

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAP 0919 00 2015

**TREVISO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**

Mai 2015

São Paulo, 29 de maio de 2015

Nossa Referência: LAP 0919 00 2015

Sr. João Carlos Mansur

TREVISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO F II

São Paulo - SP

Prezado Senhor,

Atendendo solicitação de V.S.as apresentamos a seguir nosso Laudo de Avaliação do imóvel localizado na Rua Domingos Dadalto, às margens da BR 262, Bairro Rio Branco, na Cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo.

Somos registrados CORECON - Conselho Regional de Economia sob o nº 5496 e no CREA - Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia sob o nº 0722510.

Nossos serviços têm o respaldo da experiência de nossos partners, os quais têm atendido clientes no Brasil e no exterior que estejam sujeitos às normativas:

- ✓ CVM - Comissão de Valores Mobiliários;
- ✓ SPC - Secretaria de Previdência Complementar;
- ✓ Banco Central do Brasil;
- ✓ IRB - Brasil Resseguros S.A.;
- ✓ FASB - Financial Accounting Standards Board;
- ✓ IFRS - International Financial Reporting Standards.

Desde já permanecemos ao dispor de V.S.as para quaisquer esclarecimentos eventualmente necessários.

Atenciosamente



Marcelo Solarino
Diretor Geral

I. SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado por:

TREVISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO F II

II. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel localizado na Rua Domingos Dadalto, às margens da BR 262, Bairro do Rio Branco, Cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo.

O resultado da avaliação, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do laudo e em seus anexos.

III. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes às propriedades avaliadas. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e que não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizadas na formulação desta análise.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual, federal ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

O valor ou valores aqui apresentados, baseiam-se nos pressupostos mencionados e são válidos somente para os propósitos declarados.

Este trabalho tem validade para data base em questão.

Por solicitação do contratante, realizamos análises macro, podendo haver distorções com a realidade do mercado atual.

Os dados de valor, aos quais se aplicam as conclusões e opiniões aqui expressas, estão descritos neste relatório. A opinião aqui declarada baseou-se na situação da economia nacional e no poder de compra da moeda local na data base do laudo.

O testemunho ou comparecimento a um tribunal ou qualquer outra audiência não são necessários em razão desta avaliação, a menos que sejam feitos arranjos prévios para isso, com razoável antecedência.

IV. CONDIÇÕES GERAIS DO SERVIÇO

Nosso trabalho foi realizado de acordo com as normas profissionais e nossa remuneração não esteve de forma alguma condicionada às nossas conclusões de valor. Assumimos, sem verificação independente, a precisão de todos os dados a nós fornecidos. Atuamos como contratado independente e nos reservamos o direito de sub-contratar. Todos os arquivos, papéis ou documentos desenvolvidos por nós durante o curso deste serviço são de nossa propriedade. Esses dados serão retidos por pelo menos cinco anos.

Nosso relatório deverá ser utilizado somente para os propósitos específicos aqui estipulados e qualquer outro uso será inválido. Nenhuma afirmação poderá ser feita por terceiros sem o nosso prévio consentimento por escrito.

Os senhores poderão mostrar este relatório para aqueles que precisem rever as informações contidas nele, mas ninguém deverá considerá-lo um substituto para sua própria diligência.

Nenhuma referência poderá ser feita ao nosso nome ou nosso relatório, no todo ou em parte, em qualquer documento preparado e/ou distribuído para terceiros sem o nosso consentimento prévio por escrito.

Os senhores concordam em nos indenizar e proteger de toda e qualquer perda, reclamação, ação, dano, despesa ou encargo, incluindo os honorários advocatícios, aos quais possamos ficar sujeitos em decorrência deste serviço.

Você não será responsável por nossa negligência. Sua obrigação de indenização e reembolso se estenderá a qualquer pessoa de controle da York, incluindo qualquer diretor, funcionário, sub-contratado, afiliado ou agente.

Nós nos reservamos o direito de incluir o nome da sua companhia em nossa lista de clientes, mas manteremos a confidencialidade de todas as conversações, documentos fornecidos e conteúdo de nossos relatórios, sujeitos a processo administrativo ou legal.

Estas condições só poderão ser modificadas por meio de documentos escritos, assinados por ambas partes.

V. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Conforme nosso melhor entendimento, certificamos que:

- As declarações contidas neste relatório são verdadeiras e corretas.
- As análises, opiniões e conclusões relatadas estão limitadas somente pelos pressupostos e condições limitantes e representam análises profissionais imparciais, opiniões e conclusões da York.
- A York não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.
- A remuneração da York não está condicionada a nenhuma ação e nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.
- As análises, opiniões e conclusões foram desenvolvidas e este relatório foi preparado em conformidade com as normas profissionais e o código de ética do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

VI. METODOLOGIA

VI.1. NORMAS TÉCNICAS

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens - NBR 14653-1:2001 - no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

NBR 5676: 1990 (antiga NB502) - Avaliação de Imóveis Urbanos

NBR 8951: 1985 (antiga NB 899) - Avaliação de Glebas Urbanizáveis

NBR 8976: 1985 (antiga NB 900) - Avaliação de Unidades Padronizadas

NBR 13820: 1997 - Avaliação de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos, para imóveis rurais deve ser consultada a NBR 14653-3).

VI.2. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

Para as análises a seguir, utilizamos dois métodos, sendo o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” para identificar os valores de venda do terreno e de locação para galpões industriais ou logísticos, enquanto o “**Método da Renda**” para identificar o valor de venda do empreendimento proposto.

Em ambas as análises não conseguimos identificar amostras em oferta e ou transacionadas que nos permitam adotar esse método pelo cálculo de inferência estatística e, sim, apenas pelo cálculo de fatores.

O critério da pesquisa por inferência estatística para análise e tratamento da amostra de mercado é utilizada quando há uma amostra considerável de elementos, para que assim seja possível desenvolver um modelo de regressão incluindo todas as variáveis que estão relacionadas ao valor do bem.

Assim diante das amostras coletadas no mercado, encaminhamos uma pesquisa pelo método de fatores para a definição da parcela do valor de terreno em busca de uma melhor representatividade do mercado e determinamos um custo para as edificações e benfeitorias para a composição do valor do imóvel

Portanto, os seguintes Métodos foram utilizados:

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.

MÉTODO DA RENDA OU FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário.

Para a análise financeira do empreendimento, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR) anual que o empreendimento apresentará durante um período determinado.

Nos fluxos de caixa elaborados foram lançados os investimentos (*custos relacionados à implantação*), as receitas e as despesas ao longo de um período determinado, através de estimativas elaboradas pela YORK PARTNERS.

As premissas foram identificadas através das pesquisas de mercado realizadas e de orçamentos estimativos para os produtos. A partir destes cenários foram calculados os VPLs.

Definição de Termos Específicos:

Valor Presente Líquido (VPL): O VPL de um empreendimento imobiliário é obtido subtraindo-se o investimento inicial de um projeto (aquisição do bem) do valor atual das entradas de caixa (locações e outras receitas de comercialização), descontadas a uma taxa igual ao custo de capital da empresa. O critério de tomada de decisão através do VPL baseia-se em que, se o VPL for positivo, o investidor obterá um retorno igual ou maior do que seu retorno exigido, ou custo de capital.

Taxa de Atratividade (%): Também denominada taxa de desconto, custo de oportunidade ou custo de capital. É a taxa utilizada para descontar-se o fluxo de caixa do empreendimento ao longo do tempo, e trata-se da taxa mínima de retorno que precisa ser obtida sobre um investimento, a fim de manter inalterado o valor de mercado do empreendimento.

Taxa Interna de Retorno (TIR): A TIR, ou critério de retorno, é definido como a taxa de desconto que leva o valor atual das entradas de caixa a se igualarem ao investimento inicial referente a um empreendimento. O critério de tomada de decisão através da TIR baseia-se em que, para um investimento ser aceitável, a TIR precisa exceder ou pelo menos igualar-se à taxa de atratividade da empresa.

VI.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

De acordo com o item 9 da NBR 14653-2, caso não seja possível atingir graus I, II ou III quanto à fundamentação, o laudo será classificado como parecer técnico.

Tabela 3 - Graus de Fundamentação no Caso de Utilização de Tratamento Por Fatores

Item	Descrição	Grau			Análise Realizada
		III	II	I	
		(3 pontos)	(2 pontos)	(1 pontos)	
1	Caracterização do Imóvel Avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizadas no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	Apresentação de informações relativas aos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste de cada fator e para o conjunto de fatores	80 a 125%	50 a 200%	40 a 250%	2

Atribuindo 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para os itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa. Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos Segundo Grau de Fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios no Grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II com os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I
Pontos Mínimos	1	1	1
Itens Obrigatórios	-	1	1

Classificação: Grau de Fundamentação II

Para a determinação do valor de mercado do terreno, foi possível atungir “Grau II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da ABNT, para uma fundamentação em Grau III teríamos que atingir a nota máxima “3” em todos os quesitos da tabela 4.

Quanto ao grau de precisão, a parcela terreno deve ser enquadrada conforme tabela abaixo:

Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização detratamento de fatores

Descrição	III (= <)	II	I (>)
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	30%	30% a 50%	50%

Intervalo de Confiança: 18% Grau de Precisão III

A amplitude do intervalo de confiança do presente trabalho é de 18%, portanto é classificado como “Grau III” quanto à precisão.

VI.4. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com a necessidade do solicitante, no presente laudo definimos o **Valores de Mercado de Compra e Venda** e **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel cujas definições técnicas são as seguintes:

Valor de Mercado de compra e venda: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem , numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra.

Valor de Liquidação Forçada: é o preço que uma propriedade terá na condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

VII.2. REGIÃO CIRCUNVIZINHA

A) Melhoramentos Públicos Locais

<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elétrica
<input checked="" type="checkbox"/>	Água potável	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone
<input type="checkbox"/>	Águas pluviais	<input type="checkbox"/>	Gás canalizado

B) Vizinhança

Ocupação Predominante:	Industrial									
Densidade de ocupação:	<input type="checkbox"/>	Alta	<input type="checkbox"/>	Média/Alta	<input type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Média/Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixa
Padrão Econômico:	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input type="checkbox"/>	Baixo
Distribuição da Ocupação:	Predominantemente horizontal									



Aspecto geral da vizinhança



VIII. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

VIII.1. DOCUMENTAÇÃO

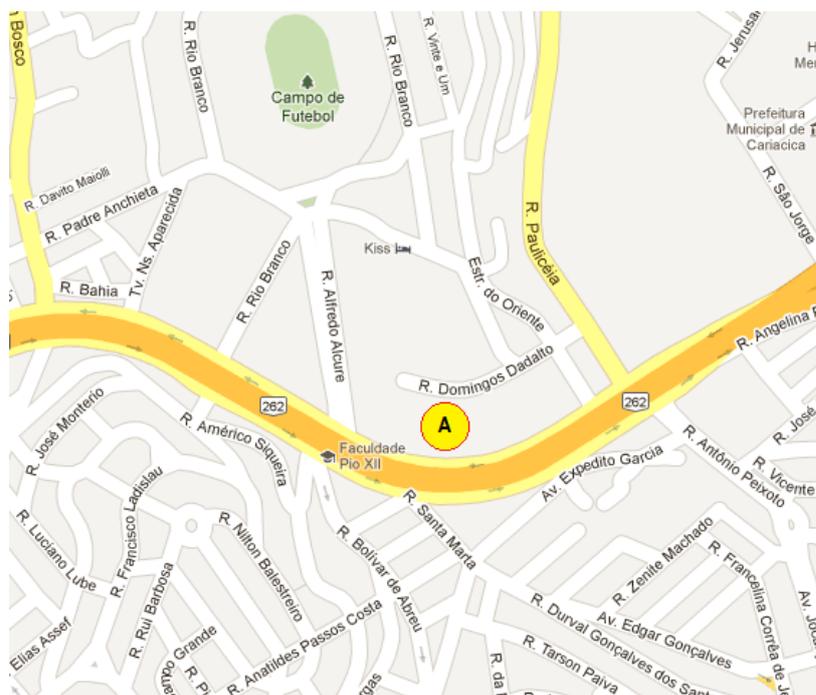
A caracterização do imóvel se deu através de vistoria efetuada no local e análise da seguinte documentação:

- Cópia das Matrículas;
- Cópia dos IPTU's;
- Cópia da Escritura

Cabe ressaltar que não foram efetuadas medições no imóvel, sendo que a avaliação baseou-se nos dados obtidos diretamente da documentação fornecida, isentando o avaliador no caso em que os valores oscilarem devido à discordância entre a realidade física e a documental.

VIII.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se em uma via secundária da BR 262, Bairro do Rio Branco, Município de Cariacica, Estado do Espírito Santo:



Croqui de localização do imóvel

VIII.3. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A) Avenida do Osmio			
Tipo de via:	Secundária	Pavimentação:	Asfalto
Perfil (no trecho):	Leve Aclive	Tráfego:	Baixo
Pista:	Simples	Nível Comercial:	Baixo
Mãos de Direção:	Dupla	Iluminação Pública:	Luminárias comuns



Vista geral da Via Local.

VIII.4. TERRENO

Área do Terreno:	26.914,40 m ² (conforme Matrículas)
Formato:	Irregular
Superfície:	Seca, entretanto possui um lago permanente
Topografia:	Acidentado
Observação:	

VIII.5. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

01. Galpões Logísticos

Estrutura:	Concreto armado	Tipo:	Galpão	Padrão:	Médio
Fechamento Lateral:	Alvenaria				
Revestimento externo:	Revestimento em massa com pintura à base de látex			Pé direito Livre:	6 a 10 m
Cobertura:	Estrutura treliçada com telhas metálicas "W"				
Idade/Conservação:	Aparência maior que 50 anos / Galpão em arco 5 anos			Pavimentos:	01
Dependências:	Os galpões possuem apenas um pavimento para armazenamento, com exceção de parte do 1º módulo que possui mezanino metálico.				
Construções de Apoio:	Portaria e Refeitório				
Área Construída:	Recebemos informações parciais da área edificada, sendo necessário a medição através do Google, que totalizou 15.857,50 m ²				
Acabamentos internos:	Pisos	Concreto armado			
	Paredes	Pintura látex sobre massa			
	Teto:	-			



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral

IX. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IX.1. VALOR DE VENDA - MÉTODO EVOLUTIVO

VALOR DO TERRENO

No Método Comparativo Direto de Dados de Mercado o valor do bem é determinado pela comparação direta com elementos ofertados no mercado, na mesma região e semelhantes ao avaliando.

As características e atributos dos imóveis pesquisados que exerçam influência na formação dos preços, e conseqüentemente, no valor do imóvel, são homogeneizados por Inferência Estatística, conforme a Norma NBR 14653-1:2001 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A técnica de Inferência Estatística para determinação de valores de imóveis consiste, de forma resumida, em utilizar-se uma amostra de elementos comparáveis coletados em pesquisa e, a partir desta amostra, deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

A coleta de dados para o presente trabalho técnico foi realizada mediante ampla pesquisa de mercado na região, com foco no uso identificado no avaliando. A presente pesquisa detectou 6 terrenos para comporem a amostra.

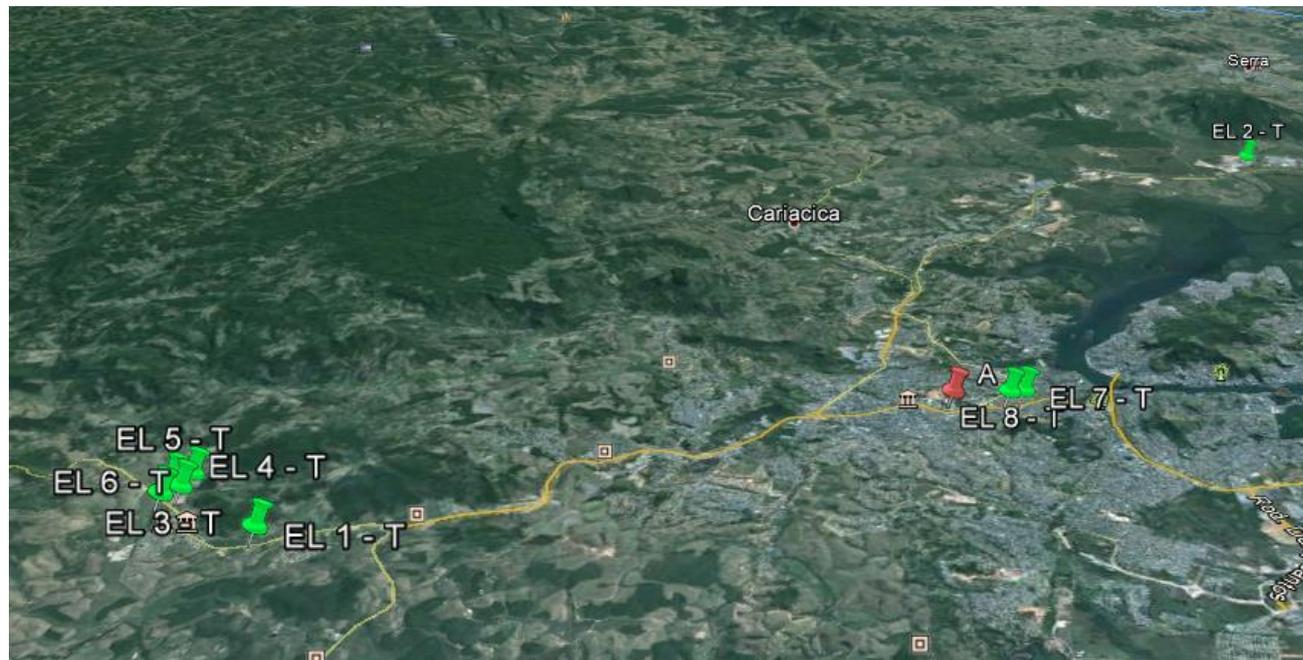
Os valores para venda obtidos em pesquisa referem-se a valores pedidos por seus proprietários e ou seus representantes, imobiliárias ou corretores. Sobre este valor foi aplicado um redutor a título de fator de oferta, resultado da negociação entre proprietário e interessado.

Para a determinação do valor unitário, em função da área de terreno, as amostras tiveram seus atributos comparados pelas seguintes variáveis:

- Área Terreno
- Local
- Topografia

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo que neste caso é de aproximadamente 20%. O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

Para a definição do valor unitário de terreno, em virtude da quantidade e qualidade das amostras coletadas no mercado realizamos a pesquisa pelo método de fatores. A seguir apresentamos um croqui aproximado de localização das amostras coletadas:



Segue anexo pesquisa com a definição dos valores e devido tratamento estatístico.

Elementos Comparativos Terrenos

Item	Localização	Cidade	Área	Preço Praticado		Observação	Tipo
				Total	p/m ²		
1	Rodovia BR 262 (ao lado Nutriave - Sentido Vitória)	Viana	173.000	17.300.000	100	Irregular / acidentado	Oferta
2	Rodovia BR 262 (Pólo Piracema)	Serra	84.000	10.080.000	120	Terreno formato regular / abaixo do nível da via (3,00 m) / Precisa de aterro	Oferta
3	Rodovia BR 262 (sentido Vitória)	Viana	83.000	8.300.000	100	Plano / formato triangular	Oferta
4	Rodovia BR 262 (ao lado Penitenciária)	Viana	77.000	7.700.000	100	Plano / formato irregular	Oferta
5	Rodovia BR 262 (ao lado Penitenciária)	Viana	66.000	6.600.000	100	Plano / formato irregular	Oferta
6	Rodovia BR 262 (acesso secundário)	Viana	116.000	5.800.000	50	Irregular / acesso secundário	Oferta

Para a fundamentação da pesquisa foi utilizado o método de fatores, a seguir apresentamos as variáveis que demonstraram serem importantes para a formação dos valores:

FATOR OFERTA: no Brasil é comum a prática de preços pedidos com margens de negociação, sendo assim, para as amostras de venda, consideramos um abatimento no valor pedido de 10%, ou seja, aplicamos o fator 90%. Já para imóveis para locação, este fator geralmente oscila em torno de 5% ou o fator de 95%.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a}$$

30%

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a}$$

30%

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. Essas notas foram atribuídas de acordo com a sensibilidade do avaliador e opiniões dos corretores. Ainda nessa nota foi incorporado a condição do zoneamento urbano.

FATOR TOPOGRAFIA: Entre os fatores que mais diferenciam os comparativos de mercado está o topográfico, que entre outros incluem: frente, formato e topografia, a escala de valores varia entre 0 e 10 (notas atribuídas as condições topográficas).

A seguir apresentamos a homogeneização:

Contatos

Imob	Contato	Tel.
Proprietário	João	(27) 9981-6944
Delc	Carlos	(27) 8827-1207
Carlos Pessanha	Jamilsom	(27) 9963-6054
Carlos Pessanha	Jamilsom	(27) 9963-6054
Carlos Pessanha	Jamilsom	(27) 9963-6054
Carlos Pessanha	Jamilsom	(27) 9963-6054

Homogeneização

Item	Homogeneização				R\$/m ²
	F. Oferta	F. Local	F. Tam.	F. Top	
1	0,80	1,10	1,59	0,80	112,10
2	0,80	1,20	1,33	0,80	122,49
3	0,80	1,10	1,33	0,90	104,95
4	0,80	1,10	1,30	0,90	103,00
5	0,80	1,10	1,25	0,80	88,10
6	0,80	1,10	1,20	0,80	42,25

Média Aritmética		95,48
Desv. Mínimo	-20%	76,39
Desv. Máximo	20%	114,58
Média Saneada		102,04
Interv. Confiab. Mínima	-10%	82,95
Interv. Confiab. Máxima	10%	121,13

Apos todas nossas análises, chegamos a faixa de valor aplicável ao terreno em questão entre R\$ 83 e R\$ 121 por m² de terreno ou ao valor total entre **R\$ 2.230.000,00 e R\$ 3.260.000,00**.

VALOR DAS BENFEITORIAS

Primeiramente foi calculado o valor do imóvel em estado de novo, a partir do custo unitário básico de cada método construtivo, e devidamente depreciado em função da idade e do estado de conservação.

As benfeitorias foram avaliadas sob as seguintes variáveis:

Idade

Tempo de uso e a perspectiva de vida útil do imóvel remanescente.

Padrão Construtivo

Qualidade dos materiais empregados e da execução das edificações.

Estado de Conservação

Manutenção do imóvel ao longo do tempo.

Os índices atribuídos as variáveis após apreciação do avaliando estão de acordo com o estudo publicado pelo IBAPE sobre “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos-SP”, e respectivas atualizações válidas a partir de Março de 2007.

A identificação das edificações existentes seguiu as denominações encontradas nos projetos fornecidos, e foram agrupadas para efeito dos cálculos conforme a afinidade de instalações ou impossibilidade de distinção dos edifícios, sem prejuízo das áreas parciais informadas.

Valor das Construções

Item	Idade Aparente Médio (Anos)	Conservação	Vida Útil Total	Área	Valor Unitário	Valor Total	Valor Depreciado
Galpão Módulos	50	c	60	11.738	1.100	12.911.250	2.097.648
Galpão Novo	15	b	60	2.730	1.600	4.368.000	3.265.517
Apoio	40	c	60	1.390	1.100	1.529.000	496.823
Infraestrutura	40	c	60	10.000	100	1.000.000	324.933
-							
Total Construções				15.858		19.808.250	6.184.921

Portanto, o valor do custo reposição das benfeitorias no estado atual é de aproximadamente R\$ 6,20 milhões.

VALOR PATRIMONIAL DO IMÓVEL

Conforme exposto anteriormente, o valor patrimonial do imóvel é a somatória do valor do terreno e custo de reprodução da benfeitoria depreciada, teremos assim:

VP = V TERRENO + V BENFEITORIA, onde:

VP = Valor Patrimonial

V TERRENO = Valor do Terreno

V BENFEITORIA = Valor da Benfeitoria

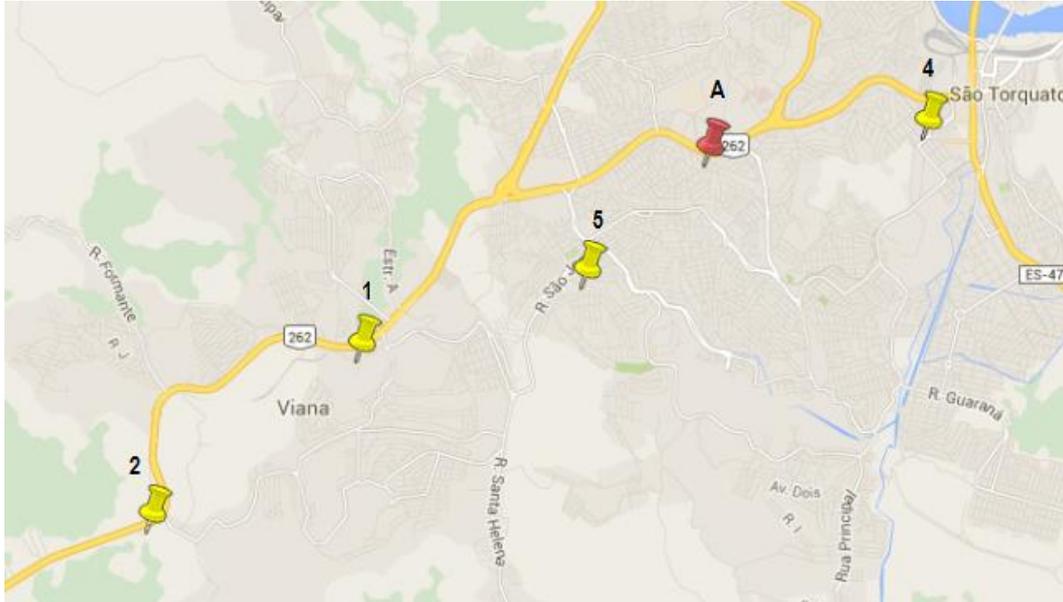
Para o imóvel Fábrica teremos:

VP = R\$ 2.750.000,00 + R\$ 6.200.000,00

VP = R\$ 8.950.000,00

IX.2. VALOR DE LOCAÇÃO PARA GALPÕES

Uma vez que o objetivo desta análise é a avaliação do projeto em desenvolvimento, realizamos uma análise prévia para entender se os valores praticados no projeto proposto atendem o mercado local. Neste sentido realizamos uma coleta de galpões declaradamente ofertados e aplicamos a homogeneização por fatores, conforme segue. A seguir apresentamos um croqui aproximado de localização das amostras coletadas:



Segue anexo pesquisa com a definição dos valores e devido tratamento estatístico.

EL	Localização	Região	Preço Pedido			Observação	Data	Tipo
			Construída	Valor	R\$/ m ²			
1	Rodovia BR 262 - entre kms 297 e 298	Viana	2.800	42.000	15	pé 12 m / piso 6 ton / Estrutura Metálica / Páteo Intertravado Paralelepípedo	jun-12	Oferta
3	Rodovia BR 262 km 301	Viana	1.200	15.000	13	cobertura / se fechamnetos	jun-12	Oferta
4	Rodovia do Contorno - Próx. Pólo Piracema	Serra	7.500	90.000	12	Pé direito baixo / piso concreto / conservação média / acesso não pavimentado	jun-12	Oferta
5	Rua Argentina, 73	Cariacica	1.000	8.000	8	Em arco	mai-15	Oferta
6	Rua Olímpio Sá Rodrigues	Cariacica	1.000	10.000	10	Possui quadra poliesportiva	mai-15	Oferta

Para a fundamentação da pesquisa foi utilizado o método de fatores, a seguir apresentamos as variáveis que demonstraram serem importantes para a formação dos valores:

FATOR OFERTA: no Brasil é comum a prática de preços pedidos com margens de negociação, sendo assim, para as amostras de venda, consideramos um abatimento no valor pedido de 10%, ou seja, aplicamos o fator 90%. Já para imóveis para locação, este fator geralmente oscila em torno de 5% ou o fator de 95%.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a}$$

30%

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a}$$

30%

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. Essas notas foram atribuídas de acordo com a sensibilidade do avaliador e opiniões dos corretores. Ainda nessa nota foi incorporado a condição do zoneamento urbano.

FATOR ESPECIFICAÇÃO: Entre os fatores que mais diferenciam os comparativos de mercado está o padrão construtivo, que entre outros incluem: acabamentos, especificações técnicas, etc, a escala de valores varia entre 0 e 10.

A seguir apresentamos a homogeneização:

Contatos

Item	Contato		
	Imob	Contato	Tel.
1	Proprietário	João	(27) 9981-6944
2	Proprietário	Adalberto	(27) 9989-2917
3	Delc	Carlos	(27) 8827-1207
4	Site	-	(27) 99976-7050
5	Site	-	(27) 98821-2387

Homogeneização

HOMOGENEIZAÇÃO					
Item	F. Oferta	F. Local	F. Tam.	F. Padrão	Total
1	0,95	1,00	0,81	0,86	9,83
2	0,95	1,00	0,72	1,00	8,60
3	0,95	1,00	0,91	0,86	8,90
4	0,95	1,40	0,71	1,20	9,04
5	0,95	1,40	0,71	1,20	11,30
Média Aritmética					9,53
Mínimo				-20%	7,63
Máximo				20%	11,44
Média Saneada					9,53
Interv. Confiab. Mínima				-10%	8,73
Interv. Confiab. Máxima				10%	10,33

Apos todas nossas análises, chegamos a faixa de valor aplicável ao terreno em questão entre R\$ 8,7 e R\$ 10,3 por m² de área construída ou ao valor total entre R\$ 138.500 e R\$ 163.900 mensais.

IX.3. VALOR DE MERCADO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA

Acreditamos que o valor de mercado de locação para o imóvel em questão está em torno de R\$ 152.000,00 mensais.

Com base no valor de mercado de locação determinado pelo Método Comparativo, aplicamos valores de reantabilidade usualmente utilizados por investidores de médio e grande porte, entre 8% e 13% ao ano, resultando nos seguintes valores de mercado para venda considerando o imóvel vago.

Locação:	152.000,00
Taxa de Rentabilidade	Valor de Mercado
8,0%	22.800.000,00
9,0%	20.266.666,67
10,0%	18.240.000,00
11,0%	16.581.818,18
12,0%	15.200.000,00
13,0%	14.030.769,23

Como pode ser observado, o valor do empreendimento considerando pronto está entre R\$ 14 e R\$ 22,8 milhões, sendo o valor de R\$ 18 milhões o definido como aplicável.

IX.5. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do valor de liquidação forçada, foi determinado um deságio a título de comercialização a curto prazo conforme fundamentos econômicos, considerando a seguinte taxa de desconto:

$$Fd = \frac{1}{(1 + i)^n}$$

Onde:

Fd = fator Deságio

I = taxa de remuneração do capital

n = estimativa do prazo de absorção do imóvel

Considerando uma taxa de remuneração do capital em 11,00 % a.a e uma estimativa de comercialização do imóvel em um prazo de 24 meses, obtemos um fator de deságio de 0,8436 sobre o valor de mercado.

Como não existe uma metodologia específica para determinar uma data para a comercialização de um imóvel, pois a mesma está vinculada as leis de mercado. Adotamos uma estimativa do prazo de absorção com base em opiniões dos profissionais do mercado local, considerando um prazo médio do imóvel exposto ao mercado aberto, sem nenhuma operação financeira ou contrato de locação vinculado, estando totalmente desocupado para ser oferecido ao mercado.

IX.6. ANÁLISE DE MERCADO

A Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) é composta por “7” municípios: Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica, Guarapari, Fundão e Viana, sendo os três primeiros os mais representativos.



Distâncias do Centro de Vitória

- Vila Velha - 12 km;
- Cariacica - 16 km;
- Viana - 18 km;
- Serra - 29 km;
- Guarapari - 55 km; e,
- Fundão - 57 km.

Dados Gerais

A RMGV possui uma população em torno de 1,75 milhões de habitantes, distribuídas conforme a tabela a seguir.

<ul style="list-style-type: none"> • Vila Velha: 415.000 habitantes • Serra: 408.000 habitantes • Cariacica: 395.000 habitantes • Vitória: 326.000 habitantes 	<ul style="list-style-type: none"> • Guarapari: 110.000 habitantes • Viana: 60.000 habitantes • Fundão: 16.000 habitantes
---	--

Vila Velha, Serra, Cariacica e Vitória são as mais populosas, totalizando cerca de 1,55 milhões de habitantes, o que representa aproximadamente 45% da população do Estado do Espírito Santo (3,4 milhões de habitantes).

Econômia

O Estado do Espírito Santo está localizado na região sudeste do Brasil e compõe juntamente com São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais a região mais industrializada do país.

O Porto de Tubarão, localizado no Município de Vitória, integra o complexo portuário estratégico brasileiro, composto de “6” portos: Vitória e Tubarão, São Luís, Itajaí, Santos, Suape e Manaus. Este fato torna o

Estado representativo no cenário nacional. Foi construído pela Vale do Rio Doce para atender as exportações de minério vindos das minas de Minas Gerais.

A RMGV possui uma economia diversificada, sendo as principais atividades a mineração (Vale do Rio Doce e CST - Companhia Siderúrgica de Tubarão), petrolífera (Petrobrás), agricultura (Café) e celulose (Aracruz). É responsável por 62% do PIB do estado.

Pesquisas recentes indicaram que o PIB per capita de Vitória é o maior entre as capitais brasileiras, R\$ 71.407,321.

O Mercado Imobiliário

Nossas pesquisas do mercado imobiliário indicaram uma quantidade de terrenos disponíveis tido como grande, entretanto, poucos declaradamente ofertados, com áreas entre 66.000 e 173.000 m².

Vale destacar que a região onde está inserido o imóvel objeto de análise possui uma topografia desfavorável, com diversos morros rochosos que prejudicam um melhor aproveitamento, desta forma, é possível encontrar alguma ofertas com valores bem abaixo da média praticada.

Em termos gerais, os preços praticados estão entre R\$ 50 e R\$ 120 por m² de terreno, variando conforme a localização, tamanho e topografia.

É notório que os pólos industriais da Cidade de Serra são os que mais tem atraído empresas, devido principalmente a melhor infraestrutura existente.

Podemos dizer que para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio/alto**, resultando em uma absorção **normal**, em uma conjuntura de mercado **equilibrada**.

¹ IBGE 2008

X. CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados, concluí-se os seguintes valores para o imóvel avaliando, para a data base de maio de 2015.

VALOR DE MERCADO

VM = R\$ 18.000.000,00 (Dezoito milhões de reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VLf = R\$ 15.200.000,00 (Quinze milhões e duzentos mil reais)

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

XI. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, composto de 32 (trinta e duas) folhas impressas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 29 de maio de 2015.


José Cyrillo Junior
Engenheiro Civil
CREA Nº 0600182099