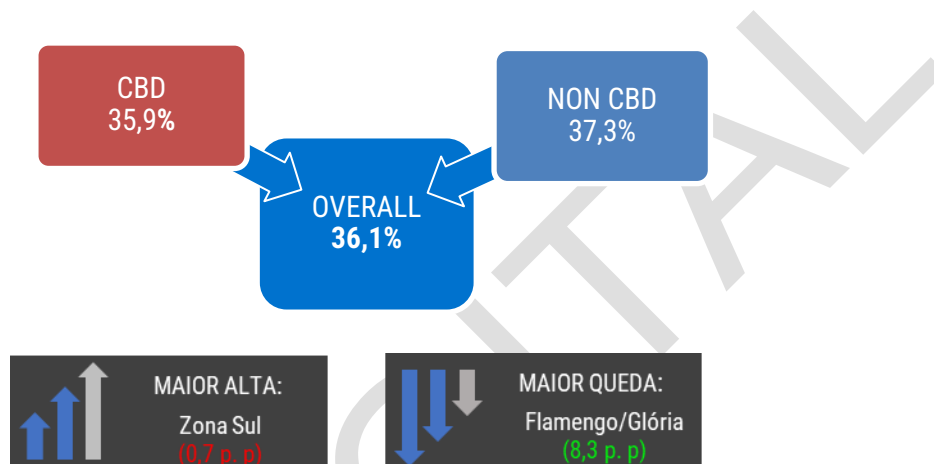
### Absorção Líquida e Preços

Passados 3 meses do saldo negativo na absorção líquida, o 2º trimestre deste ano foi de recuperação. A região do Flamengo, Cidade Nova e Porto Maravilha registraram absorções positivas, enquanto o Centro, Barra da Tijuca e Zona Sul registraram devolução de espaços mais significativas, resultando em uma absorção líquida de 2,7 mil m<sup>2</sup>. Apesar de positivo, este volume não foi suficiente ainda para reverter o saldo negativo do trimestre passado, somando uma absorção líquida acumulada de -10,2 mil m<sup>2</sup>. O preço pedido médio de locação apresentou queda de 5,2% na comparação com o 2º trimestre de 2019, fechando no patamar de R\$ 79,6/m<sup>2</sup>/mês.



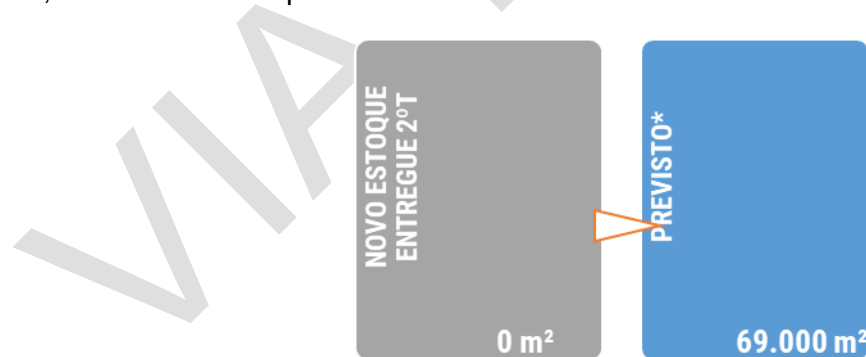
### Taxa de Vacância

A taxa de vacância deixou de cair neste trimestre, fechando em uma média de 36,1% (vs. 36,2% no 1T). O significativo volume de negociações observadas nos últimos meses deve se converter em novas ocupações, resultando em uma possível queda na vacância. Se desconsiderarmos os espaços recentemente comercializados, mas não ocupados, a disponibilidade na cidade cai para 34,3%. A região de maior volume de espaços vagos é o Centro, a Barra da Tijuca e Cidade Nova.



### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 apresentou queda anual de 5,2%, fechando no patamar de R\$ 79,6/m<sup>2</sup>/mês.



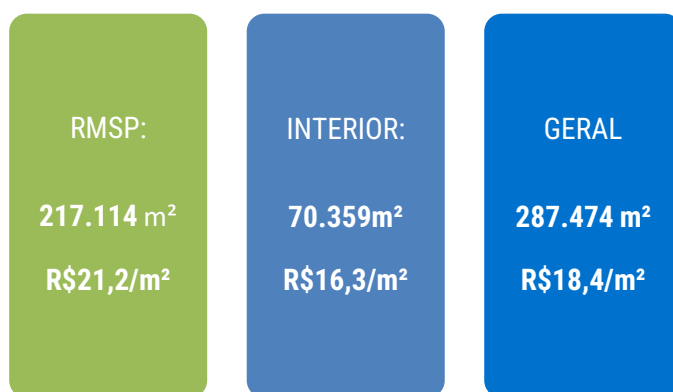
## MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO

Na direção oposta à crise de diversos segmentos industriais, com a pandemia houve um notável aumento do volume de transações do comércio online (e-commerce) tanto das empresas já consolidadas neste segmento (Amazon, Mercado Livre, Magazine Luíza) como das redes varejistas. Essas previram o crescimento desta nova forma de venda de forma gradual, ao longo dos próximos anos, e tiveram seus planos antecipados pela pandemia, devido ao fechamento de grande parte de suas lojas como medida de prevenção ao vírus e novos hábitos de consumo, acelerados pelo isolamento social. Para o segmento de armazenamento e logística de alto padrão, monitorado trimestralmente, os resultados são promissores.

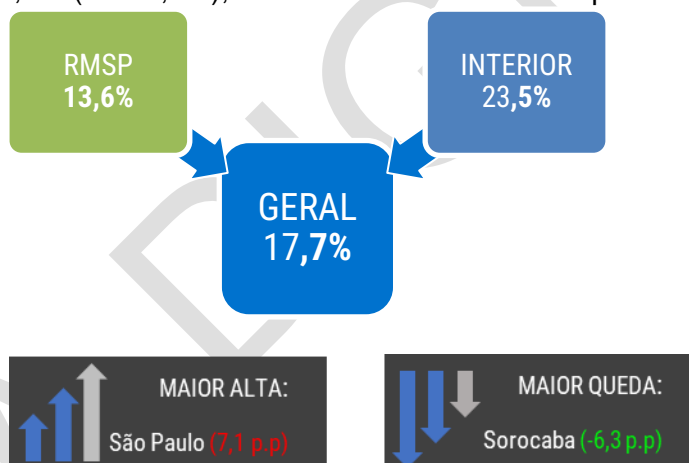
## SÃO PAULO

### ABSORÇÃO LÍQUIDA

A demanda seguiu aquecida neste trimestre, fechando em 287,5 mil m<sup>2</sup>, a mais alta desde o 1º trimestre de 2019. O volume acumulado no ano corresponde à 76% do total de 2019, o 2º maior da série histórica. Deste total, 217 mil m<sup>2</sup> corresponde a absorção líquida na RMSP, confirmando a preferência da demanda por regiões próximas à capital. A significativa absorção de empresa multinacional do setor do varejo (110 mil m<sup>2</sup>), em galpão feito sob medida em um novo condomínio logístico na região de Cajamar alavancou os resultados do trimestre. Outra região com significativo volume de absorção foi Guarulhos, com 35,5 mil m<sup>2</sup>.



Mesmo com a entrega de 223 mil m<sup>2</sup> em novos empreendimentos neste trimestre, a vacância nas principais regiões do Estado de São Paulo caiu de 17,9% para 17,7% e o volume de espaços vagos atingiu o mais baixo patamar dos últimos 2 anos. Ainda que São Paulo tenha apresentado a maior alta no percentual devido ao novo estoque entregue e ainda não totalmente ocupado, o volume vago é pouco significativo. A taxa de vacância nas regiões pertencentes à Região Metropolitana de São Paulo ficou praticamente estável em relação ao trimestre anterior: 13,6% (vs. 13,7%), mesmo com a alta no estoque.



### PREÇOS PEDIDOS

O preço pedido médio de locação, fechou em R\$ 18,4/m<sup>2</sup>/mês, 6,5% acima do trimestre anterior.

### RIO DE JANEIRO

#### ABSORÇÃO LÍQUIDA

O 2º trimestre seguiu positivo, com absorção líquida fechando em 6,8 mil m<sup>2</sup>. Embora inferior ao registro do trimestre passado, o volume acumulado do ano já está acima da média de absorção líquida trimestral registrada em 2019 (33 mil m<sup>2</sup> por trimestre). As mais importantes absorções no trimestre vieram do setor do varejo, transporte/armazenagem e logística e industrial.

### TAXA DE VACÂNCIA

O novo estoque entregue na região de Duque de Caxias foi responsável para a pequena alta na vacância nesta região. Entretanto, a taxa de vacância em imóveis industriais/logísticos no estado do Rio de Janeiro fechou em 25,2% (vs. 25,8% (no trimestre passado)). Há um ano, a taxa de vacância era de 29,1%.



### PREÇOS PEDIDOS

O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 19,8/m<sup>2</sup>/mês, levemente acima do trimestre anterior.

## Análise da Propriedade

### Descrição do Terreno e Análises

#### Localização

Imóvel Comercial  
Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488  
São Paulo/SP



Fonte: Google Earth – Modificado por Newmark Knight Frank



Fonte: Google Earth – Modificado por Newmark Knight Frank

## Área de Terreno

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

Quadro de Área		Terreno	
Matricula	Endereço	MP	Testada
281.313	Rua Bento Branco de Andrade e Avenida das Nações Unidas	32.833,77	N/I
IPTU			
087.313.0075-8	Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488	32.834,00	329,13

Fonte: Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

## Formato e Dimensões

O terreno possui formato irregular, com testada de 329,13m para a via principal, conforme consta no IPTU.

## 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:

<b>Vias, acessos e largura</b>		
Via	Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488	Av. das Nações Unidas, 18001
Largura	10+/-	45+/- com canteiro central
Pavimentação	Asfalto	Asfalto
Guia	Concreto	Concreto
Calçada	Concreto	Concreto
Faixas	02 mãos, 2 faixas de rolamento	01 mão, 6 faixas de rolamento (3 via expressa e 3 via local, com 1 faixa para ônibus)
Direção de trafego	Norte/Sul	Sul/Norte
Conservação	Boa	Boa
Nível de tráfego	Baixo	Alto
Controle de tráfego	Sinal de tráfego	Sinal de tráfego
Visibilidade	Superior	Superior

## Melhoramentos públicos

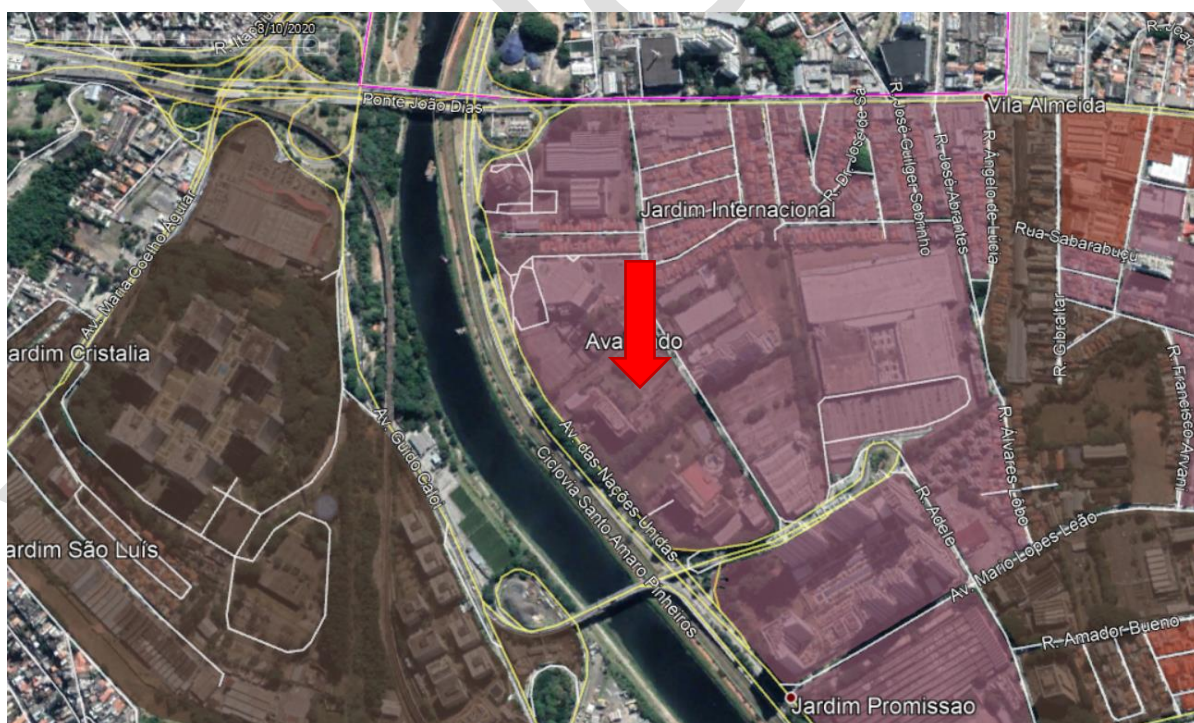
Os melhoramentos públicos disponíveis são os descritos abaixo:

<b>Melhoramentos Públicos</b>	
Serviço	Fornecedor
Rede de Distribuição da Água	SABESP
Capitação de Águas Pluviais	SABESP
Eletricidade	ENEL
Telefonia	Operadoras
Coleta de Lixo	sim
Correio	Correios

## Zoneamento

O imóvel em estudo encontra-se em Zona Mista. O quadro a seguir descreve nosso entendimento e interpretação dos requisitos do zoneamento que afetam a propriedade.

Zoneamento	
Jurisdicção	Prefeitura de São Paulo
Zona	ZDE-2
Descrição	Zona de Desenvolvimento Econômico 2
Conformidade legal?	Conforme
Prováveis mudanças?	Não há conhecimento
Usos permitidos	Residencial, comercial e industrial
Categoria	Comercial
Lote Mínimo	
Recuo Mínimo (m)	5
Gabarito Máximo (m)	28
Taxa de Ocupação	0,7
Coefficiente de Aproveitamento	2
Requisitos para estacionamento	NI
Permeabilidade	
OBS:	



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 das Construções

Nome da Propriedade	Imóvel Comercial	
Tipo da Propriedade	Comercial	
Sub-tipo da Propriedade	Escritório	
Classificação	BB	
Tipo de Ocupação	Locado	
Número de Ocupantes	1	
	Escritório	Laboratório
Número de Edificações	1	1
Andares	9	3
Classificação das Construções	Médio	Médio
Tipo de Construção	Médio	Médio
Qualidade das Construções	Médio	Médio
Condições	Regular	Regular
Área Construída (m <sup>2</sup> )	28.503,87	
Área BOMA (m <sup>2</sup> )	24.500,00	
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	32.833,77	
Ano de Construção	1988	
Idade Aparente Estimada (anos)	20	
Idade Econômica Estimada (anos)	60	
Idade Econômica Remanescente (anos)	40	
Número de Vagas	600	

#### Detalhes da Construção

Fundações	Concreto Armado	
Estrutura	Concreto Armado	
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto	
Esquadrias	Metálica	
Cobertura	Laje	
Pé-Direito	3	
Piso	Contrapiso com Canaletas	
Paredes	Látex	
Teto	Metálico, modular e gesso	
Iluminação	Fluorescente e LED	
Ar Condicionado	Central	
Gerador de Energia	Possui	
Funcionamento	Emergência	
Elevadores Sociais	Escritório	6
	Laboratório	2
Estacionamento	Térreo	

#### Acabamentos

Paredes Internas	Pintura Látex	
Piso	Cerâmico, carpete	
Teto	Metálico, modular e gesso	
Fachada	Vidro, alvenaria	

## Quadro de Áreas

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

Quadro de áreas	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Área BOMA (m <sup>2</sup> )	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )
Matrícula	28.503,87	N/I	32.833,77
IPTU	29.463,00	N/I	32.834,00
Plantas	23.220,04 (adm.)	N/I	33031,13 (real)
	5.137,61 (laboratório)	N/I	
E-mail	28.503,87	24.500,00	32.833,77

## Áreas Construídas

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

Quadro de Área	Construção	
Matrícula	Endereço	MP
281.313	Rua Bento Branco de Andrade e Avenida das Nações Unidas	28.503,87
IPTU		
087.313.0075-8	Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488	29.463,00

Fonte: Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

## 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

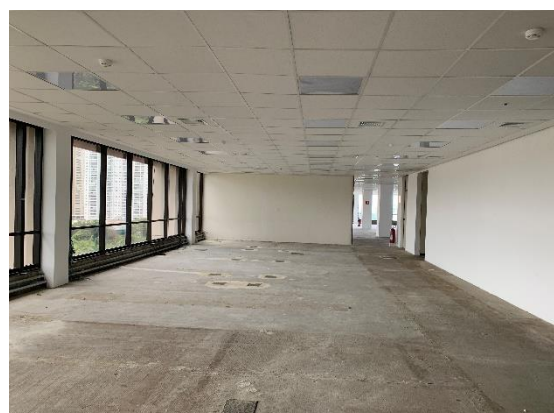
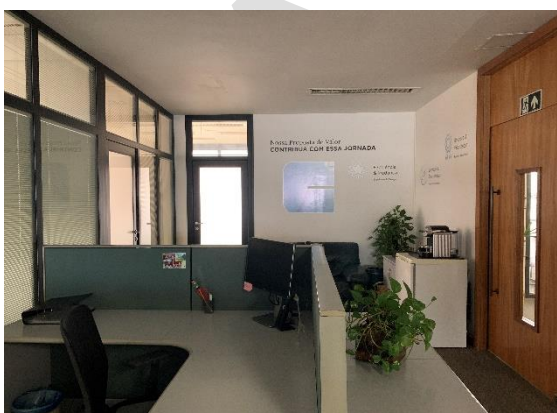
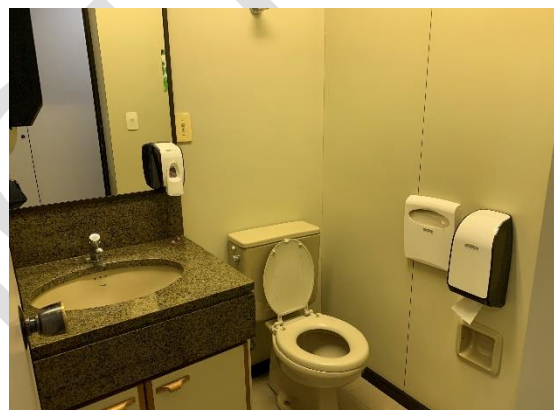
As construções aparentemente encontram-se adequadas para o uso atual. Durante a vistoria não foi verificado nenhuma característica significante de obsolescência funcional

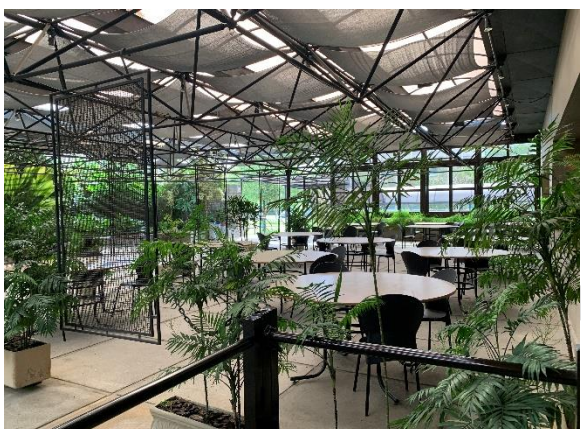
### Manutenções necessárias

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.





## Documentação

### Matrícula I Registro

Matrícula	
Número	281.313
Cartório	11º Cartório do Registro de Imóveis
Comarca	São Paulo
Proprietário	Clariant Administração de Bens Ltda.
Endereço	Rua Bento Branco de Andrade e Avenida das Nações Unidas
Data último registro	15/01/19
Área de Terreno (m²)	32.833,77
Área Privativa (m²)	28.503,87
Possui Valor de Trasação?	Não
Data da Transação	N/I
Valor da Transação	N/I
Relevante ao Estudo	N/I

### IPTU I Tributo

IPTU	
Inscrição do Imóvel	087.313.0075-8
Exercício	2020
Órgão Emissor	Prefeitura de São Paulo
Cadastro do Contribuinte	08.742.331/0001-09
Endereço	Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488
Área de Terreno (m²)	32.834,00
Área Construída (m²)	29.463,00
Valor Venal	78.914.011,00



**Outros**

Quadro de áreas		
Projeto		Projeto Técnico de Proteção Contra Incêndio
Endereço		Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488 Avenida Nações Unidas, 18001
Área de Terreno (m²)	Escritura Real	32.833,77 33.031,13
Área Construída (m²)	Dep. de Lixo / Amostras Casa de Máquinas Casa de Bomba Canil Abrigo Abrigo GLP Cobertura Pedestres Cobertura Cancela Cobertura Autos Cobertura Motos Portaria Nações Unidas Portaria Bento Branco Administração Laboratório	46,97 13,86 5,52 7,60 5,90 9,25 216,40 14,16 624,96 22,79 102,16 15,00 23.220,04 5.137,61

## 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.

## 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 porcentagem 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

35

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO									
LOGRADOURO	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6	COMP 7	COMP 8
	Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488	Av. das Nações Unidas, 17891	Av. Maria Coelho de Aguiar, 215	Av. Maria Coelho de Aguiar, 215	Av. Maria Coelho de Aguiar, 215	Av. Maria Coelho de Aguiar, 215	Rua Eng. Francisco Pitta Brito, 125	Av. das Nações Unidas, 19707	Av. Guido Caloi, 1000
TIPO DE IMÓVEL	Escritório	Birmann 20	CENESP - Bloco A	CENESP - Bloco C	CENESP - Bloco E	CENESP - Bloco F	Herbert Levy - Birmann 9	ções Unidas Corporate 20	Panamérica Park - Bloco 01
ÁREA TOTAL BOMA (M²)	24.500,00	18.132,77	22.752,32	22.752,32	22.752,32	22.752,32	14.751,44	6.971,32	5.669,04
ÁREA UTILIZADA PARA CÁLCULO (M²)	24.500,00	1.832,88	3.070,48	3.070,48	3.070,48	3.270,65	2.032,00	1.946,03	1.629,85
Nº DE VAGAS	500,00	33	24	28	24	28	28	-	38
RELAÇÃO ÁREA PRIVATIVA / VAGAS	49,00	55,54	127,94	109,66	127,94	116,81	72,57	#DIV/0!	42,89
AR CONDICIONADO	Central	Central	Central	Central	Não Central (Self) com distribuição	Central	Central	Central	Central
CLASSIFICAÇÃO	BB	BB	BB	BB	BB	BB	BB	A	A
PADRÃO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
DATA DE ENTREGA DO PRÉDIO	1988	01/01/1994	01/01/1977	01/01/1977	01/01/1986	01/07/1988	01/10/1990	01/01/2012	15/12/2001
IDADE	20	20	30	30	25	25	25	5	15
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Entre novo e regular	Regular
LOCALIZAÇÃO	C	C	C	C	C	C	C	B	C
PÉ DIREITO	3,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,95	1,00	0,90
TIPO DE NEGOCIAÇÃO	Avaliando	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	-	100.808,40	106.419,71	117.114,16	121.700,45	122.805,65	88.348,00	101.532,00	60.942,18
V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M²)	-	55,00	34,66	38,14	39,64	37,55	43,48	52,17	37,39
DATA DA INFORMAÇÃO		ago/20	ago/20	ago/20	ago/20	ago/20	ago/20	ago/20	out/19
INFORMANTE		Newmark	Newmark	Newmark	Newmark	Newmark	Newmark	Newmark	Newmark
CONTATO									
TELEFONE		(11) 2137-3130	(11) 2137-3130	(11) 2137-3130	(11) 2137-3130	(11) 2137-3130	(11) 2137-3130	(11) 2137-3130	(11) 2137-3130

## Homogeneização Escritório

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO									
	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6	COMP 7	COMP 8
	Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488	Av. das Nações Unidas, 17891	Av. Maria Coelho de Aguiar, 215	Av. Maria Coelho de Aguiar, 215	Av. Maria Coelho de Aguiar, 215	Av. Maria Coelho de Aguiar, 215	Rua Eng. Francisco Pitta Brito, 125	Av. das Nações Unidas, 19707	Av. Guido Catoi, 1000
	Escritório	Birmann 20	CENESP - Bloco A	CENESP - Bloco C	CENESP - Bloco E	CENESP - Bloco F	Herbert Levy - Birmann 9	Nações Unidas Corporate 20.000	Panamérica Park - Bloco 01
<b>FATOR</b>									
OFERTA	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
ACESSO	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar
ÁREA	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar
DEPRECIACÃO	1,00	1,00 Similar	1,24 Inferior	1,24 Inferior	1,10 Inferior	1,10 Inferior	1,10 Inferior	0,81 Superior	0,90 Superior
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,00 Similar	1,11 Inferior	1,11 Inferior	1,11 Inferior	1,11 Inferior	1,05 Inferior	1,00 Similar	1,11 Inferior
PADRÃO	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar
VAGAS	1,00	1,04 Inferior	1,17 Inferior	1,14 Inferior	1,15 Inferior	1,15 Inferior	1,09 Inferior	1,16 Inferior	1,01 Inferior
<b>VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/M²)</b>	<b>46,76</b>	<b>51,54</b>	<b>47,54</b>	<b>51,38</b>	<b>48,57</b>	<b>46,06</b>	<b>48,61</b>	<b>45,95</b>	<b>34,44</b>
<b>VALOR SANEADO (R\$/M²)</b>	<b>46,76</b>	<b>51,54</b>	<b>47,54</b>	<b>51,38</b>	<b>48,57</b>	<b>46,06</b>	<b>48,61</b>	<b>45,95</b>	<b>34,44</b>

## TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/m²)	41,14
<b>HOMOGENEIZAÇÃO</b>	
Limite Superior (+30%)	60,79
Limite Inferior (-30%)	32,73
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	8
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	46,76

## SANEAMENTO

Limite Superior	49,65
Limite Inferior	43,87
Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
Desvio Padrão	5,40
Distri. "t" Student	1,41
Número de Elementos Após Saneamento	8
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,12
<b>Unitário Médio Saneado (R\$/m²)</b>	<b>46,76</b>

## FORMAÇÃO DE VALOR

ÁREA PARA CÁLCULO (M²)	19.250,00
VALOR UNITÁRIO (R\$/M²) MENSAL	46,76
<b>VALOR TOTAL DE LOCAÇÃO (R\$) MENSAL</b>	<b>900.162,91</b>

## Homogeneização Laboratório

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO									
	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6	COMP 7	COMP 8
	Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488	Av. das Nações Unidas, 17891	Av. Maria Coelho de Aguiar, 215	Av. Maria Coelho de Aguiar, 215	Av. Maria Coelho de Aguiar, 215	Av. Maria Coelho de Aguiar, 215	Rua Eng. Francisco Pitta Brito, 125	Av. das Nações Unidas, 19707	Av. Guido Caloi, 1000
	Laboratório	Birmann 20	CENESP - Bloco A	CENESP - Bloco C	CENESP - Bloco E	CENESP - Bloco F	Herbert Levy - Birmann 9	Nações Unidas Corporate 20.000	Panamérica Park - Bloco 01
<b>FATOR</b>									
OFERTA	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
ACESSO	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar
ÁREA	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar
DEPRECIACÃO	1,00	1,00 Similar	1,24 Inferior	1,24 Inferior	1,10 Inferior	1,10 Inferior	1,10 Inferior	0,81 Superior	0,90 Superior
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,00 Similar	1,11 Inferior	1,11 Inferior	1,11 Inferior	1,11 Inferior	1,05 Inferior	1,00 Similar	1,11 Inferior
PADRÃO	1,00	1,20 Inferior	1,20 Inferior	1,20 Inferior	1,20 Inferior	1,20 Inferior	1,20 Inferior	1,20 Inferior	1,20 Inferior
VAGAS	1,00	1,04 Inferior	1,17 Inferior	1,14 Inferior	1,15 Inferior	1,15 Inferior	1,09 Inferior	1,16 Inferior	1,01 Inferior
<b>VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/M²)</b>	<b>54,37</b>	<b>61,44</b>	<b>53,78</b>	<b>58,25</b>	<b>55,71</b>	<b>52,82</b>	<b>56,43</b>	<b>55,34</b>	<b>41,17</b>
<b>VALOR SANEADO (R\$/M²)</b>	<b>54,37</b>	<b>61,44</b>	<b>53,78</b>	<b>58,25</b>	<b>55,71</b>	<b>52,82</b>	<b>56,43</b>	<b>55,34</b>	<b>41,17</b>

## TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) 45,31

## HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%) 70,68

Limite Inferior (-30%) 38,06

Intervalo Proposto 30%

Número de Elementos 8

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²) 54,37

## SANEAMENTO

Limite Superior 57,56

Limite Inferior 51,18

Amplitude do Intervalo de Confiança 20%

Desvio Padrão 5,96

Distri. "t" Student 1,41

Número de Elementos Após Saneamento 8

Coeficiente (Desvio/Mas) 0,11

**Unitário Médio Saneado (R\$/m²) 54,37**

## FORMAÇÃO DE VALOR

ÁREA PARA CÁLCULO (M²) 5.250,00

VALOR UNITÁRIO (R\$/M²) MENSAL 54,37

**VALOR TOTAL DE LOCAÇÃO (R\$) MENSAL 285.428,52**

### 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)	24.500,00			
Área Argus	24.500 m²			
Início do Fluxo de Caixa	jan, 2021			
Período de Análise (anos)	10 anos 0 meses			
Termino da Análise	dezembro, 2030			
Taxa de Desconto	9,00%			
Taxa de Capitalização	8,00%			
Comissão na Perpetuidade (% \$ venda)	2,50%			
Crescimento Real (%)	0,00%			
Inflação (%)	0%			
Vacância Estabilizada	0,00%			
PREMISSAS DE CONTRATO		PREMISSAS DE RENOVAÇÃO	Escritório	Laboratório
Tipo de Contrato	Existente	Aluguel (Comparativo Direto) (R\$/m²)	46,76	54,37
Prazo de Contrato (anos)	5,00	Aluguel na Renovação (R\$/m²)	45,07	45,62
Velocidade de Absorção (meses)	n/a	Renovação (probabilidade)	80,00%	90,00%
Carência (meses)	n/a	Crescimento Real - Renovatória (%)	0,00%	0,00%
Desconto de Aluguel	n/a	Prazo de Novo Contrato (anos)	5 anos	10 anos
Comissão na Locação (meses)	n/a	Vacância/Reabsorção (meses)	6,00 meses	12,00 meses
Valor de Locação dos Contratos (R\$/m²) ²	44,64	Carência (meses)	3,00 meses	6,00 meses
Receita Média Mensal Realizada em 2020	1.093.750	Comissão na Renovação (# aluguel mensal)	1,00	1,00
Impostos	Não aplicavel	Condomínio (R\$/m²/mês)	25,00	25,00
Ocupação do Imóvel	100%	IPU (R\$/m²/mês)	4,94	4,94
Vacância nos contratos	0%	FRA (% aluguel mensal)	2,0%	2,0%
Inadimplência (% aluguel mensal)	0,0%	CAPEX	Não aplicável	Não aplicável

## Fluxo de Caixa – Cenário Sale &amp; Lease Back

For the Years Ending	Year 1 dez-2021	Year 2 dez-2022	Year 3 dez-2023	Year 4 dez-2024	Year 5 dez-2025	Year 6 dez-2026	Year 7 dez-2027	Year 8 dez-2028	Year 9 dez-2029	Year 10 dez-2030	Year 11 dez-2031	Total
<b>Rental Revenue</b>												
Potential Base Rent	13.124.160	13.124.160	13.124.160	13.124.160	13.124.160	13.362.025	13.283.403	13.283.403	13.283.403	13.283.403	13.381.347	145.497.784
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	-1.185.573	0	0	0	0	-900.130	-2.085.703
Free Rent	0	0	0	0	0	-664.170	0	0	0	0	-524.407	-1.188.577
Scheduled Base Rent	13.124.160	13.124.160	13.124.160	13.124.160	13.124.160	11.512.283	13.283.403	13.283.403	13.283.403	13.283.403	11.956.810	142.223.505
Total Rental Revenue	13.124.160	13.124.160	13.124.160	13.124.160	13.124.160	11.512.283	13.283.403	13.283.403	13.283.403	13.283.403	11.956.810	142.223.505
<b>Other Tenant Revenue</b>												
Total Expense Recoveries	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.068.830	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.226.015	95.516.085
Total Other Tenant Revenue	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.068.830	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.226.015	95.516.085
Total Tenant Revenue	21.926.520	21.926.520	21.926.520	21.926.520	21.926.520	19.581.113	22.085.763	22.085.763	22.085.763	22.085.763	20.182.825	237.739.590
Potential Gross Revenue	21.926.520	21.926.520	21.926.520	21.926.520	21.926.520	19.581.113	22.085.763	22.085.763	22.085.763	22.085.763	20.182.825	237.739.590
Effective Gross Revenue	21.926.520	21.926.520	21.926.520	21.926.520	21.926.520	19.581.113	22.085.763	22.085.763	22.085.763	22.085.763	20.182.825	237.739.590
<b>Operating Expenses</b>												
IPTU	1.452.360	1.452.360	1.452.360	1.452.360	1.452.360	1.452.360	1.452.360	1.452.360	1.452.360	1.452.360	1.452.360	15.975.960
Condomínio	7.350.000	7.350.000	7.350.000	7.350.000	7.350.000	7.350.000	7.350.000	7.350.000	7.350.000	7.350.000	7.350.000	80.850.000
Total Operating Expenses	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	8.802.360	96.825.960
Net Operating Income	13.124.160	13.124.160	13.124.160	13.124.160	13.124.160	10.778.753	13.283.403	13.283.403	13.283.403	13.283.403	11.380.465	140.913.630
<b>Leasing Costs</b>												
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	197.443	0	0	0	0	174.802	372.246
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	197.443	0	0	0	0	174.802	372.246
<b>Capital Expenditures</b>												
FRA	262.483	262.483	262.483	262.483	262.483	230.246	265.668	265.668	265.668	265.668	239.136	2.844.470
Total Capital Expenditures	262.483	262.483	262.483	262.483	262.483	230.246	265.668	265.668	265.668	265.668	239.136	2.844.470
Total Leasing & Capital Costs	262.483	262.483	262.483	262.483	262.483	427.689	265.668	265.668	265.668	265.668	413.939	3.216.716
Cash Flow Before Debt Service	12.861.677	12.861.677	12.861.677	12.861.677	12.861.677	10.351.064	13.017.735	13.017.735	13.017.735	13.017.735	10.966.527	137.696.914
Cash Flow Available for Distribution	12.861.677	12.861.677	12.861.677	12.861.677	12.861.677	10.351.064	13.017.735	13.017.735	13.017.735	13.017.735	10.966.527	137.696.914

## 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)		24.500,00
VPL (R\$)		151.646.346,00
VPL (R\$/m²)		6.189,65
	<b>Escritório</b>	<b>Laboratório</b>
Valor de Locação Mercado(R\$/m²)	46,76	54,37
Valor de Locação Contrato(R\$/m²)	44,64	44,64
Taxa de Desconto		9,00%
Taxa de Capitalização		8,00%

## 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				
	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%
8,00%	172.101.199,00 7.024,54	166.498.662,00 6.795,86	161.596.442,00 6.595,77	157.270.954,00 6.419,22	153.426.077,00 6.262,29
8,50%	166.540.903,00 6.797,59	161.191.259,00 6.579,24	156.510.321,00 6.388,18	152.380.081,00 6.219,60	148.708.757,00 6.069,75
9,00%	161.226.192,00 6.580,66	156.116.941,00 6.372,12	151.646.346,00 6.189,65	147.701.703,00 6.028,64	144.195.354,00 5.885,52
9,50%	156.144.621,00 6.373,25	151.263.932,00 6.174,04	146.993.330,00 5.999,73	143.225.152,00 5.845,92	139.875.660,00 5.709,21
10,00%	151.284.438,00 6.174,88	146.621.116,00 5.984,54	142.540.709,00 5.817,99	138.940.350,00 5.671,03	135.740.032,00 5.540,41

## 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 11 de novembro de 2020:

Conclusão de Valor			
Premissa da Avaliação	Finalidade	Data da Avaliação	Conclusão de Valor
Valor de Mercado (1)	Compra/Venda	11/11/2020	R\$ 151.647.000,00

Permanecemos à disposição para maiores esclarecimentos.

### Relatório Final

DocuSigned by:  
P/ *Amália Guimarães*  
439E6A19ACDC4F9...  
Joana M. Silva,  
MRICS, Affiliate, Appraisal Institute

## 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.

"NKF" diz respeito a Newmark Knight Frank empresa emissora deste laudo completo de avaliação imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito aos colaboradores da NKF 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 NKF 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 NKF 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 NKF 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, NKF. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e NKF, 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 a opinião de valor contida 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 NKF 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 NKF 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 NKF recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de 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 NKF, 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 NKF 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.

## **Anexo A**

### **Documentação da Propriedade**

VIA DIGITAL