

NEWMARK

IMÓVEL COMERCIAL – GUARULHOS

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Sede Bauducco

Rua Fritz Reiman, 628 – Vila São João
Guarulhos / SP

NMRK Job No.: 006-2020-173

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, 19 de fevereiro de 2021

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA

RE: Avaliação de imóvel na Rua Fritz Reiman, 628, Vila São João – Guarulhos/SP.

NMRK Job N° 006-2020-173

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 Bauducco, com área construída de 11.832,59 m² e área de terreno de 8.000,00 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	19/02/2021	R\$61.785.000,00

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	Sede Bauducco		
Endereço	Rua Fritz Reiman, 628		
Cidade / UF	Guarulhos/SP		
Tipo de Propriedade	Comercial		
Proprietário	Ellece Empreedimentos Ltda.		
Registro do IPTU	111.42.54.0001.00.000		
Matrícula	3.898		
Área de Terreno (m²)	8.000,00	m²	
Número de Unidades	1,00	unid.	
Área Construída	11.832,59	m²	
Área dos Cálculo	11.832,59	m²	
Data da Construção	N/I		
Uso do Imóvel	Comercial		
Data do Relatório	19/02/2021		
Finalidade da Avaliação	Valor de mercado para compra/venda		
Indicadores de Valor de Mercado para Compra/Venda			
Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa)	61.784.562,00	R\$	5.221,56 (R\$/m²)
Conclusão de Valor de Mercado (R\$)	61.785.000,00	R\$	5.221,60 (R\$/m²)

PARTE II			
Metodologia			
Locação			
Comparativo Direto de Locação			
Comercial	Tipologia		
7	Número de Elementos		
1.409,71	Área Média dos Comparativos (m²)		
48,00	Valor Unitário Máximo (R\$/m²)		
22,22	Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)		
32,27	Valor Unitário Seco (R\$/m²)		
36,73	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)		
434.635,87	Valor Indicado ("as is")		

Premissas do Fluxo de Caixa		
Nome do Empreendimento	Sede Bauducco	
Endereço	Rua Fritz Reiman, 628	
Tipo / descrição do	Comercial	
Fluxo de caixa	Valor de Mercado	
Início do fluxo de caixa	abr, 2021	
Período de análise	10 anos 0 meses	
Fim do fluxo de caixa	março, 2031	
Ocupação do imóvel - contratos	%	100%
Vacância contratos	%	0%
Inadimplência	%	0,00%
Taxa de desconto	%	8,50%
Cap rate	%	8,00%
Inflação	%	0%
Vacância estabilizada	%	0%
Comissão na perpetuidade	%	1,50%
Contratos vigentes		
Locatário	Bauducco	
Tipo de contrato	Existente	
Data de início do contrato	01/04/2021	
Data de fim do contrato	31/03/2036	
Duração	anos	15
Valor de locação	BRL mês	420.000,00
Valor unitário de locação	BRL/m ² mês	35,50
Carência	meses	N/a
Despesas		
Condomínio	BRL/m ² mês	Não aplicável
IPTU	BRL/m ² mês	2,82
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	422.927,17
Valor unitário de locação	BRL/m ² mês	35,74
Comissão de locação	meses	1,00

Sumário

Índice

Relatório de Avaliação	1	Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa	39
Sumário Executivo	4	Resultados	41
Índice	6	Sensibilidade	41
Introdução	7	Especificação da Avaliação	42
Escopo da Avaliação	7	Resumo de valores	43
Finalidade da Avaliação	7	Conclusão de Valores	44
Avaliação	8	Premissas e Disclaimers	45
Metodologias de Avaliação	9	Fotos do Avaliando	49
Cenário Político-Econômico	12	Documentação da Propriedade	53
Varejo	13		
Indústria	14		
Mercado Imobiliário	15		
MERCADO DE ESCRITÓRIOS	17		
SÃO PAULO	17		
Situação Geral	17		
RIO DE JANEIRO	20		
Situação Geral	20		
Análise da Propriedade	22		
Descrição do Terreno e Análises	22		
Localização	22		
Área de Terreno	23		
Formato e Dimensões	23		
Topografia	23		
Drenagem	23		
Risco de Inundação	23		
Riscos Ambientais	23		
Instabilidade do Solo	23		
Vias, Acessos e Largura	24		
Melhoramentos públicos	24		
Zoneamento	25		
Outros Regulamentos de Uso do Solo	26		
Regulamento de Zoneamento de			
Inclusão Social	26		
Servidão, Invasões e Restrições	26		
Conclusão da Análise da Localização	26		
Descrição e Análise das Construções	27		
Geral	27		
Quadro de Áreas	28		
Áreas Construídas	28		
Análise das Construções	28		
Conclusão sobre a Construções	29		
Documentação	30		
Avaliação	31		
Comparativo Direto de Dados de Mercado –			
Locação	32		

Introdução

Escopo da Avaliação

Objeto da Avaliação

O objeto desta avaliação é o imóvel comercial, ocupado atualmente pela empresa Bauducco, com área construída de 11.832,59 m² e área de terreno de 8.000,00 m².

Objetivo da Avaliação

O objetivo desta avaliação é determinar o valor de mercado para venda da propriedade em estudo, na data desta avaliação, 19 de fevereiro 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 estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação 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 estimação 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

Há um ano, no fechamento de 2019, as perspectivas econômicas atingiam um otimismo moderado: com a reforma da Previdência aprovada, as contas públicas caminhavam para um cenário mais favorável; a inflação, apesar de acima da meta, permanecia sob controle, permitindo que a taxa básica de juros alcançasse o menor patamar da história. O desempenho econômico desapontou, mas, mesmo assim o PIB apresentou-se crescente de 2017 a 2019. O desemprego lentamente arrefeceu, encerrando 2019 em 11%, o menor patamar dos últimos quatro anos e o número de investidores na bolsa foi recorde.

Com a chegada da COVID-19 no Brasil e a necessidade de isolamento para conter a propagação do vírus, a situação econômica se agravou. O fechamento das escolas, comércio e empresas derrubou arrecadação, aumentou o desemprego, o dólar e levou a inflação de maio, ao menor patamar em 22 anos. Diante deste cenário, tudo indicava que a atividade econômica em 2020 seria afetada e já no 2º trimestre, a projeção de queda bateu recorde: -9,6%. Com o auxílio emergencial e as políticas de incentivo fiscal e preservação do emprego do Governo Federal, a indústria e o comércio de bens foram beneficiados. O destaque foi para o comércio eletrônico, que registrou altas de faturamento mês a mês com a adesão de novos clientes neste mercado, já que, com o fechamento das lojas físicas não restava alternativa para o consumo, que não fosse o on-line. No 3º trimestre, frente a uma base mais fraca, o PIB cresceu 7,7% em relação ao trimestre anterior e no início de dezembro a previsão já não era tão negativa: 2020 fecharia com uma queda de 4,4%.

Para 2021, ainda com incerteza acima da usual, o Banco Central projeta um crescimento de 3,8% no PIB, desde que haja continuidade no processo de reformas e ajustes necessários, condições essenciais para a recuperação sustentável da economia brasileira. A vacinação ao longo de 2021 também tende a reduzir incertezas e impulsionar a demanda por setores prejudicados pelo isolamento social, especialmente para o de serviços. As expectativas de inflação, de acordo com o Boletim Focus, giram em torno de 4,2%, para 2020 e 3,3%, 2021. Para a taxa Selic, as expectativas extraídas da pesquisa Focus de dezembro é de manutenção em 2,00% a.a. até agosto de 2021, quando deverá passar por aumentos gradativos até fechar o ano em 3,00% a.a. O dólar, que chegou a atingir R\$ 5,94 – o maior patamar desde a criação do Plano Real – encerrou 2020 em R\$ 5,20 e deve fechar em 2021 em R\$ 5,00.

Analisando o nível de emprego, de acordo com dados do Caged – Cadastro Geral de Empregados e Desempregados – o emprego celetista no Brasil apresentou expansão em outubro de 2020, registrando saldo de 394.989 postos de trabalho, resultado de 1.548.628 admissões e de 1.153.639 desligamentos. O saldo no nível de emprego foi positivo em 4 dos 5 agrupamentos de atividades econômicas: Serviços (+156.766 postos), distribuído principalmente nas atividades de Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas (+103.443 postos), Comércio; reparação de veículos automotores e motocicletas (+115.647 postos), Indústria geral (+86.426 postos), concentrado na Indústria de Transformação (+82.665 postos) e Construção (+36.296 postos). Agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura foi o único Grupamento com saldo negativo em outubro (-120 postos).

A quantidade total de vínculos celetistas ativos, em outubro de 2020 contabilizou 38.638.484 vínculos, o que representa uma variação de 1,03% em relação ao estoque do mês anterior. No acumulado do ano de 2020, foi registrado saldo de -171.139 empregos, decorrente de 12.231.462 admissões e de 12.402.601 desligamentos (com ajustes até outubro de 2020).

Varejo

De acordo com as informações recentes Fundação Getulio Vargas, o Índice de Confiança do Consumidor (ICC) caiu 3,2 pontos em dezembro, para 78,5 pontos, fazendo com que o indicador atinja o menor nível dos últimos 16 anos, decorrente da piora tanto da satisfação dos consumidores com o presente quanto das expectativas em relação aos próximos meses. Diante da 2ª onda de Covid-19, fim dos benefícios emergenciais e desemprego elevado, os consumidores, principalmente os de menor poder aquisitivo, sinalizam que continuarão contendo consumo. A análise por faixas de renda mostra que houve recuo da confiança em todas as famílias exceto nas de renda acima de R\$ 9,6 mil, cujo ICC registrou aumento de 1,2 ponto, após cair 3,1 pontos no mês anterior. A queda foi mais intensa para as famílias de menor poder aquisitivo, o ICC caiu 8,7 pontos, reflexo da piora na situação financeira das famílias.

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 9,68% comparando-se o volume registrado em dezembro em relação a novembro. Em termos anuais houve queda de 9,52% em relação a dezembro de 2019 e no volume acumulado do ano, a queda foi mais expressiva: 28,57%.

O mercado de Shoppings Centers, de acordo com a Revista da Abrasce de janeiro de 2021, contabilizou que as perdas chegaram a 89% no mês de abril, o pior índice do ano devido ao fechamento dos empreendimentos em todo o país.

Mas, a partir da retomada com a reabertura, a recuperação tem acontecido de forma gradual e as quedas mostraram desaceleração, registrando em dezembro uma queda de 16,9%. O setor fechou 2020 com um faturamento de R\$ 128,8 bilhões, o que representa uma queda de 33,2%, o menor volume de vendas registrado em 11 anos. A expectativa é de a retomada do setor para níveis pré-pandemia levará cerca de três anos. Desde 2015, o setor vinha apresentando taxas de crescimento superiores à inflação; e em 2019, a alta foi 7,9%. A queda de 32% no número de visitantes também foi proporcional às perdas do faturamento de 2020 e se aproximou ao patamar de 11 anos atrás. Em 2020, 341 milhões de pessoas foram aos shoppings do país, essa diminuição no fluxo é reflexo do fechamento, das restrições, do isolamento social e do medo das pessoas de saírem de casa. Em 2020, a taxa de vacância fechou em 9,3% – a renovação do mix de lojas com a chegada de marcas internacionais, como a Carter's por exemplo e a chegada de novos varejistas, além do alto índice de negociação de aluguéis foram fundamentais para esse índice não ser maior. A taxa de vacância tenderá a cair em 2021 com o retorno do setor à normalidade e o crescimento foi projetado em cerca de 9,5% conforme o relatório.

Segundo a Fecomercio de SP, o comércio da cidade de São Paulo fechou 2020 com a pior taxa de empregabilidade da série histórica da Pesquisa de Emprego no Estado de São Paulo (PESP),

desde o início de 2010. O setor sofreu um enxugamento de 3,78% nos seus postos de trabalho em relação a 2019, puxado principalmente pela queda brusca das vagas formais no varejo (-22.127) – atividade mais prejudicada desde a chegada da pandemia ao País, em março do ano passado.

Indústria

Os últimos relatórios de Sondagem da Indústria produzidos pela Confederação Nacional da Indústria revelam que a atividade industrial voltou a crescer em novembro, com alta de contratações. A indústria segue com atividade mensal acima do usual desde setembro. Os índices relativos à Utilização da Capacidade Instalada (UCI) permaneceram elevados em novembro, reforçando a conclusão de que a indústria está operando em um nível de atividade aquecido. Apesar ter recuado 0,2 pontos percentuais em novembro, a UCI está em 79,9% acima do apurado no mesmo período de 2019 (78,3%). Entretanto, o Faturamento real da Indústria de transformação recuou 1,2% em novembro de 2020, na comparação a outubro. Os empresários de grande parte dos setores da indústria estão confiantes, sobretudo no setor de produtos farmoquímicos e farmacêuticos, de outros equipamentos de transporte e no de obras de infraestrutura.

Mercado Imobiliário

De acordo com o último release da Abrainc – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias de dezembro de 2020, os lançamentos de imóveis somaram 14.459 unidades em outubro de 2020 (o que representa uma expansão de 85,5% em relação a outubro de 2019), colaborando para um total de 40.459 imóveis lançados no último trimestre móvel (agosto, setembro e outubro) – houve uma elevação de 23,2% frente ao mesmo período de 2019. Com isso, o número de unidades lançadas totalizou 111.429 imóveis nos últimos 12 meses, superando em 5,6% o observado nos 12 meses precedentes.

Do ponto de vista do segmento, os empreendimentos associados ao Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) – responsáveis por 85,8% dos lançamentos e 76,6% das vendas residenciais nos últimos 12 meses – destacaram-se pela liderança nos lançamentos e vendas da incorporação. Em termos de unidades lançadas, o segmento registrou alta de 121,6% em outubro, 34,7% no trimestre móvel e 16% no acumulado em 12 meses. Com respeito às vendas, o segmento encerrou outubro com forte alta de 86,5% em relação ao mesmo mês de 2019, colaborando para uma elevação de 57% no último trimestre móvel, e de 33,4%, nos últimos 12 meses.

Comparativamente, os lançamentos de empreendimentos classificados no segmento de Médio e Alto Padrão (MAP) apresentaram recuo de 26,4% em outubro de 2020 (em relação a outubro de 2019), colaborando para queda de 31,6%, no último trimestre móvel, e de 31,4%, nos últimos 12 meses. Já as vendas desse segmento avançaram em outubro de 2020 (+31,0%) e no último trimestre móvel (+10,0%), mas ainda registram recuo de 5,6%, nos últimos 12 meses.

De acordo com o Índice FipeZap, que acompanha o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em 50 cidades, registrou avanço de 0,46% em dezembro, acelerando ligeiramente em relação aos avanços de 0,42% (em outubro) e 0,45% (em novembro). Comparativamente, a variação mensal do índice foi inferior ao comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mês (+1,22%), segundo expectativa publicada no último Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Uma vez confirmada a variação esperada dos preços ao consumidor, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará o último mês de 2020 com queda de 0,75% em termos reais. Individualmente, à exceção de Brasília, onde os preços permaneceram praticamente estáveis no último mês (-0,03%), as demais capitais monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Residencial apresentaram elevação de preço, com destaque para as variações registradas em: Manaus (+2,65%), Maceió (+1,85%), Vitória (+1,66%), Fortaleza (+1,12%), Florianópolis (+1,02%), João Pessoa (+0,95%), Campo Grande (+0,87%), Goiânia (+0,84%), Porto Alegre (+0,80%), Recife (+0,59%) e Curitiba (+0,58%). Em São Paulo e no Rio de Janeiro, municípios com maior peso na composição do Índice FipeZap, as variações nominais registradas em dezembro de 2020 foram de +0,37% e +0,30%, respectivamente.

Tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda nas 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Residencial, o preço médio calculado em dezembro de 2020 foi de R\$ 7.486/m². Mais especificamente, as capitais monitoradas que registraram o preço de venda mais elevado no último mês foram: Rio de Janeiro (R\$ 9.437/m²), São Paulo (R\$ 9.329/m²) e Brasília (R\$ 7.985/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por metro quadrado no último mês, destacaram-se: Campo Grande (R\$ 4.376/m²), Goiânia (R\$ 4.483/m²) e João Pessoa (R\$ 4.515/m²).

Com relação ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII), o relatório de janeiro de 2021 da B3 mostra que o IFlx, que monitora o desempenho desse mercado em dezembro de 2020 reduziu 6,4% nos últimos 12 meses, mas mostrou valorização de 0,3% em relação a novembro.

O volume acumulado de ofertas públicas no ano até dezembro foi de R\$25 bilhões, foram registrados 555 fundos registrados (vs. 509 em set/2020), sendo 311 os negociados em bolsa (vs. 282 em set/2020), perfazendo um Patrimônio Líquido de R\$ 135 bilhões (R\$ 119 bilhões set/2020).

VIA DIGITAL

MERCADO DE ESCRITÓRIOS

SÃO PAULO

Situação Geral

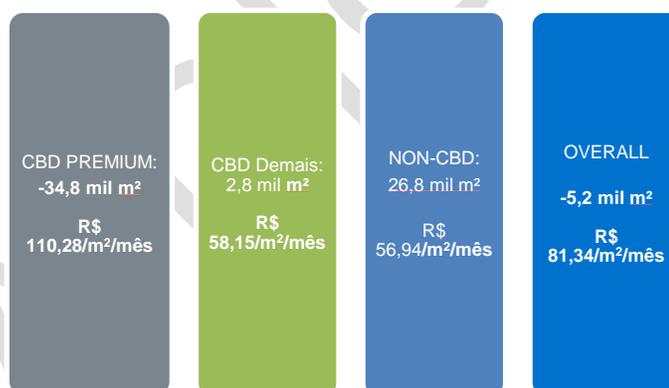
Muitas empresas acabaram antecipando a estratégia de otimização de seus escritórios, podendo ser o início de uma fase de transformação das ocupações. O mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo encerrou o ano em redução no volume de espaços ocupados.

Absorção Líquida

Ao contrário do trimestre anterior, novas ocupações superaram as devoluções (ainda que modestamente) em diversas regiões da cidade: Chác. Sto Antônio, Itaim, JK, Jardins e Marginal, que apresentaram absorções líquidas positivas trimestral, resultando em uma absorção líquida trimestral de -5 mil m².

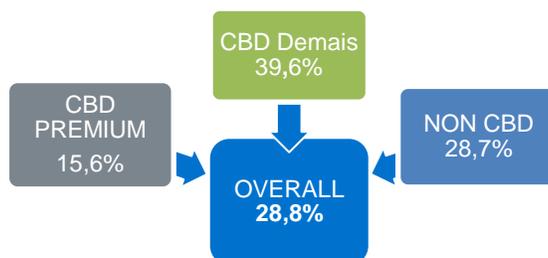
A demanda seguiu ativa, fechando o trimestre com uma absorção bruta de 56 mil m² e 226 mil m² no acumulado do ano. Entretanto, este volume não foi suficiente para reverter o saldo negativo resultante das devoluções e a absorção líquida acumulada no ano fechou em -46 mil m².

Seguem abaixo as posições de absorção líquida acumulada no ano e preços pedidos de locação no 4º trimestre.



Taxa de Vacância

Assim como no trimestre anterior, a combinação de devoluções com o novo estoque entregue e ainda não ocupado resultou em novo aumento na taxa de vacância para 20,8% (vs.19,9% no 3T) considerando todas as regiões pesquisadas. Nas regiões centralizadas (CBD), a vacância fechou em 19,1% (vs. 17,4% no 3T). 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 13,5% para 15,6%.



Novo Estoque e Estoque Futuro

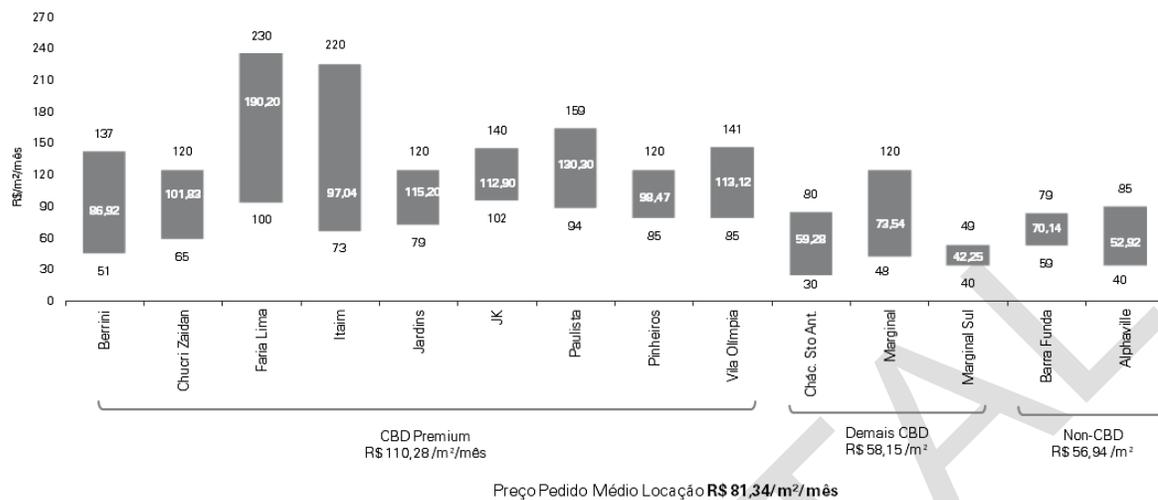
O novo estoque entregue no último trimestre – 51 mil m² – foi aquém do que as previsões apontavam (~92 mil m²), mas atingiu um volume acumulado de 211 mil m², levemente abaixo da média histórica anual de novo estoque entregue (250 mil m²). O atraso nas entregas de 2020 elevou as projeções para 2021, quando deverão ser entregues 325 mil m² de novos edifícios de alto padrão nas principais regiões de São Paulo. O alto volume previsto poderá impactar as regiões que atualmente apresentam alto volume de área vaga, como é o caso de Alphaville, Chucru Zaidan e Barra Funda – elevando ainda mais a oferta.



Valores de Locação

O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 81,34/m²/mês considerando todas as regiões pesquisadas, uma pequena alta de 1,8% 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\$90,63/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\$ 110,28/m²/mês.

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



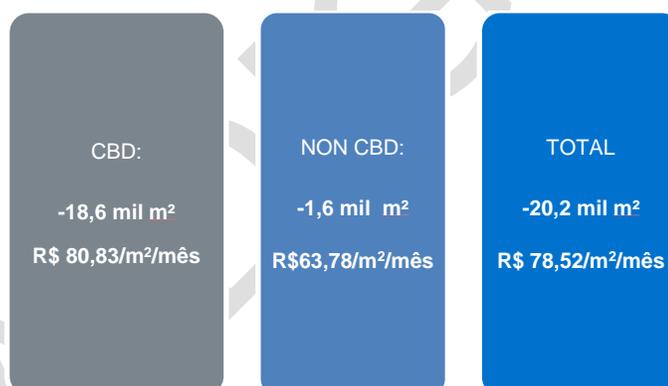
RIO DE JANEIRO

Situação Geral

Em oposição ao 3º trimestre, o melhor do ano para o mercado carioca, o encerramento de 2020 não foi promissor. O volume de devoluções foi significativo e resultou em uma absorção negativa de 20 mil m², elevando novamente a taxa de vacância para 36,2%. Se considerarmos a ocupação dos espaços negociados (sobretudo na região do Porto Maravilha), e ainda não ocupados, a taxa cairia de 34,9%.

Absorção Líquida

Com a absorção líquida negativa de 20 mil m² no 4º trimestre, o resultado acumulado do ano, que estava em 10,8 mil m² no trimestre anterior, acabou em -9 mil m². Todas as regiões fecharam o trimestre com absorção líquida negativa, com exceção do Flamengo/Glória e Porto Maravilha; e nas demais regiões, as devoluções superaram as novas ocupações. A absorção bruta trimestral foi de 11 mil m², bem inferior aos registros dos trimestres anteriores. O volume acumulado no ano somou 88,6 mil m², demonstrando que as transações caminharam a passos lentos. Seguem abaixo as posições de absorção líquida acumulada no ano e preços pedidos de locação no 4º trimestre.



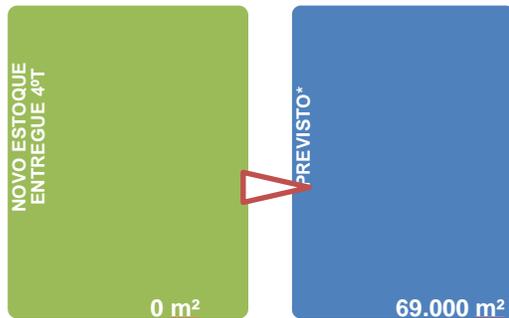
Taxa de Vacância

Depois de três trimestres consecutivos de queda na taxa de vacância, no 4º trimestre o indicador voltou a subir e fechou em 35,3% em todas as regiões pesquisadas. Com exceção da Zona Sul e Botafogo, as demais regiões sofreram com altos volumes de área vaga. Entretanto, estas regiões foram as que registraram maior aumento trimestral no percentual de vacância em função das devoluções. A região de maior queda foi o Porto Maravilha, passando de 45,5% para 44,6% e tende a registrar novas reduções, quando as transações significativas ocorridas forem concretizadas no início de 2021.



Novo Estoque e Estoque Futuro

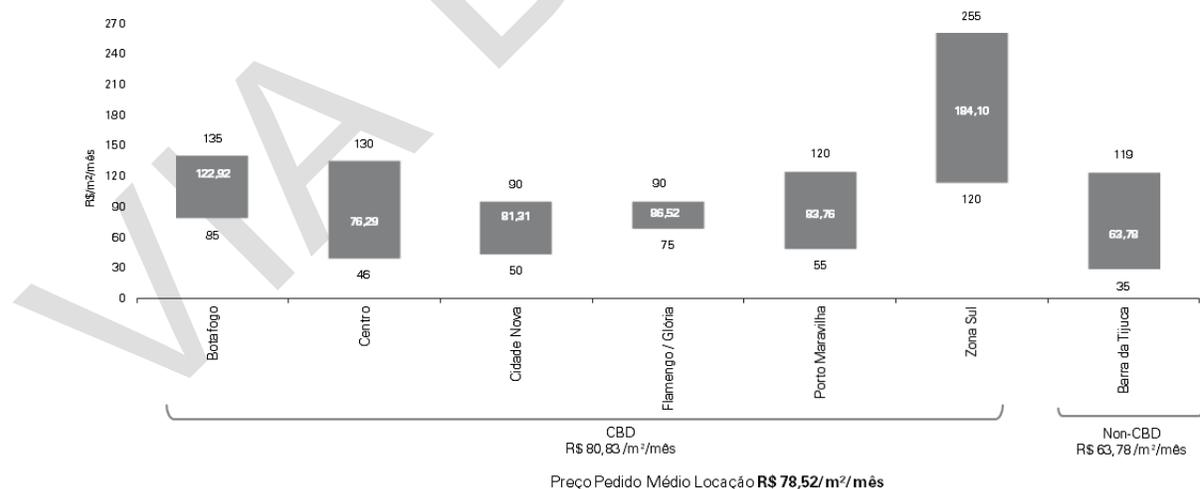
A região de maior volume de edifícios em construção atualmente fica no Porto Maravilha e 50% deste volume será ocupado pelo Banco Central em seu novo Edifício-Sede. Os edifícios atualmente em construção somam 69 mil m², com previsão de entrega incerta, devido à lenta velocidade ou até a paralisação de 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\$ 78,52/m²/mês considerando todas as regiões pesquisadas, levemente inferior ao trimestre passado e 5% abaixo do que se praticava no mesmo período de 2019. Nas regiões centralizadas (CBD – central business district) o preço pedido está em média R\$80,83/m²/mês vs. R\$ 79,72/m²/mês no trimestre passado.



Análise da Propriedade

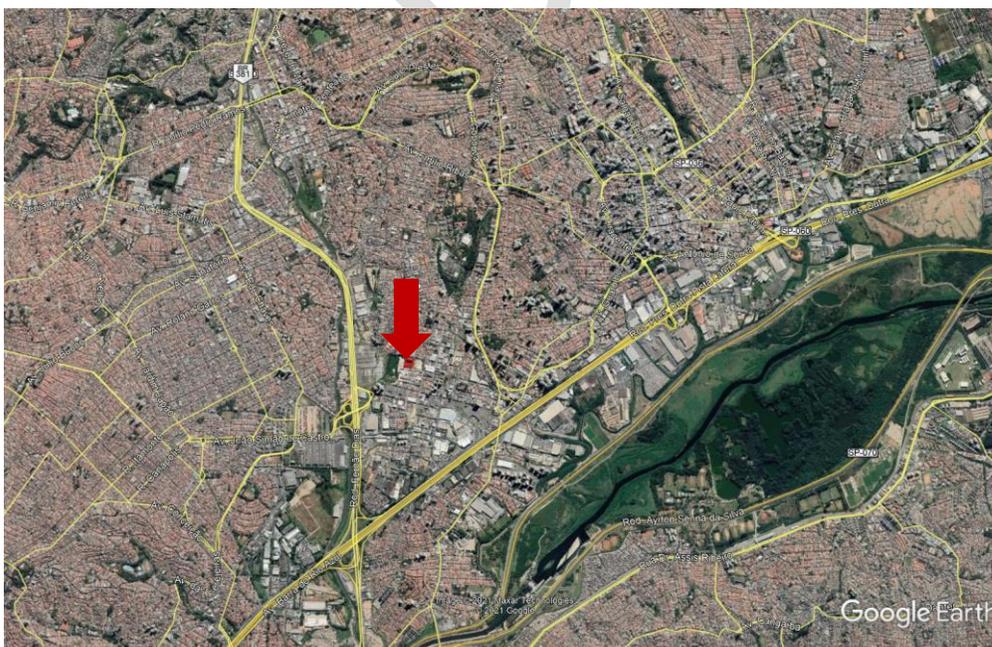
Descrição do Terreno e Análises

Localização

Rua Flitz Reiman, 628 – Vila São João
Guarulhos / 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
3.898	Rua Fritz Reiman, 628	8.000,00	Sim
IPTU (contribuinte)			
111.42.54.0001.00.000	Rua Fritz Reimann, 628	8.000,00	Sim

Fonte: ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA

Formato e Dimensões

O terreno possui formato regular, com testada de 100,00 m para a Rua Fritz Reiman, 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	Rua Fritz Reiman, 628
Largura	+/- 10
Pavimentação	Asfalto
Guia	Concreto
Calçada	Concreto
Faixas de rolamento	02 mãos, 2 faixas de rolamento
Conservação	Média
Intensidade de tráfego	Baixa

Melhoramentos públicos

Os melhoramentos públicos disponíveis são os descritos abaixo:

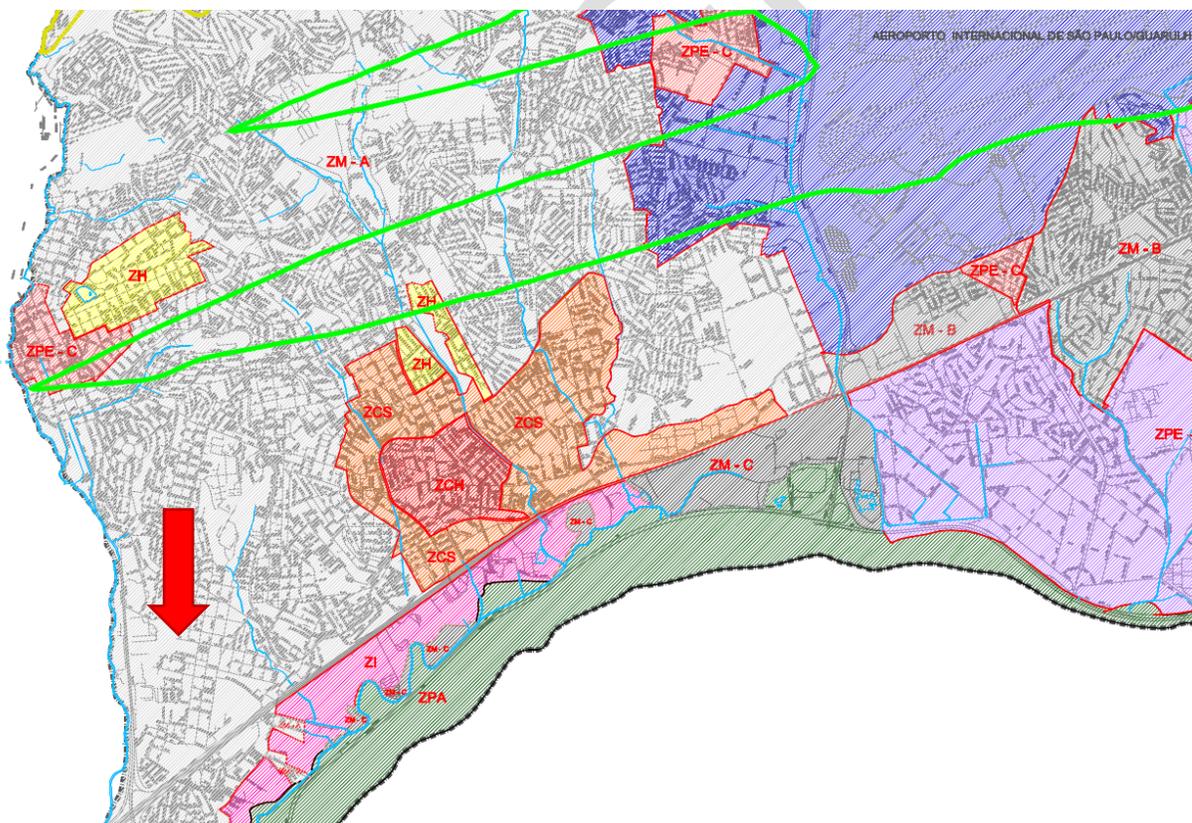
Melhoramentos Públicos

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

Zoneamento

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

Zoneamento	
Lei (nº e data)	Lei nº 6.253, de 24 de maio de 2007
Zona (nome)	ZM-A (Zona de Uso Misto A)
Usos permitidos	Residencial, comercial, industrial
Coeficiente de Aproveitamento Básico	2,5
Coeficiente de Aproveitamento Máximo	2,5
Outorgo Onerosa	Não
Gabarito Máximo (m)	N/I
Taxa de Ocupação	0,8
Taxa de Permeabilidade	N/I
Prováveis mudanças?	Não



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	Sede Bauducco
Tipo da Propriedade	Escritório
Padrão Ibape	Escritório Médio c/ Elevador
Ocupação	Monosuário
Número de Ocupantes	1
Número de Edificações	1
Andares (incluindo subsolos)	8
Número de Vagas de Garagem	280
Área Construída (m ²)	11.832,59
Área de Terreno (m ²)	8.000,00
Estado de Conservação	c - regular
Ano de Construção (aproximada)	2010
Idade Aparente Estimada (anos)	10
Idade Econômica Estimada (anos)	60
Idade Econômica Remanescente (anos)	50

Características da Construção

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

Acabamentos

Paredes Internas	Pintura, Massa
Piso	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
Área de Terreno (m²)	8.000,00	8.000,00
Área Construída (m²)	11.832,59	11.832,59
Testada (m)	100,00	98,00
Vagas de garagem (automóveis)	-	-
Vagas de Garagem (caminhões)	-	-
Vagas de garagem (moto)	-	-
Áreas Adotadas	Pra fins de cálculo, foram adotadas as áreas construídas e de terreno conforme cópia da Matrícula 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 (m²)	Adotada P/ Cálculos
3.898	Rua Fritz Reiman, 628	11.832,59	Sim
IPTU			
111.42.54.0001.00.000	Rua Fritz Reimann, 628	11.832,59	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	
Endereço	Rua Fritz Reiman, 628
Área de Terreno Total (m²)	8.000,00
Área Construída Total (m²)	11.832,59
Testada (m)	100,00
Vagas de Garagem (automóveis)	N/I
Vagas de Garagem (caminhões)	N/I
Vagas de Garagem (motos)	N/I
Número	3.898
Cartório	Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos
Comarca	Guarulhos
Data da Certidão	16/09/2020
Proprietário	Ellece Empreendimentos Ltda.
Valor de Transação (R\$)	N/I
Data da Transação (R\$)	N/I

IPTU I Tributo

IPTU	
Endereço	Rua Fritz Reimann, 628
Área de Terreno (m²)	8.000,00
Área Construída (m²)	11.832,59
Testada (m)	98,00
Vagas de garagem (automóveis)	N/I
Vagas de Garagem (caminhões)	N/I
Vagas de garagem (moto)	N/I
Inscrição do Imóvel	111.42.54.0001.00.000
Exercício	2021
Órgão Emissor	Prefeitura de Guarulhos
Proprietário	Ellece Empreendimentos S.A.
Valor Venal (R\$)	21.246.177,57
Valor do Imposto (R\$)	400.020,40

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

34

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6	COMP 7
LOGRADOURO	Rua Fritz Reiman, 628	Rua Manoel de Souza 536, Macedo, Guarulhos	Avenida Salgado Filho 1138, Centro, Guarulhos	Rua do Rosário 423, Vila Camargos, Guarulhos	Rua Brás Cubas 153, Jardim Maia, Guarulhos	Nossa Senhora Mãe dos Homens, 388, Centro, Guarulhos	Rua Piracicaba 114, Vila Augusta, Guarulhos	Rua Brigadeiro Mário Perdigão Coelho 497, Cidade Jardim Cumbica, Guarulhos
								
TIPO DE IMÓVEL		Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA(M²)	11.832,59	1.350,00	2.500,00	2.228,00	743,00	1.167,00	880,00	1.000,00
PADRÃO	9,0	6,0	8,0	7,0	7,0	7,0	6,0	6,0
IDADE	10	20	5	20	20	10	20	20
ESTADO CONSERVAÇÃO	REGULAR	Regular	Entre novo e regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
	C	C	B	C	C	C	C	C
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,00	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,10
TIPO DE NEGOCIAÇÃO	Avaliando	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	-	30.000,00	120.000,00	70.000,00	24.000,00	45.000,00	25.000,00	25.000,00
V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	-	22,22	48,00	31,42	32,30	38,56	28,41	25,00
DATA DA INFORMAÇÃO		fev-21	fev-21	fev-21	fev-21	fev-21	fev-21	fev-21
FONTE		Imóvel Web	Imóvel Web	Imóvel Web	Imóvel Web	Imóvel Web	Imóvel Web	Imóvel Web
CONTATO		Home Fast Imóveis	Home Fast Imóveis	Imobiliária Monte São	Home Fast Imóveis	Valentina Caran Imóveis	Imóvel Clube Bragança Paulista	Imóvel Clube Bragança Paulista
TELEFONE		(11) 2087-2602	(11) 2087-2602	(11) 3380-8186 / (11) 94890-2592	(11) 2087-2602	(11) 3178-4633 / (11) 3284-4441	(11) 3404-3123 / (11)94160-2977	(11) 3404-3123 / (11)94160-2977

Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação

35

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO								
	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6	COMP 7
LOGRADOURO	Rua Fritz Reiman, 628	Rua Manoel de Souza 536, Macedo, Guarulhos	Avenida Salgado Filho 1138, Centro, Guarulhos	Rua do Rosário 423, Vila Camargos, Guarulhos	Rua Brás Cubas 153, Jardim Maia, Guarulhos	Nossa Senhora Mãe dos Homens, 388, Centro, Guarulhos	Rua Piracicaba 114, Vila Augusta, Guarulhos	Rua Brigadeiro Mário Perdigão Coelho 497, Cidade Jardim Cumbica, Guarulhos
OFERTA	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
AREA	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar
DEPRECIACÃO	1,00	1,16 Inferior	0,92 Superior	1,16 Inferior	1,16 Inferior	1,00 Similar	1,16 Inferior	1,16 Inferior
LOCALIZACÃO	1,00	1,00 Similar	0,83 Superior	0,83 Superior	0,83 Superior	0,83 Superior	0,83 Superior	0,91 Superior
PADRÃO	1,00	1,50 Inferior	1,13 Inferior	1,29 Inferior	1,29 Inferior	1,29 Inferior	1,50 Inferior	1,50 Inferior
VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/M²)	36,73	33,22	38,13	36,19	37,21	38,84	38,21	35,33
VALOR SANEADO (R\$/M²)	36,73	33,22	38,13	36,19	37,21	38,84	38,21	35,33
EXTRAPOLACÃO								
Média seca	32,27	1,49	0,79	1,15	1,15	1,01	1,34	1,41
Média Hom.	36,73							
Média Saneada	36,73	Inferior	Superior	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) 32,27

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%) 47,75

Limite Inferior (-30%) 25,71

Intervalo Proposto 30%

Número de Elementos 7

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²) 36,73

SANEAMENTO

Limite Superior 37,89

Limite Inferior 35,57

Amplitude do Intervalo de Confiança 20%

Desvio Padrão 1,97

Distri. "t" Student 1,44

Número de Elementos Após Saneamento 7

Coeficiente (Desvio/Mas) 0,05

Unitário Médio Saneado (R\$/m²) 36,73

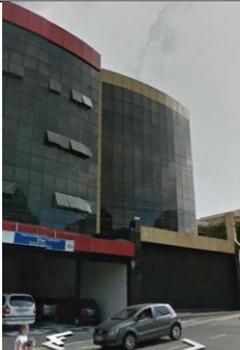
	Informações Gerais	1
	Endereço	Rua Manoel de Souza 536, Macedo, Guarulhos
	Área de terreno total (m²)	N/I
	Área Construída	1.350,00
	Preço Pedido (R\$)	30.000,00
	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	22,22
	Idade	20,00
	Conservação	Regular
	Vagas	12,00
	Fonte	Imóvel Web
	Contato	Home Fast Imóveis
Telefone	(11) 2087-2602	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-para-alugar-1350-m-		

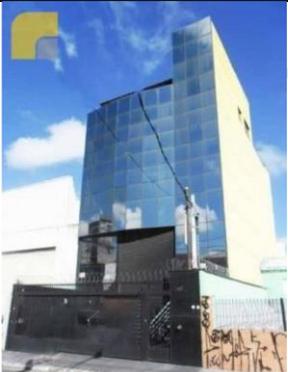
	Informações Gerais	2
	Endereço	Avenida Salgado Filho 1138, Centro, Guarulhos
	Área de terreno total (m²)	600,00
	Área Construída	2.500,00
	Preço Pedido (R\$)	120.000,00
	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	48,00
	Idade	5,00
	Conservação	Entre novo e regular
	Vagas	45,00
	Fonte	Imóvel Web
	Contato	Home Fast Imóveis
Telefone	(11) 2087-2602	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-para-alugar-2500-m-		

	Informações Gerais	3
	Endereço	Rua do Rosário 423, Vila Camargos, Guarulhos
	Área de terreno total (m²)	N/I
	Área Construída	2.228,00
	Preço Pedido (R\$)	70.000,00
	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	31,42
	Idade	20,00
	Conservação	Regular
	Vagas	12,00
	Fonte	Imóvel Web
	Contato	Imobiliária Monte Sião
Telefone	(11) 3380-8186 / (11) 94890-2592	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-para-		

	Informações Gerais	4
	Endereço	Rua Brás Cubas 153, Jardim Maia, Guarulhos
	Área de terreno total (m²)	N/I
	Área Construída	743,00
	Preço Pedido (R\$)	24.000,00
	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	32,30
	Idade	20,00
	Conservação	Regular
	Vagas	N/I
	Fonte	Imóvel Web
	Contato	Home Fast Imóveis
Telefone	(11) 2087-2602	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-para-alugar-743-m-		

	Informações Gerais	5
	Endereço	Nossa Senhora Mãe dos Homens, 388 , Centro, Guarulhos
	Área de terreno total (m²)	N/I
	Área Construída	1.167,00
	Preço Pedido (R\$)	45.000,00
	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	38,56
	Idade	10,00
	Conservação	Regular
	Vagas	23,00
	Fonte	Imóvel Web
	Contato	Valentina Caran Imóveis
Telefone	(11) 3178-4633 / (11) 3284-4441	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-para-aluguel-no-		

	Informações Gerais	6
	Endereço	Rua Piracicaba 114, Vila Augusta, Guarulhos
	Área de terreno total (m²)	N/I
	Área Construída	880,00
	Preço Pedido (R\$)	29.900,00
	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	33,98
	Idade	20,00
	Conservação	Regular
	Vagas	8,00
	Fonte	Imóvel Web
	Contato	Home Fast Imóveis
Telefone	(11) 2087-2602	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-para-alugar-880-m-		

	Informações Gerais	7
	Endereço	Rua Brigadeiro Mário Perdigão Coelho 497, Cidade Jardim Cumbica, Guarulhos
	Área de terreno total (m²)	N/I
	Área Construída	1.000,00
	Preço Pedido (R\$)	25.000,00
	Valor Unitário Construído (R\$/m²)	25,00
	Idade	20,00
	Conservação	Regular
	Vagas	N/I
	Fonte	Imóvel Web
	Contato	Imóvel Clube Bragança Paulista
Telefone	(11) 3404-3123 / (11)94160-2977	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-950-m-sup2--venda-		

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 (m ²)		11.832,59	
Área Argus		11.832,59 m ²	
Início do Fluxo de Caixa		abr, 2021	
Período de Análise (anos)		10 anos 0 meses	
Termino da Análise		março, 2031	
Taxa de Desconto		8,50%	
Taxa de Capitalização		8,00%	
Comissão na Perpetuidade (% \$ venda)		1,50%	
Crescimento Real (%)		0,00%	
Inflação (%)		0%	
Vacancia Estabilizada		0,00%	
PREMISSAS DE CONTRATO		PREMISSAS DE RENOVAÇÃO	
Tipo de Contrato	Existente	Aluguel (Capitalização da Renda) (R\$/m ²)	36,73
Prazo de Contrato (anos)	15,00	Aluguel na Renovação (R\$/m ²)	35,74
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\$/m ²) ²	35,50	Carência (meses)	3,00 meses
Receita Média Mensal	420.000	Comissão na Renovação (# aluguel mensal)	1,00
Impostos	Não aplicavel	Condomínio (R\$/m ² /mês)	Não aplicável
Ocupação do Imóvel	100%	IPTU (R\$/m ² /mês)	2,82
Vacância nos contratos	0%	FRA (% aluguel mensal)	Não considerado
Inadimplência (% aluguel mensal)	0,00%	CAPEX	Não aplicável

Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa

40

Fluxo de Caixa

For the Years Ending	Year 1 <u>mar-2022</u>	Year 2 <u>mar-2023</u>	Year 3 <u>mar-2024</u>	Year 4 <u>mar-2025</u>	Year 5 <u>mar-2026</u>	Year 6 <u>mar-2027</u>	Year 7 <u>mar-2028</u>	Year 8 <u>mar-2029</u>	Year 9 <u>mar-2030</u>	Year 10 <u>mar-2031</u>	Year 11 <u>mar-2032</u>	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	55.440.000
Scheduled Base Rent	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	55.440.000
Total Rental Revenue	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	55.440.000
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	4.404.563
Total Other Tenant Revenue	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	4.404.563
Total Tenant Revenue	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	59.844.563
Potential Gross Revenue	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	59.844.563
Effective Gross Revenue	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	5.440.415	59.844.563
Operating Expenses												
IPTU	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	4.404.563
Total Operating Expenses	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	400.415	4.404.563
Net Operating Income	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	55.440.000
Cash Flow Before Debt Service	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	55.440.000
Cash Flow Available for Distribution	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	5.040.000	55.440.000

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)	11.832,59
VPL (R\$)	61.784.562,00
VPL (R\$/m²)	5.221,56
Valor de Locação Mercado(R\$/m²)	36,73
Valor de Locação Contrato(R\$/m²)	35,50
Taxa de Desconto	8,50%
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%
7,50%	70.178.596,00	67.884.599,00	65.877.352,00	64.106.251,00	62.531.940,00
	5.930,96	5.737,09	5.567,45	5.417,77	5.284,72
8,00%	67.891.286,00	65.701.307,00	63.785.076,00	62.094.283,00	60.591.357,00
	5.737,65	5.552,57	5.390,63	5.247,73	5.120,72
8,50%	65.705.422,00	63.614.297,00	61.784.562,00	60.170.090,00	58.735.004,00
	5.552,92	5.376,19	5.221,56	5.085,12	4.963,83
9,00%	63.615.842,00	61.618.684,00	59.871.171,00	58.329.247,00	56.958.648,00
	5.376,32	5.207,54	5.059,85	4.929,54	4.813,71
9,50%	61.617.675,00	59.709.860,00	58.040.522,00	56.567.576,00	55.258.292,00
	5.207,45	5.046,22	4.905,14	4.780,66	4.670,01

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)	11.832,59
VPL (R\$)	61.784.562,00
VPL (R\$/m²)	5.221,56

Valor de Locação

Valor do Comparativo de Locação

Formação de Valor Locação		Comparativo Direto		
Sede Bauducco				
Rua Fritz Reiman, 628				
	Área Cosntruída (m²)	Área de Terreno (m²)	Valor Unitário (R\$/m²) Locação	Valor de Mercado (R\$) Locação
Avaliando	11.832,59	8.000,00	36,73	434.635,87
Total				434.635,87
Valor de Mercado (R\$)				435.000,00

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 19 de fevereiro de 2021:

Conclusão de Valor			
Premissa da Avaliação	Finalidade	Data da Avaliação	Conclusão de Valor
Valor de Mercado (1)	Compra/Venda	19/02/2021	R\$61.785.000,00

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