

# **Laudo de Avaliação**

**Cepalgo**  
**Rodovia BR-152, km 12 – Jardim Paraíso**  
**Aparecida de Goiânia / GO**

**GGR COVEPI RENDA - FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO**  
**(CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00)**  
**REPRESENTADO POR ZAGROS CAPITAL**

Ref.: 23\_34991\_4

**Junho de 2023**

Rua Libero Badaró, 377  
8º Andar – Centro – 01009-000  
São Paulo - SP

[contato@binswanger.com.br](mailto:contato@binswanger.com.br)  
+55 11 2985.1101  
[www.binswangerbrazil.com.br](http://www.binswangerbrazil.com.br)



São Paulo, 07 de junho de 2022

**Zagros Capital – FII GGR COVEPI RENDA**

Rua Gomes de Carvalho, 1507 – Torre B – 6º Andar – Vila Olímpia - São Paulo - SP

A/C

**Veridiana Fukuda**

***REF: Imóvel industrial localizado na Rodovia  
BR-153, km 12 – Jardim Paraíso – Aparecida  
de Goiânia / GO***

Atendendo à solicitação da ZAGROS CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base junho de 2023.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472, de 31 de Outubro de 2008 e Instrução 516, de 29 de Dezembro de 2011, da CVM.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO.....	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
<b>2. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>8</b>
3.1. LOCALIZAÇÃO .....	8
3.2. ENTORNO .....	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>12</b>
4.1. QUADRO DE ÁREAS .....	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	13
<b>5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO .....</b>	<b>20</b>
5.1. PANORAMA DE MERCADO.....	21
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO.....	27
<b>6. METODOLOGIA EMPREGADA.....</b>	<b>33</b>
<b>7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....</b>	<b>38</b>
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	38
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado) .....	41
7.3. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO – MÉTODO EVOLUTIVO.....	45
<b>8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>49</b>
<b>APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO .....</b>	<b>50</b>
<b>APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA .....</b>	<b>54</b>
<b>APÊNDICE C – MÉTODO COMPARATIVO – TERRENO .....</b>	<b>57</b>
<b>APÊNDICE D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS .....</b>	<b>62</b>
<b>ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>63</b>

## SUMÁRIO

INTERESSADO	ZAGROS CAPITAL		
PROPRIETÁRIO	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	<b>Cepalço</b>		
TIPOLOGIA	<b>Industrial / Logística - Galpão</b>		
OBJETO	Endereço	Rodovia BR-153, km 12	
	Bairro	Jardim Paraíso	
	Cidade/UF	Aparecida de Goiânia / GO	
	Área de Terreno	27.951,98 m <sup>2</sup>	
	Área Construída	10.998,35 m <sup>2</sup>	
	Idade do Imóvel	12 anos	
	DATA VISTORIA	17/05/2023	DATA BASE
		DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Abril/2020
TELEFONE		ACOMPANHANTE	Luiz Montes

### CONCLUSÃO DE VALOR

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda – Fluxo de Caixa)	<b>R\$ 23.866.000,00</b>	<b>Vinte E Três Milhões, Oitocentos E Sessenta E Seis Mil Reais</b>
<b>VALOR PATRIMONIAL</b>	(Evolutivo)	<b>R\$ 34.882.000,00</b>	<b>Trinta E Quatro Milhões, Oitocentos E Oitenta E Dois Mil Reais</b>
<b>Parcela Terreno</b>	(Comparativo Terreno)	<b>R\$ 8.722.000,00</b>	<b>Oito Milhões, Setecentos E Vinte E Dois Mil Reais</b>
<b>Parcela Construção</b>	(Custo Reedição)	<b>R\$ 26.160.000,00</b>	<b>Vinte E Seis Milhões, Cento E Sessenta Mil Reais</b>

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Terreno	Grau II	Grau III
Comparativo Direto de Locação	Grau II	Grau III
Evolutivo	Grau I	n/a
Renda	Grau I	n/a

## 1. INTRODUÇÃO

---

### 1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

**FII GGR COVEPI RENDA** (CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00), representado por **ZAGROS CAPITAL** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel industrial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de junho de 2023, visando a suportar decisões gerenciais.

### 1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

### 1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.
- ✓ O valor de avaliação considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de execução e entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas condições em que se encontra hoje.

#### **1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

## 2. DOCUMENTAÇÃO

---

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

### Matrícula

---

Número / Cartório:	149.357, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Aparecida de Goiânia
Proprietário:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Área de Terreno:	27.951,98 m <sup>2</sup>
Área Construída:	10.998,35 m <sup>2</sup>
Último ato praticado:	Av.18 datada de 4 de junho de 2019
Data da última emissão:	21 de janeiro de 2020

### IPTU

---

Inscrição Cadastral:	11.170.045.900.010.000
Contribuinte:	CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
Área de Terreno:	27.951,98 m <sup>2</sup>
Área Construída:	10.998,35 m <sup>2</sup>
Ano de Exercício:	2023
Testada:	n/i

### Contrato de Locação

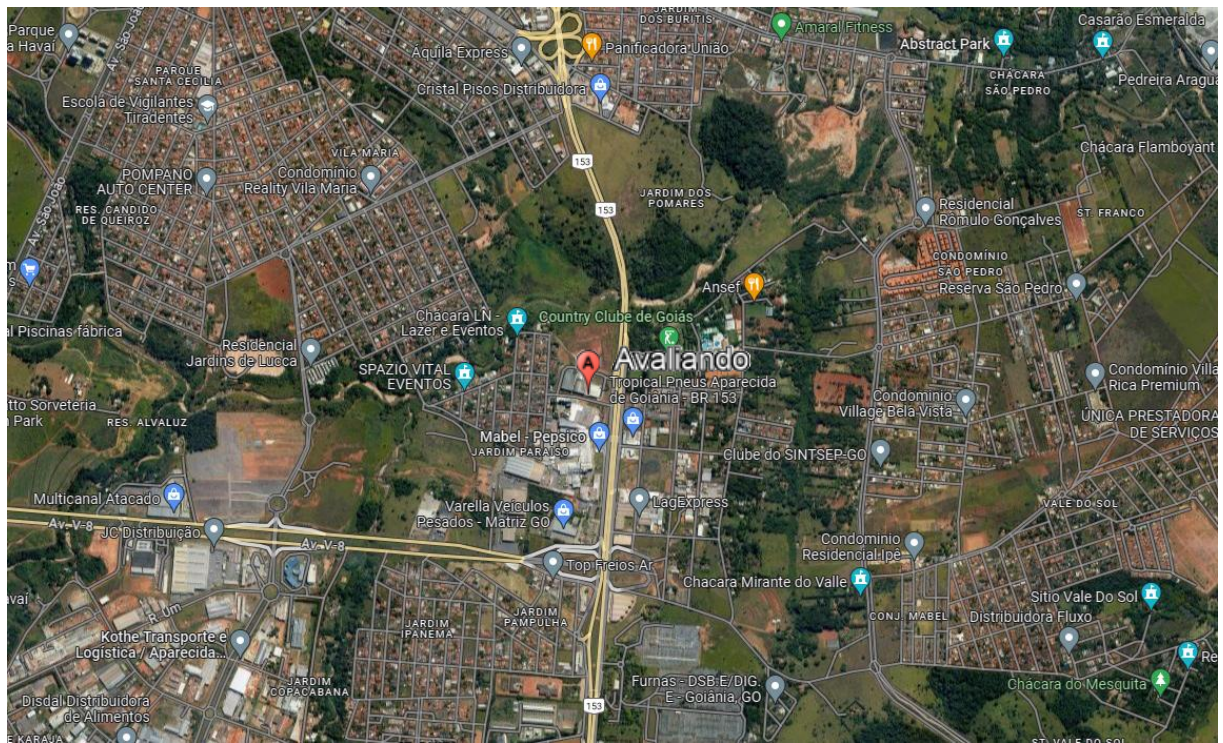
---

Locatário:	CEPALGO EMBALAGENS FLEXIVEIS LTDA.
Área de Terreno:	27.951,98 m <sup>2</sup>
Área Construída:	10.998,35 m <sup>2</sup>
Data de Início Contrato:	24/01/2018
Valor de Locação:	R\$ 200.000,00
Prazo:	10
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 262.363,88
Observação:	Sem direito à revisional





## 3.2. ENTORNO



*Imagem Satélite*

### 3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

**Uso Predominante Local:** Residencial unifamiliar / Industrial / Logístico

**Densidade de Ocupação:** Horizontal – Baixa

**Padrão Econômico:** Médio-Baixo

**Nível de Acesso:** Ótimo

**Intensidade do Tráfego:** Médio

**Área de Preservação:** Não

**Polos Valorizantes:** Próximo ao acesso à Rodovia BR-153

**Polos Desvalorizantes:** Não observado

**Vocação:** Industrial / Logístico

**Valorização Imobiliária:** Estável

### 3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
✓ Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	Shopping Center

#### FOTOS DE ACESSOS



Marginal Oeste (Avaliando à esquerda)



Marginal Oeste (Avaliando à direita)



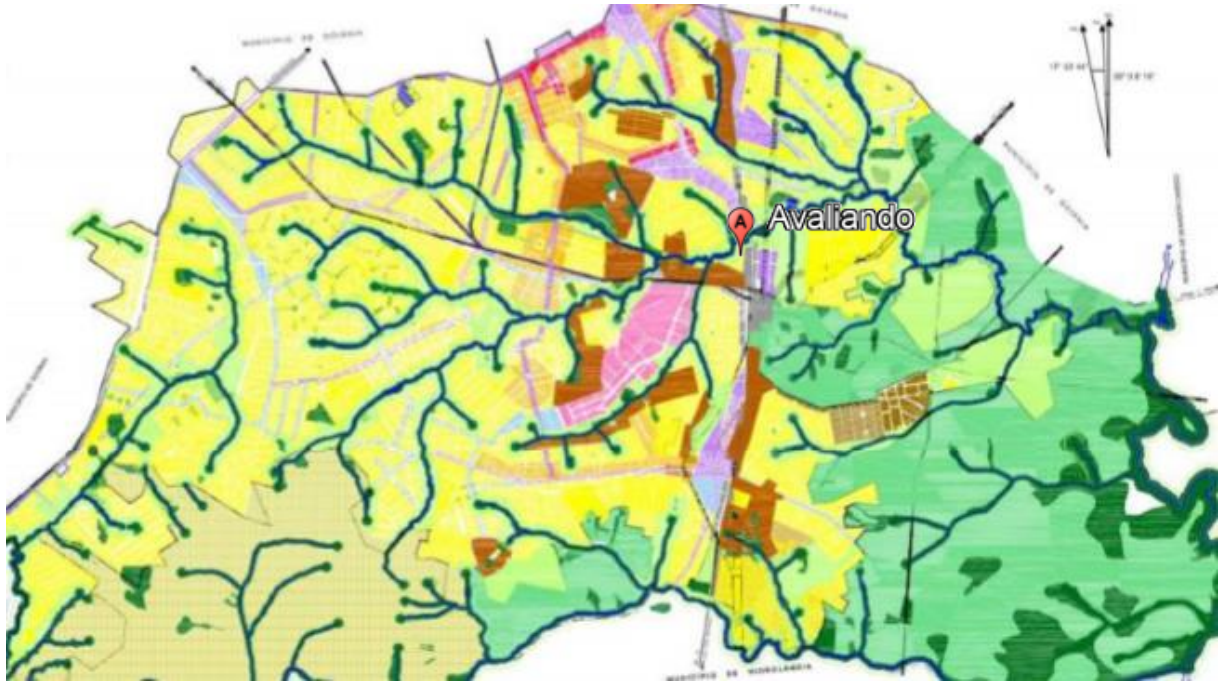
Rua sem nome (Avaliando à direita)



Rua sem nome (Avaliando à esquerda)

### 3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



*Mapa de Zoneamento*

Zoneamento					
<b>Legislação</b>	Lei Complementar Nº 124, de 14 de dezembro de 2016.				
<b>Zona de Uso - Descrição</b>	ZUM I - Zona de Uso Misto I				
<b>T.O. (Taxa de Ocupação)</b>	0,70				
<b>C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Básico</b></td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td><b>Máximo</b></td> <td>1,0</td> </tr> </table>	<b>Básico</b>	1,0	<b>Máximo</b>	1,0
<b>Básico</b>	1,0				
<b>Máximo</b>	1,0				
<b>Gabarito</b>	n/i				
<b>Lote Mínimo</b>	180,00 m <sup>2</sup>				
<b>Principais Usos Permitidos</b>	Habitação Coletiva, Indústria Extrativa				
<b>Principais Usos Vetados</b>	Habitação Unifamiliar, Institucional e Transitória, Alojamento, Alimentação, Informação e Comunicação, Atividade Financeira (etc.), Atividade Imobiliária, Profissionais, Científicas e Técnicas, Administração Pública, Defesa e Seguridade Social, Serviços Domésticos, Organismos Internacionais. Grau de Incomodidade 1 e 2.				
<b>Outros</b>					

*Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.*

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

---

### 4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Vagas de Garagem
Matrícula	27.951,98	10.998,35	n/i	n/i
IPTU	27.951,98	11.625,54	n/a	n/a
Contrato de Locação	27.951,98	10.998,35	n/i	n/i
<b>ADOTADA EM CÁLCULO</b>	<b>27.951,98</b>	<b>10.998,35</b>	<b>n/i</b>	<b>n/i</b>

*n/i - não informado | n/a - não aplicável*

## 4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 4.2.1. Terreno



*Delimitação do Terreno*

#### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

<b>Testada Principal</b>	185m – Rodovia BR-153 (Estimado)
<b>Formato</b>	Regular
<b>Quantidade de Frentes</b>	2
<b>Superfície / Consistência</b>	Seca
<b>Topografia</b>	Plana
<b>Situação</b>	No nível da rua
<b>Delimitação / Fechamento</b>	Delimitado por cerca de alambrado com mourões de concreto

#### 4.2.2. Construção

Trata-se de um imóvel industrial composto por 3 galpões, atualmente ocupado pela empresa Cepalço. O croqui e a planilha a seguir ilustram a disposição das edificações no terreno e características:



*Fachada do Imóvel*

Item GALPÃO 1	
<b>Divisões Internas:</b>	Sala de assepsia, diretoria operacional, I, gerador e sala de alta tensão
<b>Nº de Pavimentos</b>	Térreo + Mezanino
<b>Pé Direito</b>	9,00 a 12,00 m
<b>Estrutura</b>	Pré-moldado de concreto
<b>Cobertura</b>	Telhas metálicas Facefelt Duas águas
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Concreto
<b>Fechamento</b>	Alvenaria de blocos de concreto Chapas metálicas
<b>Fachada</b>	Emboço e reboco com pintura à latex Chapas metálicas
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio
<b>Portas</b>	Ferro
<b>Estado de Conservação</b>	Bom
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	12 anos
<b>Paredes Internas</b>	Massa corrida com pintura à latex
<b>Piso</b>	Concreto de alta resistência 38 MPA/cm <sup>2</sup>
<b>Forro</b>	Gesso Perfilados de PVC



Item GALPÃO 2	
<b>Divisões Internas:</b>	Sala de assepsia, sala de gravação (arte de embalagem), manutenção, laboratório, sala de treinamentos, almoxarifado e logística
<b>Nº de Pavimentos</b>	Térreo + Mezanino
<b>Pé Direito</b>	9,00 a 12,00 m
<b>Estrutura</b>	Pré-moldado de concreto
<b>Cobertura</b>	Telhas metálicas Duas águas
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Concreto
<b>Fechamento</b>	Alvenaria de blocos de concreto
<b>Fachada</b>	Emboço e reboco com pintura à latex      Chapas metálicas
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio
<b>Portas</b>	Ferro Vidros
<b>Estado de Conservação</b>	Bom
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	12 anos
<b>Paredes Internas</b>	Massa corrida com pintura à latex
<b>Piso</b>	Concreto de alta resistência 38 MPA/cm <sup>2</sup>
<b>Forro</b>	Laje com pintura Perfilados de PVC



Item GALPÃO 3	
<b>Divisões Internas:</b>	Reciclagem, armazenagem de matéria prima para produção, retenção de insumos e subestação
<b>Nº de Pavimentos</b>	Térreo + Mezanino
<b>Pé Direito</b>	9,00 a 12,00 m
<b>Estrutura</b>	Pré-moldado de concreto
<b>Cobertura</b>	Telhas metálicas Duas águas
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Concreto
<b>Fechamento</b>	Alvenaria de blocos de concreto
<b>Fachada</b>	Emboço e reboco com pintura à latex      Chapas metálicas
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio
<b>Portas</b>	Ferro
<b>Estado de Conservação</b>	Bom
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	12 anos
<b>Paredes Internas</b>	Massa corrida com pintura à latex
<b>Piso</b>	Concreto de alta resistência 38 MPA/cm <sup>2</sup>
<b>Forro</b>	Laje com pintura Perfilados de PVC



## Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

<b>Tipo</b>	<b>Uso</b>
<b>Circulação Vertical</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Escadas de acesso ao mezanino em todos os galpões.</li></ul>
<b>Sistema de Segurança e Controle de Acesso</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Guarita;</li><li>▪ CFTV.</li></ul>
<b>Hidráulica</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Abastecimento a partir de poço artesiano;</li><li>▪ 1 reservatório com capacidade para 100 mil litros.</li></ul>
<b>Sistema de Prevenção de Incêndio</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hidrantes e extintores;</li><li>▪ Alarme de incêndio.</li></ul>
<b>Elétrica</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.</li></ul>
<b>Gerador</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 1 gerador movido a diesel.</li></ul>
<b>Ar Condicionado</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ar condicionado tipo Split nas áreas administrativas.</li></ul>
<b>Outros</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 1 Doca com plataforma elevada;</li><li>▪ Piso de concreto com capacidade de 38 MPA/cm<sup>2</sup>;</li><li>▪ Pé direito de 9 a 12m.</li></ul>



### 4.2.3. Reportagem Fotográfica



Guarita



Acesso



Fachada e estacionamento



Galpão



Interior do galpão



Interior do galpão



Sala de assepsia



Interior do galpão



Área administrativa



Sala de treinamentos



Sanitários



Circulação



Copa



Sala de reunião



Pátio



Pátio



Área de carga e descarga



Pátio



Exterior do galpão



Área técnica



Área técnica



Área técnica



Balança



Pátio

## 5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
<b>Aparecida de Goiânia / GO</b>		<b>Capital do Estado</b>	<b>Brasil (média)</b>
<b>Área Territorial</b> [2020]	278,54 km <sup>2</sup>	728,84 km <sup>2</sup>	1.525,54 km <sup>2</sup>
<b>População Estimada</b> [2021]	601.844 hab.	1.555.626 hab.	38.214 hab.
<b>PIB (R\$ mil)</b> [2018]	R\$ 13.265.874,72	R\$ 49.364.257,88	R\$ 1.257.475,94
<b>PIB per Capita</b> [2018]	R\$ 23.439,72	R\$ 33.004,01	R\$ 23.513,94
<b>IDH</b> [2010]	0,718	0,799	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
<b>Oferta</b>	Média	<b>Para Locação</b>	n/a
<b>Demanda</b>	Médio-Baixa	<b>Para Venda</b>	Médio-Baixa
<b>Risco de Invasão</b>	Baixa	<b>Vocação</b>	Industrial / Logística

### Análise de SWOT

#### Pontos Fortes:

- ✓ Bom pé direito;
- ✓ Boa Localização e Acesso.

#### Pontos Fracos:

- ✓ Empreendimento com necessidades de pequenos reparos.

#### Oportunidades:

- ✓ Contrato de locação atípico de longo prazo vigente;
- ✓ Zoneamento abrangente para diversas atividades.

#### Ameaças:

- ✓ Excesso de oferta na região.

## 5.1. PANORAMA DE MERCADO

### ECONOMIA

De acordo com o último relatório de Perspectivas Econômicas Globais do Banco Mundial (Bird), o crescimento da economia global está desacelerando acentuadamente diante da inflação elevada, taxas de juros mais altas, investimentos reduzidos e interrupções causadas pela invasão da Ucrânia pela Rússia. O crescimento global deverá ser de 1,7% em 2023, revista em 1,3 ponto percentual abaixo das previsões anteriores, e 2,7% em 2024.

A forte desaceleração do crescimento deve ser generalizada, com previsões em 2023 revisadas para baixo em 95% das economias avançadas e quase 70% dos mercados emergentes e em desenvolvimento economias. O Banco Mundial alerta que, dadas as condições econômicas frágeis, qualquer novo desenvolvimento adverso pode levar a economia global à recessão.

Os efeitos da elevação de preços de commodities, dos gargalos na cadeia produtiva e da reabertura das economias se refletiram sobre as taxas de inflação em economias avançadas e emergentes. Tendo em vista essa conjuntura, ressaltamos alguns pontos relevantes para o panorama econômico global<sup>1</sup>:

- ✓ O ambiente externo mantém-se adverso e volátil, com contínuas revisões negativas para o crescimento das principais economias, em especial para a China, já que as restrições sob a política de Covid zero, a turbulência do mercado imobiliário e a seca atingiram o consumo, a produção e o investimento;
- ✓ Em algumas economias avançadas, como Estados Unidos e países da Europa, a taxa de inflação já atingiu o nível mais alto dos últimos quarenta anos, num contexto de mercado de trabalho com baixo desemprego, alta procura e pressão altista sobre os salários;
- ✓ A continuidade da Guerra na Ucrânia, com suas consequências sobre o fornecimento de gás natural para a Europa, e a manutenção da política de combate à Covid-19 na China reforçam uma perspectiva de desaceleração do crescimento global nos próximos trimestres;
- ✓ Observa-se uma normalização incipiente nas cadeias de suprimento e uma acomodação nos preços das principais commodities no período recente, o que deve levar a uma moderação nas pressões inflacionárias globais ligadas a bens. Por outro lado, o baixo grau de ociosidade do mercado de trabalho nessas economias sugere que pressões inflacionárias no setor de serviços podem demorar a se dissipar;

---

<sup>1</sup> Análise realizada com base nos relatórios de mercado da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico - OCDE, Comitê de Política Monetária – Copom, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA e do Fundo Monetário Internacional -FMI (junho a setembro/2022).

- ✓ Como decorrência dos fatores elencados acima as expectativas de crescimento mundial vêm sendo revistas para baixo. Cenários não-otimistas indicam uma recessão norte-americana e europeia em 2023;
- ✓ No Brasil, a divulgação do PIB apontou recuo de 0,2% no quarto trimestre de 2022, na comparação com o período anterior, já livre de efeitos sazonais. Tal recuo interrompeu uma sequência de cinco variações positivas na margem e reflete a perda de fôlego observada em grande parte dos indicadores de atividade econômica ao longo dos últimos três meses de 2022;
- ✓ A implementação da Lei Complementar nº 194 em junho 2022, que passou a considerar bens e serviços essenciais os relativos aos combustíveis, à energia elétrica, às comunicações e ao transporte coletivo, deve contribuir para uma alta menos acentuada dos preços administrados este ano;
- ✓ Discursos do novo presidente sobre lei trabalhista, teto de gastos e regulação da mídia trazem insegurança aos mercados financeiro e empresarial. Tais incertezas têm se traduzido em uma trajetória de câmbio volátil e com tendência de desvalorização do real.

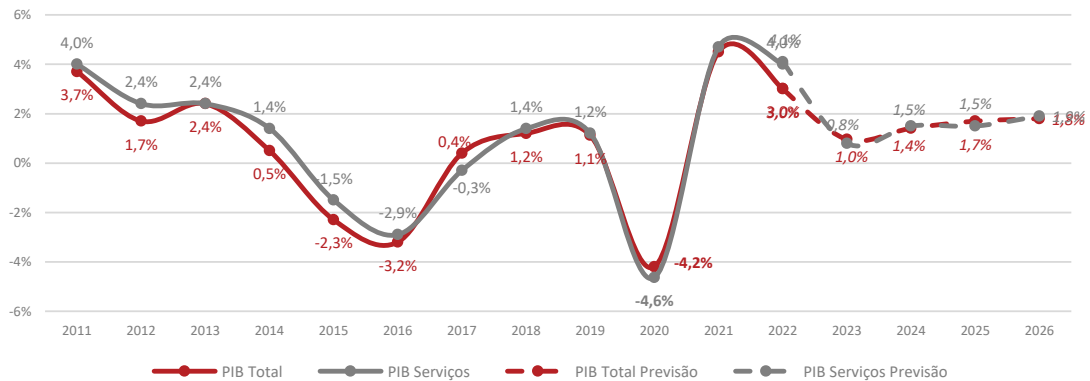
O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e consequentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia. O crescimento global lento deve pesar sobre os preços das commodities, enfraquecendo os termos de troca da América do Sul. Espera-se ainda que o investimento regional diminua este ano, prejudicado por custos de financiamento mais elevados, fraca confiança empresarial e elevada incerteza política.

Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário ainda conservador em termos de recuperação econômica no Brasil. De qualquer forma, os poucos avanços conseguidos em reformas econômicas, o crescimento de investimento privado e a retomada do setor de serviços, com a vacinação em massa, fundamentaram a projeção para a tímida retomada econômica do país.

Depois de sofrer retração de 4,2% em 2020, o ano de 2021 apresentou um crescimento do PIB Total de 4,5% após oscilações em torno do agravamento da pandemia no início do ano e encerrou 2022 com um crescimento acumulado de 2,9%. As perspectivas futuras são positivas, porém tímidas, sendo o PIB Total esperado para 2023 de 1,4% e de 2% em 2024.

### Crescimento do PIB

Previsão em 24/04/2023



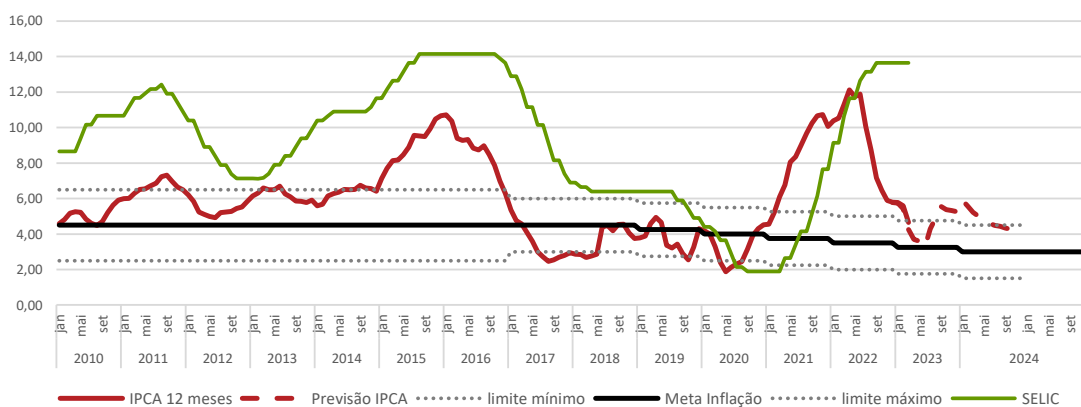
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – abril/2023

A recuperação da atividade econômica continua ocorrendo de forma heterogênea. Por um lado, serviços e comércio, que têm alta representatividade na composição do PIB Total, vão se beneficiando diretamente do aumento da mobilidade, enquanto indústria sofre com escassez de matéria prima e custos de energia.

Recentemente, a inflação brasileira interrompeu a trajetória de sucessivas acelerações. A variação acumulada em doze meses do índice IPCA, recuou de 5,79% em dezembro de 2022, para 4,65% em março de 2023 – o menor índice desde janeiro de 2021. A deflação dos preços administrados no período constituiu o principal fator responsável por esta desaceleração. A melhora no comportamento dos bens industriais e dos alimentos no domicílio também ajudaram a compor este cenário de maior alívio inflacionário.

Atualmente, a taxa SELIC está fixada em 13,75% e assim deve se manter no primeiro semestre de 2023, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020.

### IPCA x SELIC x Meta de Inflação



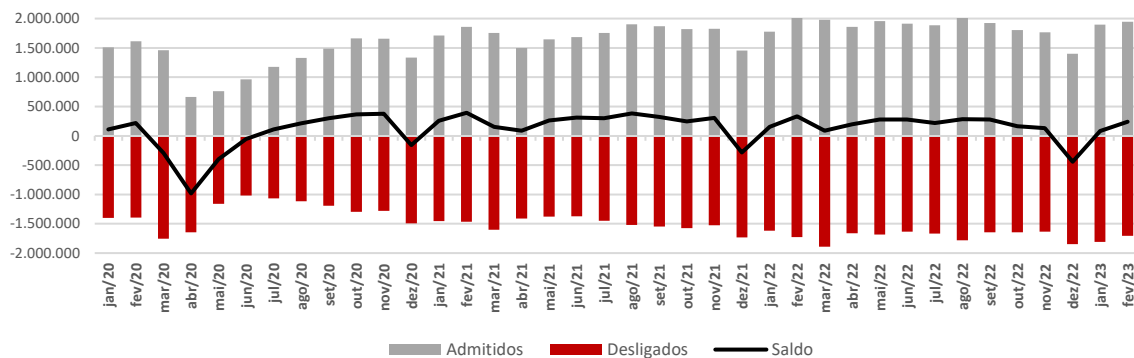
Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – abril/2023

## TRABALHO FORMAL

Desde janeiro de 2020, o uso do sistema do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) foi substituído pelo sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial) para parte das empresas, conforme estabelecido pela Portaria SEPRT nº 1.127 de 14/10/2019. Permanece a obrigatoriedade de envio das informações por meio do CAGED apenas para órgãos públicos e organizações internacionais que contratam celetistas.

Para viabilizar a divulgação de estatísticas do emprego formal durante este período de transição, foi feita imputação de dados de outras fontes, captadas dos sistemas eSocial, CAGED e Empregador Web. De acordo com este estudo, com a pandemia de COVID-19, houve uma forte retração no emprego formal entre março e maio de 2020, com perda de 963.703 postos de trabalho no mês de abril de 2020. A partir de maio de 2020 inicia-se alguma recuperação, mas ainda ocorreram oscilações, como a sazonalidade de dezembro e nova retração, ainda que de menor intensidade, em março e abril de 2021, em função do aumento expressivo de internações por COVID-19 e novas ações de “lockdown”. Em 2021, o número de brasileiros desempregados chegou a 14,1 milhões de pessoas, cerca de 13,3% da população. Um ano depois, a redução foi importante, para 10,3 milhões de brasileiros e uma taxa de 9,5%. Atualmente encontra-se com uma taxa de 8,6%, atingindo 9,2 milhões de pessoas.

Saldo de Emprego Celetista - fevereiro de 2023



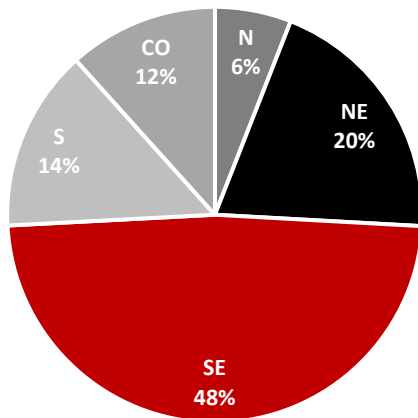
Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – abril/2023

Com uma economia mundial desafiadora e instabilidade geopolítica, a queda da taxa do desemprego no Brasil em 2023 perderá fôlego, conforme previsão da OIT (Organização Internacional do Trabalho). a queda que vinha sendo registrada continuará, mas num ritmo menos intenso. É previsto que o índice fique em 9,1%, com 9,9 milhões de brasileiros sem trabalho em 2023 e pouca mudança em 2024, se mantendo igual, com 9,9 milhões de brasileiros desempregados e uma taxa de 9%.

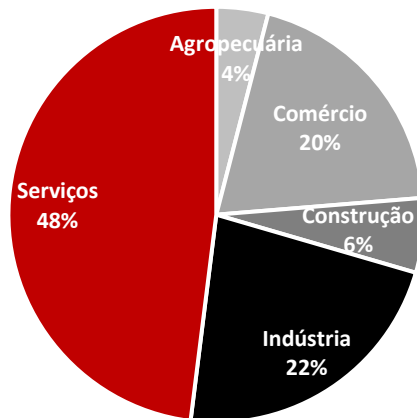
A análise setorial indica maior participação do setor de serviços no estoque de postos de trabalho no país, seguida por comércio e indústria.



**Novos Postos de Trabalho por Região - Fevereiro/2023**



**Estoque de Postos de Trabalho por Grupamento - Fevereiro/2023**



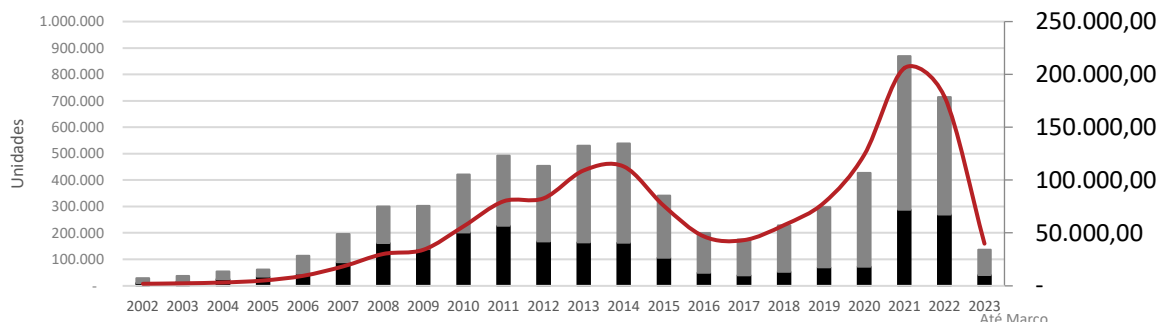
Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – abril/2023

## ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 até o final de 2021, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros da época. Mesmo com a pandemia de COVID-19, o volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019. Já o ano de 2021 superou em 104% as unidades financiadas no ano anterior e superou também os patamares atingidos em 2014, atingindo o recorde na série histórica. Já em 2022, em razão da subida dos juros, o volume foi 13% menor em relação ao volume total de 2021.

**Financiamento de Imóveis e Construções**



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – abril/2023



## 5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário de escritórios corporativos e condomínios logísticos e industriais nas principais regiões do Brasil.

Para as análises a seguir utilizaremos a data-base março de 2023, referentes ao 1º trimestre do ano de 2023.

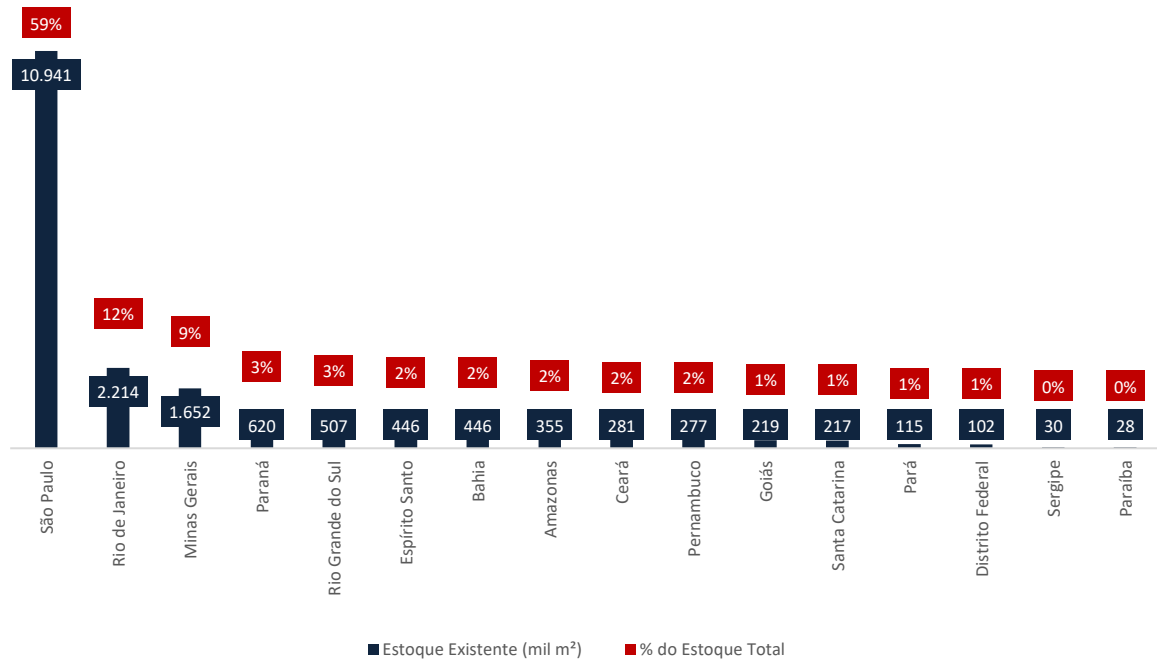
### **Estoque**

De acordo com o fechamento do 1º trimestre de 2023, Brasil tem aproximadamente 18,4M m<sup>2</sup> de estoque de alto padrão ou Classe A+/A, sendo 8,4M m<sup>2</sup> pertencentes a classe A e 10,0M m<sup>2</sup> da classe A+, conforme a classificação utilizada pela Binswanger Brazil. Os estados analisados pela Binswanger Brazil são: São Paulo, Rio de Janeiro, Amazonas, Bahia, Ceará, Distrito Federal, Espírito Santo, Goiás, Minas Gerais, Pará, Paraíba, Paraná, Pernambuco, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Sergipe. Ao todo, o mercado é formado por 289 empreendimentos classificados como A+/A, sendo 169 pertencentes a classe A e 116 da classe A+.

Os mercados que concentram a maior quantidade de empreendimentos são: São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro com 162, 32 e 28, respectivamente. Já os mercados do Pará, Paraíba e Sergipe, são os que possuem menor quantidade de empreendimentos classificados como A+/A, contendo 2, 1 e 1, respectivamente.

Em termos de estoque, o mercado de São Paulo concentra 59% da quantidade total existente no Brasil, em números absolutos, possui 10,9M m<sup>2</sup>. Seguido por Rio de Janeiro com 2,2M m<sup>2</sup> e Minas Gerais com 1,6M m<sup>2</sup>.

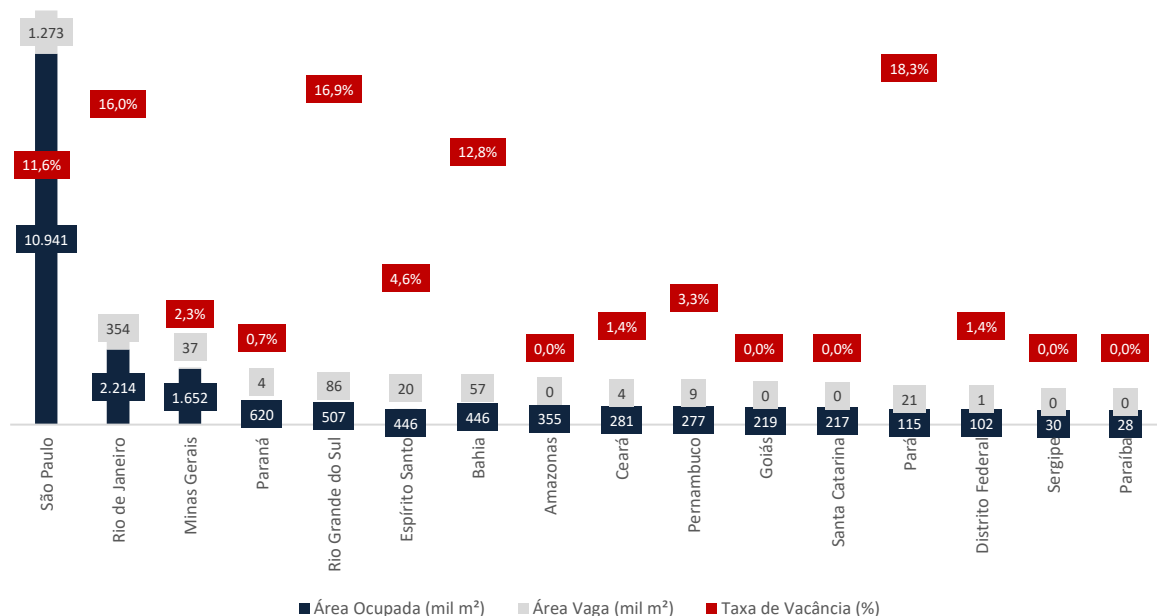
Estoque por Mercado A+/A - 1T2023



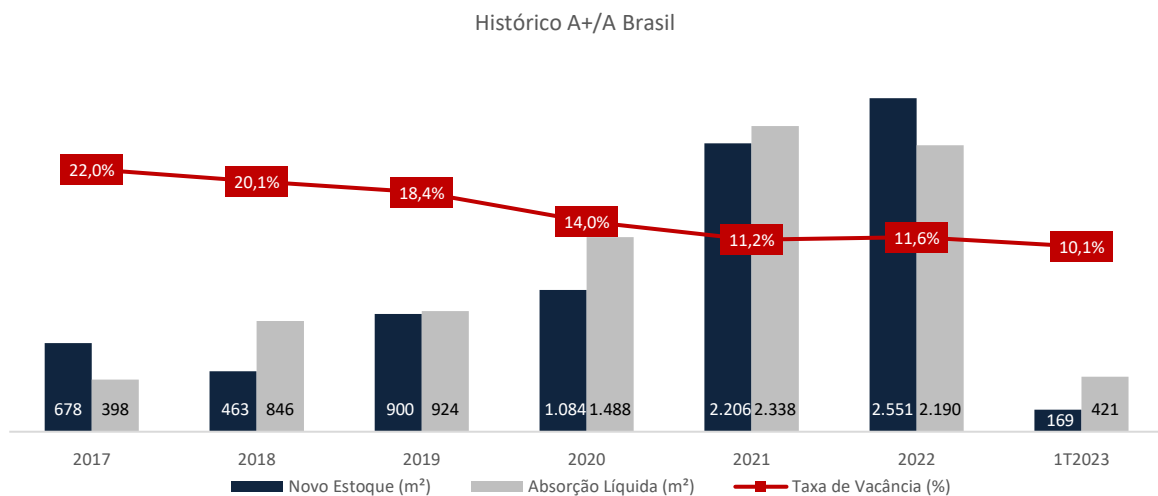
### Taxa de Vacância

O mercado brasileiro de empreendimentos logísticos Classe A+/A apresenta hoje uma taxa de vacância de 10,1%. Para, Rio Grande do Sul e Rio de Janeiro apresentam as maiores taxas de vacância do mercado, com 18,3%, 16,9% e 16,0%, respectivamente. Em termos de área, São Paulo apresenta o maior estoque vago, com 1.273 mil m<sup>2</sup> disponíveis.

Vacância por Mercado A+/A - 1T2023



O mercado apresentou sua maior taxa de vacância em 2016, com 23,6%. Desde então, esse número reduziu consideravelmente, chegando aos atuais 10,1%. Pela primeira vez desde 2017, 2022 apresentou volume de novo estoque superior ao de absorção líquida: foram entregues 2,5M m<sup>2</sup> de novo estoque e o volume de absorção líquida ficou em 2,2M m<sup>2</sup>. Apesar do sutil aumento de 2,4 p.p de vacância entre 2021 e 2022, o primeiro trimestre de 2023 já apresentou 421 mil m<sup>2</sup> de absorção líquida, reduzindo a taxa de vacância em 1,5 p.p. Essa redução da taxa de vacância também foi possível devido ao baixo volume de novo estoque, somente em 169 mil m<sup>2</sup>.

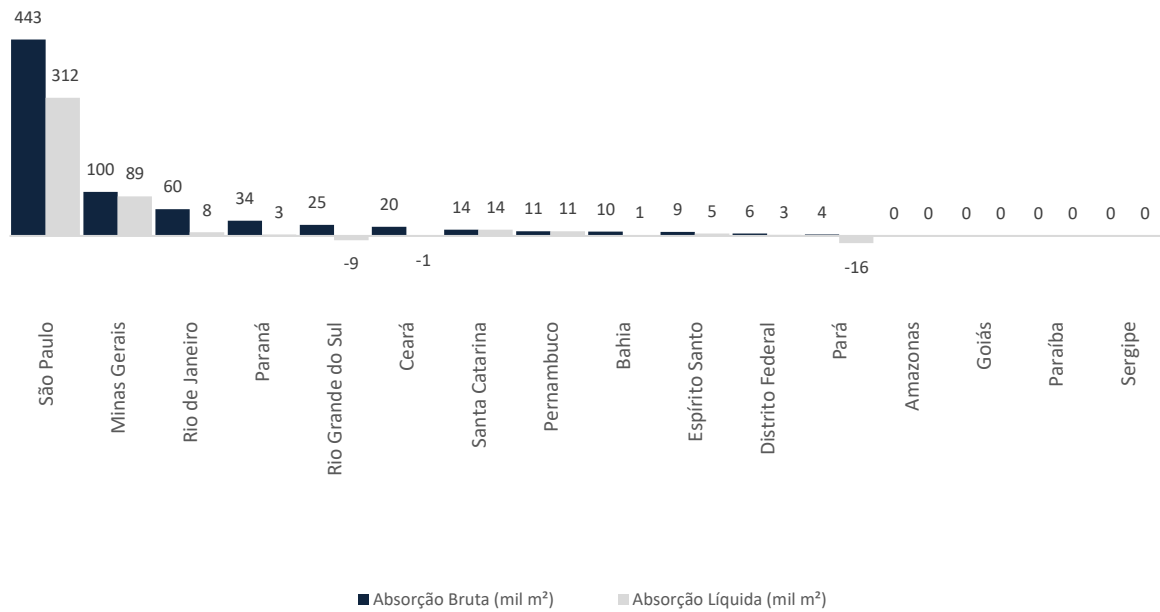


## Absorção Líquida

O trimestre registrou absorção líquida de 421 mil m<sup>2</sup>, valor próximo da média trimestral entre o primeiro trimestre de 2019 e o último de 2022, de 434 mil m<sup>2</sup>, período de alta no setor.

Os mercados de São Paulo, Minas Gerais e Santa Catarina foram os que apresentaram maior volume de absorção líquida no país, com 312 mil m<sup>2</sup>, 89 mil m<sup>2</sup> e 14 mil m<sup>2</sup>, respectivamente. Outro destaque é para a região do Paraná que após uma absorção líquida negativa no trimestre passado apresentou 3,4 mil m<sup>2</sup> de absorção líquida até então em 2023, e chega a menor vacância na série histórica com 0,7%.

Volume de Absorção por Mercado - Brasil A+/A 1T2023

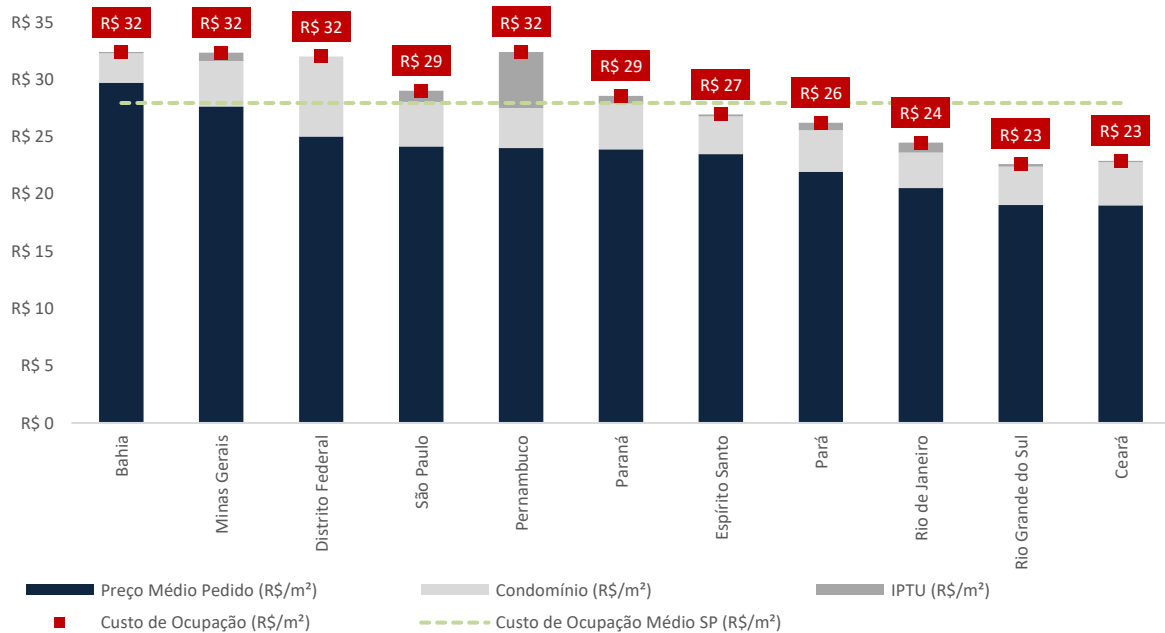


## Preço Pedido

A média de preços pedidos em empreendimentos Classe A+/A no país fechou o 1º trimestre de 2023 em R\$23,44/m<sup>2</sup>. Os mercados que apresentam maiores médias foram a Bahia, Minas Gerais e Distrito Federal, com R\$29,69/m<sup>2</sup>, R\$27,64/m<sup>2</sup> e R\$25,00/m<sup>2</sup>, respectivamente. Os mercados de Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e Ceará, por sua vez, têm as médias mais baixas: R\$20,50/m<sup>2</sup>, R\$19,02/m<sup>2</sup> e R\$19,00/m<sup>2</sup>, respectivamente.

Com relação aos custos de ocupação, a média do mercado brasileiro ficou em R\$27,93/m<sup>2</sup> e, tendo em vista este quesito, os 3 mercados com maiores custo de ocupação, são: Pernambuco com 32,38 R\$/m<sup>2</sup>, Bahia com 32,32 R\$/m<sup>2</sup> e Minas Gerais com 32,31 R\$/m<sup>2</sup>.

Custo de Ocupação por Mercado A+/A



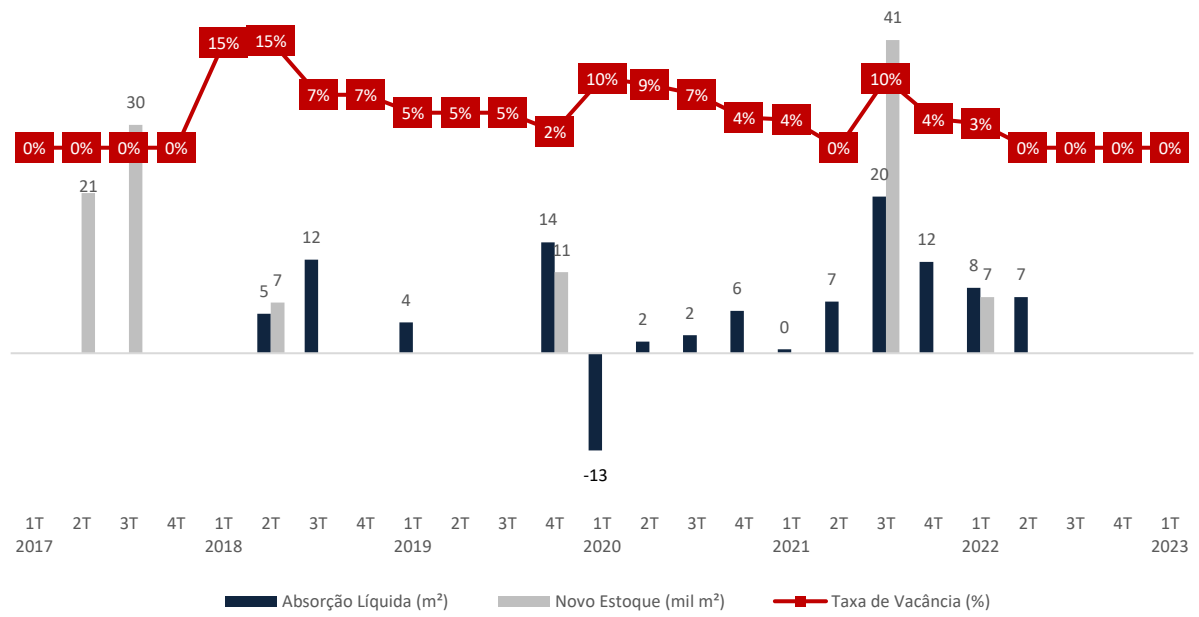
### Detalhe Mercado Goiás A+/A

Os gráficos a seguir ilustram o comportamento trimestral de absorção líquida, entrega de novo estoque e taxa de vacância dos segmentos Classes A+/A do mercado de Goiás. O mercado apresenta atualmente 219 mil m<sup>2</sup> de estoque apenas de classe A, contabilizando 4 empreendimentos entre as regiões de Goiânia e Aparecida de Goiânia.

O mercado apresenta vacância nula há quatro trimestres, flutuando sempre a patamares abaixo do equilíbrio do mercado de 15%. A região não apresentou movimentações este trimestre, mantendo sua vacância nula, mas distanciando o resultado esperado para 2023 do resultado tido em 2022, cuja absorção líquida acumulada fechou em 16 mil m<sup>2</sup>, antecedido pelo acumulado de 39 mil m<sup>2</sup> absorvidos em 2021, maior volume em sua série histórica. O desempenho do ano de 2021 também se destaca pelo aumento em 40 mil m<sup>2</sup> do estoque com a entrega do empreendimento Log Goiânia II, que elevou a vacância do mercado a 10% no terceiro trimestre.

O maior ocupante do mercado hoje é a Ontex, do segmento de produtos de higiene e limpeza, com 30 mil m<sup>2</sup> ocupados no empreendimento NewPort Log Goiânia. O segmento é o segundo maior no mercado de Goiás, atrás apenas do segmento de transporte e logística. A última entrega de novo estoque no mercado aconteceu no primeiro trimestre de 2022, e espera novas entregas apenas em 2030, com a expansão do empreendimento NewPort Log Goiânia em 30 mil m<sup>2</sup>.

## Histórico Goiás A+/A





## 6. METODOLOGIA EMPREGADA

---

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação / Valor de Mercado do Terreno
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda
✓ Método Evolutivo	Valor Patrimonial
✓ Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias

### 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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

## MÉTODO EVOLUTIVO

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes calculados por métodos distintos. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização<sup>2</sup>”.

O **método evolutivo** trata da composição do valor total do bem a partir do valor do terreno (calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado), somado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado através do método da quantificação do custo – por custos unitários ou por orçamentos analíticos, ou através do método comparativo direto de custo.

## MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Para o cálculo do valor das construções e benfeitorias foi utilizado como base o Custo Unitário PINI de Edificações (CUPE), de acordo com o tipo de construção do imóvel e região onde está localizado. Neste caso, são adicionados ao custo básico de construção eventuais custos adicionais e ponderação de padrão, taxa de administração e BDI (Benefício e Despesas Indiretas). Este índice trata de parâmetros de valor por m<sup>2</sup> de construção de projetos padrão atualizados mensalmente pela editora PINI, empresa de referência no mercado para orçamento de obras e quantificação de custos.

Para a depreciação das construções e benfeitorias utilizamos o método de Ross/Heidecke, que considera o padrão da construção, sua idade estimada e o estado de conservação.

---

<sup>2</sup> *Fator de Comercialização: razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)*

## MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e a ferramenta fundamental dessa técnica é:

- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

## DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

## DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) “Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.” Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

## METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis comerciais, industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Eng<sup>o</sup> Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, “o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”. No mercado imobiliário de imóveis comerciais, industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base

Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional.

## 7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

---

### 7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

#### **Fator oferta**

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

#### **Fator localização**

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

#### **Fator padrão**

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	<b>INTERVALO DE VALORES</b>			
	<b>Classificação</b>	<b>Min</b>	<b>Med</b>	<b>Max</b>
Galpão Econômico		0,518	0,609	0,700
Galpão Simples		0,982	1,125	1,268
Galpão Médio		1,368	1,659	1,871
Galpão Superior		Acima de 1,872		

### **Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)**

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

**Idade:** As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

**Estado de conservação:** Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

<b>Estado da Edificação</b>	<b>Referência</b>	<b>Depreciação</b>
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

### **Fator aproveitamento**

Fator que considera a relação entre área construída e área de terreno, analisando o aproveitamento eficiente das construções no lote e, em caso de galpões industriais, a possibilidade de expansão das atividades, no caso de existência de excedente de terreno.

### 7.1.1. Valor de Mercado de Locação

#### ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	13,82	<b>16,26</b>	18,70

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

**V = Vu x A**, onde:

---

Vu = Valor Unitário Adotado **R\$ 16,26**

---

A = Área construída (m<sup>2</sup>) 10.998,35 m<sup>2</sup>

---

V = Valor Total R\$ 178.833,17

---

**VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 179.000,00**



## 7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
Cepalgo	24/01/2018	-	23/02/2028	262.363,88	23,85

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$16,26/m<sup>2</sup>, de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.

- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda potencial após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Segurança:** R\$ 5,00/m<sup>2</sup>, considerado apenas em meses de vacância.
- **IPTU:** R\$ 0,38/m<sup>2</sup>, considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2023).
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 1,10% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 10,75% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 10,25% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Sendo assim, o valor de venda, considerando o Mercado Aberto, é de:

#### RESULTADO

Mercado Aberto	<b>R\$ 24.961.838,46</b>
----------------	--------------------------

Conforme Instrumento Particular de Opção de Compra de Imóvel, documento fornecido pelo cliente, há a opção de compra do imóvel pelo inquilino pelo valor de **R\$ 11.500.000,00**, acrescido pela variação do IPCA/IBGE, no período compreendido entre a data de 15/01/2018 e as datas dos cenários abaixo:

#### **CENÁRIO 01 – COMPRA EM JANEIRO/2025**

As premissas deste cenário são as mesmas às adotadas para o valor no Mercado Aberto, com exceção:

- **Período de análise:** 19 meses (a partir da data base deste relatório).
- **Comissão de venda:** não considerada.
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** não considerada.
- **Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 5,98% a.a., composta por NTNB (*risk free*), pois não há risco adicional referente ao imóvel tampouco riscos mercadológicos.

#### **RESULTADO**

Compra em JAN/2025	<b>R\$ 19.800.333,30</b>
--------------------	--------------------------

#### **CENÁRIO 02 – COMPRA EM MARÇO/2028**

As premissas deste cenário são as mesmas às adotadas para o valor no Mercado Aberto, com exceção:

- **Período de análise:** 57 meses (a partir da data base deste relatório).
- **Comissão de venda:** não considerada.
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** não considerada.
- **Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 5,98% a.a., composta por NTNB (*risk free*), pois não há risco adicional referente ao imóvel tampouco riscos mercadológicos.

#### **RESULTADO**

Compra em MAR/2028	<b>R\$ 26.836.847,95</b>
--------------------	--------------------------

## VALOR JUSTO PARA VENDA

Considerando as opções de compra do imóvel, o valor de venda total é a média dos valores:

CENÁRIO	VALOR DE VENDA
Mercado Aberto	R\$ 24.961.838,46
Opção de Compra em JAN/2025	R\$ 19.800.333,30
Opção de Compra em MAR/2028	R\$ 26.836.847,95
<b>Média</b>	<b>R\$ 23.866.339,91</b>

### Resultados:

Sendo assim, o valor de venda do imóvel com base em sua renda, em números redondos, é de:

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda – Fluxo de Caixa)	<b>R\$ 23.866.000,00</b>	<b>Vinte E Três Milhões, Oitocentos E Sessenta E Seis Mil Reais</b>
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	---

### 7.3. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO – MÉTODO EVOLUTIVO

Considerando a escassez de elementos comparativos similares ao avaliando, o valor de mercado do imóvel foi aferido através do método evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes: o terreno e as benfeitorias. Assim, obtivemos o valor patrimonial do imóvel e, para valor de mercado, foi aplicado o fator comercialização.

O valor de venda do terreno foi obtido através do método comparativo direto e o valor das benfeitorias, através do método do custo, que serão detalhados a seguir.

O valor do imóvel é dado pela seguinte expressão:

**VP = (VT + VB)**, onde:

VT = Valor do Terreno	R\$ 8.722.000,00
VB = Valor das Benfeitorias Depreciadas	R\$ 26.160.000,00
<b>VP = VALOR PATRIMONIAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$34.882.000,00</b>

### 7.3.1. Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo Direto

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

#### Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

#### Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

#### Fator topografia

Os fatores utilizados foram propostos em publicação do IBAPE/SP: 2011 - Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, demonstrados a seguir.

<b>Topografia</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Fator</b>
<b>Situação Paradigma: Terreno Plano</b>	-	<b>1,00</b>
<b>Declive</b>		
Até 5%	5%	1,05
De 5% até 10%	10%	1,11
De 10% até 20%	20%	1,25
Acima de 20%	30%	1,43
<b>Active</b>		
Até 10%	5%	1,05
Até 20%	10%	1,11
Acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2011

### Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

### ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
<b>Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	265,22	<b>312,02</b>	358,82

Devido às características físicas do imóvel, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor de venda do terreno será dado pela seguinte expressão:

**V = Vu x A**, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	<b>R\$ 312,02</b>
A = Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> )	27.951,98 m <sup>2</sup>
V = Valor Total	R\$ 8.721.576,80
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 8.722.000,00</b>

### 7.3.2. Valor de Benfeitorias – Método da Quantificação de Custo

Utilizamos como referência de custo o índice CUPE – PINI, conforme planilha abaixo:

Cálculo do custo de reedição: Benfeitorias / Construção

Referência de Custo:	CUPE / PINI	+ BDI = 0,25
Data Base:	jun-23	+ Custos Adicionais = 0

ID	Descrição	Área construída (m <sup>2</sup> )	Padrão	Custo (R\$/m <sup>2</sup> )	Custo de reposição (R\$)	Idade (anos)	VU	EC	Depreciação	Custo de reedição (R\$) (arred.)
1	Cepalço	10.998,35 m <sup>2</sup>	I - Galpão de uso geral médio	R\$ 2.561,21	R\$ 28.169.111,50	12	80	B	0,929	R\$ 26.160.000,00
	Benfeitorias averbadas	10.998,35 m <sup>2</sup>			R\$ 28.169.111,50					R\$ 26.160.000,00
<b>Total</b>		<b>10.998,35 m<sup>2</sup></b>			<b>R\$ 28.169.111,50</b>					<b>R\$ 26.160.000,00</b>
<b>Valor em R\$/m<sup>2</sup></b>					<b>R\$ 2.561,21</b>					<b>R\$ 2.378,54</b>
<b>Depreciação média</b>										<b>0,93</b>

Idade: estimada (em anos) / VU: Vida Útil (em anos) / EC: Estado de Conservação



## 8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

---

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda – Fluxo de Caixa)	<b>R\$ 23.866.000,00</b>	<b>Vinte E Três Milhões, Oitocentos E Sessenta E Seis Mil Reais</b>
<b>VALOR PATRIMONIAL</b>	(Evolutivo)	<b>R\$ 34.882.000,00</b>	<b>Trinta E Quatro Milhões, Oitocentos E Oitenta E Dois Mil Reais</b>
<b>Parcela Terreno</b>	(Comparativo Terreno)	<b>R\$ 8.722.000,00</b>	<b>Oito Milhões, Setecentos E Vinte E Dois Mil Reais</b>
<b>Parcela Construção</b>	(Custo Reedição)	<b>R\$ 26.160.000,00</b>	<b>Vinte E Seis Milhões, Cento E Sessenta Mil Reais</b>

Binswanger Brazil  
CREA: 494866

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS  
*Diretora de Consultoria e Avaliações*  
CREA: 506.007.193-1



## APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

### Pesquisa

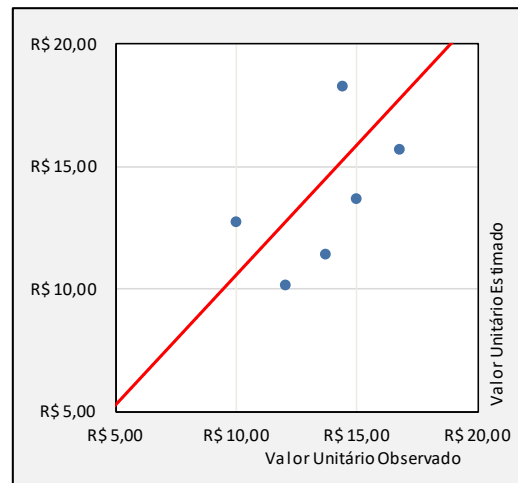
Item	Endereço	Índice Local	Áreas		Construções				Contato	
			Área de Terreno (m²)	Área construída (m²)	Idade	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Telefone
Aval.	Rodovia BR-153, km 12	100	27.951,98 m²	10.998,35 m²	12 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão superior	-	-
1	Rua 13	90	13.000,00 m²	4.300,00 m²	2 anos	80 anos	a - novo	galpão médio	JLB7 Imóveis	(62) 99817 - 8886
2	Avenida de Furnas x Avenida B	95	6.000,00 m²	1.500,00 m²	20 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (-)	Oliveira Borges Serviços Imobiliários	n/i
3	Via Eixo Viário	85	6.792,00 m²	1.500,00 m²	20 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	WL Corretor de imóveis	(62) 98133 - 1662
4	Alameda dos Buritis	85	10.000,00 m²	4.500,00 m²	25 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (-)	Habitasul Imóveis	(62) 3241 - 7176
5	BR 153, s/n	100	141.700,00 m²	22.980,00 m²	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão superior	Portal Imóvel Fácil	(11) 3042-3445
6	Rua Agenor Lopes Cansado Filho	100	1.800,00 m²	1.644,00 m²	2 anos	80 anos	a - novo	galpão médio (-)	F. Itacaramby imóveis	(62) 3092 - 3090

### Cálculo

Item	Área construída (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Aproveitamento		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	4.300,00 m²	R\$ 80.000,00	0,90	R\$ 16,74/m²	1,022	1,103	0,951	0,958	1,033	R\$ 17,30/m²
2	1.500,00 m²	R\$ 15.000,00	1,00	R\$ 10,00/m²	1,011	1,295	1,106	0,945	1,356	R\$ 13,56/m²
3	1.500,00 m²	R\$ 25.000,00	0,90	R\$ 15,00/m²	1,035	1,103	1,106	0,930	1,174	R\$ 17,61/m²
4	4.500,00 m²	R\$ 60.000,00	0,90	R\$ 12,00/m²	1,035	1,295	1,147	1,034	1,511	R\$ 18,13/m²
5	22.980,00 m²	R\$ 367.680,00	0,90	R\$ 14,40/m²	1,000	1,000	0,965	0,895	0,860	R\$ 12,39/m²
6	1.644,00 m²	R\$ 25.000,00	0,90	R\$ 13,69/m²	1,000	1,295	0,951	1,111	1,356	R\$ 18,56/m²

### Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	6	Área construída (m <sup>2</sup> )	10.998,35 m <sup>2</sup>
Graus de liberdade:	5	Idade:	12 anos
tc (tabelado):	1,476	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 3,14/m <sup>2</sup>	Padrão:	galpão superior
Limite inferior:	R\$ 14,69/m <sup>2</sup>	Conservação:	b - entre novo e regular
Média:	R\$ 16,26/m <sup>2</sup>		
Limite superior:	R\$ 17,83/m <sup>2</sup>		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 12,39/m <sup>2</sup>	Limite inferior (-30%):	R\$ 11,38/m <sup>2</sup>
Valor máximo:	R\$ 18,56/m <sup>2</sup>	Média:	R\$ 16,26/m <sup>2</sup>
		Limite superior (+30%):	R\$ 21,14/m <sup>2</sup>
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 13,82/m <sup>2</sup>	R\$ 13,82/m <sup>2</sup>	
<b>Média:</b>	<b>R\$ 16,26/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 16,26/m<sup>2</sup></b>	
Limite superior:	R\$ 18,70/m <sup>2</sup>	R\$ 18,70/m <sup>2</sup>	



## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
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 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

\* 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.

**Pontuação 10**

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

\* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II GRAU DE PRECISÃO: Grau III**

## Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6

# APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

## MERCADO ABERTO

Mercado Aberto																			
Período		Receita								Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Descontos de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Manutenção e Segurança	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jun-23	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jun-23	1	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
ago-23	2	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
set-23	3	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
out-23	4	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
nov-23	5	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
dez-23	6	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
jan-24	7	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
fev-24	8	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
mar-24	9	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
abr-24	10	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
mai-24	11	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
jun-24	12	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
jul-24	13	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
ago-24	14	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
set-24	15	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
out-24	16	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
nov-24	17	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
dez-24	18	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
jan-25	19	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
fev-25	20	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
mar-25	21	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
abr-25	22	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
mai-25	23	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
jun-25	24	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
jul-25	25	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
ago-25	26	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
set-25	27	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
out-25	28	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
nov-25	29	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
dez-25	30	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
jan-26	31	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
fev-26	32	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
mar-26	33	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
abr-26	34	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
mai-26	35	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
jun-26	36	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
jul-26	37	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
ago-26	38	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
set-26	39	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
out-26	40	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
nov-26	41	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
dez-26	42	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
jan-27	43	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
fev-27	44	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
mar-27	45	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
abr-27	46	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
mai-27	47	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
jun-27	48	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
jul-27	49	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
ago-27	50	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
set-27	51	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
out-27	52	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
nov-27	53	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
dez-27	54	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
jan-28	55	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
fev-28	56	100%	23,85	1,00	23,85	262.364	0	0	0	262.364	0	0	0	0	0	-2.624	-2.886	-5.510	256.854
mar-28	57	100%	16,26	1,04	16,92	186.095	0	0	0	186.095	0	0	0	0	0	-1.861	-2.047	-3.908	182.187
abr-28	58	100%	16,26	1,04	16,92	186.095	0	0	0	186.095	0	0	0	0	0	-1.861	-2.047	-3.908	182.187
mai-28	59	100%	16,26	1,04	16,92	186.095	0	0	0	186.095	0	0	0	0	0	-1.861	-2.047	-3.908	182.187
jun-28	60	100%	16,26	1,04	16,92	186.095	0	0	0	186.095	0	0	0	0	0	-1.861	-2.047	-3.908	182.187
jul-28	61	100%	16,26	1,04	16,92	186.095	0	0	0	186.095	0	0	0	0	0	-1.861	-2.047	-3.908	182.187
ago-28	62	100%	16,26	1,04	16,92	186.095	0	0	0	186.095	0	0	0	0	0	-1.861	-2.047	-3.908	182.187
set-28	63	100%	16,26	1,04	16,92	186.095	0	0	0	186.095	0	0	0	0	0	-1.861	-2.047	-3.908	182.187
out-28	64	100%	16,26	1,04	16,92	186.095	0	0	0	186.095	0	0	0	0	0	-1.861	-2.047	-3.908	182.187
nov-28	65	100%	16,26	1,04	16,92	186.095	0	0	0	186.095	0	0	0	0	0	-1.861	-2.047	-3.908	182.187
dez-28	66	100%	16,26	1,04	16,92	186.095	0	0	0	186.095	0	0	0	0	0	-1.861	-2.047	-3.908	182.187
jan-29	67	100%	16,26	1,04	16,92	186.095	0	0	0	186.095	0	0	0	0	0	-1.861	-2.047	-3.908	182.187
fev-29	68	100%	16,26	1,04	16,92	186.095	0	0	0	186.095	0	0	0	0	0	-1.861	-2.047	-3.908	182.187
mar-29	69	100%	16,26	1,04	16,92	186.095	0												



## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor					
		Grau III		Grau II		Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura	Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada	Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários	Determinístico	
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada	Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3	Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado	Risco arbitrado	1 ✓
<b>Pontuação</b>							<b>11</b>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):**

**Grau I**

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos



## APÊNDICE C – MÉTODO COMPARATIVO – TERRENO

### Pesquisa

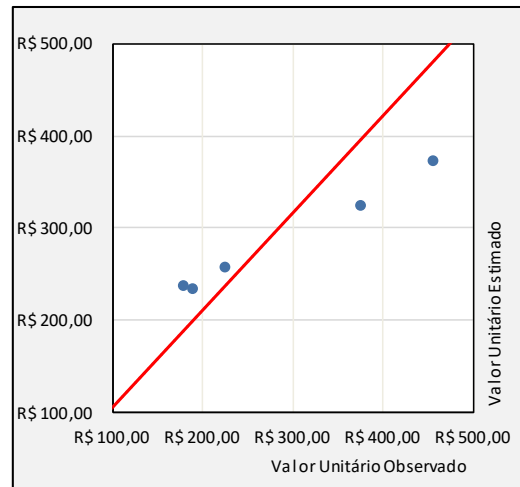
Item	Endereço	Terreno		Topografia	Contato	
		Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> )	Índice Local	Topografia	Imobiliária	Telefone
Aval.	Rodovia BR-153, km 12	27.951,98 m <sup>2</sup>	100	Plano	-	-
1	Alameda B - Chácara São Pedro	21.341,00 m <sup>2</sup>	95	Declive acima de 20%	Alfa Center Imóveis I	(62) 3236-6111 / (62) 99696-1946
2	Rua 6, SN - Chacaras Sao Pedro	10.000,00 m <sup>2</sup>	90	Declive de 10% até 20%	URBS Alphamall	(62) 99910-1075
3	Rodovia BR-153, 0 - Chácara Marivania	16.000,00 m <sup>2</sup>	95	Declive acima de 20%	Ricardo Ribas Imóveis	(62) 99947-0767
4	Rua do Pasto - Chácara Bela Vista	4.800,00 m <sup>2</sup>	90	Declive até 5%	Gustavo Barbosa Martins	(62) 98521-5353
5	Rua João Batista de Toledo - Setor Central	2.957,00 m <sup>2</sup>	90	Plano	Casa Imóveis	(62) 3942-2300

### Cálculo

Item	Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> )	Valores			Homogeneização (Fatores)				
		Total	Fator Oferta	Unitário COM fator oferta	Localização	Topografia	Área	Fator Final	Unitário Homogeneizado
					OK	OK	OK		
1	21.341,00 m <sup>2</sup>	R\$ 4.500.000,00	0,90	R\$ 189,78/m <sup>2</sup>	1,053	1,429	0,935	1,416	R\$ 268,72/m <sup>2</sup>
2	10.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 2.500.000,00	0,90	R\$ 225,00/m <sup>2</sup>	1,111	1,250	0,879	1,241	R\$ 279,12/m <sup>2</sup>
3	16.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 3.200.000,00	0,90	R\$ 180,00/m <sup>2</sup>	1,053	1,429	0,933	1,414	R\$ 254,49/m <sup>2</sup>
4	4.800,00 m <sup>2</sup>	R\$ 2.000.000,00	0,90	R\$ 375,00/m <sup>2</sup>	1,111	1,053	0,802	0,966	R\$ 362,28/m <sup>2</sup>
5	2.957,00 m <sup>2</sup>	R\$ 1.500.000,00	0,90	R\$ 456,54/m <sup>2</sup>	1,111	1,000	0,755	0,866	R\$ 395,50/m <sup>2</sup>

### Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> ):	27.951,98 m <sup>2</sup>
Graus de liberdade:	4	Índice Local:	100
tc (tabelado):	1,533	Topografia:	Plano
Amplitude:	R\$ 86,08/m <sup>2</sup>	Zoneamento:	ZUM I - Zona de Uso Misto I
Limite inferior:	R\$ 268,98/m <sup>2</sup>		
Média:	R\$ 312,02/m <sup>2</sup>		
Limite superior:	R\$ 355,06/m <sup>2</sup>		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 254,49/m <sup>2</sup>	Limite inferior (-30%):	R\$ 218,42/m <sup>2</sup>
Valor máximo:	R\$ 395,50/m <sup>2</sup>	Média:	R\$ 312,02/m <sup>2</sup>
		Limite superior (+30%):	R\$ 405,63/m <sup>2</sup>
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator de profundidade (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 265,22/m <sup>2</sup>	R\$ 265,22/m <sup>2</sup>	
<b>Média:</b>	<b>R\$ 312,02/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 312,02/m<sup>2</sup></b>	
Limite superior:	R\$ 358,82/m <sup>2</sup>	R\$ 358,82/m <sup>2</sup>	





## Especificação da Avaliação – Evolutivo

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

**Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitoria**

Item	Descrição	Graus				Pontos (1)			
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)		I		
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	3	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2	✓	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1	
2	BDI	Calculado	3	Justificado	2		Arbitrada	1	✓
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	3	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2	✓	Arbitrada	1	
<b>Pontuação</b>								<b>5</b>	

**Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

**Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

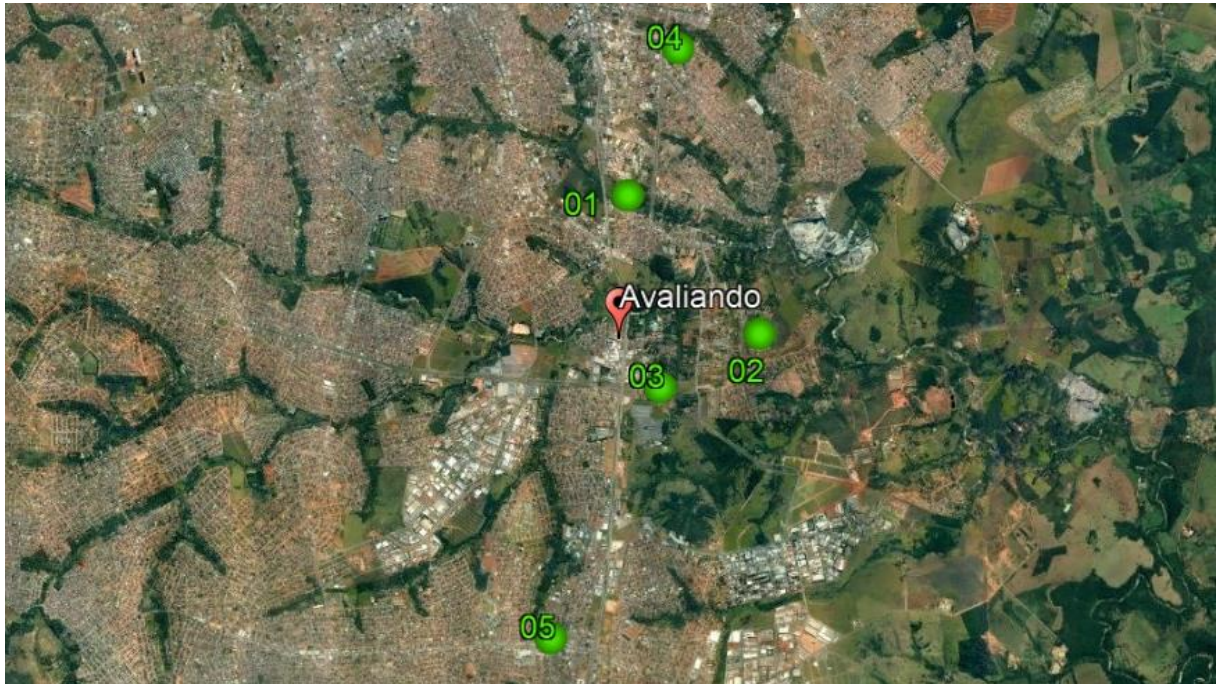
Item	Descrição	Grau				Pontos (1)			
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)		I		
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	3	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2	✓	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1	
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	3	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2		Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1	✓
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	3	Justificado	2		Arbitrado	1	✓
<b>Pontuação</b>								<b>4</b>	

**Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

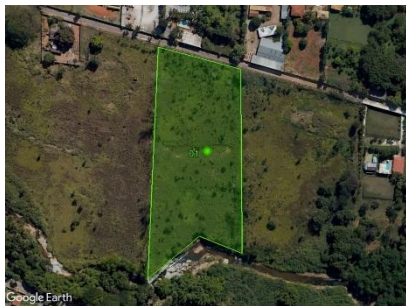
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** Grau I **GRAU DE PRECISÃO:** n/a

## Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

## APÊNDICE D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

---

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.



### **Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica**

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

## **ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

---

Em razão do tamanho dos arquivos, deixamos de incluir os anexos neste laudo. Os documentos utilizados nesta avaliação encontram-se em nossa base de dados para o caso de necessidade de consulta.