



Laudo de Avaliação: Valor de Mercado
do
Imóvel Bragança Paulista/SP
para a
Italspeed Automotive Ltda.

Ref: Proposta Nº ITA01/2020

Laudo Final

Data-base do trabalho:

30 de setembro de 2020.

Ref: ITA01/2020. Carta de Apresentação do Laudo

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

At. Sr. Francisco Fernandez
Diretor Financeiro

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sa., e como resultado do serviço prestado, a Una Serviços de Apoio Administrativo Ltda. (adiante denominada "Una Consultoria em Finanças Corporativas") apresenta a seguir o Laudo de Avaliação Patrimonial, visando determinar o valor de mercado de determinado imóvel pertencente à Italspeed Automotive Ltda. (adiante denominada **ITALSPEED**, "Cliente", "Empresa" ou "contratante") ou ao Grupo Econômico a que pertence a **ITALSPEED** ou aos respectivos sócios (adiante denominado "Imóvel Bragança Paulista/SP").

Este Laudo é parte integrante de nossos trabalhos, além dos anexos contendo a descrição do imóvel avaliado na data-base de 30 de setembro de 2020, fotos ilustrativas e fontes das informações obtidas para a realização da avaliação.

O presente Laudo de Avaliação vem indicar os critérios e metodologias de avaliação aplicados na estimativa de valor de mercado do Imóvel Bragança Paulista/SP, bem como apresentar as justificativas para a adoção das respectivas metodologias aplicadas ao ativo imobilizado avaliado.

A Una Consultoria em Finanças Corporativas não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas ou lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso da Avaliação.

Reservamo-nos o direito (mas não nos obrigamos) de revisar todos os cálculos incluídos ou referidos neste Laudo e, se julgarmos necessário, de revisar nossa opinião de valor caso tenhamos conhecimento posterior de informações não disponibilizadas para nós durante a realização do trabalho.

Ref: ITA01/2020. Carta de Apresentação do Laudo

Declaramos que a Una Consultoria em Finanças Corporativas e os engenheiros responsáveis por esta avaliação não têm, no presente, nem contemplam, no futuro, qualquer interesse em relação ao ativo imobilizado ou outros bens objetos desta avaliação. Ainda, declaramos que a Una Consultoria em Finanças Corporativas, juntamente com os seus sócios e empregados, não possui cotas da **ITALSPEED** ou qualquer participação no ativo imobilizado objeto desta avaliação.

Ressaltamos ainda que todas as atividades relacionadas à avaliação patrimonial foram desenvolvidas por profissionais tecnicamente habilitados nas respectivas modalidades de engenharia, atendendo ao disposto nas Leis 5.194 (24/12/1966) e 8.708 (set/1990) e nas Resoluções 218 (29/06/1973) e 345 (jul/1990) do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA.

No anseio de termos atingido as expectativas de V.Sa., colocamo-nos à vossa inteira disposição para quaisquer informações adicionais.

Índice

Sumário Executivo.....	1
Laudo Descritivo	6
Objetivo do Estudo.....	6
Critérios Gerais do Estudo.....	7
Métodos Utilizados na Avaliação do Imóvel	7
Normas Técnicas.....	9
Grau de Fundamentação	9
Critérios, Procedimentos e Justificativa do uso da Metodologia	10
Premissas Gerais da Avaliação	13
Premissas Projetivas da Avaliação	15
Conclusões e Resultados do Trabalho.....	19

Anexos

Condições Limitativas de Responsabilidade.....	20
Anexo I – Descrição do Imóvel Avaliado.....	23
Anexo II – Amostras de Imóveis Comparáveis	25
Anexo III – Fotos Ilustrativas do Imóvel	27
Anexo IV – Informações sobre o Avaliador	28

Sumário Executivo

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

Ref: ITA01/2020 - Laudo de Avaliação de Imóvel

Objetivo e Escopo do Estudo

O objetivo do presente estudo é disponibilizar à Administração da **ITALSPEED** os serviços profissionais de avaliação do Imóvel Bragança Paulista/SP, com o intuito de suportá-la no seu processo de apresentação do referido ativo em um novo Plano de Recuperação Judicial da **ITALSPEED**.

De acordo com o objetivo definido para este projeto, conforme solicitação da Administração da **ITALSPEED**, a Una Consultoria em Finanças Corporativas foi responsável pela elaboração do presente Laudo de Avaliação do Imóvel Bragança Paulista/SP descrito a seguir no presente Laudo, de forma que a Administração da Empresa tenha conhecimento do valor de mercado do referido ativo, a ser apresentado em novo Plano de Recuperação Judicial a ser realizado pela Administração da **ITALSPEED**.

Identificação do Ativo Objeto do Estudo

Em atenção à solicitação de V.Sa., e como resultado do serviço prestado, apresentamos a seguir o Laudo de Avaliação (valor de mercado) do Imóvel Bragança Paulista/SP, cuja descrição e localização geográfica está apresentada a seguir:

- imóvel urbano composto pela matrícula nº 654, além da transcrição nº 56.258, localizado à Rua Jaguari, nº 701, Bairro Vila Santa Libânia, município de Bragança Paulista (SP), com áreas de terreno de 11.580 m² e de 34.782 m², respectivamente, perfazendo uma área total de terreno de 46.362 m².

Procedimentos da Avaliação

A parte do nosso trabalho relacionada à coleta e compilação de informações consistiu na organização de dados sobre o Imóvel Bragança Paulista/SP recebidos pela Administração da **ITALSPEED** ou de profissionais indicados pelo mesmo, como cópia das matrículas e transcrições que compõem o Imóvel Bragança Paulista/SP.

Em seguida, foi percorrida a localidade anteriormente indicada, vistoriando o Imóvel Bragança Paulista/SP e descrevendo suas características físicas em planilhas de trabalho.

Nesta vistoria física, também realizamos pesquisa in loco de amostras comparáveis nas proximidades do Imóvel Bragança Paulista/SP, objeto da avaliação.

Posteriormente, complementamos a busca de informações de ofertas de venda de imóveis similares na região através de conversas com corretores da região, investigações in loco, pesquisas na Internet e ligações telefônicas.

Concluídos os trabalhos em campo e as pesquisas, tendo em mãos os resultados da vistoria física do Imóvel Bragança Paulista/SP e as pesquisas de amostras comparáveis, realizamos a segunda fase do trabalho, ou seja, a avaliação do Imóvel Bragança Paulista/SP para obtenção da estimativa de seu valor de mercado.

Metodologia da Avaliação

O Imóvel Bragança Paulista/SP foi avaliado como 'Livre e Disponível' considerando qualquer uso potencial. A premissa de considerar o referido imóvel como 'Livre e Disponível' permite se considerar o 'Highest and Best Use' (maior e melhor uso) do mesmo.

A partir da premissa de melhor uso em conjunto com a análise de projeto residencial anteriormente desenvolvido pela Administração da **ITALSPEED**, entendemos que a parte interna da gleba descrita na Transcrição nº 56.258 (com área de 34.782 m²) tem vocação para o empreendimento residencial apresentado em estudo da Administração da **ITALSPEED** e a parte frontal à Rod. Cap. Bardoino tem vocação comercial.

Esta gleba possui aproximadamente 400 metros de frente para a Rod. Cap. Bardoino. Foi estimado que, para a viabilidade de uso comercial, a gleba teria 10 metros de fundo de forma a perfazer uma área de terreno de 4.000 m² (aqui denominada "Gleba Comercial") sem interferir no projeto do empreendimento residencial desenvolvido anteriormente pela Administração da **ITALSPEED**, sobre o qual foi considerada a área de terreno remanescente desta gleba de 31.935,46 m² (aqui denominada "Gleba Empreendimento Residencial").

Ref: ITA01/2020. Sumário Executivo

Adicionalmente, foi considerado a vocação para uso residencial ou comercial para a gleba compreendida pela matrícula nº 654, de área de terreno de 5.842,08 m² (aqui denominada "Gleba Residencial").

Para a Gleba Empreendimento Residencial, a Una Consultoria em Finanças Corporativas optou pela Metodologia do Fluxo de Caixa Descontado através do método 'Income Approach'.

Para fins de estimativa do valor unitário de venda dos lotes residenciais da Gleba Empreendimento Residencial, os quais foram utilizados nas projeções de receita de vendas do fluxo de caixa do empreendimento, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para a Gleba Comercial (área de terreno de 4.000 m²) e para a Gleba Residencial (área de terreno de 5.842,08 m², também foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

As descrições detalhadas das metodologias adotadas no trabalho estão apresentadas a seguir no presente Laudo.

Data-Base do Estudo

30 de setembro de 2020.

Datas da Vistoria Física

17 de setembro de 2020.

Grau de Fundamentação

De acordo com as definições da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14.635-2, o presente laudo enquadra-se no Grau de Fundamentação II, dentre os previstos na Norma.

Limites do Escopo

Não foi objeto do escopo do trabalho a verificação da efetiva propriedade do bem nem se sobre ele incide quaisquer tipos de ônus, tais como vinculação a financiamentos, etc., bem como a validação da origem da documentação relativa à aquisição do mesmo.

Ainda, conforme escopo de trabalho definido junto à Administração da **ITALSPEED**, não investigamos e nem fez parte do escopo do presente trabalho a análise de aspectos ecológicos e/ou ambientais como contaminação do solo e da água subterrânea, bem como não efetuamos nenhum estudo de comprovação se a propriedade cumpre com as normas urbanas locais, regionais, nacionais referentes ao saneamento, proteção do meio ambiente e segurança de qualquer classe, que estejam atualmente em vigor, por não serem objetos do presente estudo.

Conforme limitação prevista, o escopo deste trabalho não contempla a realização ou comprovação de medições de áreas do Imóvel Bragança Paulista/SP por meios técnicos (taquímetro, fita, nível). Os documentos oficiais, fornecidos pela Administração da **ITALSPEED** ou por profissionais indicados pelo mesmo, apresentam dados sobre as dimensões (área do terreno) para o Imóvel Bragança Paulista/SP, os quais foram considerados no trabalho e sobre os quais não assumimos responsabilidade quanto à sua correção e precisão.

Conclusões e Resultados do Trabalho

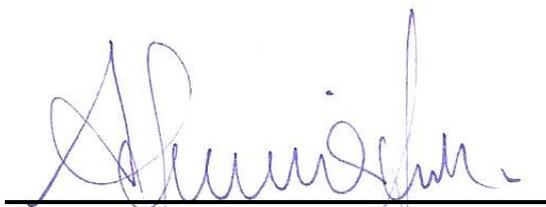
De acordo com as premissas descritas neste Laudo, é nossa opinião que, em 30 de setembro de 2020, o Imóvel Bragança Paulista/SP apresenta o valor de mercado total de R\$ 20.945.300,00 (vinte milhões, novecentos e quarenta e cinco mil e trezentos Reais), considerando-os livres de quaisquer ônus ou outros gravames, conforme apresentado nas tabelas a seguir:

Valor de Mercado

Descrição do Ativo	Área do Terreno (hectares)	Área Construída (m2)	Valor Unit. Terreno (R\$/ha)	Valor Unit. Constr. e Benf. (R\$/m2)	Valor de Mercado (R\$)
"Gleba Residencial" (matrícula 654)	5.842,08	N/A	389,43	N/A	2.275.100
"Gleba Comercial" (transcrição 56.258)	4.000,00	N/A	551,15	N/A	2.204.600
"Gleba Empreend. Residencial" (transcrição 56.258)	31.935,46	N/A	515,59	N/A	16.465.600
Valor Total: Imóvel Bragança	41.778	N/A	501,35	N/A	20.945.300

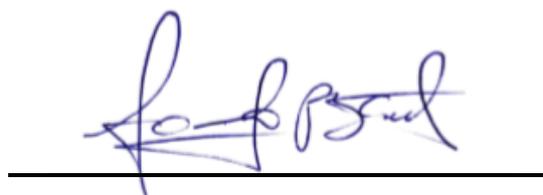
São Paulo, 28 de outubro de 2020.

UNA – Consultoria em Finanças Corporativas



Engº. Adriano Ferreira de Sousa

CREA Nº 506.041.094-0



Engº. Foad Achkar Blati

CREA Nº 060.170.053-5

Laudo Descritivo

Objetivo do Estudo

Nos propomos, neste trabalho, disponibilizar à Administração da **ITALSPEED** os serviços profissionais de avaliação do Imóvel Bragança Paulista/SP (valor de mercado), com o intuito de suportá-la no seu processo de apresentação do referido ativo em um novo Plano de Recuperação Judicial da **ITALSPEED**.

De acordo com o objetivo definido para este projeto, conforme solicitação da Administração da **ITALSPEED**, a Una foi responsável pela elaboração do presente Laudo de Avaliação do Imóvel Bragança Paulista/SP, de forma que a Administração da Empresa tenha conhecimento do valor de mercado do referido ativo, a ser apresentado em novo Plano de Recuperação Judicial a ser realizado pela **ITALSPEED**.

Dados fornecidos pela Administração da ITALSPEED

- Informações sobre a localização geográfica do Imóvel Bragança Paulista/SP objeto do trabalho, com acesso a esta localidade e ao bem objeto da avaliação;
- Cópia da matrícula nº 654 do Imóvel Bragança Paulista/SP;
- Cópia da Transcrição nº 56.258 e da Transcrição nº 45.331 do Imóvel Bragança Paulista/SP;
- Cópia de planta contendo anotações cartográficas do Imóvel Bragança Paulista/SP; e
- Cópia de documento contendo caracterização e fotos do Imóvel Bragança Paulista/SP.

Dados obtidos pela Una – Consultoria em Finanças Corporativas

- Informações sobre o mercado imobiliário da região onde se localiza o ativo imobiliário denominado Imóvel Bragança Paulista/SP, obtidas durante as visitas in loco;
- Informações junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista para confirmação do zoneamento aplicável à região onde se localiza o Imóvel Bragança Paulista/SP e parâmetros estabelecidos pelo código de urbanismo, bem como sobre a viabilidade regulatória no âmbito municipal para a implementação de um empreendimento imobiliário misto (residencial e comercial);
- Compilação dos dados técnicos do Imóvel Bragança Paulista/SP fornecidos, direta ou indiretamente, pela Administração da **ITALSPEED**;
- Estimativa das condições físicas do Imóvel Bragança Paulista/SP, quando aplicável; e

- Investigação do mercado nacional correspondente ao bem objeto de avaliação através de informações em matérias anunciadas nos principais veículos de imprensa, publicações especializadas, consultas a corretores e fornecedores especializados e utilização de nosso banco de dados, baseado em avaliações realizadas recentemente.

Critérios Gerais do Estudo

A parte do nosso trabalho relacionada à visita física na região onde se localiza o Imóvel Bragança Paulista/SP consistiu em percorrer as localidades na circunvizinhança do imóvel, buscando informações sobre o mercado imobiliário na região junto a corretores, além de realizar vistoria física no Imóvel Bragança Paulista/SP.

No dia 17 de setembro de 2020, foi realizada a visita física na região onde se localiza o Imóvel Bragança Paulista/SP. O Imóvel Bragança Paulista/SP foi fotografado, cujas imagens são apresentadas no Anexo III deste Laudo.

Concluídos os trabalhos em campo e tendo em mãos as impressões colhidas nas visitas físicas à região do Imóvel Bragança Paulista/SP, realizamos a segunda fase do trabalho, ou seja, a avaliação do ativo.

Métodos Utilizados na Avaliação do Imóvel

É importante salientar que a escolha do método empregado depende fundamentalmente das informações disponíveis pelo contratante e do mercado.

Independentemente do método adotado, os seguintes aspectos também foram analisados:

- Situação no contexto urbano;
- Atividades existentes na região; e
- Infraestrutura urbana.

O Imóvel Bragança Paulista/SP foi avaliado como 'Livre e Disponível' considerando qualquer uso potencial. O critério básico para avaliar o respectivo ativo foi o de mercado. Assim, foi considerada a posição de um potencial comprador, estimando qual seria o valor razoável que o investidor aceitaria pagar para obter um razoável retorno de capital como compensação pelo risco assumido.

A premissa de considerar o referido imóvel como 'Livre e Disponível' permite se considerar o 'Highest and Best Use' (maior e melhor uso) do mesmo.

'Highest and Best Use' é definido como o uso legal provável de uma terra disponível ou uma propriedade com suas benfeitorias, a qual é fisicamente possível, apropriadamente suportado, financeiramente viável, e com resultados que atingem os maiores valores possíveis.

Ref: ITA01/2020. Laudo Descritivo

A partir da premissa de melhor uso em conjunto com a análise de projeto residencial anteriormente desenvolvido pela Administração da **ITALSPEED** (que contemplava a construção de condomínio residencial fechado com 31 torres de 4 pavimentos cada), entendemos que a parte interna da gleba descrita na Transcrição nº 56.258 (com área de 34.782 m²) tem vocação para o empreendimento residencial apresentado em estudo da Administração da **ITALSPEED** e a parte frontal à Rod. Cap. Bardoino tem vocação comercial.

Esta gleba possui aproximadamente 400 metros de frente para a Rod. Cap. Bardoino. Foi estimado que, para a viabilidade de uso comercial, a gleba teria 10 metros de fundo de forma a perfazer uma área de terreno de 4.000 m² (aqui denominada "Gleba Comercial") sem interferir no projeto do empreendimento residencial desenvolvido anteriormente pela Administração da **ITALSPEED**, sobre o qual foi considerada a área de terreno remanescente desta gleba de 31.935,46 m² (aqui denominada "Gleba Empreendimento Residencial").

Adicionalmente, foi considerado a vocação para uso residencial ou comercial para a gleba compreendida pela matrícula nº 654, de área de terreno de 5.842,08 m² (aqui denominada "Gleba Residencial").

O zoneamento abrangido pelo Imóvel Bragança Paulista/SP é denominado ZDU 1 - Zona de Desenvolvimento Urbano. Baseado em parâmetros também estabelecidos pelo código de urbanismo (Novo plano diretor desde nov/2019), o seu coeficiente de aproveitamento Básico é de 1,5.

Não é parte do escopo do presente trabalho a realização de qualquer tipo de consulta sobre aprovação do projeto aqui descrito, da mesma forma que não tivemos conhecimento de consulta recente por parte da Administração da **ITALSPEED**.

Embora o zoneamento atual não permita a construção de unidades residenciais do Imóvel Bragança Paulista/SP como um todo, o desmembramento da parte comercial (frente para a Rod. Cap. Bardoino, com vocação comercial ou industrial) e da gleba e do empreendimento residenciais (parte do fundo, com vocação e atual predominância residencial), estaria sujeito a análise dos órgãos públicos municipais competentes.

Nossas conclusões dependem das metodologias consideradas mais adequadas para o efeito e alcance de nossa análise, bem como a natureza e confiabilidade dos dados de que dispomos.

Para a Gleba Empreendimento Residencial, a Una Consultoria em Finanças Corporativas optou pela Metodologia do Fluxo de Caixa Descontado através do método 'Income Approach', uma vez que este método captura o potencial de crescimento e perspectivas de rentabilidade futura, refletindo adequadamente o retorno esperado considerando o risco país e o risco intrínseco ao tipo do negócio que envolve o ativo, sendo também apropriado por capturar adequadamente as oportunidades do negócio que envolve o ativo e por ajustar os eventos extraordinários.

O método 'Income Approach' é uma técnica que reconhece que o valor atual de um ativo (ou passivo) tem como premissa o recebimento esperado (ou pagamentos) de benefícios (ou obrigações) econômicos futuros gerados durante a sua vida restante. Esses benefícios podem ser na forma de receitas, lucro líquido, fluxo de caixa, ou outras medidas de rentabilidade, bem como redução de custos e benefícios fiscais. O indicador de valor é fornecido pelos benefícios futuros projetados por um determinado período, e então descontados a valor presente por uma taxa de retorno exigida, que incorpora o valor do dinheiro no tempo e os riscos associados ao ativo em particular.

Para fins de estimativa do valor unitário de venda dos lotes residenciais da Gleba Empreendimento Residencial, os quais foram utilizados nas projeções de receita de vendas do fluxo de caixa do empreendimento, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste em se determinar o valor de mercado de um bem através da comparação com outros similares, através de seus preços de venda, tendo em vista as suas características semelhantes. Nesse método, ajustes são procedidos através da utilização de fatores que visam corrigir eventuais diferenças entre os bens disponíveis no mercado e o bem objeto da avaliação.

Para a Gleba Comercial (área de terreno de 4.000 m²) e para a Gleba Residencial (área de terreno de 5.842,08 m², também foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A metodologia de avaliação patrimonial empregada neste trabalho é amparada nas mais recentes normas e diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), American Society of Appraisers (ASA) e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), as quais disciplinam conceitos, estabelecem os critérios a serem empregados em trabalhos de avaliação patrimonial, definem os métodos para determinação dos valores e visam os níveis de precisão das avaliações, entre outras prescrições.

Neste aspecto, esta parte do trabalho foi desenvolvida a partir da análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor unitário de venda dos lotes residenciais.

Normas Técnicas

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT:

NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais

NBR 14653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

Grau de Fundamentação

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 as definições da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14.635-2, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no Grau de Fundamentação II, dentre os previstos na Norma.

Critérios, Procedimentos e Justificativa do uso da Metodologia

Os procedimentos usuais de avaliação, utilizados neste trabalho, caso o investidor considere o uso alternativo do imóvel, são descritos a seguir.

Subdivision Development Approach ('Método do Desenvolvimento'): este método indireto é empregado para valorar propriedades que serão vendidas ao longo do tempo, e que por suas dimensões e características especiais vão requerer um desenvolvimento imobiliário que contempla um horizonte temporal.

Neste método se antecipa o provável nível de receitas derivadas da venda das propriedades, supostamente construídas, de acordo com os parâmetros fixados pelo projeto ou pelas regras urbanísticas. As projeções das receitas se determinam em função do índice de construção permitido e o grau de absorção do mercado, que finalmente determina o horizonte temporal do investimento.

A seguir, se estabelece o programa de construção que permite sustentar as vendas previstas, e cobrir a demanda do mercado.

Como gastos inerentes aos benefícios econômicos projetados, temos os gastos de venda e comercialização e os custos de projeto, de infraestrutura, licenças, etc.

A diferença obtida resultante das receitas, custos e despesas, representa o benefício que se espera obter e o retorno do investimento efetuado na compra do terreno, através das vendas esperadas.

O benefício que o investidor ou promotor deseja obter é por sua vez risco do investimento (a probabilidade de perda), pois está sujeito a uma série de variáveis onde não é possível determinar com exatidão o grau de incerteza do mesmo.

Deduzindo, portanto, o risco do investimento da diferença de receitas menos custos e despesas, obtemos por diferença a recuperação do terreno ou retorno atribuível ao terreno através das vendas.

A conclusão de valor é revisada para verificar através de uma série de índices se o resultado obtido é admissível (Taxa Interna de Retorno, que é calculada comparando o resultado obtido com a diferença entre receitas e custos e despesas, antes de deduzir o benefício sobre receitas de vendas; Índice de Benefício; Relação Benefício/ Desembolso Total; Pay-Back ou Período de recuperação).

Ref: ITA01/2020. Laudo Descritivo

Desta forma, para a determinação do valor de mercado de ativos imobiliários nos casos em que o investidor considere os seus usos alternativos (empreendimentos imobiliários), é utilizado o Fluxo de Caixa Descontado como enfoque do método 'Income Approach' através dos procedimentos acima descritos.

A taxa de desconto é geralmente selecionada com base em taxas de retorno esperadas, disponíveis a partir de investimentos alternativos e do mesmo tipo, qualidade e risco, na data-base da avaliação.

Dentro desse enfoque, para a Gleba Empreendimento Residencial utilizou-se o Método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), segundo o qual, o valor do ativo é estimado através do valor presente dos fluxos de caixa livres esperados, descontados por uma taxa que reflita tanto as expectativas de retorno do mercado como o risco específico dos investimentos e sua estrutura de capital.

A taxa de desconto é geralmente selecionada com base em taxas de retorno esperadas, disponíveis a partir de investimentos alternativos e do mesmo tipo, qualidade e risco, na data-base da avaliação.

Para a realização da avaliação da Gleba Empreendimento Residencial do Imóvel Bragança Paulista/SP, o enfoque do fluxo de caixa descontado foi adotado pelos seguintes aspectos, entre outros:

- O objetivo dos negócios imobiliários, apresentados pela Administração da **ITALSPEED**, está relacionado com a rentabilização adequada do ativo imobiliário objeto da presente avaliação e refletida pelos investimentos na aquisição e estruturação de empreendimento residencial, através da remuneração advinda das suas vendas;
- Segundo nossas análises e pesquisas junto ao mercado imobiliário, a região e a Gleba Empreendimento Residencial do Imóvel Bragança Paulista/SP comportam a viabilidade de um projeto com este perfil e características;
- Em relação a empreendimentos imobiliários, esta metodologia abrange uma revisão aprofundada do mercado imobiliário local frente ao perfil do empreendimento, além das operações do respectivo negócio e os seus resultados.

A taxa de desconto é geralmente selecionada com base em taxas de retorno esperadas, disponíveis a partir de investimentos alternativos e do mesmo tipo, qualidade e risco, na data-base da Avaliação.

Para fins de estimativa do valor unitário de venda das unidades residenciais (R\$/m²), os quais foram utilizados nas projeções de receita de vendas do fluxo de caixa do empreendimento, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O preço unitário das unidades residenciais foi obtido após o levantamento de elementos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliado, efetuado em pesquisas de campo e através de uso das várias fontes de consultas da região envolvida. Assim, comparara-se as unidades do hipotético empreendimento da Gleba

Ref: ITA01/2020. Laudo Descritivo

Empreendimento Residencial do Imóvel Bragança Paulista/SP a outros semelhantes que estão à venda ou que foram vendidos e até mesmo opiniões colhidas no mercado da região.

Efetuada a pesquisa, os elementos obtidos foram homogeneizados através da avaliação de fatores que levaram em consideração: localização, especulação imobiliária, padrão construtivo, lazer/condomínio, acesso e melhoramentos públicos, entre outros, de forma a torná-los efetivamente comparáveis ao imóvel avaliando.

Calculados os resultados homogeneizados, os elementos sofreram tratamento estatístico, expurgando-se os valores discrepantes e obtendo-se, assim, valor unitário médio saneado que, multiplicado pela área imóvel objeto do trabalho, forneceram o valor unitário de venda dos lotes residenciais do empreendimento.

Os fatores de homogeneização se constituem de índices, calculados matematicamente, que visam corrigir as distorções entre as características intrínsecas e extrínsecas dos elementos pesquisados e dos lotes objetos do estudo. Para a determinação desses índices, empregamos os parâmetros (fatores de homogeneização) descritos a seguir:

- Fator Transposição – É o fator resultante analisado da razão entre o índice local do imóvel comparativo e o índice local do imóvel avaliando. Sendo que os elementos comparativos estão localizados na mesma região do avaliando, com características geoconômicas e com fatores recomendados pela norma, assim os fatores encontram-se no intervalo entre 0,50 e 1,50.
- Fator de Especulação – À superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) foi considerado um desconto de 10%, pressupondo que o ofertante trabalhe com uma margem para negociação, normalmente de elementos ofertados através de imobiliárias e corretores autônomos.
- Fator de Topografia – A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.
- Fator Forma - Relação matemática entre o tamanho do terreno (área) e uma função pré-estabelecida. Visa corrigir as distorções relativas à comparação das áreas totais de terreno. Os limites de profundidade mínima e máxima sofrem variações, em função do local e do tipo de imóvel analisado. Tais variações são determinadas através de vistorias "in-loco" e em fatores empíricos ponderados pelo engenheiro avaliador;
- Fator de Aproveitamento – Área útil ou equivalente, tem influência nos fatores da renda de uma propriedade, interferindo diretamente na determinação do seu valor, sendo os principais a classificação quanto ao uso da terra considera a sua capacidade de gerar rendimentos e adota os percentuais de aproveitamento do uso do solo, conforme Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra, que estabelece as diferenças entre as Classes de Solo por aproximação;

Ref: ITA01/2020. Laudo Descritivo

- Além de outros fatores determinados pelo avaliador que interferem na determinação de valor dependendo do avaliando, tais como características de lazer, condomínio, sacadas e vagas de garagem para prédios residenciais.

As pesquisas de elementos comparáveis e análises mercadológicas foram desenvolvidas a partir de consultas às imobiliárias, corretores autônomos e pesquisas na internet, bem como a partir de análises relativas ao comportamento do mercado imobiliário envolvido.

Premissas Gerais da Avaliação

O presente trabalho de avaliação do Imóvel Bragança Paulista/SP teve como base as seguintes premissas:

- Data-base da avaliação: 30 de setembro de 2020;
- Somente para fins desta avaliação, conforme mencionado anteriormente o Imóvel Bragança Paulista/SP foi tratado de forma separada em Gleba Residencial, Gleba Comercial e Gleba Empreendimento Residencial;
- Para a avaliação a valor de mercado da Gleba Empreendimento Residencial do Imóvel Bragança Paulista/SP, foram consideradas as operações do empreendimento residencial (torres residenciais), realizando as projeções de fluxo de caixa do horizonte projetivo que compreende os períodos mensais entre janeiro de 2021 e maio de 2042, data prevista para encerramento de todos os pagamentos e recebimentos referentes às vendas dos lotes;
- Os valores projetados estão apresentados em termos nominais, ou seja, incluem correções monetários por índices inflacionários. Todos os valores monetários estão expressos em reais (R\$'000) exceto quando outra unidade monetária seja indicada. Esta avaliação considera a projeção dos resultados operacionais pelo método do Income Approach;
- A taxa de desconto utilizada para a Gleba Empreendimento Residencial do Imóvel Bragança Paulista/SP foi de 14,5% a.a., em termos nominais (moeda corrente), definida através do modelo matemático denominado CAPM (Capital Asset Pricing Model);
- No dia 17 de setembro de 2020, foi realizada vistoria física ao Imóvel Bragança Paulista/SP, objeto do presente trabalho;
- Nesta diligência relacionada ao Imóvel Bragança Paulista/SP, foram obtidas informações sobre o mercado imobiliário na região onde se encontra este ativo imobiliário avaliado, bem como obtidas opiniões sobre a valorização de mercado. Tais opiniões foram somadas a pesquisas de campo, além de pesquisas por telefone ou Internet, no intuito de obtermos um melhor entendimento sobre as características da região, bem como outros aspectos que possam impactar no valor deste ativo imobiliário em sua região;

- Adicionalmente, foram recolhidas outras informações junto a instituições externas e operadores imobiliários, tais como condições do mercado, expectativas locais, etc. (de forma verbal, escrita ou mediante fotocópias);
- Para fins de obtenção do valor estimado de venda das unidades residenciais pertencentes à Gleba Empreendimento Residencial do Imóvel Bragança Paulista/SP, foram realizadas pesquisas de campo e através da Internet, para obtenção de amostras comparáveis;
- O empreendimento imobiliário foi avaliado supondo-se que continuará a ser empregados para o mesmo fim aqui descrito;
- O ativo objeto desta avaliação, foi considerado no estado de conservação em que se encontrava na data da avaliação;
- As informações sobre o Imóvel Bragança Paulista/SP que nos foram fornecidas direta ou indiretamente pela Administração da **ITALSPEED**, bem como aquelas obtidas por outros colaboradores indicados pela mesma, foram assumidas como corretas. Outras informações foram obtidas junto a pesquisas de mercado e de projetos similares e posteriormente corroboradas junto à Administração da **ITALSPEED**, tais como relação cronograma físico-financeiro da obra, planos de venda, plantas, superfícies, características técnicas, projetos de implantação, etc.
- Para o cálculo do valor de mercado do Imóvel Bragança Paulista/SP, consideramos que a medição da área informada é legítima e que corresponda à atual realidade do imóvel. Não foi realizada ou comprovada medição da área do terreno por meios técnicos (taquímetro, fita, nível);
- As informações sobre o Imóvel Bragança Paulista/SP que nos foram fornecidas direta ou indiretamente pela Administração da **ITALSPEED**, bem como aquelas obtidas por outros colaboradores indicados pelo mesmo, foram assumidas como corretas, tais como, plantas, superfícies, características técnicas, localização física, etc.; e
- Para a estimativa do valor econômico (valor de mercado) do Imóvel Bragança Paulista/SP, foi considerada a premissa de uso continuado ("going concern") ao longo do período explícito para os resultados esperados para o empreendimento, tendo sido contempladas as condições de uso em que o ativo imobiliário se encontrava na data-base do trabalho.

Premissas Projetivas da Avaliação

O presente trabalho de avaliação da Gleba Empreendimento Residencial do Imóvel Bragança Paulista/SP teve como base as seguintes premissas projetivas, corroboradas junto à Administração da **ITALSPEED**:

- A taxa de desconto (CAPM) aplicada ao fluxo de caixa da Gleba Empreendimento Residencial do Imóvel Bragança Paulista/SP foi calculada em 14,5% ao ano, conforme demonstrado neste Laudo;
- Nas projeções dos fluxos de caixa da Gleba Empreendimento Residencial do Imóvel Bragança Paulista/SP, foram considerados impostos (Pis e Cofins) correspondentes a 3,65% da receita bruta de vendas;
- Sobre o resultado operacional apurado na Gleba Empreendimento Residencial do Imóvel Bragança Paulista/SP, objeto desta avaliação, foram projetadas despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social de acordo com o regime tributário (lucro presumido) e as alíquotas atualmente vigentes;
- Área privativa disponível para venda: 22.812,40 m², dividida em 31 torres com 4 pavimentos cada (térreo e 3 andares superiores), conforme o projeto apresentado através da Administração da **ITALSPEED**, nossas análises no mercado imobiliário da região e em projetos similares. A área média das unidades residenciais disponíveis para venda é de 60 m²;
- A planificação de vendas contempla a comercialização dos lotes ao longo de 12 meses a partir de julho de 2021;
- Preço médio de comercialização das unidades residenciais de R\$ 3.514,78/m² com base em pesquisa de unidades residenciais comparáveis em comercialização na região e nos fatores de homogeneização destas amostras, conforme cálculo apresentado no Anexo IV: Amostras Comparáveis do presente Laudo, perfazendo um valor médio por unidade de R\$ 210,9 mil;
- Os recebimentos referentes à venda dos lotes foram projetados como sendo 10% a vista e o saldo remanescente (os 90% restantes) foi previsto para ser financiado em 240 parcelas, com os valores corrigidos pelo índice IGP-M além de juros de 6,99% ao ano;
- Previsão de conclusão da obra: projetada de forma a iniciar em janeiro de 2021, com duração prevista para 24 meses;
- Custo de obras: conforme cronograma físico-financeiro elaborado a partir das características do empreendimento, valores atualizados de custo de obras e em projetos similares, na data-base do trabalho o custo total estimado para a obra é de R\$ 40.821 mil;
- Despesas de Marketing e Comissões: correspondentes a 2,0% e 5,0% do VGV do projeto, respectivamente.

Ref: ITA01/2020. Laudo Descritivo

A taxa de desconto utilizada na avaliação da Gleba Empreendimento Residencial do Imóvel Bragança Paulista/SP foi definida através do modelo matemático denominado 'Capital Asset Pricing Model' (CAPM), que reflete o retorno requerido pelos acionistas em função do capital próprio investido. Apresentamos a seguir o cálculo da taxa de desconto adotada no trabalho:

Taxa de Desconto: CAPM - Capital Asset Pricing Model

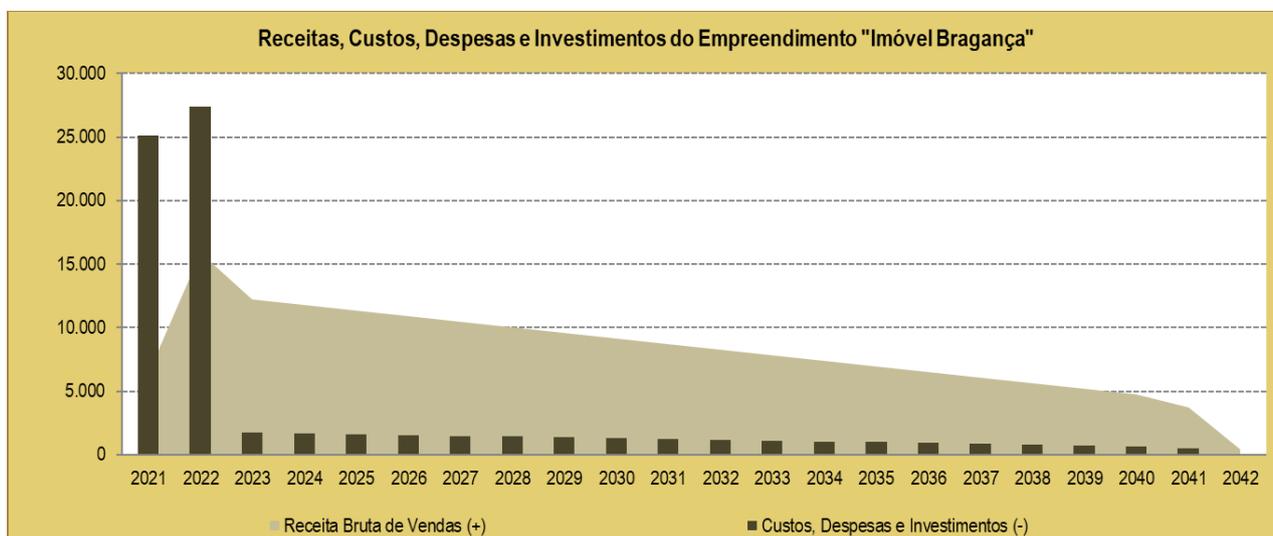
Taxa Livre de Risco	4,88%
Prêmio de Risco País	2,96%
Taxa Livre de Risco Ajustada	7,84%
Prêmio de Risco de Mercado	4,83%
Beta Realavancado	1,10
Prêmio de Risco da Empresa Avaliada	5,32%

Custo do Capital Próprio - Nominal em US\$ 13,16%

Inflação Projetada - USA	2,0%
Inflação Projetada - BRASIL	3,1%

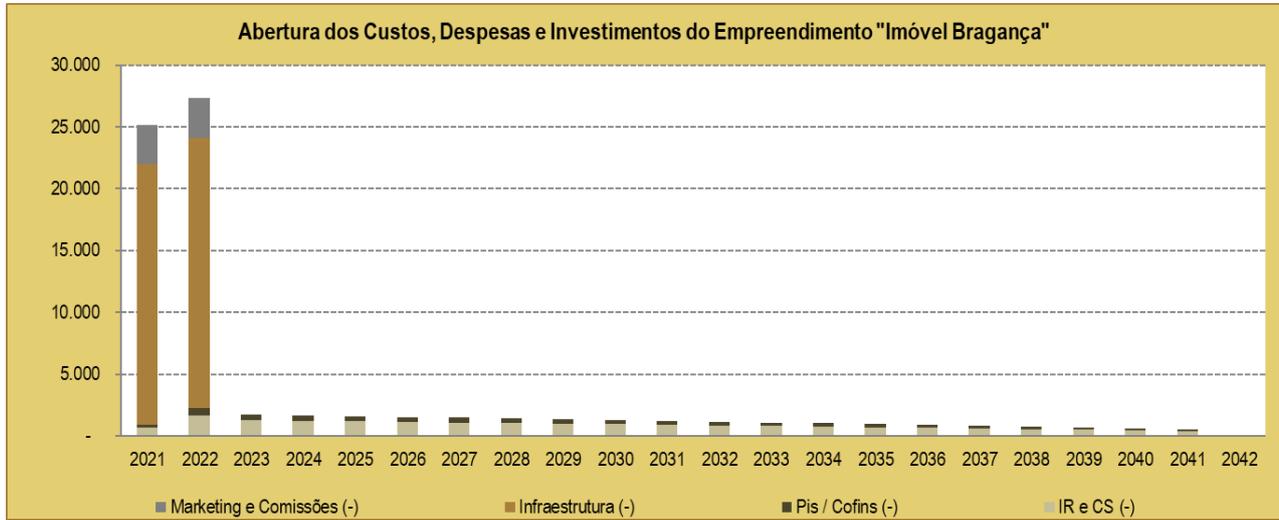
Custo do Capital Próprio - Nominal em R\$ 14,47%

O gráfico a seguir ilustra o fluxo de receitas, custos, despesas e investimentos previstos para a Gleba Empreendimento Residencial ao longo do período projetivo:

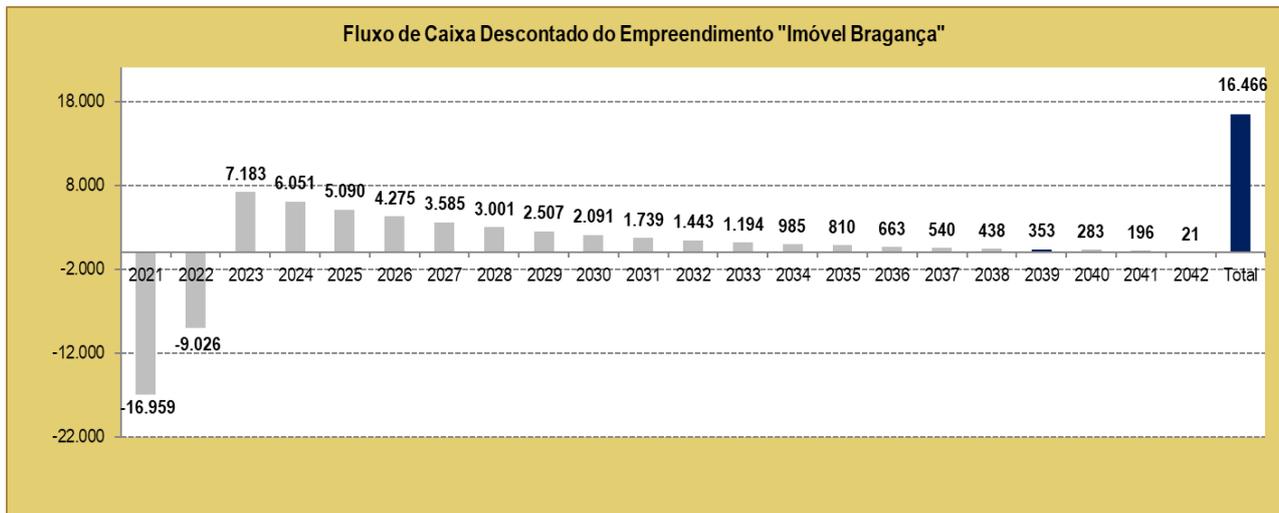


Ref: ITA01/2020. Laudo Descritivo

O gráfico a seguir ilustra a abertura dos custos, despesas e investimentos previstos para a Gleba Empreendimento Residencial ao longo do período projetivo:



A seguir, apresentamos o gráfico de fluxo de caixa descontado a valor presente da Gleba Empreendimento Residencial para o período projetivo (CAPM @ 14,5% a.a.):



Ref: ITA01/2020. Laudo Descritivo

A seguir, apresentamos a tabela de fluxo de caixa previsto para a Gleba Empreendimento Residencial (em R\$ mil):

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Receita Bruta de Vendas (+)	6.346	15.887	12.213	11.774	11.336	10.897	10.459	10.020	9.582	9.143	8.705
Pis / Cofins (-)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
IR e CS (-)	232	580	446	430	414	398	382	366	350	334	318
Infraestrutura (-)	678	1.705	1.305	1.257	1.209	1.162	1.114	1.066	1.019	971	923
Marketing e Comissões (-)	21.058	21.850	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos, Despesas e Investimentos (-)	3.154	3.223	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa Livre (+/-)	25.122	27.358	1.751	1.687	1.623	1.559	1.496	1.432	1.368	1.305	1.241
Fluxo de Caixa Descontado (+/-)	(18.776)	(11.471)	10.462	10.087	9.713	9.338	8.963	8.588	8.214	7.839	7.464
	(16.959)	(9.026)	7.183	6.051	5.090	4.275	3.585	3.001	2.507	2.091	1.739

	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Receita Bruta de Vendas (+)	8.267	7.828	7.390	6.951	6.513	6.074	5.636	5.197	4.759	3.740	442
Pis / Cofins (-)	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
IR e CS (-)	302	286	270	254	238	222	206	190	174	137	16
Infraestrutura (-)	875	828	780	732	685	637	589	541	494	383	38
Marketing e Comissões (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos, Despesas e Investimentos (-)	1.177	1.113	1.050	986	922	859	795	731	667	519	54
Fluxo de Caixa Livre (+/-)	7.089	6.715	6.340	5.965	5.590	5.216	4.841	4.466	4.091	3.221	388
Fluxo de Caixa Descontado (+/-)	1.443	1.194	985	810	663	540	438	353	283	196	21

Valor Presente do Fluxo das Operações											16.466
Ativos e Passivos Não-Operacionais											-
Caixa											-
Empréstimos e Financiamentos											-
Valor Econômico do Ativo											16.466

A seguir, apresentamos o valor justo do Imóvel Bragança Paulista/SP, bem como análise de sensibilidade de valorização do fluxo de caixa através da variação da taxa de desconto (CAPM):

Resultados da Avaliação	Taxa de Desconto (CAPM)				
	12,5%	13,5%	14,5%	15,5%	16,5%
R\$ mil					
Valor Presente do Fluxo de Caixa da Gleba Empreendimento Residencial	21.768	18.982	16.466	14.188	12.122
Ativos e Passivos não-operacionais	-	-	-	-	-
Valor Presente da Gleba Empreendimento Residencial	21.768	18.982	16.466	14.188	12.122

Conclusões e Resultados do Trabalho

De acordo com as premissas descritas neste Laudo, é nossa opinião que, em 30 de setembro de 2020, o Imóvel Bragança Paulista/SP apresenta o valor de mercado total de R\$ 20.945.300,00 (vinte milhões, novecentos e quarenta e cinco mil e trezentos Reais), considerando-os livres de quaisquer ônus ou outros gravames, conforme apresentado nas tabelas a seguir:

Valor de Mercado

Descrição do Ativo	Área do Terreno (hectares)	Área Construída (m2)	Valor Unit. Terreno (R\$/ha)	Valor Unit. Constr. e Benf. (R\$/m2)	Valor de Mercado (R\$)
"Gleba Residencial" (matrícula 654)	5.842,08	N/A	389,43	N/A	2.275.100
"Gleba Comercial" (transcrição 56.258)	4.000,00	N/A	551,15	N/A	2.204.600
"Gleba Empreend. Residencial" (transcrição 56.258)	31.935,46	N/A	515,59	N/A	16.465.600
Valor Total: Imóvel Bragança	41.778	N/A	501,35	N/A	20.945.300

Condições Limitativas de Responsabilidade

Limitações de ordem geral

A nossa opinião de valor está expressa na data-base de 30 de setembro de 2020 indicada no presente Laudo e está baseada na situação econômica na referida data.

Os valores apresentados neste Laudo estão baseados nas premissas especificadas no mesmo e só são válidos para o propósito estabelecido.

A informação que nos foi fornecida para a elaboração do presente Laudo será guardada e conservada nos nossos arquivos por um prazo mínimo de 5 (cinco) anos, contados desde a data da emissão do presente estudo.

Limitações sobre os dados utilizados

As estimativas e projeções aqui contidas incluindo, mas não se limitando, às projeções de receitas de vendas de lotes, custos e despesas de obra, administrativas, comerciais e as condições de comercialização na consideração de um potencial empreendimento imobiliário misto (residencial e comercial), são aquelas utilizadas, fornecidas e/ ou corroboradas pela Administração da **ITALSPEED** e refletem a sua melhor avaliação a respeito da evolução deste projeto hipotético no mercado imobiliário em que o ativo imobiliário se situa.

É importante enfatizar que a Una Consultoria em Finanças Corporativas não é responsável e não fornece quaisquer garantias quanto à efetivação das projeções apresentadas neste Laudo, pois estas estão consubstanciadas em perspectivas e planos estratégicos da Administração da **ITALSPEED**, a qual entendemos que permanecerá na gestão dos negócios no futuro.

Nossos procedimentos não incluíram trabalhos de verificação independente dos dados e informações fornecidas direta ou indiretamente pela Administração da **ITALSPEED**, os quais foram considerados e mencionados no Laudo a seguir.

Desta forma, as informações que nos foram fornecidas pelo cliente e/ou por outras fontes externas foram consideradas como corretas e verdadeiras. Não realizamos nenhuma auditoria, verificação, exame técnico ou legal das mesmas.

Limitações de ordem ambiental

Não investigamos e nem fez parte do escopo do presente trabalho a análise de aspectos ecológicos e/ou ambientais. Também não investigamos se existem nas localidades avaliadas materiais e produtos tóxicos, químicos, radioativos, nem analisamos a possível emissão de gases, líquidos e sólidos residuais sem tratamento ou depuração prévia.

Igualmente, não efetuamos nenhum estudo de comprovação se a propriedade cumpre com as normas urbanas locais, regionais, nacionais referentes ao saneamento, proteção do meio ambiente e segurança de qualquer classe, que estejam atualmente em vigor, por não serem objetos do presente estudo.

Limitações de ordem jurídica

Conforme escopo previsto, não realizamos inspeção física do bem objeto de avaliação e não efetuamos nenhum estudo de cálculo estrutural nem de resistência de materiais, nem comprovamos se reúnem e cumprem com as condições e normas de segurança, anti-incêndio, antissísmico ou higiênico-sanitárias.

Não assumimos qualquer responsabilidade por problemas de natureza legal que possam afetar a propriedade do bem tais como: desapropriação, herança, divisão da propriedade, cessão, embargo ou qualquer processo em curso, de natureza legal.

Nossos técnicos têm a preparação requerida para avaliar ativos, mas não assumimos qualquer responsabilidade em questões de ordem arquitetônica, urbanística, estrutural, ecológica ou ambiental, jurídico-legal, saúde, etc.

A Una Consultoria em Finanças Corporativas atuou como consultora independente, e como tal não poderá ser considerada como interveniente ou representante dos interesses de nenhuma das partes que possam estar envolvidas num possível conflito relativo à propriedade do bem objeto de estudo.

A posse deste Laudo não confere o direito da sua publicação fora do âmbito relacionado ao assunto em questão, salvo para o fim especificado no presente documento. Nenhuma parte deste Laudo ou a sua totalidade poderá ser utilizada com fins diferentes aos especificados no presente documento.

Salientamos que este Laudo não pode ser distribuído indiscriminadamente sem conhecimento e prévia autorização da Una Consultoria em Finanças Corporativas. Não assumimos qualquer responsabilidade ou contingências por perdas incorridas por qualquer parte envolvida, como resultado da circulação, publicação, reprodução ou utilização deste Laudo em contrário ao disposto neste parágrafo.

A nossa avaliação será válida apenas e só para o propósito referido no laudo de avaliação, face às premissas de avaliação adotadas. Qualquer outra utilização, por parte de V. Sas. ou de terceiros será nula. Manteremos pela nossa parte a

confidencialidade de todas as conversações, documentação recebida e a do nosso Laudo, salvo requerimento administrativo e/ou judicial.

Outras Limitações à nossa opinião de valor

Os documentos fornecidos, direta ou indiretamente pela Administração da **ITALSPEED**, não foram analisados sob a ótica jurídica, mas somente sob os aspectos que influem nas atividades de exploração comercial ou venda destes ativos.

As áreas de terreno foram baseadas nas documentações fornecidas pela Administração da **ITALSPEED** ou por profissionais por ele indicados, não tendo sido aferidas in loco.

Não fez parte do escopo do nosso trabalho a consulta junto ao órgão público municipal relacionada à aprovação de projeto de empreendimento imobiliário que venha contemplar o melhor uso do Imóvel Bragança Paulista/SP.

Ressaltamos que os valores atribuídos na avaliação do Imóvel Bragança Paulista/SP são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representa um número exato e sim uma estimativa de valor provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

Este Laudo não representa uma proposta, solicitação, aconselhamento ou recomendação por parte da Una Consultoria em Finanças Corporativas em relação à eventual negociação envolvendo o Imóvel Bragança Paulista/SP, sendo esta decisão de responsabilidade única e exclusiva dos seus cotistas.

Os cotistas da **ITALSPEED** e/ou a Administração da **ITALSPEED** devem realizar suas próprias análises para eventual negociação envolvendo parte ou a totalidade do Imóvel Bragança Paulista/SP e devem consultar seus próprios consultores jurídicos, fiscais e financeiros a fim de estabelecerem suas próprias opiniões sobre a operação e seus riscos. Dessa forma, tanto a Una Consultoria em Finanças Corporativas quanto seus sócios e profissionais são isentos de responsabilidade com relação a todo e qualquer prejuízo decorrente de qualquer transação envolvendo o Imóvel Bragança Paulista/SP.

Anexo I – Descrição do Imóvel Avaliado

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Este imóvel se encontra em terreno inclinado, com 03 níveis distintos de platôs e possui excelente localização, favorável para a indústria/comércio devido à facilidade de acesso à margem da Av. Dr. Plínio Salgado e com viabilidade imobiliária de empreendimento residencial.

No ponto mais baixo do imóvel tem origem de uma nascente. Ruas confrontantes, frente para Av. Dr. Plínio Salgado/Rod. Cap. Bardoino, laterais Rua Jaguari, Rua Maria do Carmo Teixeira Galasso e Rua Lairton Serrano.

Mapa de Localização do Imóvel Bragança Paulista/SP



Dados Principais do Imóvel

Endereço:	Rua Jaguari, 701, Vila Santa Libania, Bragança Paulista-SP
Vocação:	Uso Residencial/Comercial
Formato do Terreno:	Irregular
Topografia:	Plana com decline próximo à Rod. Cap. Bardoino e acline acentuado da Rua Jaguari para Rua Maria do Carmo Teixeira Galasso
Área do Terreno:	46.362,00 m ²
Matrículas e Transcrições nºs:	654 e 56.258, respectivamente

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Através de consulta mercadológica junto às imobiliárias e corretores atuantes na região, além da vistoria física realizada ao Imóvel Bragança Paulista/SP e ao entorno, foram constatadas ofertas de unidades residenciais (apartamentos) comparáveis e com características semelhantes àquelas unidades previstas no projeto da Gleba Empreendimento Residencial do Imóvel Bragança Paulista/SP nas proximidades ao avaliando. Estas amostras estão localizadas no Residencial Villa Toscana, Residencial Recanto Alegre e Residencial Gasparotto.

Da mesma forma, foram constatadas amostras de glebas comparáveis à Gleba Residencial e à Gleba Comercial. Estas amostras estão localizadas nos bairros Cidade Nova, Cidade Jardim, Jardim Bonança, Curitibaanos, Jd. Nova Bragança, Pinherais e Santa Luzia.

Dada a disponibilidade de amostras tanto de unidades residenciais quanto de glebas, foi possível a seleção criteriosa daquelas amostras mais comparáveis aos lotes projetados para o imóvel avaliando, sendo eliminadas aquelas não intrinsecamente comparáveis.

Ainda dentro das amostras selecionadas, na análise estatística foram efetivamente utilizadas aquelas que se encontravam dentro do intervalo da média e desvio padrão calculado.

A quantidade de ofertas resultantes coletadas está apresentada na planilha de pesquisas deste Laudo (Anexo IV – Amostras de Imóveis Comparáveis), bem como a descrição destas amostras e as respectivas fontes de consulta destas ofertas obtidas e utilizadas em nosso trabalho.

Ref: ITA01/2020. Anexo II – Amostras de Imóveis Comparáveis

Anexo II – Amostras de Imóveis Comparáveis

Amostras para Venda – Gleba Comercial

Localização das Amostras	Descrição das Amostras	Área do Terreno (m ²)	Valor Total Informado (R\$)	Valor Unit. Terreno (R\$/m ²)	Fatores de Correção				Valor Unit. Final (R\$/m ²)
					Transposição	Especulação	Topografia	Forma	
Av. Dr. Plínio Saldado, 5087, altura km 97	Terreno em comercial com toda infraestrutura, ref.6779	46.142	10.500.000	227,56	1,47	1,00	1,18	1,36	534,47
Av. Dom Bosco, s/nº	Terreno em comercial com toda infraestrutura, a 300 m da rodovia e 800 m do avaliando, ref.TE00024	5.000	1.000.000	200,00	1,39	0,90	1,11	1,06	293,71
Av. das Amoreiras, s/nº	Terreno em comercial com toda infraestrutura, ref.TE1110	6.534	3.646.000	558,00	1,19	0,90	1,00	1,06	635,68
Rodovia Capitão Bardoíno, km 98	Terreno em comercial com toda infraestrutura, a 5 km do avaliando, aproveitamento 22.000m², ref.TE00024	22.000	3.800.000	172,73	1,79	0,90	1,25	1,24	429,41
Av.D.Pedro I, esq. Rua Pinheiral Santa Helena	Terreno em comercial com toda infraestrutura, a 10 km do avaliando.	5.421	2.710.000	499,91	1,14	0,90	1,11	1,08	612,93
R. do Bom Retiro dos Dell'Orti, s/nº, próx. Av.D.Pedro I	Terreno em comercial com toda infraestrutura, a 10 km do avaliando, ref.TE0125	9.805	4.000.000	407,96	1,19	0,90	1,11	1,12	543,26
Média									551,15

(*) Excluídos por estarem fora da Média +/- Desvio Padrão das Amostras

Amostras para Venda – Gleba Residencial

Localização das Amostras	Descrição das Amostras	Área do Terreno (m ²)	Valor Total Informado (R\$)	Valor Unit. Terreno (R\$/m ²)	Fatores de Correção				Valor Unit. Final (R\$/m ²)
					Transposição	Especulação	Topografia	Forma	
Av. Dr. Plínio Saldado, 5087, altura km 97	Terreno em comercial com toda infraestrutura, ref.6779	46.142	10.500.000	227,56	1,18	1,00	1,18	1,29	407,80
Av. Dom Bosco, s/nº	Terreno em comercial com toda infraestrutura, a 300 m da rodovia e 800 m do avaliando, ref.TE00024	5.000	1.000.000	200,00	1,11	0,90	1,11	0,96	213,74
Av. das Amoreiras, s/nº	Terreno em comercial com toda infraestrutura, ref.TE1110	6.534	3.646.000	558,00	0,95	0,90	1,00	1,03	491,86
Rodovia Capitão Bardoíno, km 98	Terreno em comercial com toda infraestrutura, a 5 km do avaliando, aproveitamento 22.000m², ref.TE00024	22.000	3.800.000	172,73	1,43	0,90	1,25	1,18	327,64
Av.D.Pedro I, esq. Rua Pinheiral Santa Helena	Terreno em comercial com toda infraestrutura, a 10 km do avaliando.	5.421	2.710.000	499,91	0,91	0,90	1,11	0,98	446,04
R. do Bom Retiro dos Dell'Orti, s/nº, próx. Av.D.Pedro I	Terreno em comercial com toda infraestrutura, a 10 km do avaliando, ref.TE0125	9.805	4.000.000	407,96	0,95	0,90	1,11	1,07	414,51
Proximidades Rua Itapechinga	Terreno em comercial com toda infraestrutura, a 7 km do avaliando, ref.TE0175	18.500	3.500.000	189,19	1,43	0,90	1,25	1,15	351,18
Média									389,43

(*) Excluídos por estarem fora da Média +/- Desvio Padrão das Amostras

Ref: ITA01/2020. Anexo II – Amostras de Imóveis Comparáveis

Amostras para Venda – Unidade Residencial (Gleba Empreendimento Residencial)

Localização das Amostras	Descrição das Amostras	Área do Terreno (m ²)	Valor Total Informado (R\$)	Valor Unit. Terreno (R\$/m ²)	Fatores de Correção				Valor Unit. Final (R\$/m ²)
					Transposição	Especulação	Padrão	Lazer	
Rua Luiz Payão	Apartamento popular, sem elevador, 3 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.PV 607	56	175.000	3.125,00	1,05	1,00	1,00	1,10	3.609,38
Rua Estevão João do Carmo, 51	Apartamento popular, sem elevador, 3 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, quintal, ref.AP0352	55	170.000	3.090,91	1,05	1,00	1,00	1,10	3.570,00
Rua Estevão João do Carmo, 51	Apartamento popular, sem elevador, 3 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.CV554	55	160.000	2.909,09	1,05	1,00	1,04	1,10	3.489,23
Rua Antonio Gasparotto	Apartamento popular, sem elevador, 4 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.BM0459	53	165.000	3.113,21	1,05	1,00	1,04	1,10	3.734,05 (*)
Rua Estevão João do Carmo, 51	Apartamento popular, sem elevador, 3 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.pv589	55	160.000	2.909,09	1,05	1,00	1,04	1,10	3.489,23
Rua Luiz Payão	Apartamento popular, sem elevador, 3 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.PV 676	56	175.000	3.125,00	1,05	1,00	1,00	1,10	3.609,38
Rua Antonio Gasparotto	Apartamento popular, sem elevador, 4 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.0013T	52	160.000	3.076,92	1,05	0,90	1,04	1,10	3.321,48
Rua Estevão João do Carmo, 51	Apartamento popular, sem elevador, 3 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.AP0350	62	170.000	2.741,94	1,05	0,90	1,00	1,10	2.850,24 (*)
Média									3.514,78

(*) Excluídos por estarem fora da Média +/- Desvio Padrão das Amostras

Dados de Consulta das Amostras – Unidade Residencial (Gleba Empreendimento Residencial)

Localização das Amostras	Descrição das Amostras	Informante	Link
Rua Luiz Payão	Apartamento popular, sem elevador, 3 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.PV 607	Vitória Imóveis - tel.: (11) 4031-2444 / 3404-3444	http://imobiliaria.vitoriaabraganca.com.br/imovel/770378/apartamento-venda-braganca-paulista-sp-vila-toscana
Rua Estevão João do Carmo, 51	Apartamento popular, sem elevador, 3 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, quintal, ref.AP0352	Impar planejamento - tel.: (13) 3384-8001	https://www.wereal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-recanto-alegre-bairros-braganca-paulista-com-garagem-55m2-venda-RS170000-id-90344641/
Rua Estevão João do Carmo, 51	Apartamento popular, sem elevador, 3 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.CV554	Vitória Imóveis - tel.: (11) 4031-2444 / 3404-3444	http://imobiliaria.vitoriaabraganca.com.br/imovel/461291/apartamento-venda-braganca-paulista-sp-recanto-alegre
Rua Antonio Gasparotto	Apartamento popular, sem elevador, 4 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.BM0459	Lider Imóveis - tel.: (11)	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-recanto-alegre-2935021786.html
Rua Estevão João do Carmo, 51	Apartamento popular, sem elevador, 3 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.pv589	Vitória Imóveis - tel.: (11) 4031-2444 / 3404-3444	http://imobiliaria.vitoriaabraganca.com.br/imovel/751289/apartamento-venda-braganca-paulista-sp-recanto-alegre
Rua Luiz Payão	Apartamento popular, sem elevador, 3 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.PV 676	Vitória Imóveis - tel.: (11) 4031-2444 / 3404-3444	http://www.imobiliaria.vitoriaabraganca.com.br/imovel/1056909/apartamento-venda-vila-toscana
Rua Antonio Gasparotto	Apartamento popular, sem elevador, 4 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.0013T	Corretor de Imóveis - tel.: (11) 99813-2329 - Tayla Bueno	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-jardim-recanto-alegre-2944089763.html
Rua Estevão João do Carmo, 51	Apartamento popular, sem elevador, 3 pavos., 2 dormitórios, 1 wc, 1 vaga, ref.AP0350	Impar planejamento - tel.: (13) 3384-8001	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-a-venda-edificio-residencial-293823394.html

Anexo III – Fotos Ilustrativas do Imóvel



Anexo IV – Informações sobre o Avaliador

A seguir, apresentamos a identificação e qualificação dos profissionais responsáveis pelo Laudo de Avaliação.

Adriano Ferreira de Sousa

Sócio da Una Consultoria em Finanças Corporativas, Coordenador e Responsável pelo Projeto

O Sr. Adriano Ferreira de Sousa foi responsável por este trabalho e possui vasta experiência em serviços de consultoria financeira para diversos setores de indústria, tanto no âmbito nacional quanto internacional, além de ampla experiência avaliação de imóveis e outros ativos imobilizados, coordenação de due diligence, auditoria forense e avaliação econômico-financeira de empresas em geral.

O Sr. Adriano foi responsável pela avaliação de diversos ativos imobiliários, a destacar JHSF, Colorado Empreendimentos Imobiliários, Grupo Vicunha, DASA, entre outros. Em avaliação econômico-financeira, o Adriano foi responsável inclusive por trabalhos internacionais para Plascar S.A. / IAC Group (Alemanha), CSN (Alemanha), Heller Máquinas Operatrizes (Alemanha), Goodyear (Venezuela), Dow Corning (EUA), além de ter participado ativamente da avaliação do Sistema Telebrás para fins de privatização.

Através da Una Consultoria em Finanças Corporativas, foram realizados recentemente alguns serviços de avaliação incluindo ativos imobiliários. A seguir, apresentamos alguns destes projetos:

- Avaliação dos ativos imobiliários pertencentes ao G5 Jomafil - Fundo de Investimento Imobiliário – FII, composto por 3 grupos (Imóveis para Locação, Imóveis Disponíveis para Venda e Empreendimentos Imobiliários), totalizando 34 ativos imobiliários, para as datas-base de 31/12/2016, 30/11/2017 e 31/10/2018, para fins de suporte ao Administrador do Fundo no atendimento à Instrução CVM Nº 472;
- Avaliação econômico-financeira da Colorado Empreendimentos Imobiliários, realizada em junho de 2016, incluindo portfólio de 32 empreendimentos imobiliários, com VGV superior a R\$ 1 bilhão;
- Avaliação de 55 ativos imobiliários (imóveis urbanos, rurais e empreendimentos imobiliários), realizada em setembro de 2016, pertencentes ao Grupo Minasmáquinas, entre outros ativos e empresas avaliadas (incluindo avaliação da empresa de capital aberto Minasmáquinas S.A.);
- Avaliação dos ativos imobiliários pertencentes ao FIP CAM THRONE, composto por 3 empreendimentos imobiliários, para a data-base de 31/03/2018, para fins de suporte ao Administrador do Fundo no atendimento à Instrução CVM Nº 578/579;

Ref: ITA01/2020. Anexo IV – Informações sobre o Avaliador

- Avaliação dos ativos imobiliários pertencentes ao FIP CAM VERA CRUZ, composto por 2 empreendimentos imobiliários, para a data-base de 31/03/2018, para fins de suporte ao Administrador do Fundo no atendimento à Instrução CVM Nº 578/579;
- Avaliação econômico-financeira da Imobiliária Cardinali, realizada em setembro de 2017, que contém diversos ativos não-operacionais (imóveis urbanos), além da participação em empreendimentos imobiliários;
- Avaliação Econômico-Financeira da Sonda Empreendimentos e Participações S.A., incluindo imóveis urbanos, terrenos rurais, apartamentos e empreendimentos imobiliários (loteamento residencial e shopping center), realizada em novembro de 2017 e outubro de 2018, para atendimento às instruções da CVM quanto à atualização dos seus valores justos de mercado;
- Avaliação de empreendimento imobiliário no Brasil (resort de luxo) para o investidor internacional Grupo Gremi, realizada em janeiro de 2020, a fim de fornecer suporte ao processo de obtenção de investimento internacional;
- Avaliação das 6 unidades industriais (terrenos e construções civis), realizada em março de 2016, entre outros ativos, para a Superfrio Armazéns Gerais S.A., controlada pelo Fundo de Investimento Pátria;
- Além de dezenas de trabalhos de avaliação de imóveis urbanos e rurais e empreendimentos imobiliários para as mais diversas finalidades.

O Sr. Adriano possui registro ativo na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) como consultor de valores mobiliários desde 4 de março de 2010.

O Sr. Adriano é engenheiro de produção mecânica graduado pela FEI – Faculdade de Engenharia Industrial com extensão em Administração pela USP / Fundação Vanzolini e curso de especialização “Corporate Finance: Investment Strategies for Creating Shareholder Value” pela Kellogg School of Management.

O Adriano possui experiência de 20 anos em serviços de avaliação, tendo atuado em cargos de liderança nas áreas de Corporate Finance das empresas multinacionais Deloitte e American Appraisal.

Foad Achkar Blati

Gerente do Projeto

O sr. Foad Achkar Blati atuou como na execução deste trabalho. Ele é graduado em Engenharia Civil pela UMC - Universidade de Mogi das Cruzes e Pós graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP - Fundação Armando Álvares Penteado.

Atua como Engenheiro Civil há 27 anos com ampla experiência em gerenciamento da construção civil, atuando como engenheiro residente, planejamento e coordenador, tendo atuado em obras públicas e comerciais, com amplo conhecimento e experiência em gerenciar projetos de avaliação imobiliária e avaliação patrimonial para aquisição, incorporação, garantia, seguro, privatização, fusão ou cisão de empresas, auditoria técnica de risco do patrimônio para fins de conservação e seguro e auditoria técnica de obra civil concluída ou em andamento.

O presente Laudo de avaliação do Imóvel Bragança Paulista/SP foi integralmente elaborado pelos profissionais acima citados, que assinam o presente documento.