

LAUDO DE AVALIAÇÃO
LAP 0920 00 2015
TREVISO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII
Maio 2015

São Paulo, 29 de maio de 2015

Nossa Referência: LAP 0920 00 2015

Sr. João Mansur

TREVISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

São Paulo - SP

Prezado Senhor,

Atendendo solicitação de V.S.as apresentamos a seguir nosso Laudo de Avaliação Patrimonial do imóvel localizado na Avenida Princesa Isabel, 478, centro da Cidade de Vitória, 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 FII

II. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Venda, do imóvel localizado na Avenida Princesa Isabel, 478, centro da Cidade de Vitória, 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.

Entendemos que preferencialmente deve-se buscar a fundamentação dos valores pelo “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através do cálculo de inferência estatística, entretanto, devido as características do imóvel “empreendimento de uso comercial” não conseguimos identificar uma quantidade mínima de amostras em oferta e ou transacionadas que nos permitam adotar esse método.

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 locação e, conseqüentemente, adotamos o “**Método da Renda Direta**” para determinar o valor de mercado para venda.

Assim no presente caso, dentre os métodos disponíveis, optamos pelo “**Método da Renda**” para a definição dos valores de venda, onde determinamos o valor de locação pelo “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, onde:

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”.

A avaliação do presente trabalho baseou-se no método da renda, portanto a classificação quanto à fundamentação será feita para as três parcelas que compõem este método: terreno, benfeitoria (edificações e benfeitorias) e fator de comercialização.

De acordo com o item 9 da NBR 14653-2, a parcela terreno deve ser enquadrada em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

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	1
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 1, 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.

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
Itens Obrigatórios	-	-	1

Classificação: Grau de Fundamentação I

O presente laudo é classificada como “Grau I” 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 de tratamento 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: 30% Grau de Precisão II

A amplitude do intervalo de confiança do presente trabalho é de 30%, portanto é classificado como “Grau II” 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.

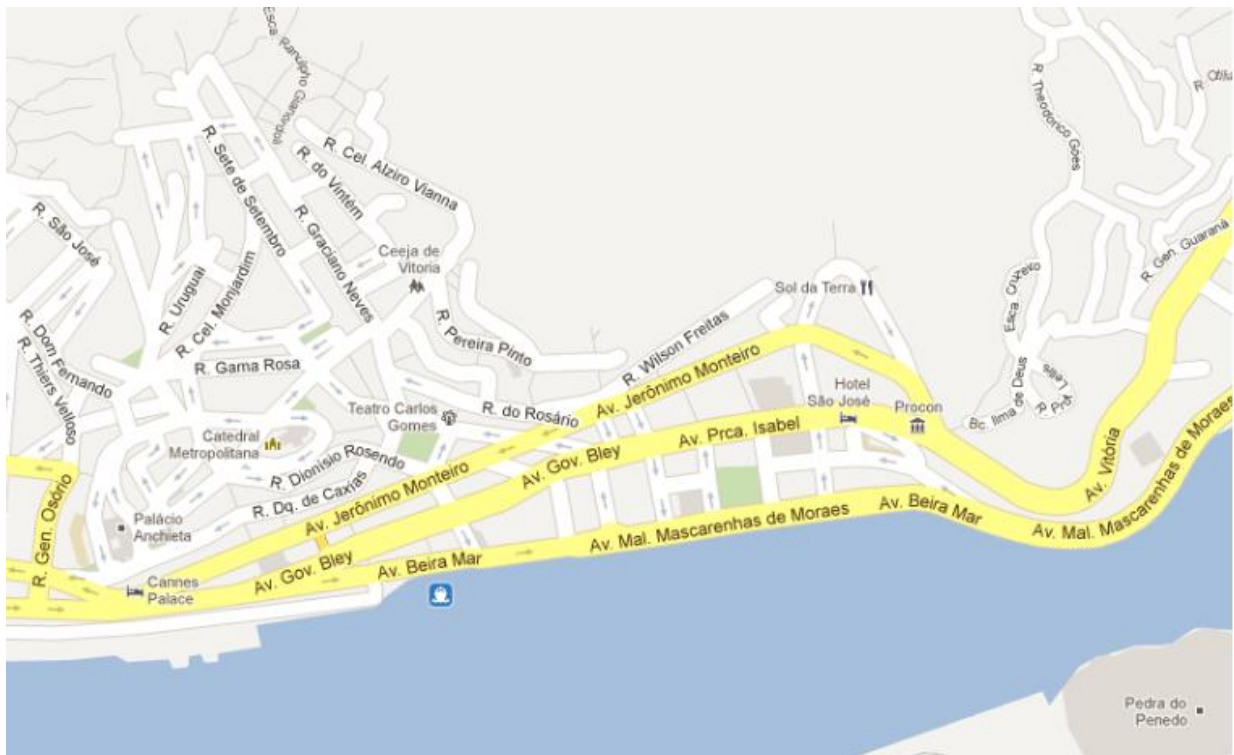
VII. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

VII.1. VITÓRIA - REGIÃO CENTRAL

A região central da Cidade de Vitória, possui duas vias de grande impacto comercial, as avenidas Princesa Isabel e Jerônimo Monteiro, conforme observamos no mapa a seguir.

Distâncias Rodoviárias (em km):

Aeroporto de Vitória: 9,00 km



VII.2. REGIÃO CIRCUNVIZINHA

A) Melhoramentos Públicos Locais

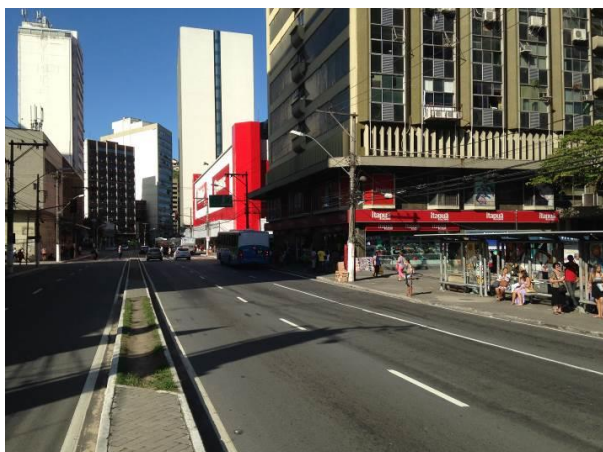
X	Coleta de resíduos sólidos	x	Energia elétrica
X	Água potável	x	Telefone
X	Águas pluviais	x	Gás canalizado

B) Vizinhança

Ocupação Predominante:	Comercial/Residencial						
Densidade de ocupação:	Alta	x	Média/Alta	Média		Média/Baixa	Baixa
Padrão Econômico:	Alto		Médio/Alto	Médio	x	Médio/Baixo	Baixo
Distribuição da Ocupação:	Predominantemente horizontal						



Aspecto geral da vizinhança - Google



VIII. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

VIII.1. DOCUMENTAÇÃO

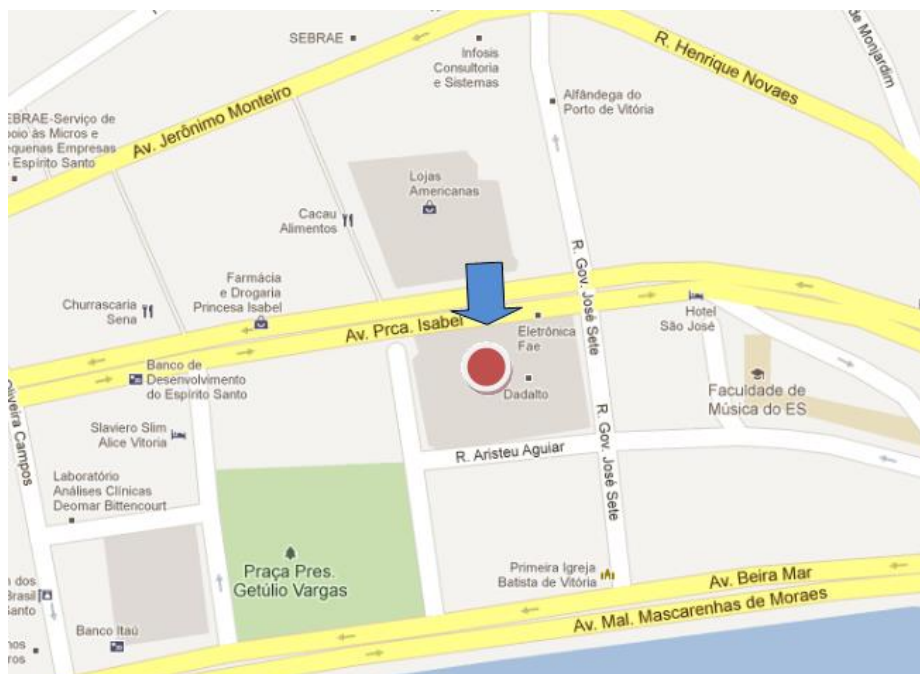
A caracterização do imóvel se deu através de vistoria efetuada no local e análise da seguinte documentação:

- Cópia do IPTU;
- Cópia da Matrícula;
- 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 na Avenida Princesa Isabel, 478, ocupando a quadra toda, com frentes também para as Ruas Governador José Sete, Dr. Aristides Campos e Aristeu Aguiar, Bairro do Centro, Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo.



Croqui de localização do imóvel

VIII.3. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A) Avenida do Osmio			
Tipo de via:	Primária	Pavimentação:	Asfalto
Perfil (no trecho):	Plano	Tráfego:	Médio
Pista:	5 vias de rolamento	Nível Comercial:	Alto
Mãos de Direção:	Dupla	Iluminação Pública:	Luminárias comuns



Vista geral da Avenida Princesa Isabel.

VIII.4. TERRENO

Área do Terreno:	2.706,10 m ² (conforme Matrícula)
Formato:	Regular
Superfície:	Seca
Topografia:	Plana
Observação:	A área do IPTU é maior, 3.016,72 m ² , entretanto, a medição aérea pelo Google, indica uma área próxima da matrícula a qual entendemos correta.

VIII.5. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

01. Prédio Comercial

Estrutura:	Concreto armado	Tipo:	Loja	Padrão:	Médio
Fechamento Lateral:	Alvenaria				
Revestimento externo:	Revestimento em massa com pintura à base de látex	Pé direito:	2,4	a	
		Livre:	4,2	m	
Cobertura:	Telhas tipo "W" de fibro cimento sobre laje				
Idade/Conservação:	35/ regular	Pavimentos:	05		
Dependências:	Subsolo - Estacionamento / Térreo - Loja / Jirau - Vestiários e Sanitários / 1º Andar - Depósito / 2º Andar - Vago				
Construções de Apoio:					
Área Construída:	13.497,61 m ² informado no Cadastro Municipal / Segundo informações da área de expansão da Dadalto, cada pavimento possui 2.706 m ² , que totalizaria 10.820 m ² que somado a cobertura e Jirau devem se aproximar da área de 13.497,61 m ² . Não recebemos as plantas da edificação e, portanto, não teceremos maiores comentários.				
Acabamentos internos:	Pisos	Paviflex no térreo, granilite no 1º andar e concreto aparente no 2º andar e subsolo / nas áreas frias cerâmica			
	Paredes	Pintura látex sobre massa			
	Teto:	Forro de gesso no térreo e 1º andar / nos demais pisos laje aparente			



Vista Parcial Externa.



Vista Parcial Externa.



Vista Parcial Externa.



Vista Parcial Externa.



Vista Parcial Interna - Térreo - Loja



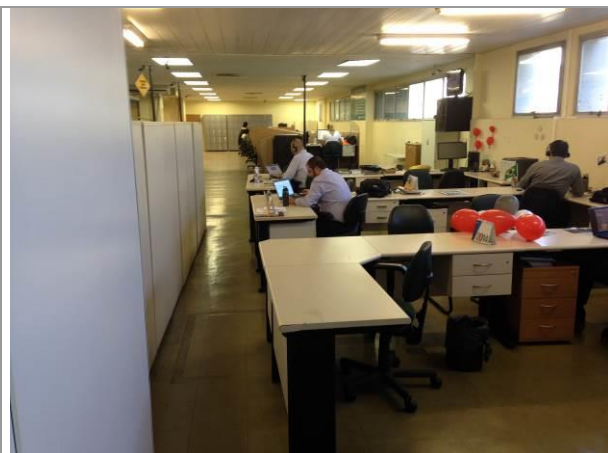
Vista Parcial Interna - Térreo - Loja



Vista Parcial Interna - Jirau



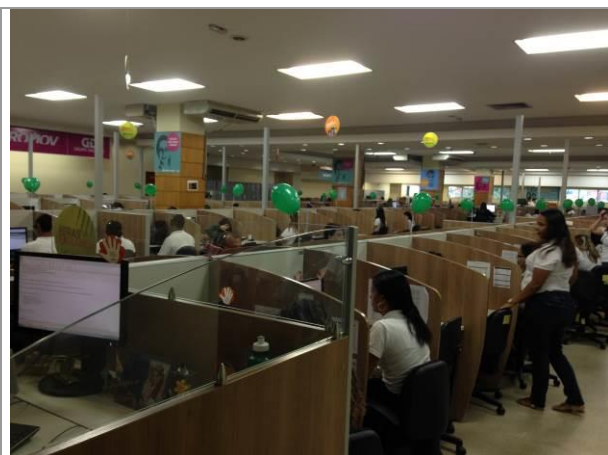
Vista Parcial Interna. - Jirau



Vista Parcial Interna - 1º Andar - Call Center



Vista Parcial Interna - 1º Andar



Vista Parcial Interna - 1º Andar



Vista Parcial Interna. - 2º Andar - Vago



Vista Parcial Interna..



Vista Parcial Interna..



Vista Parcial Interna..



Vista Parcial Interna..



Vista Parcial Interna..



Vista Parcial Interna..



Vista Parcial Interna..



Vista Parcial Interna..



Vista Interna



Vista Externa

IX. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IX.1. VALOR DE LOCAÇÃO DA LOJA

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando e que devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

O valor de mercado de locação foi obtido com base no unitário definido para a área equivalente de loja do avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

d) Área Equivalente de Loja

Assim como o avaliando, todas as amostras tiveram suas áreas ponderadas, transformando-as em áreas efetivas de lojas, com a aplicação dos seguintes pesos de equivalência:

- Subsolos - 20% do térreo;
- Térreo - 100%
- Mezaninos - 70% do térreo;
- Sobrelojas - 50% do térreo;
- Andares - 30% do térreo; e,
- Coberturas - 20% do térreo.

O resultado destas ponderações é a área equivalente de loja.

Para a definição do valor unitário de locação, 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:

Item	Via	Localização	Região	Total Ponderado	R\$/m²	Conclusão Obra	Tipo
1	Av. Rua Dionísio Rosendo, 48		Centro	426	42	mai-15	Oferta
2	Av. Av. Governador Bley, 170		Centro	393	46	mai-15	Oferta
3	Al. Rua Henrique Novaes em frente ao Ministério Público		Centro	455	34	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 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%

$\left(\frac{\text{Área Comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$ 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 as fontes de consulta do mercado imobiliário local:

Fontes Consultadas

Item	Contato		
	Imob	Contato	Tel.
1	Guerrero Imoveis	Sr. Jorge	27 - 3325-1205
2	Luppi Im	Sr. Luppi	27 - 99822-1330
3	Bismark Imoveis	Sr. Bismark	27 - 98888-1844

Homogeneização

HOMOGENEIZAÇÃO				
F. Oferta	F. Local	F. Tam.	F. Padrão	Total
0,90	1,19	0,72	1,33	43,18
0,90	1,12	0,71	1,14	37,38
0,90	1,27	0,72	1,33	37,44
Média Aritmética				39,33
Mínimo			-20%	31,47
Máximo			20%	47,20
Média Saneada				39,33
Interv. Confiab. Mínima			-10%	36,17
Interv. Confiab. Máxima			10%	42,50

Apos todas nossas análises, chegamos a faixa de valor aplicável ao terreno em questão entre R\$ 36 e R\$ 43 por m² de área equivalente de loja por mês, ou ao valor total entre R\$ 220.000,00 a R\$ 259.000,00 mensais.

IX.2. 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\$ 240.000,00 mensais.

Com base no valor de mercado de locação determinado pelo Método Comparativo, aplicamos valores de reabilitação usualmente utilizados por investidores de médio e grande porte, entre 9,5% e 10,5% ao ano, resultando nos seguintes valores de mercado para venda considerando o imóvel vago.

Locação:	240.000,00
Taxa de Rentabilidade	Valor de Mercado
7,5%	38.400.000,00
8,5%	33.882.352,94
9,5%	30.315.789,47
10,5%	27.428.571,43
11,5%	25.043.478,26
12,5%	23.040.000,00

Como pode ser observado, o valor do empreendimento considerando pronto está entre R\$ 27,4 e R\$ 30,3 milhões, sendo o valor de **R\$ 28,7 milhões** o definido como aplicável.

IX.4. 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 18 meses, obtemos um fator de deságio de 0,847 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.5. 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).

Economia

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 lojas disponíveis tido como baixa, sendo inexistente lojas diretament comparáveis com o avaliando, principalmente em se tratando do tamanho. Vale destacar que a loja em análise está no principal trecho da avenida, nas proximidades de outras grandes redes de varejo brasileiras, tornando uma região de demanda elevada.

¹ IBGE 2008

Em termos gerais, os preços praticados de locação de lojas está entre R\$ 17 e R\$ 46 por m² de área equivalente de loja, variando conforme o tamanho, conservação e especificações.

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 **alto**, resultando em uma absorção **rápida**, em uma conjuntura de mercado **equilibrada**.

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\$ 28.700.000,00 (Vinte e oito milhões e setecentos mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VLFF = R\$ 24.300.000,00 (Vinte e quatro milhões e trezentos 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 29 (vinte e nove) 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 N° 0600182099