

Relatório de Avaliação

Galpões logísticos e terrenos

Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto esquina com Via dos Ipês – Bairro do Jacaré - Cabreúva/SP
Maio de 2020

BlueCap Gestão de Recursos



Índice

I	Resumo executivo	3
II	Introdução	4
II.1	Considerações gerais	4
II.2	Objetivo	4
II.3	Metodologia.....	4
II.3.1	Método comparativo direto de dados de mercado	4
II.3.2	Método evolutivo	5
II.3.3	Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD).....	5
II.4	Limitações e suposições	5
III	Características da região	8
IV	Características da propriedade	9
IV.1	Terreno	9
IV.2	Construções.....	10
V	Aspectos legais	15
V.1	Legislação	15
V.2	Matrículas.....	16
V.3	Planta das matrículas	16
V.4	IPTU (2019).....	17
V.5	Quadro de áreas.....	17
V.6	Contrato de locação.....	17
V.7	Informações adicionais de locação	18
V.8	Conclusões	18
VI	Panorama de mercado	19
VI.1	Oferta	19
VI.2	Demanda.....	19
VI.3	Desempenho e tendências de mercado	19
VII	Avaliação.....	21
VII.1	Introdução	21
VII.2	Método comparativo direto	21
VII.2.1	Valor de mercado para venda do terreno	21
VII.2.2	Resultados – terreno total	23
VII.2.3	Resultados – Área D.....	23
VII.2.4	Resultados – Área E	24
VII.2.5	Valor de mercado para locação	25
VII.2.6	Resultados – Galpões Fase 1 e Fase 2 (sem expansão)	26
VII.2.7	Resultados – Expansão da Fase 1	26
VII.3	Método evolutivo	27
VII.4	Método da renda - fluxo de caixa descontado.....	28
VII.4.1	Premissas – Galpão da Área A e B	28
VII.4.2	Fluxo de caixa	29
VII.4.3	Análise de sensibilidade	30
VII.4.4	Premissas – Galpão da Área C (Siemens).....	30
VII.4.5	Fluxo de caixa	31
VII.4.6	Análise de sensibilidade	32
VII.5	Resumo de valores	32
VIII	Especificação da avaliação	33
VIII.1	Grau de fundamentação para o método comparativo direto.....	33
VIII.2	Grau de precisão para o método comparativo direto	33
VIII.3	Grau de fundamentação para o método evolutivo.....	34
VIII.4	Grau de fundamentação para o fluxo de caixa descontado.....	34
IX	Opinião de Valor	35
X	Encerramento	36

I Resumo executivo



Características gerais

Tipo de trabalho:	Avaliação imobiliária
Objeto:	Galpões logísticos e terrenos
Endereço:	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto esquina com Via dos Ipês – Bairro do Jacaré - Cabreúva/SP
Finalidade:	Determinação do valor de mercado para venda

Resumo de áreas

Área de terreno: (*)	138.897,31 m ²
Área construída total: (**)	38.054,62 m ²

(*) Conforme matrículas do imóvel fornecidas.

(**) Conforme contratos de locação e informações fornecidas pelo cliente (inclui a área da expansão0.

Opinião de valor - Data base: Maio de 2020

Valor de mercado para venda

**R\$ 107.000.000,00
(Cento e Sete Milhões de Reais)**

Obs.1: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

Obs.2: O valor acima considera a construção da ampliação sendo executada pelo vendedor.

Obs.3: **Incertezas do mercado - COVID-19 (novo coronavírus)**

O surto do COVID-19 (novo coronavírus), declarado pela Organização Mundial da Saúde como uma “Pandemia Global” em 11 de março de 2020, impactou os mercados financeiros globais. O surto de COVID-19 é uma situação em evolução com efeitos no mercado financeiro e imobiliário atualmente desconhecidos. O impacto será causado pela escala e longevidade da pandemia.

A atividade de mercado, o que significa transações e evidências de mercado desde a pandemia, é limitada. O leitor é alertado e lembrado que a avaliação é baseada nas informações disponíveis para nós na data da avaliação, e as conclusões apresentadas são apenas na(s) data(s) efetiva(s) indicada(s). É difícil prever os efeitos a curto e longo prazo que a pandemia pode ter sobre os valores do capital.

II Introdução

II.1 Considerações gerais

Conforme nossa proposta de prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, a JLL apresenta à BlueCap Gestão de Recursos as conclusões referentes aos galpões logísticos e terrenos localizados em Cabreúva, SP.

Todas as análises foram baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

II.2 Objetivo

O objetivo deste trabalho é apurar o **valor de mercado para venda do imóvel**.

Assume-se como conceito de Valor de Mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

II.3 Metodologia

Para a avaliação da propriedade a JLL utilizou os métodos de avaliação conhecidos como “Comparativo de Dados de Mercado”, “de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado” e “Evolutivo”.

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

II.3.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, padrão construtivo, topografia, aproveitamento, tamanho e estado de conservação, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, tanto em termos de valores de venda, quanto em termos de valores de locação, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

II.3.2 Método evolutivo

Identifica o valor patrimonial de um bem a partir do somatório de seus componentes, ou seja, terreno e benfeitorias depreciadas além do fator de comercialização. Reproduzindo a expressão matemática que traduz esse critério, temos:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde, **VI** é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor das benfeitorias (incluindo equipamentos intrínsecos) depreciadas;

FC é o fator de comercialização.

Nesse caso, o valor foi obtido por meio da conjugação de métodos, presumindo-se o uso dos métodos “Comparativo” para o terreno e o método “Comparativo” ou “da Quantificação do Custo” para as benfeitorias sendo, nesse último caso, considerado o custo devidamente depreciado.

A simples soma dos valores básicos do terreno (VT) e das benfeitorias (VB) expressa o Valor de Reprodução (ou Reposição) da propriedade, oferecendo matéria aproveitável indiretamente para efeitos contábeis (reavaliação) ou de seguro (valor máximo de seguro).

II.3.3 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)

O Fluxo de Caixa Descontado (Discounted Cash Flow) é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se a receita líquida a ser auferida pela propriedade para um horizonte que se entenda o mais adequado.

Todas as premissas baseiam-se na análise histórica e atual de desempenho do empreendimento, sendo verificado o comportamento da receita líquida projetada pela viabilização de cenários distintos (conservador, normal e otimista), além da análise de sensibilidade através de suposições de variação quantitativa ou qualitativa das premissas.

Através deste método foi determinado o valor do imóvel sob a ótica de investimento, tendo como base a operação atual.

II.4 Limitações e assunções

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de limitações e assunções acompanha nossos laudos:

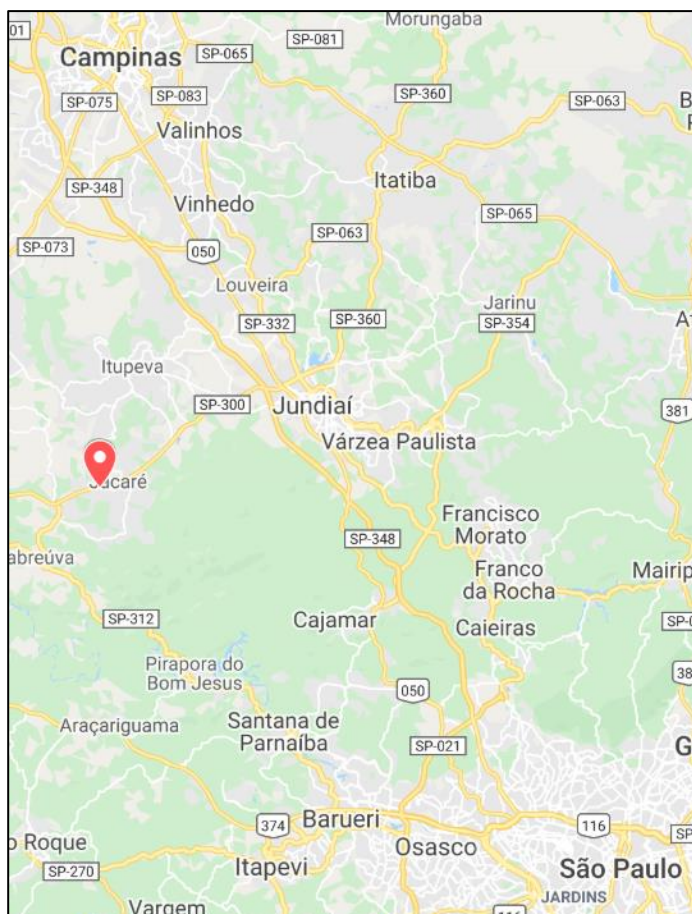
- 1 - Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. A JLL não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.

- 2 Presume-se que informações fornecidas pela **contratante** são corretas e a JLL assume que sejam verdadeiras e precisas. A JLL não realiza medições no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e a JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela **contratante**.
- 3 A JLL não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando mencionado o contrário.
- 4 Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A JLL não possui know-how sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos.
- 5 Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a lei.
- 6 A JLL não presta qualquer assessoria jurídica e/ ou fiscal e, portanto não realiza qualquer diligência técnica com relação ao imóvel e seus proprietários.
- 7 As avaliações refletem o entendimento da JLL sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a JLL não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes do imóvel. Quando a propriedade avaliada envolver atividades de locação, a JLL presume que os locatários estão aptos a cumprirem com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.
- 8 Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - NBR14653 - Avaliação de Bens - Parte 1 Procedimentos gerais; Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 4 Empreendimentos, assim como as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, Anexo I, de 31 de outubro de 2008.
- 9 No caso de avaliação do valor de locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.
- 10 No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.
- 11 Informações de terceiros são colhidas com o devido cuidado, mas a JLL não garante a sua veracidade.
- 12 Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a JLL recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela **contratante**, notadamente para dar parecer: (a) se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório; (b) se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza; (c) se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante.

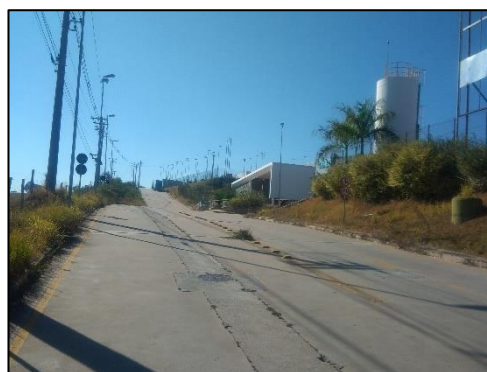
- 13 A JLL não tem como prever alterações súbitas no mercado que possam afetar a liquidez do imóvel, bem como alterar os valores de locação e venda obtidos na avaliação, desta forma, os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.
- 14 Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) possam impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. A avaliação da JLL é elaborada tendo por base que o empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho. A JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
- 15 Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado. A análise contida no Relatório Final é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, sendo certo que a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado e a utilização de novas tecnologias e método/critério de avaliação.
- 16 Para que não paire dúvidas, a **contratante** reconhece que não será considerado descumprimento contratual ou ainda inadimplência o não atendimento por parte da JLL de solicitação de alterações feitas pela **contratante** no Relatório Final, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.
- 17 O Relatório Final é dirigido à **contratante** nomeada no Quadro Resumo e a JLL não tem obrigações e/ou responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base no referido relatório. A **contratante** não deve se basear exclusivamente nas informações contidas neste documento para tomada de decisão de investimento, devendo considerar todas as informações e riscos descritos no relatório, bem como aspectos diversos que fogem a esta análise técnica. Este trabalho não poderá ser publicado no todo ou em parte, exceto se previamente autorizado pela JLL e desde que identificada a fonte.
- 18 A avaliação e/ou estudo não constitui, em todo ou em parte, solicitação ou oferta para a compra de quaisquer valores mobiliários, e em hipótese alguma deve ser considerado como um guia de investimentos ou orientação financeira.
- 19 A JLL declara nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus avaliadores e/ou seus familiares nos imóveis avaliados.
- 20 A JLL declara que não mantém relação de trabalho ou subordinação com as empresas controladas e/ou controladoras da **contratante**, o que em hipótese alguma configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

III Características da região

■ Localização do imóvel:	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto esquina com Via dos Ipês – Bairro do Jacaré - Cabreúva/SP
■ Ocupação circunvizinha:	Industrial
■ Infraestrutura:	Redes de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, coleta de lixo, entrega postal, iluminação pública e pavimentação asfáltica
■ Transporte público:	Ônibus
■ Acessos:	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto e Via dos Ipês



Esquina Via dos Ipês e via interna
sentido Itupeva



Via interna
sentido Itupeva/ Área D (sem saída)

IV Características da propriedade

IV.1 Terreno

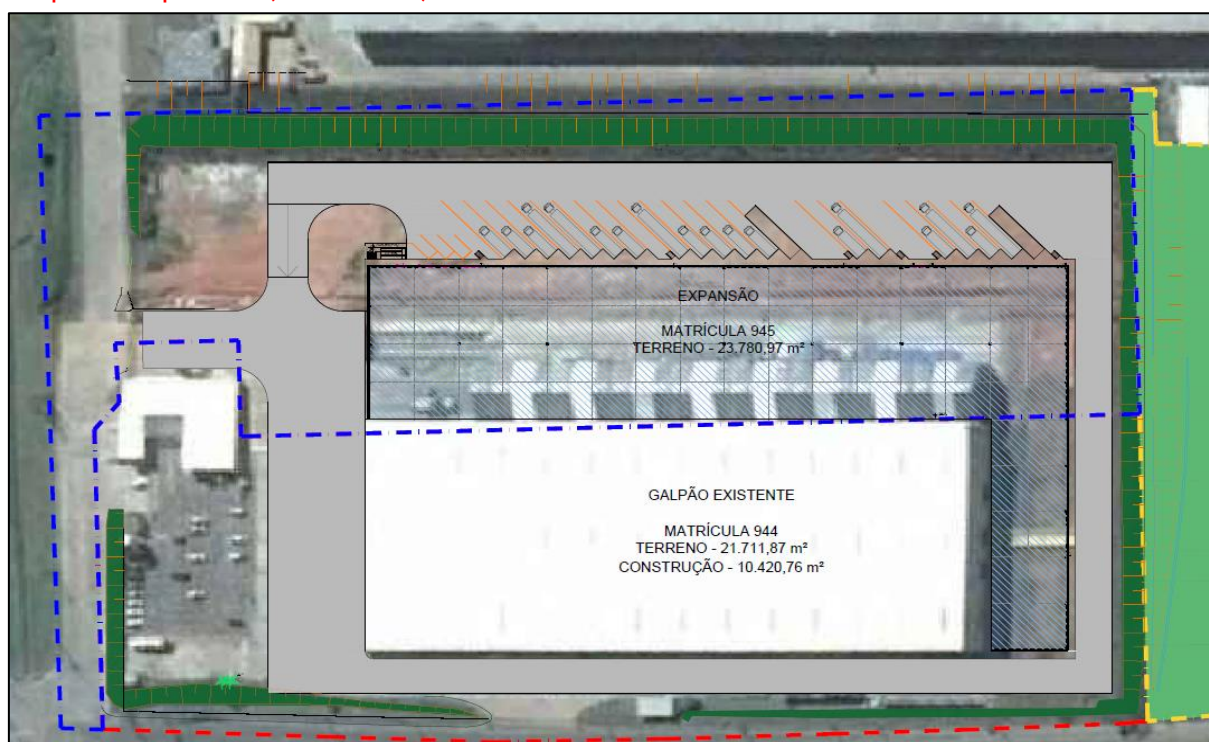
■ Área:	138.897,31 m ²
■ Topografia:	Plana nas áreas A, B e C; área D predominantemente plana e área E em aclive
■ Formato / configuração:	Irregulares
■ Testadas:	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto: Aprox. 355 m Via dos Ipês: Aprox. 737 m



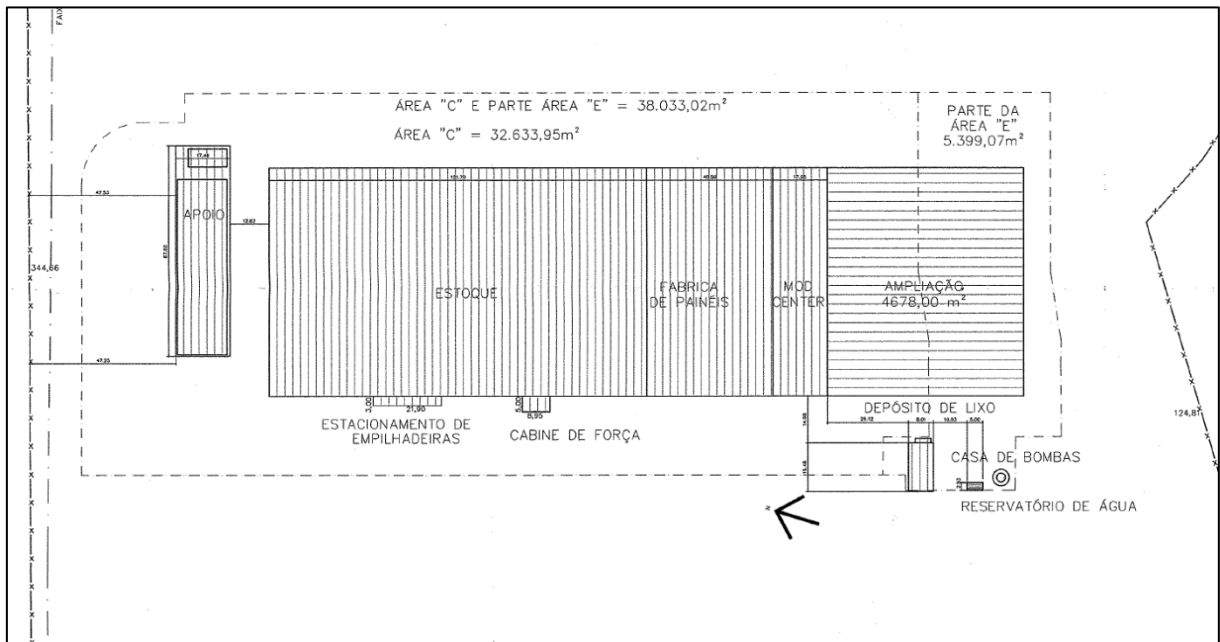
IV.2 Construções

■ Área construída:	Galpão da Área A/B: 11.046,35 m ² Expansão do Galpão da Área A/B: 6.953,65 m ² Galpão da Área C: 20.054,62 m ²
■ Tipo:	Galpões logísticos
■ Pavimentos:	Térreo e mezanino
■ Estrutura:	Concreto armado
■ Fechamentos laterais:	Alvenaria e telhas metálicas
■ Acabamentos externos:	Pintura e telhas metálicas
■ Pé direito:	12 m
■ Padrão construtivo:	Alto
■ Idade aparente:	9 a 10 anos
■ Estado de conservação:	Regular

Galpão + Expansão (Áreas A e B)



Galpão da Área C



■	Acabamentos internos:	Pisos:	Cerâmico (restaurante, vestiário); concreto (armazém)
		Paredes:	Pintura sobre massa (restaurante, vestiário)
		Forros:	Placas de lã mineral
		Esquadrias:	Alumínio



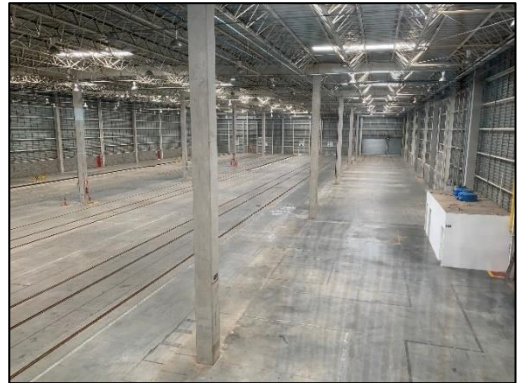
Área A - Portaria



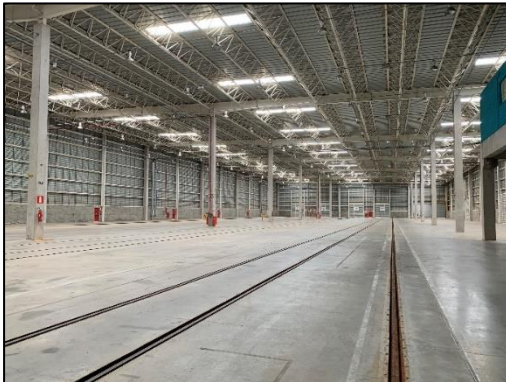
Área A - Galpão



Área A – Galpão



Área A - Galpão



Área A – Galpão



Área A - Galpão



Rua interna



Área B



Área C – Portaria e prédio de apoio



Área C – Apoio e estacionamento



Área C - Galpão



Área C - Galpão



Área C - Galpão



Área C - Galpão



Área C - Resíduos



Área C - Galpão



Área C - Restaurante (prédio de apoio)



Área C - Vestiário (prédio de apoio)



Área C – Vestiário (prédio de apoio)



Áreas A e B – Vista da área C



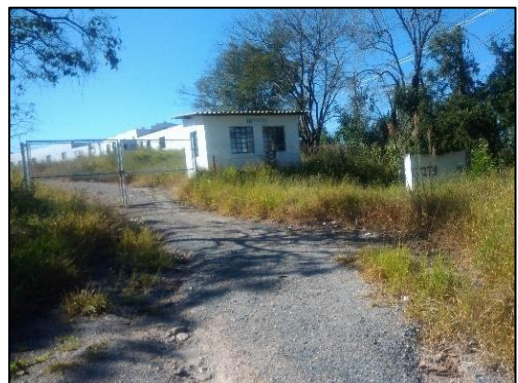
Área D



Área D



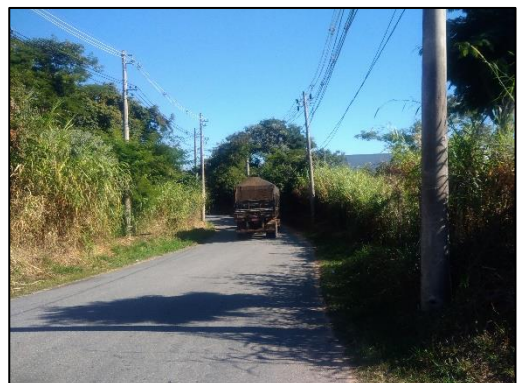
Área E – Estacionamento



Área E



Área E



Via dos Ipês

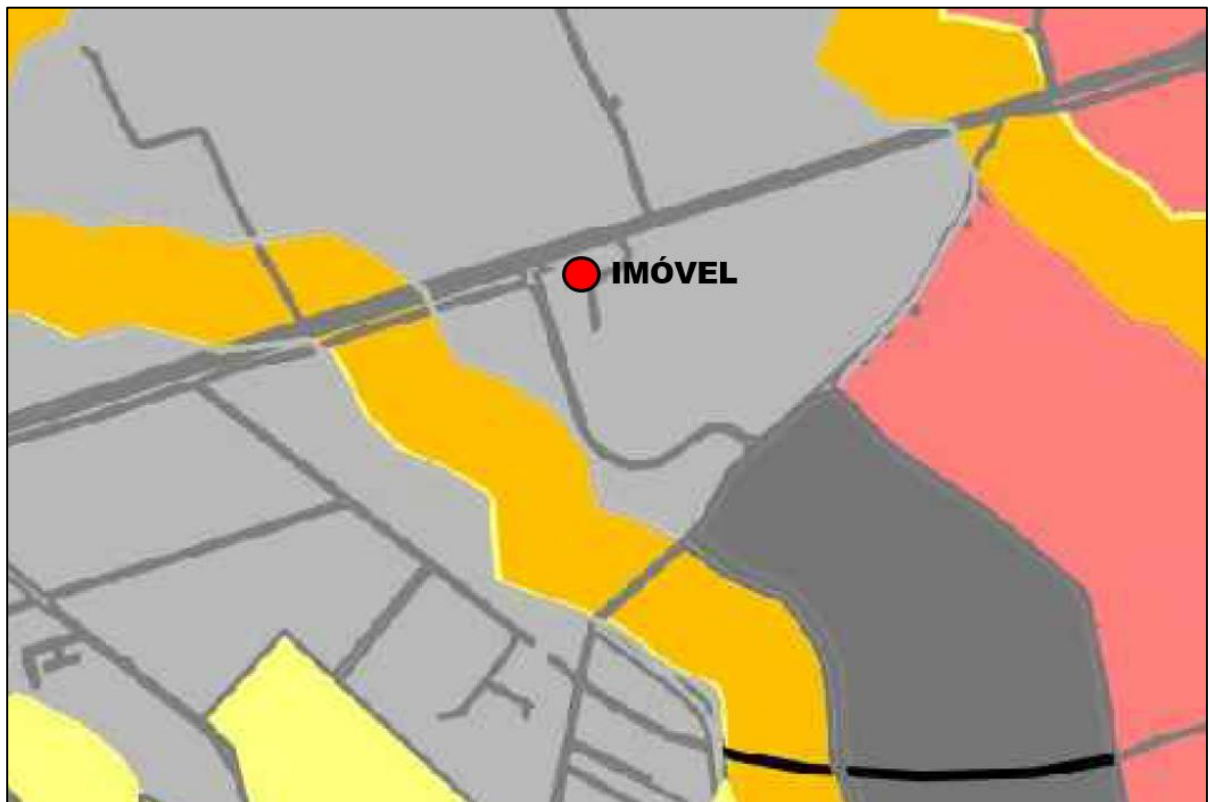
V Aspectos legais

V.1 Legislação

■ Zoneamento

■ Lei:	Lei Complementar nº 408, de 22 de Janeiro de 2018
■ Zona:	ZUI – Zona de Uso Industrial
■ Usos permitidos:	Comercial e industrial
■ Coeficiente de aproveitamento:	1,0
■ Taxa de ocupação:	0,6
■ Gabarito de altura:	Varia de acordo com largura de via e recuo frontal da edificação

Obs.: Para efeito de cálculo, consideramos que a propriedade encontra-se regularizada nos órgãos competentes com relação a áreas, uso e funcionamento.

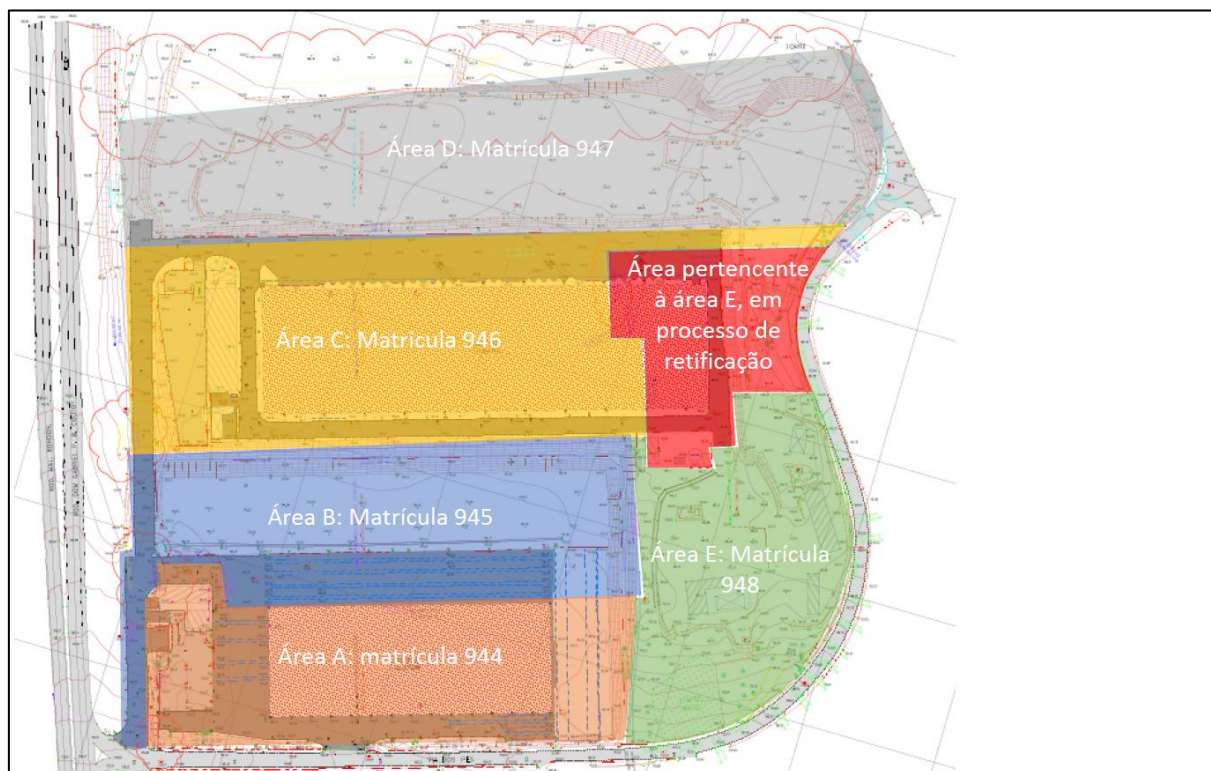


Mapa de zoneamento

V.2 Matrículas

Cartório	Nº da Matrícula	Data da matrícula	Data da certidão	Proprietário	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)
Oficial de registro de imóveis, títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas da comarca de Cabreúva - São Paulo	944	12/04/2011	18/12/2019	Cabreúva Investimentos Imobiliários Ltda.	21.711,87	11.046,35
Oficial de registro de imóveis, títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas da comarca de Cabreúva - São Paulo	945	12/04/2011	18/12/2019	Cabreúva Investimentos Imobiliários Ltda.	23.780,97	
Oficial de registro de imóveis, títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas da comarca de Cabreúva - São Paulo	946	12/04/2011	18/12/2019	Cabreúva Investimentos Imobiliários Ltda.	32.633,95	
Oficial de registro de imóveis, títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas da comarca de Cabreúva - São Paulo	947	12/04/2011	18/12/2019	Cabreúva Investimentos Imobiliários Ltda.	33.280,15	
Oficial de registro de imóveis, títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas da comarca de Cabreúva - São Paulo	948	12/04/2011	18/12/2019	Cabreúva Investimentos Imobiliários Ltda.	27.490,37	
TOTAL					138.897,31	11.046,35

V.3 Planta das matrículas



V.4 IPTU (2019)

Inscrição municipal	Endereço	Contribuinte	Valor do Imposto
00264534400010	Rua dos Ipês Nº 0111C Pinhal Lote Area-B Quadra GL	Cabreúva Investimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 2.900,42
00264215900012	Via dos Ipês Nº 00S/N Pinhal Lote Area-E Quadra GL	Cabreúva Investimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 5.345,61
00264210900153	Rodovia Dom Gabriel P.B. Couto Nº 00 S/N Pinhal Lote Area-D Quadra GL	Cabreúva Investimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 6.150,33
00264210900014	Rodovia Dom Gabriel P.B. Couto Nº 00 S/N Pinhal Lote Area-C Quadra GL	Cabreúva Investimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 56.650,50
00264534300016	Rua dos Ipês Nº 00S/N Pinhal Lote Area-A Quadra GL	Cabreúva Investimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 33.316,50

V.5 Quadro de áreas

Áreas de terreno	m²	Áreas construídas	m²
Área A	21,711.87	Galpão + Expansão	18,000.00
Área B	23,780.97		
Área D	33,280.15	-	
Área C (pós retificação)	42,488.41	Galpão	20,054.62
Área E (pós retificação)	17,635.91	-	
TOTAL	138,897.31		38,054.62

V.6 Contrato de locação

■ Objeto (BTS):	Áreas a serem edificadas em destacamentos de terreno de imóvel localizado na Rodovia Dom Gabriel P.B. Couto, s/n, km 80,24, Gleba B, Bairro e Distrito Jacaré, Cabreúva/SP
■ Área:	20.054,62 m² (Galpão Fase 2A e 2B)
■ Locadora:	Cabreúva Investimentos Imobiliários Ltda.
■ Locatária:	Siemens Ltda.
■ Data do contrato:	1/10/2009 (data de início da locação Fase1)
■ Prazo:	20 anos, sendo 10 anos sob regime BTS e 10 anos sob regime normal
■ Valor inicial:	R\$ 232,634.02
■ Valor atual:	R\$ 372.218.19
■ Índice de reajuste:	IPCA
■ Rescisão antecipada:	Antes de 60 meses não pode haver rescisão; após 60 meses, 3 meses de multa; após 10 anos, sem multa

V.7 Informações adicionais de locação

■ Expansão:	Nos foi informado que o galpão da área A estará sob reforma de expansão. Nesta expansão a área construída passará a ter 18.000 m ² e se estenderá sobre a Área B também
■ Renda garantida:	O galpão que será reformado (18.000 m ²) terá uma renda garantida de R\$ 16,00/ m ² por um período de 24 meses, iniciando em outubro de 2020
■ Extensão/Novo contrato de BTS	O galpão da Área C (Siemens) terá um novo contrato de locação, com base em Julho/2020 e início da locação sob os novos termos à partir de agosto 2020 O novo valor de locação será de R\$ 18/ m ² e terá duração de 5 anos. Será um contrato forte de BTS com multa de rescisão equivalente ao restante do fluxo de pagamentos dos 5 anos.

V.8 Conclusões

Utilizaremos em nossa avaliação as áreas de terreno e construídas constantes do quadro de áreas, por acreditarmos se tratar do que mais se aproxima do existente hoje e das reformas/ampliações previstas no imóvel.

Para efeito de cálculo, consideramos que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

VI Panorama de mercado

VI.1 Oferta

■ Venda:	Alta Quantidade de elementos utilizados - 8 Faixa de áreas – 16.815 a 513.997 m ² (de terreno) Faixa de valores praticados - R\$ 100 a R\$ 327/ m ² (de terreno)
■ Locação:	Alta Quantidade de elementos utilizados - 5 Faixa de áreas – 1.338,37 a 44.710,73 m ² (de área locável) Faixa de valores praticados - R\$ 15 a R\$ 19/ m ² (de área locável)

VI.2 Demanda

■ Venda:	Baixa
■ Locação:	Média

VI.3 Desempenho e tendências de mercado

■ Mercado atual:	Em recuperação / incerteza (Covid-19)
■ Perspectivas futuras:	O mercado de terrenos está ofertado, com diversas ofertas de terreno ao longo da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300). Já a demanda por terrenos é baixa, devido ao momento econômico que o país já vinha atravessando e pelo fato do mercado de empreendimentos logísticos da região ainda não ter atingido ocupação plena (e gerar demanda por mais empreendimentos do tipo). A perspectiva é de que a melhora esteja condicionada à recuperação e ocupação dos empreendimentos e projetos atuais, juntamente ao cenário nacional. À curto prazo é difícil prever as tendências devido à epidemia da Covid-19. O mercado de galpões logísticos para locação também encontra-se ofertado, com espaços disponíveis em diferentes condomínios na região. Já a demanda é média, com alguns empreendimentos

existentes recuperando ocupação. A perspectiva é de melhora do setor juntamente com o restante da região de Jundiaí (em recuperação no último ano, com retomada do crescimento de aluguéis e queda da vacância). A melhora está condicionada ao fortalecimento da economia nacional, que está sob momento de incerteza. À curto prazo é difícil prever as tendências devido à epidemia da Covid-19.

VII Avaliação

VII.1 Introdução

Os valores da propriedade foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região. Os métodos utilizados foram:

- 1- Comparativo de dados de mercado para aproximação do valor de venda do terreno e para aproximação do valor de locação do imóvel;
- 2- Evolutivo para aproximação do valor patrimonial do imóvel;
- 3- Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado para aproximação do valor de venda do imóvel para investimento.

VII.2 Método comparativo direto

VII.2.1 Valor de mercado para venda do terreno

Uma forma de aferir o valor de venda aplicável ao terreno da propriedade é a comparação de suas características com amostras semelhantes. Foram analisados 8 elementos apresentados a seguir:

Nº	Endereço	Área de terreno (m²)	Preço pedido		Condição de negociação		Tipo	Fonte de Informação		
			Total	Unitário	Fator oferta	Unitário ajustado		Imobiliária	Nome	Telefone
1	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	100.000,00	R\$ 22.000.000	R\$ 220	0,80	R\$ 176	Oferta	Corretor	Osvaldo Martins	(11) 4057 2167
2	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	78.765,00	R\$ 15.000.000	R\$ 190	0,80	R\$ 152	Oferta	Coelho da Fonseca	Diego	(11) 3882 4000
3	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	167.000,00	R\$ 16.700.000	R\$ 100	0,80	R\$ 80	Oferta	Sinai Imobiliária LTda	Luís	(11) 3358 9000
4	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	16.815,00	R\$ 5.500.000	R\$ 327	0,80	R\$ 262	Oferta	Conquistha	José Eduardo	(11) 3593 6177
5	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	48.000,00	R\$ 9.120.000	R\$ 190	0,80	R\$ 152	Oferta	Corretor	Edilson dos Santos	(11) 97122 1128
6	Via dos Ipês	54.000,00	R\$ 8.100.000	R\$ 150	0,80	R\$ 120	Oferta	Itupeva	Jaqueline	(11) 4496 5829
7	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	513.997,00	R\$ 62.000.000	R\$ 121	0,80	R\$ 96	Oferta	Colliers		(11) 3323 0000
8	Rua Yassuo Hirano	50.500,00	R\$ 6.060.000	R\$ 120	0,80	R\$ 96	Oferta	DG7	Marcelo	(11) 94285 4950

A seguir, apresentamos os elementos pesquisados e fotos ilustrativas:



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



Amostra 6



Amostra 7



Amostra 8



VII.2.2 Resultados – terreno total

Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Endereço	Homogeneização				Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Local	Topografia	Aproveitamento	Tamanho			
1	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,11	1,15	0,96	1,23	R\$ 215,73	R\$ 215,73
2	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,05	1,14	0,93	1,12	R\$ 169,88	R\$ 169,88
3	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,18	1,00	1,02	1,20	R\$ 96,31	
4	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,11	1,00	0,77	0,85	R\$ 223,30	R\$ 223,30
5	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,11	1,00	0,88	0,97	R\$ 147,88	R\$ 147,88
6	Via dos Ipês	1,20	1,18	1,43	0,89	1,79	R\$ 215,06	R\$ 215,06
7	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,00	1,29	1,18	1,52	R\$ 146,55	R\$ 146,55
8	Rua Yassuo Hirano	1,20	1,18	1,00	0,88	1,24	R\$ 119,43	
Média aritmética								R\$ 166,77
Média saneada								R\$ 186,40
Limite inferior							-30%	R\$ 130,48
Limite superior							30%	R\$ 242,32
Área de terreno								138.897,31
Valor total								R\$ 25.890.000,00
Valor mínimo								R\$ 23.300.000,00
Valor máximo								R\$ 28.480.000,00

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 96,31/ m² e R\$ 223,30/ m², com média saneada de **R\$ 186,40/ m²**, após serem eliminadas as amostras 3 e 8 por extrapolarem o limite mínimo de ajuste, que, aplicada à área de terreno de **138.897,31 m²**, conduz ao valor de venda arredondado de **R\$ 25.890.000,00**.

VII.2.3 Resultados – Área D

Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Endereço	Homogeneização				Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Local	Topografia	Aproveitamento	Tamanho			
1	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,11	1,15	1,15	1,47	R\$ 257,92	R\$ 257,92
2	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,05	1,14	1,11	1,33	R\$ 203,10	R\$ 203,10
3	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,18	1,00	1,22	1,44	R\$ 115,14	
4	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,11	1,00	0,92	1,02	R\$ 266,96	R\$ 266,96
5	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,11	1,00	1,05	1,16	R\$ 176,80	R\$ 176,80
6	Via dos Ipês	1,20	1,18	1,43	1,06	2,14	R\$ 257,11	R\$ 257,11
7	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,00	1,29	1,41	1,82	R\$ 175,20	R\$ 175,20
8	Rua Yassuo Hirano	1,20	1,18	1,00	1,05	1,49	R\$ 142,78	

Média aritmética		R\$ 199,38
Média Saneada		R\$ 222,85
Limite inferior	-30%	R\$ 155,99
Limite superior	30%	R\$ 289,70
Área de terreno		33.280,15
Valor total		R\$ 7.420.000,00
Valor mínimo		R\$ 6.680.000,00
Valor máximo		R\$ 8.160.000,00

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 155,14/ m² e R\$ 266,96/ m², com média saneada de **R\$ 222,85/ m²**, após serem eliminadas as amostras 3 e 8 por extrapolarem o limite mínimo de ajuste, que, aplicada à área de terreno de **33.280,15 m²**, conduz ao valor de venda arredondado de **R\$ 7.420.000,00**.

VII.2.4 Resultados – Área E

Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Endereço	Homogeneização				Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Local	Topografia	Aproveitamento	Tamanho			
1	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	0,83	1,11	1,15	1,24	1,32	R\$ 232,69	R\$ 232,69
2	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	0,83	1,05	1,14	1,21	1,20	R\$ 183,23	R\$ 183,23
3	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	0,83	1,18	1,00	1,32	1,30	R\$ 103,88	
4	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	0,83	1,11	1,00	0,99	0,92	R\$ 240,85	R\$ 240,85
5	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	0,83	1,11	1,00	1,13	1,05	R\$ 159,51	R\$ 159,51
6	Via dos Ipês	1,00	1,18	1,43	1,15	1,93	R\$ 231,96	R\$ 231,96
7	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	0,83	1,00	1,29	1,52	1,64	R\$ 158,07	R\$ 158,07
8	Rua Yassuo Hirano	1,00	1,18	1,00	1,14	1,34	R\$ 128,81	

Média aritmética		R\$ 179,87
Média Saneada		R\$ 201,05
Limite inferior	-30%	R\$ 140,73
Limite superior	30%	R\$ 261,36
Área de terreno		17.635,91
Valor total		R\$ 3.550.000,00
Valor mínimo		R\$ 3.200.000,00
Valor máximo		R\$ 3.910.000,00

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 103,88/ m² e R\$ 240,85/ m², com média saneada de **R\$ 201,05/ m²**, após serem eliminadas as amostras 3 e 8 por extrapolarem o limite mínimo de ajuste, que, aplicada à área de terreno de **17.635,91 m²**, conduz ao valor de venda arredondado de **R\$ 3.550.000,00**.

VII.2.5 Valor de mercado para locação

Uma forma de aferir o valor de locação aplicável ao imóvel é a comparação de suas características com amostras semelhantes. Foram analisados 5 elementos apresentados a seguir:

Nº	Condomínio	Endereço	Área Locável (m²)	Preço pedido		Condição de negociação		Tipo	Fonte de Informação		
				Total	Unitário	Fator oferta	Unitário ajustado		Imobiliária	Nome	Telefone
1	Parque Logístico Cabreúva	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	44.710,73	R\$ 715.372	R\$ 16	0,90	R\$ 14	Oferta	Brookfield	Marcelo Biagi	(11) 2540 9114
2	Eco CD Cabreúva	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	18.795,00	R\$ 357.105	R\$ 19	0,90	R\$ 17	Oferta	MV Log	Eloi Carlos	(11) 3476 2748
3	Cabreúva Business Park	Estrada Prefeito João Zachi	28.452,00	R\$ 455.232	R\$ 16	0,90	R\$ 14	Oferta	Rheta	Samanta Pistori	(11) 4777 9800
4	Galpão individual	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	4.638,00	R\$ 70.000	R\$ 15	0,90	R\$ 14	Oferta	Lello Imóveis		(11) 4583 2088
5	LOG Jundiá	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1.338,37	R\$ 22.752	R\$ 17	0,90	R\$ 15	Oferta	LOG	Kelly Reschioto	(11) 3512 6452

A seguir, apresentamos os elementos pesquisados e fotos ilustrativas:



Amostra 1



Amostra 2



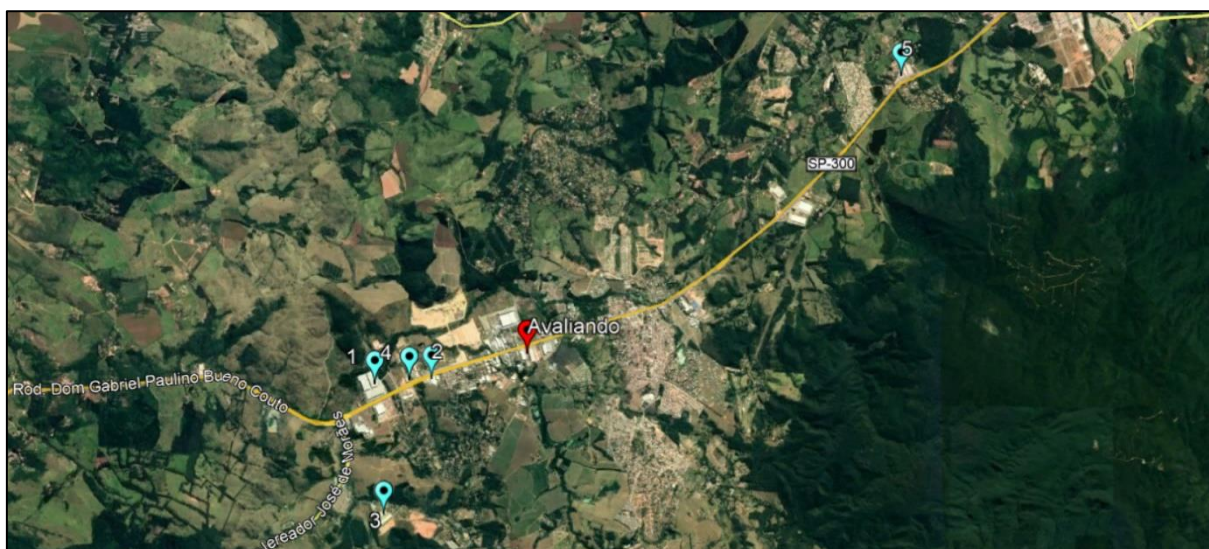
Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



VII.2.6 Resultados – Galpões Fase 1 e Fase 2 (sem expansão)

Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Endereço	Homogeneização			Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Local	Padrão	Idade / conserv.			
1	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	0,90	0,97	0,88	R\$ 12,63	R\$ 12,63
2	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	0,90	0,94	0,85	R\$ 14,51	R\$ 14,51
3	Estrada Prefeito João Zachi	1,10	1,00	0,97	1,06	R\$ 15,32	R\$ 15,32
4	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,13	0,97	1,10	R\$ 14,90	R\$ 14,90
5	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	0,95	0,93	0,88	R\$ 13,48	R\$ 13,48
Média aritmética							R\$ 14,17
Média saneada							R\$ 14,17
Limite inferior							-30% R\$ 9,92
Limite superior							30% R\$ 18,42
Valor adotado							R\$ 14,00

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 12,63/m² e R\$ 15,32/m², com média saneada de R\$ 14,17/ m². Para este estudo, adotamos o valor arredondado de **R\$ 14,00/ m²**.

VII.2.7 Resultados – Expansão da Fase 1

Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Endereço	Homogeneização			Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Local	Padrão	Idade / conserv.			
1	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	0,95	1,05	1,00	R\$ 14,34	R\$ 14,34
2	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	0,95	1,01	0,96	R\$ 16,47	R\$ 16,47
3	Estrada Prefeito João Zachi	1,10	1,06	1,04	1,21	R\$ 17,39	R\$ 17,39
4	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,19	1,05	1,25	R\$ 16,91	R\$ 16,91
5	Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 15,30	R\$ 15,30
Média aritmética							R\$ 16,08
Média saneada							R\$ 16,08
Limite inferior							-30% R\$ 11,26
Limite superior							30% R\$ 20,91
Valor adotado							R\$ 16,00

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 14,34/m² e R\$ 17,39/m², com média saneada de R\$ 16,08/ m². Para este estudo, adotamos o valor arredondado de **R\$ 16,00/ m²**.

VII.3 Método evolutivo

Este método ilustra o valor patrimonial do imóvel que é resultado da soma do valor do terreno, que foi obtido através do método comparativo, com o valor das construções devidamente depreciadas em função da idade e estado de conservação.

I- CUSTO UNITÁRIO													
Custo unitario básico:				R\$ 1.755,64		p/m²							
Custos adicionais (sobre custo básico)				5%									
Valor				R\$ 87,78									
Subtotal custos adicionais				R\$ 1.843,42									
Despesas indiretas (sobre custo básico + adicionais)				25%									
Valor				R\$ 460,86									
Subtotal despesas indiretas				R\$ 2.304,28									
Taxa de administração (sobre custo total)				20%									
Valor				R\$ 460,86									
Subtotal despesas indiretas				R\$ 2.765,13									
CUSTO UNITÁRIO BÁSICO				R\$ 2.770,00		p/m²							

II - ÁREAS, CUSTOS E DEPRECIAÇÕES - Edificações													
Descrição	Quant	Unid	Peso	UE	IA	VU	VUR	% I/VU	EC	"k"	FD	Valor novo	Valor depreciado
Galpão Fase 1	11.046,35	m²	0,85	2.354,50	10	75	75	13%	C	9,89%	0,90	26.008.631,08	23.437.637,44
Expansão Fase 1	6.953,65	m²	0,85	2.354,50	0	75	75	0%	A	0,00%	1,00	16.372.368,93	16.372.368,93
Galpão Fase 2	20.054,62	m²	0,85	2.354,50	9	75	75	12%	C	9,07%	0,91	47.218.602,79	42.935.565,76
Área construída total				38.054,62 m²									
Custo de reposição novo (R\$)				R\$ 89.599.602,79									
Custo de reposição depreciado (R\$)				R\$ 82.745.572,12									
VALOR DAS EDIFICAÇÕES (novas)				R\$ 89.600.000,00									
VALOR DAS EDIFICAÇÕES (depreciadas)				R\$ 82.750.000,00									

III - ÁREAS, CUSTOS E DEPRECIAÇÕES - Outras benfeitorias													
Descrição	Quant	Unid	Peso	UE	IA	VU	VUR	% I/VU	EC	"k"	FD	Valor novo	Valor depreciado
Prep. terreno/Urbanização	138.897,31	m²	1,00	10,00				0%		100,00%	1,00	1.388.973,10	1.388.973,10
Pavimentação	32.000,00	m²	1,00	90,00	10	75	65	13%	C	9,89%	0,90	2.880.000,00	2.595.307,52
Custo de reposição novo (R\$)				R\$ 4.268.973,10									
Custo de reposição depreciado (R\$)				R\$ 3.984.280,62									
VALOR DAS OUTRAS BENFEITORIAS				R\$ 3.980.000,00									
UE = unitário equivalente (R\$)				VU = vida útil econômica (anos)				EC = estado de conservação				FD = fator de depreciação	
IA = idade aparente (anos)				VUR = vida útil remanescente (anos)				K = fator tabela Ross-Heidecke					
VALOR DO CAPITAL- BENFEITORIAS				R\$ 86.730.000,00									

IV - TERRENO TOTAL	
Área (m²)	138.897,31
Valor unitário (comparativo direto)	R\$ 186,40
Total	R\$ 25.890.581,44
VALOR DO TERRENO	R\$ 25.890.000,00

V - VALOR PATRIMONIAL	
Valor do terreno	R\$ 25.890.000,00
Valor da edificação	R\$ 82.750.000,00
Valor das outras benfeitorias	R\$ 3.980.000,00
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 112.600.000,00
Fator de comercialização	0,95
Total	R\$ 106.970.000,00
VALOR DE MERCADO DE VENDA	R\$ 107.000.000,00

O valor das edificações foi apurado através da análise conjunta das informações obtidas através de empresas de construção e índices unitários da construção civil.

A análise resultou no valor patrimonial total de **R\$ 112.600.000,00**, após serem aplicadas as devidas considerações de depreciação como, estado de conservação e obsolescência funcional.

Adotamos o valor de mercado para venda da propriedade resultante pelo método da renda e comparativos diretos de **R\$ 107.000.000,00**, que resultou no fator de comercialização de 0,95.

VII.4 Método da renda - fluxo de caixa descontado

No método da renda determinamos o valor de venda para investidores, tendo como premissas os valores do contrato de locação em vigor e de locação aferido anteriormente pelo método comparativo, aplicados a taxas de retorno compatíveis com o mercado local.

VII.4.1 Premissas – Galpão da Área A e B

PREMISSAS - FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Início da Análise:	mai/20
Prazo da Análise:	10 anos
Área locável:	18.000,00 m ²
Crescimento real:	2,50% ao ano

Contratos atuais

Áreas locáveis / ocupantes:

Galpão existente	11.046,35 m ²	Vago
Expansão	6.953,65 m ²	Vago

Obs: Embora estejam vagos, há renda garantida de R\$ 16,00/ m² por 24 meses, a partir de outubro 2020.

Premissas de absorção

Início do contrato	out/22
Obs: Como os galpões encontram-se em reforma até out/22, assumimos que na entrega da reforma os galpões estarão locados a valor de mercado.	
Prazo de contrato:	5 anos

Valor de locação:	Galpão existente	14,00 R\$/m ²	Base: Valor de mercado
	Expansão	16,00 R\$/m ²	Base: Valor de mercado

Premissas de renovação

Valor de locação:	Galpão existente	14,00 R\$/m ²	Base: Valor de mercado
	Expansão	16,00 R\$/m ²	Base: Valor de mercado

Probabilidade de renovação:	75%	no primeiro término de contrato
	50%	nos termos subsequentes

Velocidade de absorção:	6 meses
-------------------------	---------

Carência:	3 meses
-----------	---------

Prazo de contrato:	5 anos
--------------------	--------

Comissão de aluguel:	1 mês
----------------------	-------

Custos de capital

FRA	5% do custo de condomínio
-----	---------------------------

Despesas

IPTU:	0,28 R\$/m ² /mês	Obs.: Despesa reembolsável
Condomínio:	2,69 R\$/m ² /mês	Obs.: Despesa reembolsável
Comissão de venda:	5%	do valor de venda do imóvel

Premissas financeiras

Taxa de desconto (a.a.)	8,0%
Perpetuidade	7,5%

VII.4.2 Fluxo de caixa

Para o ano terminando em	Ano 1 abr/21	Ano 2 abr/22	Ano 3 abr/23	Ano 4 abr/24	Ano 5 abr/25	Ano 6 abr/26	Ano 7 abr/27	Ano 8 abr/28	Ano 9 abr/29	Ano 10 abr/30	Ano 11 abr/31
Receita Potencial Bruta											
Receita de aluguel base			R\$ 1.955.582	R\$ 3.352.426	R\$ 3.352.426	R\$ 3.502.792	R\$ 3.610.196	R\$ 3.716.810	R\$ 3.792.962	R\$ 3.792.962	R\$ 3.914.481
Absorção e vacância								-R\$ 632.161			
Carência			-R\$ 838.107					-R\$ 237.060			
Receita de Aluguel Prevista			R\$ 1.117.475	R\$ 3.352.426	R\$ 3.352.426	R\$ 3.502.792	R\$ 3.610.196	R\$ 2.847.589	R\$ 3.792.962	R\$ 3.792.962	R\$ 3.914.481
Reembolso de Despesas											
IPTU			R\$ 29.400	R\$ 50.400	R\$ 50.400	R\$ 50.400	R\$ 50.400	R\$ 42.000	R\$ 50.400	R\$ 50.400	R\$ 50.400
Condomínio			R\$ 229.995	R\$ 581.040	R\$ 581.040	R\$ 581.040	R\$ 581.040	R\$ 484.200	R\$ 581.040	R\$ 581.040	R\$ 581.040
Total - Reembolso de Despesas			R\$ 259.395	R\$ 631.440	R\$ 631.440	R\$ 631.440	R\$ 631.440	R\$ 526.200	R\$ 631.440	R\$ 631.440	R\$ 631.440
Renda garantida	R\$ 2.016.000	R\$ 3.456.000	R\$ 1.440.000								
Total - Receita Potencial Bruta	R\$ 2.016.000	R\$ 3.456.000	R\$ 2.816.870	R\$ 3.983.866	R\$ 3.983.866	R\$ 4.134.232	R\$ 4.241.636	R\$ 3.373.789	R\$ 4.424.402	R\$ 4.424.402	R\$ 4.545.921
Receita Bruta Efeítva	R\$ 2.016.000	R\$ 3.456.000	R\$ 2.816.870	R\$ 3.983.866	R\$ 3.983.866	R\$ 4.134.232	R\$ 4.241.636	R\$ 3.373.789	R\$ 4.424.402	R\$ 4.424.402	R\$ 4.545.921
Despesas Operacionais											
IPTU	-R\$ 40.665	-R\$ 50.400	-R\$ 50.400	-R\$ 50.400	-R\$ 50.400	-R\$ 50.400	-R\$ 50.400	-R\$ 50.400	-R\$ 50.400	-R\$ 50.400	-R\$ 50.400
Condomínio			-R\$ 338.940	-R\$ 581.040	-R\$ 581.040	-R\$ 581.040	-R\$ 581.040	-R\$ 581.040	-R\$ 581.040	-R\$ 581.040	-R\$ 581.040
Total - Despesas Operacionais	-R\$ 40.665	-R\$ 50.400	-R\$ 389.340	-R\$ 631.440	-R\$ 631.440	-R\$ 631.440	-R\$ 631.440	-R\$ 631.440	-R\$ 631.440	-R\$ 631.440	-R\$ 631.440
Receita Operacional Líquida	R\$ 1.975.335	R\$ 3.405.600	R\$ 2.427.530	R\$ 3.352.426	R\$ 3.352.426	R\$ 3.502.792	R\$ 3.610.196	R\$ 2.742.349	R\$ 3.792.962	R\$ 3.792.962	R\$ 3.914.481
Capex & Comissão de Locação											
Comissões de locação			-R\$ 287.961					-R\$ 81.451			
FRA			-R\$ 16.947	-R\$ 29.052	-R\$ 29.052	-R\$ 29.052	-R\$ 29.052	-R\$ 29.052	-R\$ 29.052	-R\$ 29.052	-R\$ 29.052
Total - Capex & Comissão de Locação			-R\$ 304.908	-R\$ 29.052	-R\$ 29.052	-R\$ 29.052	-R\$ 29.052	-R\$ 110.503	-R\$ 29.052	-R\$ 29.052	-R\$ 29.052
Fluxo de Caixa	R\$ 1.975.335	R\$ 3.405.600	R\$ 2.122.622	R\$ 3.323.374	R\$ 3.323.374	R\$ 3.473.740	R\$ 3.581.144	R\$ 2.631.846	R\$ 3.763.910	R\$ 3.763.910	R\$ 3.885.429

VII.4.3 Análise de sensibilidade

Cap Rate de saída	Taxa de desconto				
	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%
6,50%	R\$51.999.680	R\$50.144.087	R\$48.373.194	R\$46.682.619	R\$45.068.228
7,00%	R\$49.867.619	R\$48.109.142	R\$46.430.520	R\$44.827.635	R\$43.296.600
7,50%	R\$48.019.832	R\$46.345.522	R\$44.746.869	R\$43.219.983	R\$41.761.190
8,00%	R\$46.403.020	R\$44.802.356	R\$43.273.676	R\$41.813.288	R\$40.417.706
8,50%	R\$44.976.420	R\$43.440.738	R\$41.973.798	R\$40.572.085	R\$39.232.279
Valor de venda para investimento					R\$ 44.700.000,00

VII.4.4 Premissas – Galpão da Área C (Siemens)

PREMISSAS - FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Início da Análise:	mai/20
Prazo da Análise:	10 anos
Área locável:	20.054,62 m ²
Crescimento real:	2,50% ao ano

Contratos atuais

Áreas locáveis / ocupantes:

Galpão logístico BTS - Fase 2A	15.376,62 m ²	Siemens
Galpão logístico BTS - Fase 2B	4.678,00 m ²	Siemens

Valor de locação:

Galpão logístico BTS - Fase 2A	18,93 R\$/ m ²	Siemens
Galpão logístico BTS - Fase 2B	18,45 R\$/ m ²	Siemens

Obs: Conforme informado pelo cliente, um novo contrato **substituirá o existente** com base em julho 2020 e início da locação a partir de agosto 2020. O valor de locação passará a ser de **R\$ 18,00/ m²** para toda a área. Trata-se de um contrato forte de BTS, com multa rescisória de fluxo restante, sem revisional.

Prazo de contrato (novo contrato):	5 anos
------------------------------------	--------

Premissas de renovação

Valor de locação:	14,00 R\$/m ²	Base: Valor de mercado
Probabilidade de renovação:	50%	
Velocidade de absorção:	6 meses	
Carência:	3 meses	
Prazo de contrato:	5 anos	
Comissão de aluguel:	1 mês	

Custos de capital

FRA	5% do custo de condomínio
-----	---------------------------

Despesas

IPTU:	0,28 R\$/m ² /mês	Obs.: Despesa reembolsável
Condomínio:	2,69 R\$/m ² /mês	Obs.: Despesa reembolsável
Comissão de venda:	5% do valor de venda do imóvel	

Premissas financeiras

Taxa de desconto (a.a.)	8,0%
Perpetuidade	7,5%

VII.4.5 Fluxo de caixa

Para o ano terminando em	Ano 1 abr/21	Ano 2 abr/22	Ano 3 abr/23	Ano 4 abr/24	Ano 5 abr/25	Ano 6 abr/26	Ano 7 abr/27	Ano 8 abr/28	Ano 9 abr/29	Ano 10 abr/30	Ano 11 abr/31
Receita Potencial Bruta											
Receita de aluguel base	R\$ 4.365.503	R\$ 4.331.798	R\$ 4.331.798	R\$ 4.331.798	R\$ 4.331.798	R\$ 3.941.884	R\$ 3.811.914	R\$ 3.811.914	R\$ 3.958.464	R\$ 4.105.014	R\$ 4.208.923
Absorção e vacância						-R\$ 952.978					-R\$ 1.078.208
Carência						-R\$ 476.489					-R\$ 539.104
Receita de Aluguel Prevista	R\$ 4.365.503	R\$ 4.331.798	R\$ 4.331.798	R\$ 4.331.798	R\$ 4.331.798	R\$ 2.512.417	R\$ 3.811.914	R\$ 3.811.914	R\$ 3.958.464	R\$ 4.105.014	R\$ 2.591.611
Reembolso de Despesas											
IPTU	R\$ 56.153	R\$ 56.153	R\$ 56.153	R\$ 56.153	R\$ 56.153	R\$ 42.115	R\$ 56.153	R\$ 56.153	R\$ 56.153	R\$ 56.153	R\$ 42.115
Condomínio	R\$ 647.363	R\$ 647.363	R\$ 647.363	R\$ 647.363	R\$ 647.363	R\$ 485.522	R\$ 647.363	R\$ 647.363	R\$ 647.363	R\$ 647.363	R\$ 485.522
Total - Reembolso de Despesas	R\$ 703.516	R\$ 703.516	R\$ 703.516	R\$ 703.516	R\$ 703.516	R\$ 527.637	R\$ 703.516	R\$ 703.516	R\$ 703.516	R\$ 703.516	R\$ 527.637
Total - Receita Potencial Bruta	R\$ 5.069.019	R\$ 5.035.314	R\$ 5.035.314	R\$ 5.035.314	R\$ 5.035.314	R\$ 3.040.054	R\$ 4.515.430	R\$ 4.515.430	R\$ 4.661.980	R\$ 4.808.530	R\$ 3.119.248
Receita Bruta Efetiva	R\$ 5.069.019	R\$ 5.035.314	R\$ 5.035.314	R\$ 5.035.314	R\$ 5.035.314	R\$ 3.040.054	R\$ 4.515.430	R\$ 4.515.430	R\$ 4.661.980	R\$ 4.808.530	R\$ 3.119.248
Despesas Operacionais											
IPTU	-R\$ 56.153	-R\$ 56.153	-R\$ 56.153	-R\$ 56.153	-R\$ 56.153	-R\$ 56.153	-R\$ 56.153	-R\$ 56.153	-R\$ 56.153	-R\$ 56.153	-R\$ 56.153
Condomínio	-R\$ 647.363	-R\$ 647.363	-R\$ 647.363	-R\$ 647.363	-R\$ 647.363	-R\$ 647.363	-R\$ 647.363	-R\$ 647.363	-R\$ 647.363	-R\$ 647.363	-R\$ 647.363
Total - Despesas Operacionais	-R\$ 703.516	-R\$ 703.516	-R\$ 703.516	-R\$ 703.516	-R\$ 703.516	-R\$ 703.516	-R\$ 703.516	-R\$ 703.516	-R\$ 703.516	-R\$ 703.516	-R\$ 703.516
Receita Operacional Líquida	R\$ 4.365.503	R\$ 4.331.798	R\$ 4.331.798	R\$ 4.331.798	R\$ 4.331.798	R\$ 2.336.538	R\$ 3.811.914	R\$ 3.811.914	R\$ 3.958.464	R\$ 4.105.014	R\$ 2.415.732
Capex & Comissão de Locação											
Comissões de locação						-R\$ 163.715					-R\$ 181.498
FRA	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368
Total - Capex & Comissão de Locação	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 196.083	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 32.368	-R\$ 213.866
Fluxo de Caixa	R\$ 4.333.135	R\$ 4.299.430	R\$ 4.299.430	R\$ 4.299.430	R\$ 4.299.430	R\$ 2.140.455	R\$ 3.779.546	R\$ 3.779.546	R\$ 3.926.096	R\$ 4.072.646	R\$ 2.201.866

VII.4.6 Análise de sensibilidade

Cap Rate de saída	Taxa de desconto				
	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%
6,50%	R\$58.853.351	R\$56.911.244	R\$55.056.432	R\$53.284.424	R\$51.590.986
7,00%	R\$56.656.713	R\$54.814.664	R\$53.054.917	R\$51.373.256	R\$49.765.699
7,50%	R\$54.752.961	R\$52.997.628	R\$51.320.272	R\$49.716.911	R\$48.183.783
8,00%	R\$53.087.177	R\$51.407.720	R\$49.802.457	R\$48.267.609	R\$46.799.607
8,50%	R\$51.617.368	R\$50.004.861	R\$48.463.208	R\$46.988.813	R\$45.578.275
Valor de venda para investimento					R\$ 51.300.000,00

VII.5 Resumo de valores

A seguir, um resumo dos valores obtidos para cada porção do imóvel avaliando:

Imóvel	Valor	Metodologia
Áreas A e B	R\$ 44.700.000,00	Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado
Área C	R\$ 51.300.000,00	Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado
Área D	R\$ 7.420.000,00	Comparativo
Área E	R\$ 3.550.000,00	Comparativo
TOTAL	R\$ 107.000.000,00	

VIII Especificação da avaliação

De acordo com os procedimentos empregados na execução do presente trabalho e nos resultados obtidos, identificamos nos quadros a seguir o enquadramento alcançado quanto à fundamentação e à precisão, conforme estabelecido na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 e na NBR 14653 -4.

VIII.1 Grau de fundamentação para o método comparativo direto

Tratamento por fatores - Método Comparativo		Locação	Locação expansão	Venda terreno total	Venda Área D	Venda Área E
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação	Pontuação	Pontuação	Pontuação	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	3 pontos	3 pontos	3 pontos	3 pontos	3 pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2 pontos	2 pontos	2 pontos	2 pontos	2 pontos
3	Identificação dos dados de mercado	3 pontos	3 pontos	3 pontos	3 pontos	3 pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	3 pontos	3 pontos	2 pontos	2 pontos	2 pontos
Pontuação total		11 pontos	11 pontos	10 pontos	10 pontos	10 pontos
Enquadramento alcançado		Grau II	Grau II	Grau II	Grau II	Grau II

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Fundamentação II** para locação e venda, em todos os casos devido ao número de dados de mercado utilizados ser menor que 12.

VIII.2 Grau de precisão para o método comparativo direto

Item	Descrição dos Requisitos	Locação	Locação expansão	Venda terreno total	Venda Área D	Venda Área E
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤30%	≤40%	≤40%	≤40%
Enquadramento Alcançado		Grau III	Grau III	Grau II	Grau II	Grau II

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Precisão III** para locação do imóvel e **Grau de Precisão II** para venda do terreno.

VIII.3 Grau de fundamentação para o método evolutivo

Quantificação de custo de benfeitorias		
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação
1	Estimativa de custo direto	2 pontos
2	BDI	1 ponto
3	Depreciação Física	2 pontos
Pontuação total		5 pontos
Enquadramento alcançado		Grau I

Evolutivo		
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação
1	Estimativa do valor do terreno	2 pontos
2	Estimativa dos custos de reedição	1 ponto
3	Fator de comercialização	1 ponto
Pontuação total		4 pontos
Enquadramento alcançado		Grau I

Nesta análise foi alcançado o Grau de Fundamentação I, pois o item 2 da tabela de quantificação de custo (BDI) foi arbitrado.

VIII.4 Grau de fundamentação para o fluxo de caixa descontado

Identificação de valor		
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação
1	Análise operacional do empreendimento	2 pontos
2	Análise das séries históricas do empreendimento	2 pontos
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	2 pontos
4	Taxas de desconto	1 ponto
5	Escolha do modelo	1 ponto
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	3 pontos
7	Cenários fundamentados	1 ponto
8	Análise de sensibilidade	2 pontos
9	Análise de risco	1 ponto
Pontuação total		15 pontos
Enquadramento alcançado		Grau II

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Fundamentação II**, pois foi utilizado apenas 1 cenário em cada análise.

IX Opinião de Valor

Entendemos que o valor de mercado aplicável à propriedade, em maio de 2020, seja:

Valor de mercado para venda

R\$ 107.000.000,00

(Cento e Sete Milhões de Reais)

Obs.1: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

Obs.2: O valor acima considera a construção da ampliação sendo executada pelo vendedor.

Obs.3: Incertezas do mercado - COVID-19 (novo coronavírus)

O surto do COVID-19 (novo coronavírus), declarado pela Organização Mundial da Saúde como uma “Pandemia Global” em 11 de março de 2020, impactou os mercados financeiros globais. O surto de COVID-19 é uma situação em evolução com efeitos no mercado financeiro e imobiliário atualmente desconhecidos. O impacto será causado pela escala e longevidade da pandemia.

A atividade de mercado, o que significa transações e evidências de mercado desde a pandemia, é limitada. O leitor é alertado e lembrado que a avaliação é baseada nas informações disponíveis para nós na data da avaliação, e as conclusões apresentadas são apenas na(s) data(s) efetiva(s) indicada(s). É difícil prever os efeitos a curto e longo prazo que a pandemia pode ter sobre os valores do capital.

X Encerramento

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da **Contratante**, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da JLL, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Foram impressas 2 (duas) cópias de igual teor e volume deste relatório, sendo 1 (uma) cópia fornecida ao cliente e 1 (uma) cópia ficando em poder da JLL para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Responsável técnico:



Magno Stipkovic
CAU nº A 25694-3
RICS nº 6384834
JLL

Participantes do projeto:

Leonardo Marroquini

São Paulo, maio de 2020.