

Laudo de Avaliação Imobiliária





FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA

– Atento – Rio de Janeiro/RJ –

Avenida Dom Helder Câmara, 3.203 - Del Castilho,

Rio de Janeiro/RJ

Laudos 708_2018 – Referência 18/05/2018

São Paulo, 05 de Junho de 2018.

Ao

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para o imóvel comercial, localizado no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

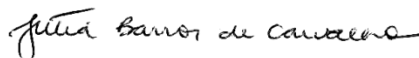
Este trabalho foi conduzido por profissionais da NAI Brazil qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



Claudio M. Costato
Diretor – Avaliação & Consultoria
NAI Brazil



Júlia Barros de Carvalho
CREA nº 5061478674
Gerente – Consultoria & Avaliação
NAI Brazil

Resumo executivo

| | |
|---------------------|---|
| DATA DA AVALIAÇÃO | 18 de Maio de 2018. |
| DATA DA VISTORIA | 16 de Maio de 2018. |
| OBJETO | Imóvel Comercial. |
| FINALIDADE | Determinar o Valor Justo para Venda. |
| METODOLOGIA(S) | Método de Capitalização da Renda, através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e do IVSC – International Valuation Standards Council. |
| LOCALIZAÇÃO | Avenida Dom Helder Câmara, nº 3.203, no bairro Del Castilho, município do Rio de Janeiro/RJ |
| ÁREAS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Terreno: 2.662,32 m²; ▪ Construções: 8.177,88 m² (conforme quadro de áreas); ▪ Área Equivalente: 7.340,98 m²; |
| DOCUMENTAÇÃO | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Matrícula nº 100.996, do 1º Serviço Registral de imóveis da Cidade e Estado do Rio de Janeiro; ▪ IPTU; ▪ Plantas de implantação arquitetura e outras; ▪ Contrato de Locação Atípico. ▪ Primeiro, Segundo, Terceiro, Quarto e Quinto Aditivos ao Contrato de Locação; ▪ Termo de Entrega e Aceitação; ▪ Habite-se; ▪ Certificado de Aprovação dos Bombeiros; |
| PLANEJAMENTO URBANO | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Macro Zona: Incentivada AP-3; ▪ Zona: Zona Residencial – Dois (ZR-2); ▪ Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3,0; ▪ Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 4,0; ▪ Taxa de Permeabilidade: 15%; ▪ Taxa de ocupação: 70%; ▪ Gabarito de altura: Construção não afastada das divisas = 12metros / 4 Pavimentos; ▪ Usos permitidos: Residencial e Não Residencial. |

Resumo executivo (continuação)

MERCADO

- O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica, portanto a identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado;
- O mercado imobiliário no Brasil encontra-se em recuperação, com projeções de melhora do PIB com um aumento de 2,7% para o ano de 2018;

AValiação

- Valor de Justo para Venda:
R\$ 51.740.000,00 (Cinquenta e Um Milhões Setecentos e Quarenta Mil Reais).
-

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM VERSÃO IMPRESSA

Índice

| | |
|---|----|
| RESUMO EXECUTIVO..... | 1 |
| RESUMO EXECUTIVO (CONTINUAÇÃO)..... | 2 |
| ÍNDICE..... | 3 |
| OBJETO..... | 4 |
| FINALIDADE..... | 4 |
| DATAS..... | 4 |
| TERMOS DA CONTRATAÇÃO..... | 4 |
| INSTRUÇÕES DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM..... | 5 |
| INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM..... | 5 |
| ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM..... | 5 |
| DESCRIÇÃO DO IMÓVEL..... | 6 |
| TERRENO..... | 6 |
| CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS..... | 6 |
| LOCALIZAÇÃO..... | 11 |
| DESCRIÇÃO DO ENTORNO..... | 12 |
| INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS..... | 12 |
| ACESSO E TRANSPORTES..... | 13 |
| PLANEJAMENTO URBANO..... | 14 |
| ZONEAMENTO..... | 14 |
| DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL..... | 15 |
| TITULAÇÃO..... | 15 |
| DISPÊNDIOS..... | 15 |
| CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM VIGOR..... | 15 |
| MERCADO..... | 16 |
| CENÁRIO MACROECONÔMICO..... | 16 |
| ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO..... | 17 |
| SEGMENTO COMERCIAL – ÁREA DE INFLUÊNCIA DO AVALIANDO..... | 18 |
| DIAGNÓSTICO..... | 18 |
| AVALIAÇÃO..... | 19 |
| METODOLOGIA..... | 19 |
| VALOR DE LOCAÇÃO..... | 20 |
| VALOR DE VENDA..... | 22 |
| ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR..... | 24 |
| ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO..... | 25 |
| ANEXO II – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES..... | 26 |

Objeto

O objeto deste relatório é um imóvel comercial localizado na região de Del Castilho, no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na região Sudeste do Brasil.

Fachada do Imóvel



Fonte: NAI Brazil

Finalidade

A finalidade deste relatório é apurar o Valor Justo para Venda do imóvel supracitado.

Solicitante: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA

Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 16 de Maio de 2018 e essa avaliação tem como base a data de referência de 18 de Maio de 2018.

Termos da contratação

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “AV_868 -2018_04”, elaborada pela NAI Brazil para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA.

A **NAI Brazil** é uma empresa criada a partir da associação da **ENGEBANC REAL ESTATE** com a **NAI GLOBAL**, com o objetivo de conquistarmos uma posição de relevância nas atividades de Consultoria Imobiliária, Gestão de Ativos, Corretagem e Avaliações de Imóveis em todo o país.

Para fundamentação e suporte desse estudo, a NAI Brazil valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética mencionados no *Red Book* (edição 2014) do *RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors* e nas normas do *IVSC – International Valuation Standards Council*.

É importante salientar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto à NAI Brazil. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Esse trabalho é inteiramente atrelado às premissas, ressalvas e limitações encontradas no Anexo II desse relatório.

Destacamos que a NAI Brazil é completamente isenta e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as sociedades controladas pelo cliente e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.

Instruções da Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Salientamos abaixo os aspectos principais da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM

Conforme o Artigo 7º da Seção I – Imóveis, do Capítulo II – Critérios Contábeis, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com a Instrução, o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo que a melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

Na impossibilidade de se aplicar tal conceito, a instituição administradora deve usar outras informações, contidas no devida Instrução.

ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM

Como Elementos de Identificação, serão considerados (i) a identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, (ii) a identificação dos imóveis objetos da avaliação, (iii) a identificação do FII e de seu administrador, e (iv) as datas de referência da presente e da última avaliação realizada dos imóveis.

Já para os Elementos de Avaliação, serão considerados os itens citados no devido documento, até que se atinja a indicação do valor final proposto de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos. Todos os Elementos de Responsabilidade, desfecho do devido anexo, também serão observados no Laudo de Avaliação.

Descrição do imóvel

O objeto em estudo é um imóvel comercial, com as seguintes características básicas:

Terreno

- Área: 2.662,32 m²;
- Formato: aproximadamente retangular;
- Frente: aproximadamente 50 metros de frente para a Avenida Dom Helder Câmara e 30 metros para a Travessa Malafaia;
- Acesso: ao nível do logradouro para o qual faz frente;
- Topografia: plano;
- Condição do solo: aparentemente seco.

Implantação



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

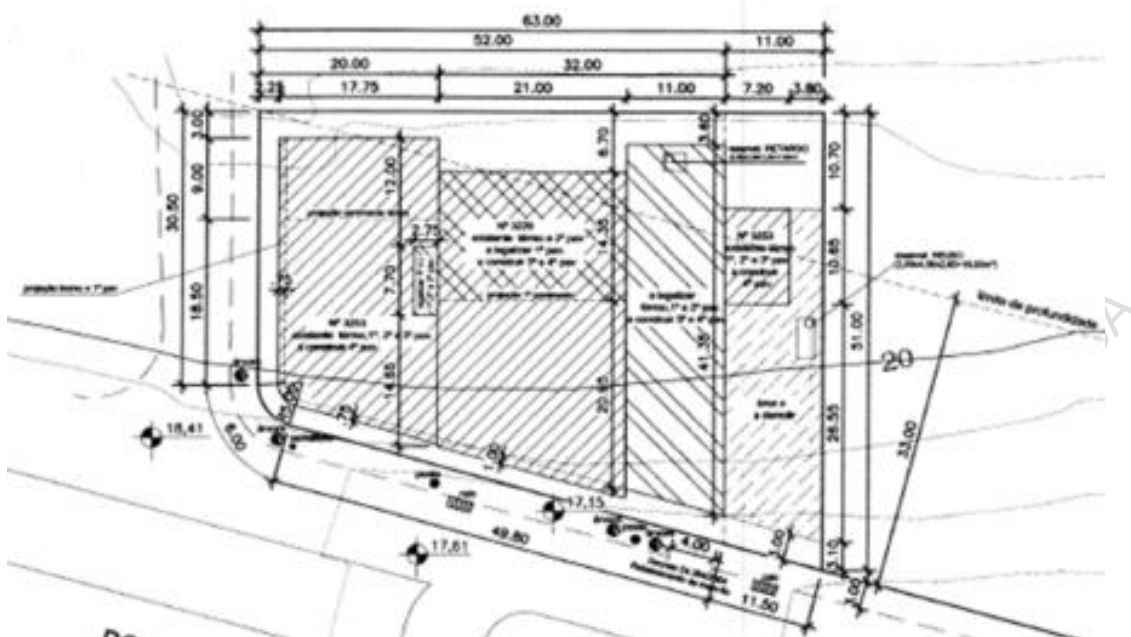
Construções e Benfeitorias

O imóvel em estudo possui pilares em concreto armado e em aço, com fechamento lateral em alvenaria, fachada revestida parte com massa e pintura e parte com placas metálicas com molduras em ACM – painéis de alumínio composto e esquadrias metálicas com vidro laminado.

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 2 anos;
- Estado de Conservação: Novo (A);
- Pé-direito livre: 2,8 metros;
- Ar Condicionado: Central tipo Self atendendo a todas as áreas internas;
- Segurança contra incêndio: alarme, detectores de fumaça, iluminação de emergência, gerador de emergência, hidrantes, extintores e escadas de emergências com antecâmara;
- Segurança predial: segurança 24 horas, CFTV e controle de acesso;
- Circulação predial: 03 (Três) elevadores, sendo 01 (um) de uso exclusivo para serviços, duas escadas de emergência enclausuradas e duas escadas comuns atendendo a todos os pavimentos.
- Estacionamento: Total de 52 vagas, das quais 33 são cobertas e 19 descobertas, representando uma relação de vagas de 1:141,17 m² (uma vaga a cada 141,17 m² de área equivalente);

A seguir apresentamos a planta do imóvel fornecida pelo contratante:



Fonte: Planta de Situação (projeto base) recebida do cliente

ACABAMENTOS INTERNOS:

| Imóvel | Piso | Paredes | Forro |
|------------------|------------------|-------------------|---|
| Recepção | Paviflex | Massa com pintura | Gesso acartonado, Forro Modular de Fibra Mineral e alumínio na área de alimentação. |
| Escritórios | Paviflex | Massa com pintura | Gesso acartonado, Forro Modular de Fibra Mineral e alumínio na área de alimentação. |
| Sanitários | Paviflex | Cerâmica branca | Gesso acartonado e forro modular de fibra mineral. |
| Copas | Paviflex | Massa com pintura | Gesso acartonado, Forro Modular de Fibra Mineral e alumínio na área de alimentação. |
| Estacionamento | Cimento queimado | Massa com pintura | Laje |
| Casa de Máquinas | Cimentado liso | Massa com pintura | Gesso acartonado e forro modular de fibra mineral. |

QUADRO DE ÁREAS:

| Pavimentos | Área Construída (m ²) | Área Equivalente (m ²) |
|----------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Térreo | 734,12 | 734,12 |
| Estacionamento | 836,90 | 0,00 |
| 1º Pavimento | 1.343,84 | 1.343,84 |
| 2º Pavimento | 1.780,37 | 1.780,37 |
| 3º Pavimento | 1.759,00 | 1.759,00 |
| 4º Pavimento | 1.723,65 | 1.723,65 |
| Total | 8.177,88 | 7.340,98 |

Cabe mencionar que a área de estacionamento (836,90 m²), para cálculo da área equivalente, recebeu peso 0 (zero) uma vez que trata-se de área a ser utilizada como vagas de garagem e não como efetivamente ocupada como área de escritório/operacional. Assim, para o cálculo do Valor de Mercado para Locação, a ser utilizado como referência quando do final do contrato de BTS, será calculado com base na área equivalente, conforme praxe de mercado.

FOTOGRAFIAS:



Vista da via principal sentido Centro



Vista da via principal sentido Centro



Fachada do imóvel



Recepção



Controle de acesso por catracas



Circulação primeiro pavimento



Copa



Área de atendimento



W.C. com acessibilidade e circulação



Rampa de acessibilidade



Sala de treinamentos



Escritório do RH



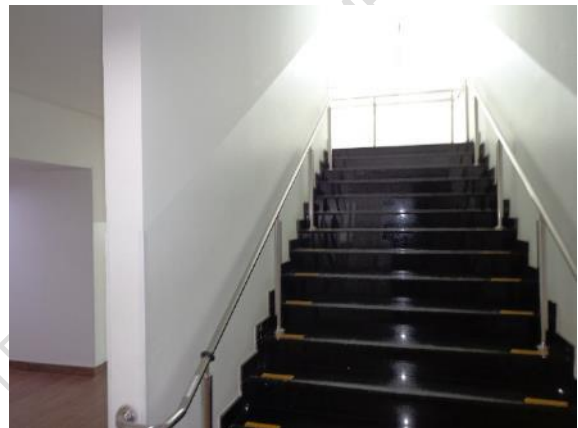
Salas de reunião



W.C. Masculino



Escada de emergência



Escada de circulação interna



Hall dos elevadores



Estacionamento

Localização

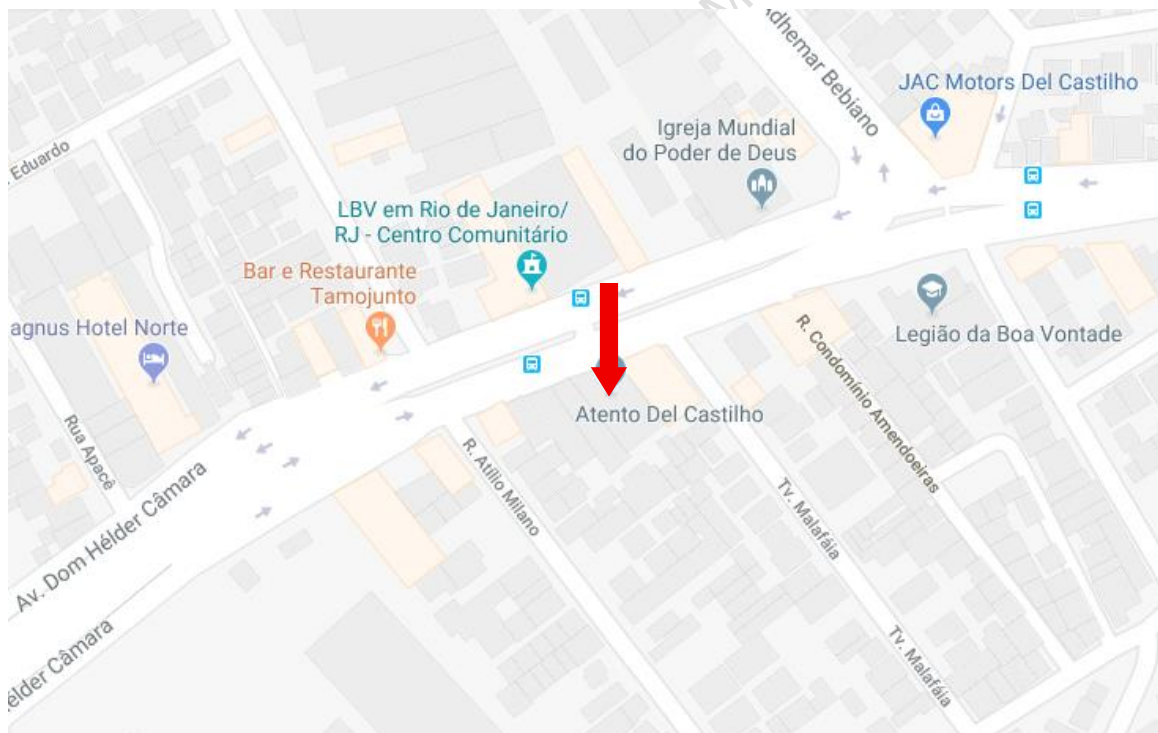
O imóvel em estudo está situado na Avenida Dom Helder Câmara – Del Castilho, Rio de Janeiro, Capital.

O local dista cerca de 9 quilômetros do Centro da Cidade, sendo que o acesso a ele pode ser feito rapidamente através de vias de fluxo rápido, como, por exemplo, a Linha Amarela e a Avenida Brasil.

Ainda, como pontos de referência, podemos citar que o imóvel em estudo dista aproximadamente:

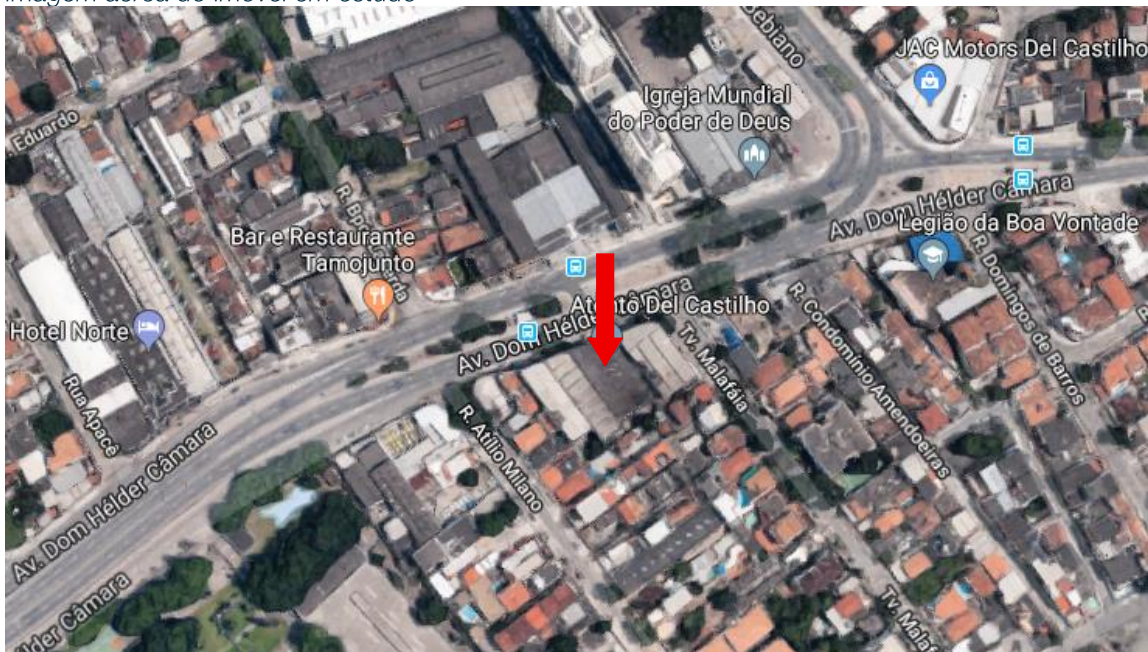
- 500 metros do Shopping Nova América;
- 1,9 quilômetros do Norte Shopping;
- 3,1 quilômetros do Estádio de Futebol Nilton Santos (Engenhão); e
- 4,3 quilômetros da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

Localização do imóvel em estudo



Fonte: Google Maps, editado por NAI Brazil

Imagem aérea do imóvel em estudo



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

Descrição do entorno

A região em estudo possui características comerciais, no entorno do imóvel, há também diversos condomínios e residências classe média.

A região é muito bem servida por estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local. Destacam-se na região, o Shopping Nova América, Norte Shopping, Estádio de Futebol Nilton Santos (Engenhão), Teatro Miguel Falabella, Hospital Assim, Universidade Federal do Rio de Janeiro e diversas instituições de ensino, entre outros.



Shopping Nova América



Estádio Nilton Santos (Engenhão)



Universidade Federal do Rio de Janeiro

Infraestrutura e melhoramentos públicos

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização.

Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla, apresentando duas faixas de rodagens cada sentido e com canteiro central com vagas de estacionamento para veículos.

Acesso e transportes

O acesso às principais rodovias é fácil, podendo ser feito através da Linha Amarela, Linha Vermelha e Avenida Brasil.



Fonte: Google, editado por NAI Brazil

A região é bem servida pela Linha 2 do Metrô Rio, sendo a Estação Nova América/Del Castilho a mais próxima, distando cerca de 600 metros do imóvel e a estação Maria de Graça à 650 metros de distância. A região também é servida por aproximadamente 9 linhas de ônibus que circulam nas proximidades do imóvel, ligando a região a todas as partes da cidade, como por exemplo, a Linha 625 – Estação Meier.

O Aeroporto de Santos Dumont localiza-se a cerca de 10 quilômetros da propriedade, operando apenas com voos domésticos e aeronaves de pequeno porte, além, é claro, da Ponte Aérea São Paulo - Rio de Janeiro, sendo atingível em cerca de 20 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

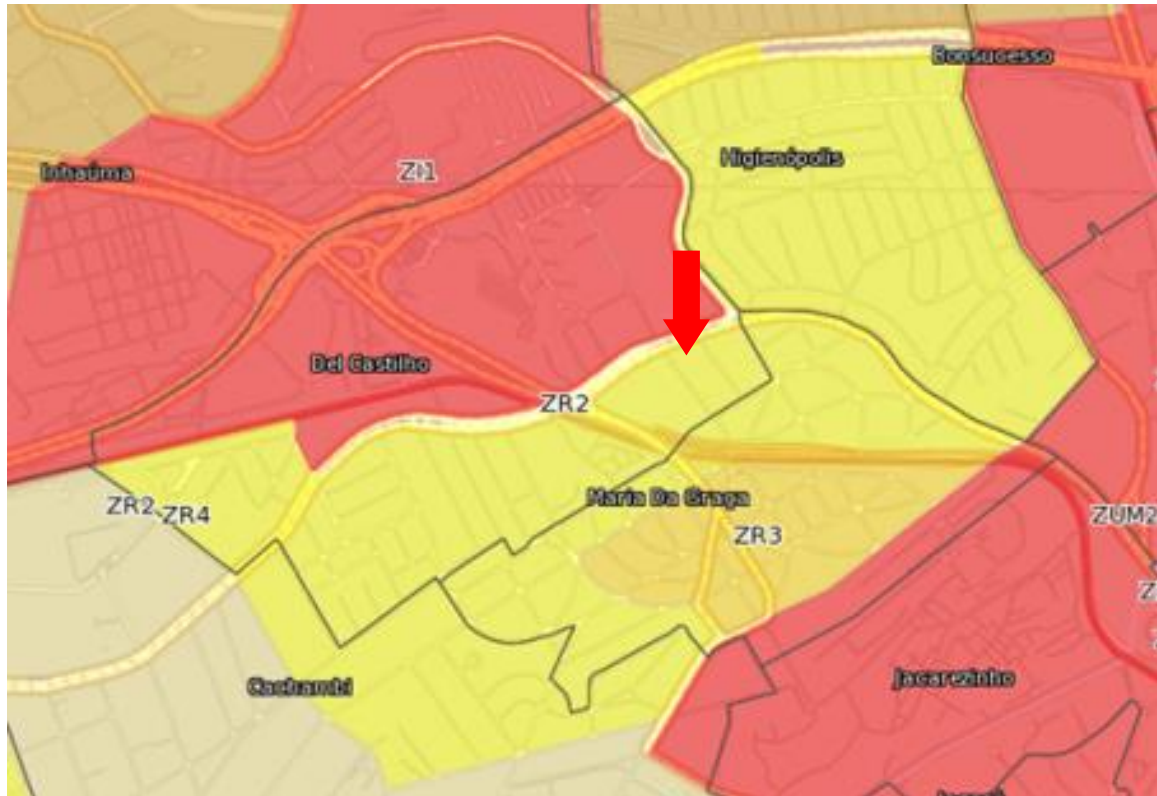
Já o Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro - Galeão localiza-se a cerca de 8 quilômetros da propriedade, operando com voos domésticos e internacionais em aeronaves de pequeno e grande porte, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel, também fora dos horários de pico.

Planejamento urbano

Zoneamento

O imóvel em estudo encontra-se na Macro zona – Incentivada e na Zona ZR-2 – Zona Residencial Dois.

Zoneamento do imóvel em estudo



Fonte: Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, editado por NAI Brazil

Para esse zoneamento, destacam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de Aproveitamento básico – 3,0 vezes a área do terreno;
- Coeficiente de aproveitamento máximo – 4,0 vezes a área do terreno;
- Taxa de Ocupação – 70%;
- Gabarito de Altura para construções não afastada das divisas – 12 metros / 4 pavimentos;
- Taxa de permeabilidade – 15%;
- Usos Permitidos: Residencial e Não Residencial.

Tendo em vista que o imóvel encontra-se construído e em operação, para fins de cálculo de valor assumimos que seu uso atual encontra-se “conforme” perante a legislação em vigor.

Documentação do imóvel

Titulação

A propriedade está cadastrada no 1º Serviço Registral de Imóveis da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 100.996 em um título único. Segundo a certidão datada de 08 de março de 2018, consta como proprietário o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A, DTVM, administradora do FII Alianza Trust Renda Imobiliária.

Para fins de cálculo de valor, consideramos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Dispêndios

O imóvel está registrado sob o nº de contribuinte 3.234.805-4 junto ao cadastro da Prefeitura Municipal. A cópia da guia do IPTU fornecida para o exercício de 2017 (2018 não fornecido) contém as seguintes informações:

- Áreas: 2.662,00 m² de terreno e 8.178,00 m² construídos;
- Valor do Imposto a Pagar: R\$300.572,00.

Para fins de cálculo de valor, consideramos que não existem quaisquer pendências fiscais em relação aos imóveis que possam impedir ou afetar os seus valores de venda.

Contratos de Locação em Vigor

Recebemos cópia do “Contrato de Locação de Imóvel no Formato Built To Suit e Outras Avenças”, bem como o Quarto Termo Aditivo ao Contrato, cujas principais condições estão abaixo descritas:

| Contrato de Locação e Aditamentos | |
|-----------------------------------|--|
| Tipo: | Atípico - Built to Suit |
| Locador: | Alianza Trust Renda Imobiliária FII |
| Locatária: | Atento Brasil S/A. |
| Data Início do Contrato: | 07/04/2015 |
| Prazo: | 123 meses |
| Objeto: | Edificação de 8.800,00 m ² , em terreno de 2.662,32 m ² . |
| Data Inicial do Prazo Locatício: | 11/03/2016 |
| Data Final do Prazo Locatício: | 10/06/2026 |
| Valor do Aluguel Atual: | R\$ 408.182,12 – R\$ 55,60/m ² - (conforme informação do cliente – via e-mail); |
| Carência | Três meses de carência no início da vigência do contrato onde serão incorporados no final, passando o prazo do contrato de 120 para 123 meses. |
| Data de Pagamento do 1º aluguel: | 05/07/2016 |
| Correção: | Anual (IPCA/IBGE) |

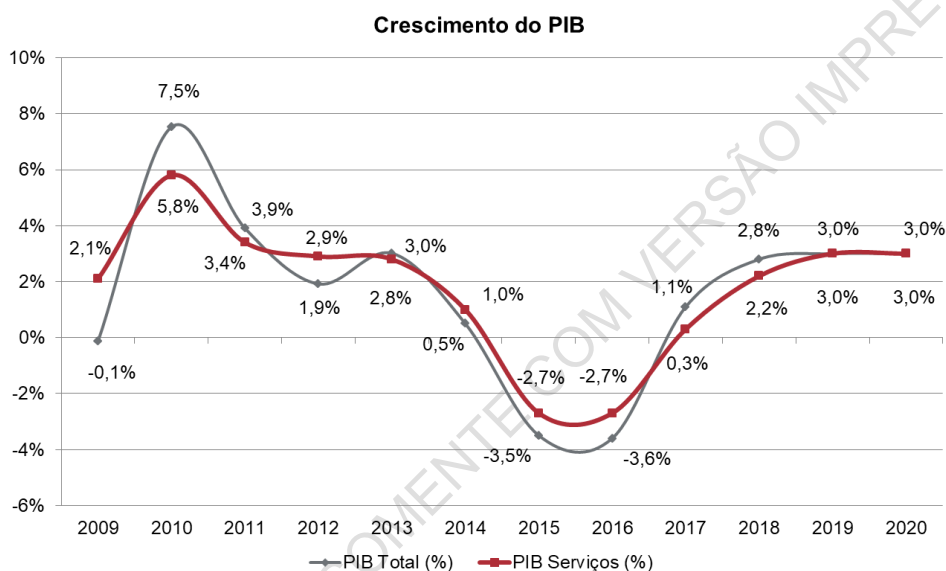
Mercado

Cenário macroeconômico

O ano de 2017 demonstrou uma pequena melhora dos principais indicadores da economia, apesar da contínua retração que vem ocorrendo desde 2014 devido à crise política.

De acordo com o Sistema de Expectativas do Bacen, a projeção para o ano de 2018 é de um crescimento significativo ao compararmos com o ano de 2017. O setor de Serviços apresenta uma curva similar ao PIB Total, acompanhando as tendências do País.

O gráfico abaixo apresenta mais detalhe deste cenário.



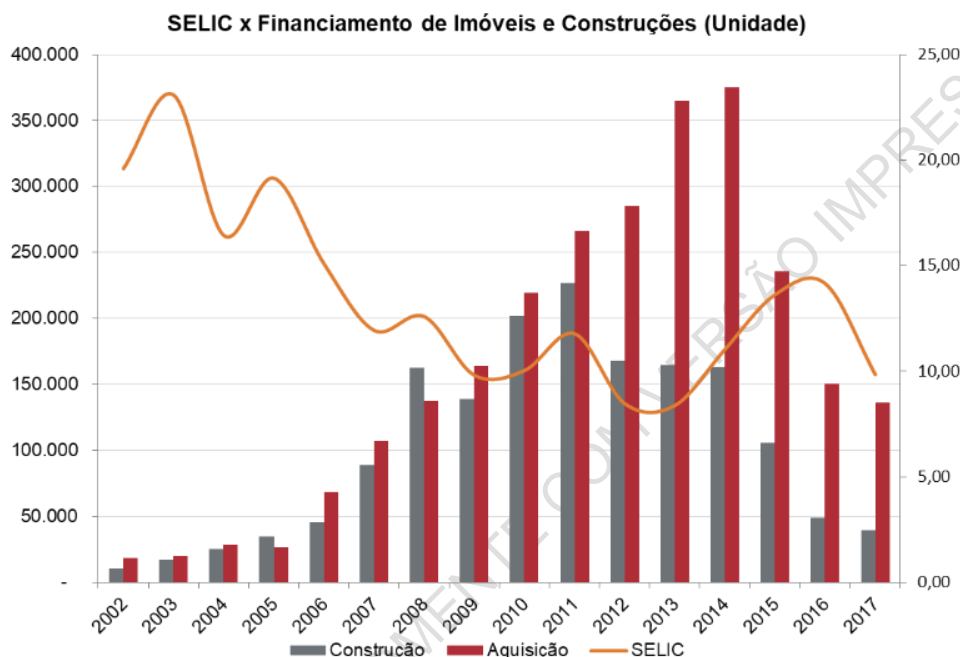
Fonte: Bacen editado por NAI Brazil

Ressaltamos alguns aspectos relevantes que justificam ainda a desconfiança do mercado quanto à capacidade de recuperação econômica do Brasil no curto prazo:

- Projeção de inflação para 2018 em um patamar de 3,65%;
- Nível de desemprego atingiu 13,10% no primeiro trimestre de 2018, segundo o IBGE;
- Manutenção da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) no patamar de 6,50% ao ano (reunião Copom 16/05/18);
- Aumento de tarifas públicas e elevação de impostos (especialmente através da diminuição das desonerações concedidas nos últimos anos);
- Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixo padrão de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia;
- Dificuldade do governo, em face do cenário político-econômico desfavorável, para aprovar e implementar com agilidade as medidas previstas de ajuste fiscal.

Aspectos do mercado imobiliário

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com o crescimento da crise político-econômica, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego, além é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade econômica. O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução desde 2014, podendo-se considerar que a SELIC foi um agravante conforme se pôde verificar, tendo crescido ao patamar de 14,25% a.a.:



Fonte: ABECIP e Bacen editado por NAI Brazil

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível e a revisão do crescimento do PIB são evidências que ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento tanto o mercado imobiliário em geral como o segmento Industrial, se encontram no estágio de recuperação. O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

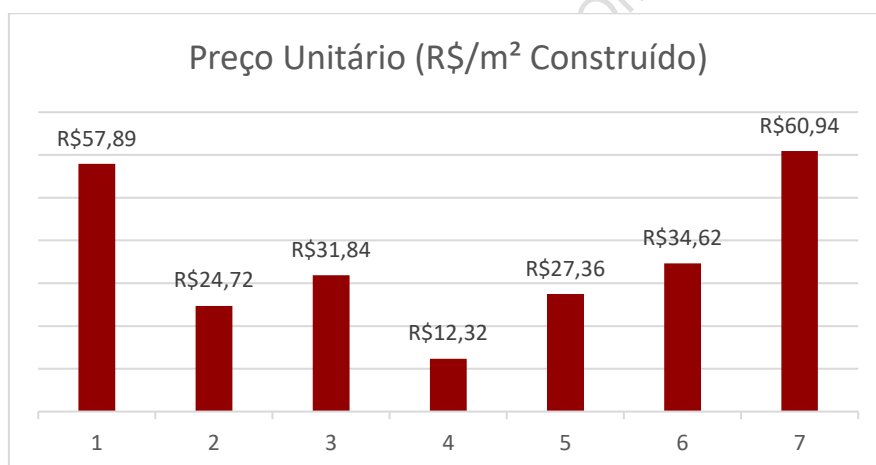


Fonte: NAI Brazil

Segmento Comercial – Área de Influência do Avaliando

Para analisarmos melhor o momento econômico atual, realizamos uma pesquisa de mercado específica na região do imóvel em estudo. Para tanto, foram levantados imóveis comerciais similares ao avaliando prontos e recém-entregues, com isso obtivemos os seguintes resultados:

| # | Localização | Bairro | Área Construída (m ²) | Preço Total | Preço Unitário (R\$/m ² constr.) | Tipo | Data |
|---|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|---|--------|---------|
| 1 | Rua Figueira de Melo, 313 | São Cristóvão | 5.700,00 | R\$ 330.000,00 | R\$ 57,89 | Oferta | Maio/18 |
| 2 | Rua Teixeira Soares, 123 | Praça Bandeira | 2.225,00 | R\$ 55.000,00 | R\$ 24,72 | Oferta | Maio/18 |
| 3 | Rua Prefeito Olímpio de Melo, 1580 | Benfica | 3.141,00 | R\$ 100.000,00 | R\$ 31,84 | Oferta | Maio/18 |
| 4 | Rua Pereira Landim, 54 | Ramos | 2.842,00 | R\$ 35.000,00 | R\$ 12,32 | Oferta | Maio/18 |
| 5 | Avenida Francisco Bicalho, 300 | Santo Cristo | 4.752,00 | R\$ 130.000,00 | R\$ 27,36 | Oferta | Maio/18 |
| 6 | Rua Jorge Rudge, 59 | Vila Isabel | 2.600,00 | R\$ 90.000,00 | R\$ 34,62 | Oferta | Maio/18 |
| 7 | Rua Coronel Cabrita, 57 | São Cristóvão | 8.200,00 | R\$ 390.000,00 | R\$ 60,94 | Oferta | Maio/18 |



Fonte: Pesquisa NAI Brazil

Conforme observado no gráfico acima, os maiores preços unitários encontrados na análise foram no bairro de São Cristóvão (elementos 1 e 7) por R\$ 60,94/m² e R\$ 57,89/m², ambos entregues recentemente. O menor preço unitário encontrado (elemento 4) está localizado no Bairro de Ramos disponível no mercado há mais de 12 meses.

Diagnóstico

Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização próxima ao Shopping Nova América, Metrô Nova América/Del Castilho, Norte Shopping e Metrô Maria Graça, além da boa visibilidade a partir de sua principal via de acesso, o que confere um bom apelo comercial. Nesse sentido, apesar de sua atual utilização estar voltada para a operação de um Call Center, entende-se que a propriedade apresenta flexibilidade de possíveis usos alternativos.

Outro ponto de valorização refere-se à grande disponibilidade de diversos tipos de transporte público, como linhas de ônibus municipais, metrô e VLT.

Com relação ao Centro e a outros bairros mais valorizados da cidade, o imóvel está inserido em uma região consolidada com predominância residencial e comercial, porém com poucos imóveis voltados para o uso de escritório, podendo assim, ser um fator de restrição de demanda para este tipo de ocupação e conseqüentemente para venda.

Outro ponto desfavorável é a conjuntura político-econômica negativa que o País vem enfrentando, impactando na retração do mercado imobiliário como um todo. Decisões de compra e venda de imóveis nesse momento, tornaram-se mais demoradas.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um nível médio de atratividade, com liquidez baixa para comercialização.

ANÁLISE SWOT:

| | |
|--|--|
| <p>Pontos Fortes (Strength)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Boa localização e fácil acesso; ▪ Frente promocional; ▪ Ótima visibilidade; ▪ Infraestrutura de transporte disponível. | <p>Pontos Fracos (Weakness)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Localização periférica. |
| <p>Oportunidades (Opportunities)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ocupante forte com contrato de locação (BTS) acima da média de mercado e longo prazo (123 meses); ▪ Localização e porte podem atrair ocupantes de diferentes segmentos. | <p>Ameaças (Threats)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cenário econômico ainda desfavorável, refletindo negativamente no mercado imobiliário. |

Avaliação

Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do Valor Justo de Venda do imóvel, optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Tempo – situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e
- Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

Valor de locação

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de lançamentos residenciais para assim se obter o valor atual da propriedade.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

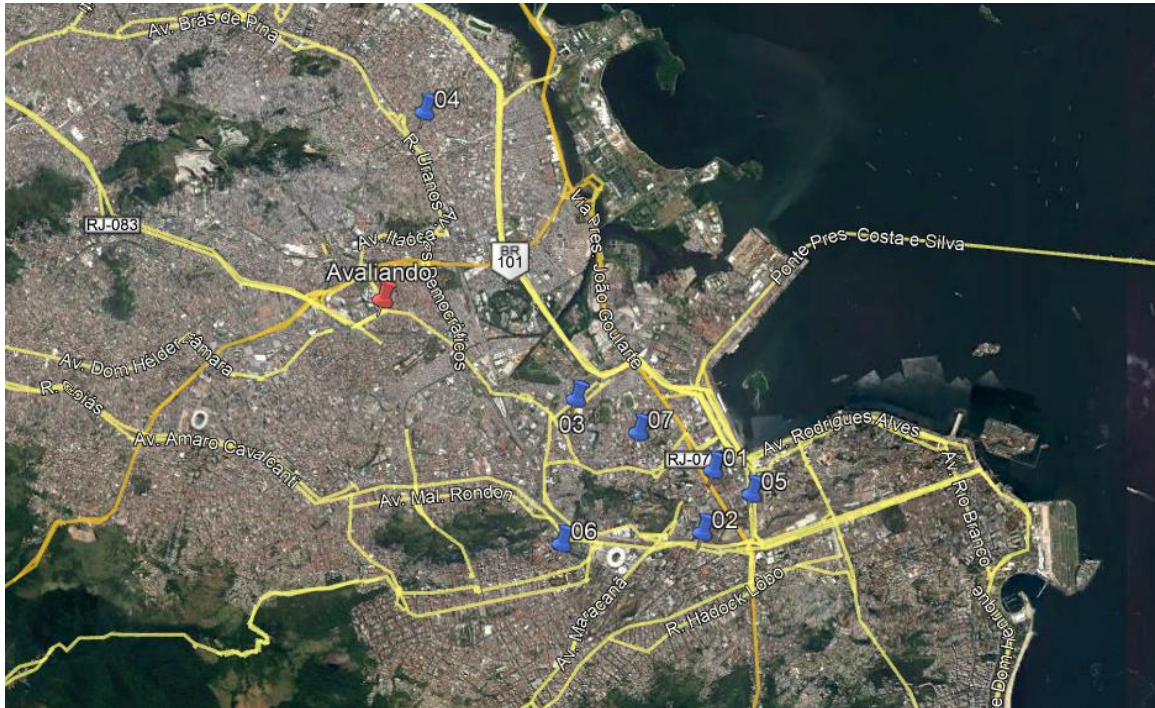
As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas no capítulo de avaliação desse laudo, ficaram por conta da localização, padrão, idade, conservação e número de vagas de garagem.

A variação do valor unitário observada entre as ofertas dos imóveis disponíveis ficou em um intervalo compreendido entre R\$12,32 e R\$60,94/m², após o tratamento, essa variação passou para um valor entre R\$14,48 e R\$49,98/m², a ser aplicado sobre a área equivalente.

ELEMENTOS COMPARATIVOS:

| # | Elemento | Área Equivalente (m ²) | Preço Pedido (R\$/m ² equivalente) | Imobiliária | Telefone (21) |
|---|------------------------------------|------------------------------------|---|------------------|---------------|
| 1 | Rua Figueira de Melo, 313 | 5.700,00 | R\$57,89 | Corretor Ricardo | 3325-0766 |
| 2 | Rua Teixeira Soares, 123 | 2.225,00 | R\$24,72 | Federal Realty | 9 7453-8627 |
| 3 | Rua Prefeito Olímpio de Melo, 1580 | 3.141,00 | R\$31,84 | Corretor Samuel | 2532-5918 |
| 4 | Rua Pereira Landim, 54 | 2.842,00 | R\$12,32 | Federal Realty | 9 7453-8627 |
| 5 | Avenida Francisco Bicalho, 300 | 4.752,00 | R\$27,36 | Federal Realty | 9 7453-8627 |
| 6 | Rua Jorge Rudge, 59 | 2.600,00 | R\$34,62 | Edgar Claire | 2570-9444 |
| 7 | Rua Coronel Cabrita, 57 | 6.400,00 | R\$60,94 | Federal Realty | 9 7453-8627 |
| | | Média | R\$ 28,53 | | |

Mapa de localização – Elementos Comparativos



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO. Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho, foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

Fator Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 20%.

Fator Localização:

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

Fator Depreciação:

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

Fator Padrão:

O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas e especificações técnicas dos elementos no que diz respeito a ar condicionado, pé direito, tipo de piso, forro, acabamentos, formato das lajes/andares, tipo de elevador, presença de gerador etc.

Fator Vagas de Garagem:

Traz equidade em relação ao número de vagas de estacionamento disponíveis, sendo um diferencial positivo um maior número de vagas.

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de R\$ 38,02/ m² construído, após excluir as amostras 4 e 7 por extrapolarem os limites mínimo e máximo admissíveis, respectivamente. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:

| # | VUnit c/ F Oferta | F Localiz. | F Deprec. | F Padrão | F Vagas de Garagem | F Total | VUnit Homog | VUnit Saneado |
|--------------|-------------------|------------|-----------|----------|--------------------|---------|-----------------|------------------|
| 1 | R\$46,32 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 0,95 | R\$43,79 | R\$43,79 |
| 2 | R\$19,78 | 0,85 | 1,44 | 1,10 | 1,20 | 1,59 | R\$31,39 | R\$31,39 |
| 3 | R\$25,47 | 1,05 | 1,31 | 1,10 | 1,20 | 1,66 | R\$42,26 | R\$42,26 |
| 4 | R\$9,85 | 1,10 | 1,07 | 1,10 | 1,20 | 1,47 | R\$14,48 | - |
| 5 | R\$21,89 | 0,90 | 1,22 | 1,10 | 1,20 | 1,42 | R\$31,10 | R\$31,10 |
| 6 | R\$27,69 | 1,05 | 1,15 | 1,20 | 1,10 | 1,50 | R\$41,57 | R\$41,57 |
| 7 | R\$48,75 | 1,05 | 1,03 | 1,05 | 0,90 | 1,03 | R\$49,98 | - |
| Média | R\$ 28,53 | | | | | | R\$36,37 | R\$ 38,02 |

Assim, temos:

- Valor de Mercado para Locação = R\$ 38,02/ m² - válido para junho/2018.

Valor de venda

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO. Levando-se em conta o fato de se tratar de um galpão comercial, entende-se que seu valor de venda está intrinsecamente ligado à sua capacidade de produzir renda. Desta forma, para a determinação do Valor Justo para Venda do imóvel, adotamos o Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado (FDC).

Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel em um horizonte de 10 anos, ao final dos quais é simulada a venda da propriedade.

O fluxo de caixa foi elaborado em Moeda Forte, sem considerar eventuais projeções inflacionárias, e descontado a uma taxa compatível com o mercado.

Informamos abaixo as **PREMISSAS** utilizadas no fluxo:

RECEITAS PROJETADAS:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Contrato em Vigor | Contrato Atípico (Bulit-to-Suit) até 10/06/2026: R\$ 55,60/m ² equivalente, conforme informado pelo cliente; |
| Novo Contrato (ao término do atual) | Contrato Típico a partir de 11/06/2027 Valor de Locação obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com crescimento acumulado no período (adotado – Bacen Sistema de Expectativa) de 50% do PIB de Serviços, gerando R\$ 42,83/m ² equivalente; |
| Crescimento Real | 0% no ano 1 e 1,5% a partir do ano 2. |

DESPESAS PROJETADAS:

Em razão da chance de renovação ser de 100%, não há despesas incidentes no período de análise (10 anos).

INVESTIMENTOS:

| | |
|-----------------------------|--|
| Fundo de Reposição do Ativo | 1% sobre o Resultado Operacional Líquido |
|-----------------------------|--|

TAXAS FINANCEIRAS:

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Taxa de Desconto | 8,50% ao ano |
| Taxa de Capitalização Terminal: | 8,00% ao ano |
| Inflação: | Não considerada |

A seguir, apresenta-se o **FLUXO DE CAIXA** consolidado anualmente:

| | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 | Ano 6 | Ano 7 | Ano 8 | Ano 9 | Ano 10 |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Início do Período | mai-18 | mai-19 | mai-20 | mai-21 | mai-22 | mai-23 | mai-24 | mai-25 | mai-26 | mai-27 |
| RECEITAS OPERACIONAIS | | | | | | | | | | |
| Contratos de Locação | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$3.960.551 | R\$3.773.024 |
| Comissão de Locação | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 |
| Inadimplência | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 |
| Total de Receitas Operacionais | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$3.960.551 | R\$3.773.024 |
| DESPESAS OPERACIONAIS | | | | | | | | | | |
| Carência | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 |
| Condomínio - Vacância | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 |
| IPTU - Vacância | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 |
| Total de Despesas Operacionais | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 |
| RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$4.898.185 | R\$3.960.551 | R\$3.773.024 |
| INVESTIMENTOS | | | | | | | | | | |
| CAPEX | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 |
| Fundo de Reposição do Ativo | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$39.606 | -R\$37.730 |
| Total de Investimentos | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$48.982 | -R\$39.606 | -R\$37.730 |
| PERPETUIDADE | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$0 | R\$47.162.805 |
| FLUXO DE CAIXA | R\$4.849.204 | R\$4.849.204 | R\$4.849.204 | R\$4.849.204 | R\$4.849.204 | R\$4.849.204 | R\$4.849.204 | R\$4.849.204 | R\$3.920.946 | R\$50.898.099 |
| VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL | R\$51.738.615 | | | | | | | | | |
| VALOR DE MERCADO | R\$51.740.000 | | | | | | | | | |
| Valor Unitário (R\$/m ² equivalente) | R\$7,048 | | | | | | | | | |

O Valor Justo para Venda do imóvel é equivalente ao Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa descontado à taxa de 8,50% a.a., com simulação da venda do imóvel ao final do 10º ano considerando uma taxa de capitalização de 8,00% a.a.

RESULTADOS OBTIDOS

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Valor Presente Líquido (VPL) | R\$ 51.738.615,00 |
| Valor Justo para Venda | R\$ 51.740.000,00 |

Encerramento e conclusão final de valor

Em 18 de Maio de 2018, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

VALOR JUSTO PARA VENDA

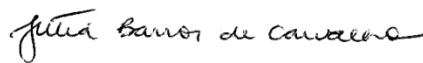
- Venda: R\$ 51.740.000,00 (Cinquenta e Um Milhões Setecentos e Quarenta Mil Reais).

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

NAI BRAZIL | CREA Nº 2055667



Claudio M. Costato
Diretor – Avaliação & Consultoria
NAI Brazil



Júlia Barros de Carvalho
CREA nº 5061478674
Gerente – Consultoria & Avaliação
NAI Brazil

Anexo I – Especificação da avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

- **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.
- **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO)

- Grau de Fundamentação: Grau II; e
- Grau de Precisão: Grau III.

CAPITALIZAÇÃO DA RENDA (VALOR JUSTO PARA VENDA)

- Grau de Fundamentação: Grau I.

Anexo II – Premissas, ressalvas e limitações

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:
 - a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
 - b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
 - c) que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
 - d) o empreendimento, as estruturas e equipamentos estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;
 - e) não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;
 - f) o empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;
 - g) não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;
 - h) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;
 - i) não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;
 - j) se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial mas não se limitando ao pagamento em dia de alugueis ou rendas;
 - k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.
4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da NAI Brazil. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a NAI Brazil não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.

6. A NAI Brazil reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
7. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a NAI Brazil não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
8. Os avaliadores da NAI Brazil declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A NAI Brazil não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
10. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da NAI Brazil sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
11. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
12. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.