

## **Anexo II**

### **Laudo de avaliação de bens e ativos**



**Avaliação do Justo Valor e Liquidação dos Bens Imóveis**

**Estaleiro Atlântico Sul**



## Sumário

Resumo da Avaliação dos Imóveis .....	4
Certificações dos Avaliadores .....	5
Comitê Técnico e Principais Avaliadores .....	6
Considerações Iniciais .....	7
Condições Limites.....	11
Metodologia .....	14
Classificação dos Imóveis.....	15
Classificação dos Prédios.....	16
Metodologia .....	17
Análise dos Imóveis.....	17
Metodologia .....	18
Depreciações.....	19
Defeitos .....	22
Dano Elétrico .....	22
Substâncias Perigosas e Tóxicas .....	22
Tipos de Mercados .....	22
Métodos.....	26
Valores Negativos.....	29
Teste de “Impairment” .....	29
Valor de Liquidação e Liquidação Forçada .....	30
Processo de Avaliação .....	31
Análise do Mercado .....	31
Classificação do Imóvel .....	31
Pesquisa de Mercado .....	31
Caracterização do Imóvel .....	33
Inspeção dos Riscos Ambientais .....	35



Inspeção dos Riscos Ambientais .....	36
Descrição das Glebas.....	37
Avaliação .....	152
Avaliação das Glebas .....	152
Avaliação dos Prédios e Benfeitorias.....	157
Valor de Liquidação .....	160
Resumo Geral da Avaliação .....	161
Glossário .....	162
Glossário Ambiental.....	168
Materiais de Suporte à Avaliação.....	173



## Resumo da Avaliação dos Imóveis

### Tabela de Valores

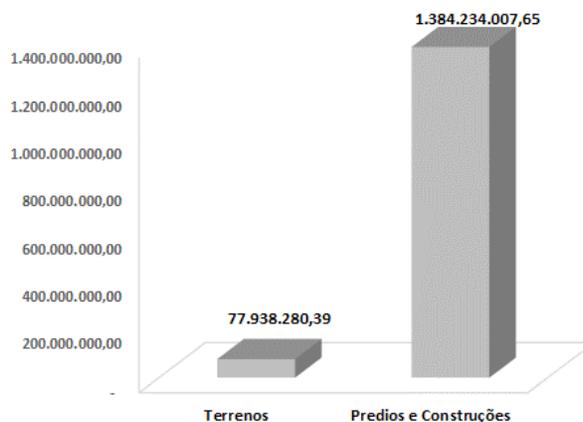
Contas	Justo Valor (BRL)	Justo Valor (USD)	Liquidação (BRL)	Liquidação (USD)
Prédios e Construções	1.384.234.007,65	324.176.582,59	1.291.858.382,13	302.542.946,63
Terrenos	77.938.280,39	18.252.524,68	72.737.138,56	17.034.458,68
<b>Total</b>	<b>1.462.172.288,04</b>	<b>342.429.107,27</b>	<b>1.364.595.520,68</b>	<b>319.577.405,31</b>

1,00 USD = BRL 4,27

### Foto Aérea



### Gráfico de Valores



## Certificações dos Avaliadores

Conforme determinação do USPAP – Uniform Standards of Professional Appraisal Practice apresentamos os registros e certificações da Mynarski e seus responsáveis técnicos:

- My** **IBAPE** – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias
- My** **RICS** – Royal Institution of Chartered Surveyors
- My** **ASA** – American Society of Appraisers
- My** **AI** – Appraisal Institute
- My** **CREA** – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura
- My** **AICPA** – American Institute of Certified Public Accountants
- My** **BNDES** – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social



## Comitê Técnico e Principais Avaliadores

O comitê técnico e os principais avaliadores da Mynarski e suas qualificações e experiências estão listadas a seguir:

**João Carlos Papaleo Mynarski** – Diretor: engenheiro civil formado pela PUC/RS, MBA pela Amana Key, Especialização pela University of California, Berkeley, Membro do IBGC – Instituto Brasileiro de Governança Corporativa, IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, ASA – American Society of Appraisers, AI – Appraisal Institute, RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors, AICPA – American Institute of Certified Public Accountants e participa dos “meeting” no IASB – International Accountand Standard Board e IVSC – International Valuation Standards Council. Possui 31 anos de experiências em avaliações econômicas, imóveis, máquinas e equipamentos, ativos intangíveis, jazidas, fontes, aeronaves, estradas, ativos biológicos e vidas úteis.

**Guillermo Castañeda Miranda** – Diretor: engenheiro civil formado pela UFRGS, MBA/FGV - Gestão Empresarial, MBA/FGV – Gestão Comercial e MBA/FGV – Valuation, membro da ASA – American Society of Appraisers e do AICPA – American Institute of Certified Public Accountants. Possui 20 anos de experiências em avaliações econômicas, imóveis, máquinas e equipamentos, ativos intangíveis, jazidas e fontes, aeronaves, estradas, ativos biológicos e vidas úteis

## Considerações Iniciais

Os avaliadores consideram as seguintes definições sobre preço e valores:

1. O *Preço* é a quantidade em moeda corrente que foi paga pelo ativo ou negócio;
2. O *Valor* é um conceito econômico que considera o ativo e o mercado. O valor é um preço hipotético;
3. O Valor de Mercado – *Market Value* – é o valor estimado pelo qual um ativo é comercializado na data da avaliação entre comprador e vendedor desejosos, conscientes, prudentes e sem compulsão (ASC 820);
4. Fair Value é o valor que pode ser recebido pela venda de um ativo ou pago para transferir um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado, na data da mensuração;
  - 4.1. Esta definição é baseada em estimativas coletadas no mercado e não em opiniões isoladas;
  - 4.2. A Mynarski utiliza pressupostos correntes no mercado para estimar o fair value;
  - 4.3. Fair value é o valor líquido (descontadas todas as taxas e comissões).
5. O Valor Especial – *Special Value* – é o valor estimado de particulares atributos de um ativo e válido somente para um comprador especial. O comprador especial possui particulares vantagens na aquisição deste ativo;
6. O Custo é definido de duas formas: Custo de Reprodução que replica o ativo idêntico e é utilizado para ativos novos e o Custo de Reposição que reproduz as mesmas características do ativo, mas considera as atualizações da tecnologia, materiais e processos;
7. O Valor de Liquidação corresponde ao valor para venda num prazo menor do que o prazo médio de absorção pelo mercado;



## Considerações Iniciais

8. O Valor de Liquidação Forçada corresponde ao valor para venda num determinado momento (Leilão);
9. O Valor de Seguros é o valor indenizado pela seguradora no caso de sinistro.

## Considerações Iniciais

Os avaliadores consideram as seguintes definições sobre o mercado e valores (IFRS13):

1. Os participantes do mercado são indivíduos, companhias ou outras entidades que estão envolvidas em transações atuais ou contemplam entrar nestas transações. Geralmente os participantes do mercado podem maximizar o valor dos ativos e se presume que ajam com racionalidade (Market Participants);
2. Consideramos dois tipos de participantes de mercado: 1º são os compradores estratégicos que analisam as formas de integrar os seus negócios existentes com os ativos a venda. 2º são os compradores desenvolvedores que podem liquidar os ativos e buscam apenas retorno financeiro imediato (Market Participants);
3. O preço de uma transação é uma evidência de valor, mas também é analisado se este valor representa um valor de mercado (Market Participants);
4. A “unidade de conta” pode ser um ativo individual ou grupo de ativos que podem ser analisados individualmente ou em conjunto para efeitos de avaliação. Os valores podem variar de acordo com a proposta da avaliação (Unit of Account);
5. O mercado ativo é aquele onde as transações acontecem com suficiente frequência e volume para prover informações de uma base contínua;
6. O principal mercado é aquele com maior volume e nível de atividade das transações;
7. O mercado mais vantajoso é aquele que maximiza o valor recebido na venda, depois de descontados todos os custos da transação e do transporte;
8. O mercado inativo é aquele com nenhuma ou pouca atividade e as transações neste mercado não são automaticamente “vendas forçadas”;



## Considerações Iniciais

9. “Entry and Exit Market” são expressões utilizadas quando existem barreiras para entrar ou sair do mercado.

As principais barreiras para entrar no mercado são: regulações, monopólios e competições restritas, quando é necessário o pagamento de algum “prêmio” para entrar neste mercado.

As principais barreiras para sair do mercado são: altos investimentos, altos custos repetidos (eg.salários), contratos de longo termo com compradores ou clientes, quando é necessário fornecer algum desconto para sair destes mercados.

## Condições Limites

Os avaliadores consideram os seguintes limites nesta avaliação:

1. Reconhecemos que a avaliação não é uma ciência exata, mas deve ser baseada em fatos relevantes, elementos de senso comum e julgamentos razoáveis devem fazer parte deste processo de análises e determinação dos valores;
2. Consideramos que os valores podem variar de acordo com as condições econômicas gerais, com o grau de otimismo ou pessimismo na época da avaliação, com possíveis variações dos riscos e expectativas de ganhos futuros, sendo que os avaliadores devem justificar todos os fatores que afetam os valores;
3. Consideramos que os bens em estudo são negociáveis, mas não foram efetuadas investigações no concernente a penhor civil, alienação fiduciária ou outros ônus que recaiam sobre eles, com exceção daqueles informados;
4. Consideramos que os pressupostos utilizados nesta avaliação são suportáveis e que representam a melhor estimativa dos valores;
5. Consideramos que os preços de mercado podem mudar de forma abrupta sem que tenha surgido qualquer informação que justifique a alteração do preço, principalmente entre os ativos de baixa liquidez;
6. Consideramos que ajustes extremos nos preços dos ativos, caso durem pouco tempo, não tem efeito sobre a economia real. A persistência das disfunções financeiras, no entanto, é um fator que influencia e afeta o mercado;
7. Consideramos que o mercado pode sofrer influência das autoridades governamentais, visando à defesa dos interesses comuns;

## Condições Limites

8. O valor avaliado está fundamentado no poder de compra da unidade monetária na data desta avaliação;
9. Quando avaliamos diversos imóveis consideramos que estes serão vendidos independentemente uns dos outros e não como um grupo. Se todos os imóveis ou um substancial número de imóveis forem ofertados ao mesmo tempo, isto poderá causar uma flutuação no mercado que será explicada no relatório;
10. Este laudo apresenta o grau de fundamentação I, conforme as normas Brasileiras;
11. Nenhum conjunto ou qualquer parte ou referência deste laudo poderá ser incluído em qualquer documento, declaração ou circular na forma ou contexto no qual aparece, sem prévia autorização por escrito da Mynarski;
12. Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios adotados e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando descrições e fundamentações prolixas dos dados colhidos e analisados;
13. A Mynarski não tem nenhuma obrigação de revisar este relatório em vista de possíveis alterações que venham a ocorrer após a data de sua emissão, todavia, se coloca à disposição para discutir a necessidade desta revisão, caso seja resultante de mudança na economia ou em fatores de mercado que provoquem alterações nesta avaliação;
14. Este relatório é apresentado em uma via, com as folhas rubricadas e assinadas pelo responsável técnico;

## Condições Limites

15. Todas as observações, declarações, condições e conclusões feitas neste relatório foram fundamentadas com as informações disponíveis no período de realização dos trabalhos;
16. Todas as informações pertencentes a este relatório, que foram obtidas através de terceiros, merecem credibilidade, embora não devam ser tomadas como conclusivas;
17. Os avaliadores não fornecem informações a respeito deste trabalho, a menos que haja prévio acordo e autorização formal do cliente;
18. Declaramos não ter nenhum interesse no objeto desta avaliação, seja como Mynarski ou na pessoa de seus responsáveis técnicos;
19. Declaramos que a nossa obrigação de confidencialidade abrange todas as nossas relações profissionais, com clientes, potenciais clientes e o mercado em geral sobre todas as informações relevantes e restritas e sem limite de prazo;
20. Declaramos que a empresa avaliada, seus acionistas controladores e seus administradores não direcionaram, interferiram, limitaram, dificultaram nem praticaram quaisquer atos que tenham comprometido o acesso, a utilização ou conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões apresentadas, nem tampouco determinaram ou restringiram a capacidade da Mynarski de determinar de forma independente às metodologias por ela utilizadas para alcançar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação;
21. Este relatório de avaliação é de propriedade do contratante e a posse não confere o direito de publicação total ou parcial, sem o antecipado consentimento, por escrito, da Mynarski.

## Metodologia

A metodologia utilizada nesta avaliação considera os imóveis como um instrumento financeiro capaz de serem comercializados e integralmente transformados em moeda corrente, num prazo médio de absorção pelo mercado.

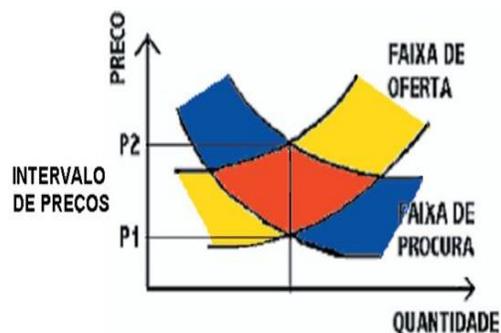
As pesquisas de mercado classificam os dados em três níveis, dando a mais alta prioridade para os preços cotados num mercado ativo e a mais baixa prioridade para opiniões de mercado.

A prioridade da metodologia é para o método comparativo direto de dados de mercado, seguido pelo método econômico e, como última opção, o método do custo.

A análise do “Highest & Best Use” irá influenciar na escolha da metodologia e na determinação do valor do imóvel.

O grau de incerteza nas avaliações é diferente do risco de mercado, pois a incerteza é a probabilidade do preço em uma atual transação ser diferente da estimativa de valor e normalmente varia devido ao tipo e quantidade de amostras e condições microeconômicas. O risco de mercado são as mudanças do mercado num intervalo de tempo, tais como: crises políticas, fatores macroeconômicos e especulações financeiras.

As avaliações desenvolvidas pela Mynarski são baseadas em probabilidades estatísticas de acordo com as amostras e condições gerais e definem uma faixa de valores mais prováveis para o mercado num determinado momento. O valor avaliado é definido dentro do intervalo dos preços calculados, como demonstrado o gráfico a seguir:



## **Metodologia**

### **Classificação dos Imóveis**

De acordo com a classificação da RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors os imóveis são classificados em três grandes classes, como segue:

#### **Imóveis Especializados**

São imóveis raramente vendidos isoladamente no mercado, pelas suas especializações, com: natureza, design, configuração, tamanho, localização, exceto quando se vende o “negócio”, como exemplo: refinarias, hidroelétricas, rodovias, diques, igrejas e museus.

#### **Imóveis Relacionados aos Negócios**

São imóveis relacionados aos negócios e normalmente são comercializados como um ativo operante do negócio, como exemplo: hotéis, bares, casas de shows, teatros, cinemas, construções agropecuárias e agrícolas.

#### **Imóveis Normais**

Nesta categoria são classificados todos os demais tipos de imóveis.

## Metodologia

### Classificação dos Prédios

De acordo com a classificação da ASA – American Society of Appraisers os prédios são classificados nas seguintes categorias:

#### Prédios Residenciais

São todas as construções utilizadas para habitação e podem ser de um ou mais pavimentos.

#### Prédios Industriais

São todas as construções utilizadas no processo produtivo e podem ser fábricas, depósitos, instalações de tratamento, geração de energia, etc... .

#### Prédios Comerciais

São todas as construções utilizadas para o comércio e podem variar desde lojas individuais, strip centers, neighbourhood centers, shopping centers, outlet e mega shopping. O que diferencia estas construções são: tamanho, acesso, abrangência, população atendida e número de lojas, entre outros.

Os FF&E – Furniture, Fixtures & Equipment (móveis, instalações e equipamentos) normalmente são desmembradas dos prédios, exceto as instalações de iluminação e água que são incorporadas aos prédios.

## **Metodologia**

### **Análise dos Imóveis**

As identificações dos imóveis são desenvolvidas de acordo com as necessidades e definições da metodologia.

### **Inventário**

O inventário é a identificação mais completa e abrange a vistoria técnica, medições, análises detalhadas dos projetos estruturais e arquitetônicos, análises dos estados de conservação e manutenção, descrições completas das características construtivas, caracterização da circunvizinhança, análises individuais das depreciações: física (deterioração e desgaste) e funcional (inadequacidade e obsolescência), eficiência do conjunto e documentação fotográfica.

### **Inspeção Técnica**

A inspeção técnica é utilizada para determinar as condições gerais dos imóveis e requer uma vistoria técnica, análises gerais dos estados de conservação e manutenção, descrições sucintas das características construtivas, caracterização da circunvizinhança, análises das depreciações e documentação fotográfica.

### **Avaliação de Escritório**

A avaliação de escritório é utilizada quando a visita ao “site” não é requisitada, sendo necessário que a empresa forneça a relação completa do imóvel, contendo as descrições das características construtivas, fotografias atuais e disponibilize um profissional familiarizado com as condições destes imóveis.



## Metodologia

### Medição das Áreas – IPMS

O IPMS – International Property Measurement Standards estabeleceu o padrão de medição das áreas e a Mynarski adotou os seguintes critérios:

1. Os prédios são medidos pelas suas paredes externas (perímetros externos – IPMS 1);
2. A tolerância adotada é de 1%;
3. As alturas (pé-direito) devem ser registradas;
4. Os níveis acima e abaixo do solo devem ser identificados (a espessura das paredes no subsolo pode ser estimada);
5. Áreas Destacadas: as coberturas, sacadas e terraços são medidos na sua face exterior e suas áreas são indicados separadamente naquele andar;
6. Exclusões: os poços de luz e escadarias abertas (não sejam parte integrante da estrutura) são desconsiderados.

### Segregação dos Ativos – IFRS

Os componentes segregados são aqueles cujos valores de mercado representam, no mínimo, dez por cento do valor total do imóvel e quando suas vidas úteis econômicas remanescentes variam mais do que trinta por cento em relação à vida útil do imóvel principal.

## Metodologia

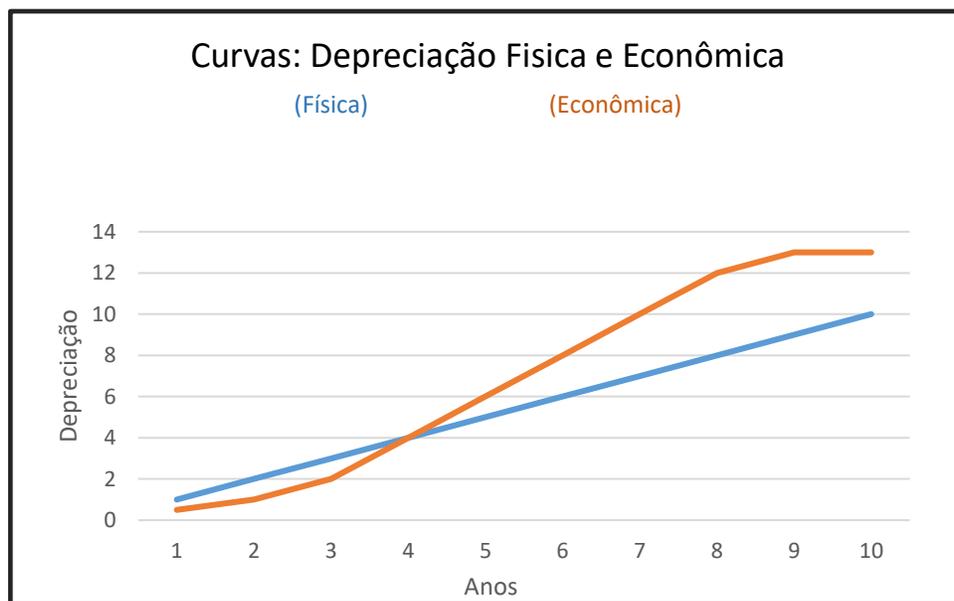
### Depreciações

A depreciação é sempre uma estimativa que poderá ser confirmada quando o ativo for retirado de serviço. Para a engenharia econômica a depreciação é um custo de produção e pode ser definida como a perda de valor devido ao uso e a passagem do tempo.

As depreciações analisadas são físicas e econômicas e possuem características distintas.

As depreciações físicas reduzem a capacidade de produção enquanto que as depreciações econômicas afetam os custos de produção.

O gráfico a seguir demonstra o ritmo usual de evolução das depreciações ao longo da vida útil dos ativos.



## Metodologia

### Depreciação Física

Este tipo de depreciação resulta na diminuição da capacidade física e prazo de utilização dos ativos e está subdividida em dois grupos:

- Dependente do uso = Desgaste

O desgaste está associado ao uso, como: abrasão, choque, vibração e impacto.

O desgaste é analisado através de entrevistas com os responsáveis pela manutenção, quando são analisados os registros da manutenção e respondido o “Questionário Depreciação por Desgaste” e definido, com precisão, o índice de desgaste dos ativos.

Este questionário é realizado para os principais ativos individualmente e para os grupos de ativos (espécies) ou área (centro de custo, local ou unidades) de acordo com as características específicas de cada empresa.

- Independente do uso = Deterioração

A deterioração independe do uso e abrange a corrosão, decomposição e ação de bactérias.

Analizamos este tipo de depreciação através de inspeções visuais, realizadas por técnicos especializados e treinados. As inspeções são realizadas com base nos seguintes conceitos:

-  Excelente: aparentemente perfeito (0,95);
-  Muito Bom: mínimos reparos (0,90 a 0,85);
-  Bom: poucos reparos (0,80 a 0,70);
-  Regular: médios reparos (0,65 a 0,55);
-  Regular inferior: muitos reparos (0,50 a 0,40);
-  Deficiente: deficiente (0,35 a 0,20);
-  Mau: precário (0,15 a 0,10);
-  Sucata (0,05).

A depreciação física final é calculada pela média ponderada das duas depreciações, considerando peso oito para o desgaste devido ao detalhamento da análise (questionário) e peso dois para a deterioração que é analisada por inspeção visual (aparência).

### Cálculo

$$\text{Depreciação Física Final} = (\text{Desgaste} \times 0,8) + (\text{Deterioração} \times 0,2)$$



## Metodologia

### Análise da Depreciação Econômica

Esta análise está associada as perdas econômicas relativas ao nível tecnológico e inadequação e é subdividida em dois grupos:

- Nível Tecnológico

O nível tecnológico pode ser “adiantado”, quando é mais avançado do que o disponível no mercado ou “obsoleto”, quando é mais atrasado em relação a tecnologia disponível no mercado.

Esta análise é realizada através da comparação do atual nível tecnológico com o nível tecnológico disponível no mercado e quando preenchemos o “Questionário Análise Nível Tecnológico” que define o índice de avanço ou obsolescência.

As construções mais avançadas possuem inovações arquitetônicas e estruturais que geram economia e bem-estar para os usuários, reduzem custos e otimizam os recursos naturais com mais segurança.

- Inadequação

A inadequação ocorre quando não se encontra demanda ou se encontra demanda reduzida para os produtos fabricados em prédios especializados, sendo uma análise do produto e não dos ativos.

Esta análise apenas é realizada quando existem sinais de inadequação dos produtos, caso contrário é dispensada.

A depreciação econômica final, quando não existe inadequação, é o nível tecnológico analisado.

### Cálculo

Depreciação Econômica Final = nível tecnológico x inadequação (quando identificada)



## Metodologia

### Depreciação Fatores Específicos - IFRS

Os fatores específicos que podem limitar o uso dos ativos são definidos pelo IFRS e são os “limites contratuais” e a “expectativa de uso” que podem limitar o uso dos ativos num período inferior à sua vida útil operacional. Estes fatores são analisados e demonstrados na planilha de pesquisa dos fatores específicos.

O cálculo da depreciação final dos ativos é o resultado do produto da depreciação física final pela depreciação econômica final, considerando os limites definidos pelo IFRS e FASB.

#### Cálculo Final

**Depreciação Final** = depreciação física final x depreciação econômica final <Limites IFRS e FASB>

### Defeitos

Normalmente os defeitos são de origem estrutural ou revestimento e os imóveis defeituosos devem ser identificados pelos proprietários e informados para os avaliadores.

Os avaliadores descontam do Justo Valor o custo de recuperação, que também deve ser informado pelos proprietários.

### Dano Elétrico

Corresponde ao dano máximo previsto para o possível dano elétrico e é calculado através do método de reposição para recuperação completa do sistema elétrico do imóvel.

### Substâncias Perigosas e Tóxicas

Havendo substâncias perigosas à saúde e ao meio ambiente serão analisados os impactos financeiros sobre o valor dos imóveis.

### Tipos de Mercados

Existem diferentes tipos de mercados onde as transações comerciais são realizadas.

## Metodologia

### **Mercado Líquido e Divulgado**

Neste tipo de mercado existem diversas transações que são divulgadas através de ofertas de compra e venda ao público interessado e os valores normalmente se referem para pagamento à vista.

### **Mercado Ilíquido**

O mercado ilíquido ou “menos líquido” ocorre quando a atividade de negociação é reduzida faltando compradores e vendedores (ex: crises, recessões, durante importantes anúncios políticos e econômicos).

### **Mercado “não divulgado”**

O mercado “não-divulgado” é restrito a negociadores que não desejam ou não necessitam da divulgação de informações para o público.

### **Mercado Inativo**

O mercado inativo normalmente abranger um local ou uma região, onde não existem transações nos últimos doze meses.

Ofertas num mercado inativo não são automaticamente “vendas forçadas” (liquidação), pois o mercado pode se tornar ativo.



## Metodologia

### Mais Alto e Melhor Uso do Imóvel – Highest & Best Use

A análise do “mais alto e melhor uso” do imóvel é realizada através da comparação entre o uso atual e a melhor utilização e reutilização permitida pela legislação, mercado imobiliário e economicamente viável.

A reutilização considera as alternativas de troca de uso, como: industrial para comercial e demais.

A comparação entre estas duas situações permite determinar se o imóvel está sendo adequadamente utilizado ou não.

O imóvel que está sendo utilizado de forma adequada é avaliado de acordo com a sua situação e uso atual.

O imóvel que não está sendo utilizado de forma adequada é avaliado pelo seu potencial de melhor uso, cujo valor é superior ao valor pela utilização atual.

**Tabela de Avaliação do Melhor Uso – Highest & Best Use - HaBU**

Análises	Uso Atual	Melhor Uso	Resultado
1. <b>Best Use:</b> ocupação e valor (valor médio pesquisado)			
• Residencial	Residencial: BRL /m <sup>2</sup>	Residencial: BRL /m <sup>2</sup>	Aprovado ou
• Comercial	Comercial: BRL /m <sup>2</sup>	Comercial: BRL /m <sup>2</sup>	Melhorar o uso
• Industrial	Industrial: BRL /m <sup>2</sup>	Industrial: BRL /m <sup>2</sup>	
• Misto	Misto: BRL / m <sup>2</sup>	Misto: BRL /m <sup>2</sup>	
2. <b>Highest Use:</b> índice construtivo			
• Taxa de ocupação	0,7	0,8	Aprovado ou
• Índice de aproveitamento	2 x	6 x	Melhorar o uso

O imóvel é aprovado quando o “uso atual” e o “melhor uso” são semelhantes nas duas análises.

## Metodologia

### Valor Especial – Special Value

O “valor especial” é um valor adicional ao Justo Valor que representa uma vantagem particular de um comprador e não está disponível para outros compradores no mercado. Esta vantagem pode ser física, geográfica, econômica ou legal e inclui a sinergia criada pela combinação de dois ou mais ativos.



## Metodologia

### Métodos

#### Método Comparativo de Dados de Mercado

O método comparativo de dados de mercado é desenvolvido através de extensas pesquisas de mercado e posterior homogeneização dos dados de forma a possibilitar uma comparação direta com o mercado.

#### Pesquisas de Mercado

O IFRS 13 classifica os dados pesquisados em diferentes níveis de precisão, como:

- Nível 1: dados cotados no mercado ativo entre imóveis idênticos, considerando o volume médio das transações e a quantidade dos imóveis avaliados;
- Nível 2: dados cotados no mercado ativo entre imóveis semelhantes e dados cotados no mercado “não ativo” entre imóveis semelhantes e outros que não são cotados, tais como: correlações, taxas de retorno e análises de mercado;
- Nível 3: quando não existem dados disponíveis e são utilizadas informações disponíveis, tais como: opiniões e registros históricos.

Durante os trabalhos priorizamos o uso das amostras de mercado sobre as opiniões de mercado.

Os imóveis cotados são analisados nas suas principais características, como: áreas, estado de conservação, idade, nível construtivo, utilização, índices construtivos, topografia, localização entre outros.

As pesquisas abrangem ofertas e transações dentro da região de influência dos imóveis em estudo.

Os valores pesquisados correspondem aos preços efetivamente pagos nas operações já realizadas e os valores das ofertas sofrem reduções decorrentes das negociações.

Para as ofertas, adotamos reduções decorrentes das negociações, associadas ao tipo de imóvel (rural ou urbano: comercial, residencial ou industrial) e ao momento do mercado (aquecido, normal ou fraco).

Quando realizamos avaliações para impairment excluímos os custos de comercialização dos imóveis.

Não são consideradas as amostras quando há evidências de que as transações foram forçadas (transações com um ou poucos compradores).

## Metodologia

### Cálculos Comparativos

Os valores pesquisados são analisados e homogeneizados, quando são considerados os índices de depreciação e demais variáveis de mercado.

Quaisquer ajustes são apropriados somente se eles consistem com o objetivo de definir o justo valor dos imóveis.

### Método Econômico - Rentabilidade

Consiste em determinar o valor dos imóveis através das suas capacidades de gerar rendas.

### Método da Reposição

Consiste em determinar o valor de reposição, através da elaboração de orçamentos sumários ou detalhados de todas as parcelas que compõem o valor final do imóvel, incluindo os custos normais de implantação da obra (canteiro de obra).

Custos anormais de implantação das obras (superiores à média), não são incluídos nas avaliações do ativo imobilizado, pois são classificados no grupo intangíveis (gastos e despesas pré-operacionais).

São os seguintes custos primários e BDI – Budget Difference Income considerados:

**My Custos Primários:** matéria prima e mão de obra, incluídos os impostos e encargos.

**My BDI – Budget Difference Income:** custo administrativo, lucro do construtor, custo financeiro e impostos.

O custo administrativo é analisado através do “Questionário de Planejamento”, quando é definido o nível de complexidade da obra.

O lucro do construtor é proporcional ao nível de complexidade da obra (semelhante ao custo administrativo) e os impostos são calculados com base no lucro real previsto.

O custo financeiro é calculado com base na taxa Selic, acrescida de risco médio do mercado.

## Metodologia

**Tabela de Percentuais (%) de BDI – Budget Difference Income**

Tabela de Percentuais de BDI – Budget Difference Income					
Período Execução Obra (Meses)	Custo de Administração (%)	Lucro do Construtor (%)	Impostos (%)	Custos Financeiros (%)	BDI Total (%)
6	16,25	16,25	5,53	5,32	43,34
12	16,25	16,25	5,53	10,92	48,95
18	16,25	16,25	5,53	16,82	54,84
24	16,25	16,25	5,53	23,03	61,06
30	16,25	16,25	5,53	29,58	67,60
36	16,25	16,25	5,53	36,47	74,49
40	16,25	16,25	5,53	41,26	79,29
48	16,25	16,25	5,53	51,37	89,39
54	16,25	16,25	5,53	59,42	97,45
60	16,25	16,25	5,53	67,90	105,92

A taxa de administração e o lucro do construtor são definidos através de questionário específico anexo a este laudo.

Os impostos foram definidos com base nas alíquotas incidentes sobre os faturamentos e resultados estimados para o projeto específico.

Os custos financeiros foram definidos com base na taxa de juros praticada pelo BNDES para projetos de infraestrutura, que consiste na TLP (taxa de longo prazo) mais a taxa de remuneração do BNDES acrescida da taxa do agente financeiro fixada em 3,64% de acordo com o risco do negócio, no caso específico classificado como risco alto.

O tempo estimado para execução de projeto semelhante foi de 36 meses.

Nas avaliações específicas para teste de “impairment” são descontados os custos para comercialização dos imóveis.

### Método Evolutivo

Utilizado para avaliar imóveis compostos por mais de um item, que são avaliados por métodos diferentes e a soma dos valores determina o valor total do imóvel.

Valor do Imóvel = Valor do item “terreno” + Valor do item “construção”

O item “terreno” foi avaliado pelo Método Comparativo.

O item “construção” pode ter sido avaliado pelo método do custo de reposição.

## Metodologia

### Valores Negativos

Alguns imóveis podem ter valor negativo, quando existem custos para recuperação superiores aos seus justos valores.

Caso exista algum imóvel com valor negativo, então o valor deste imóvel é reportado separadamente dos demais imóveis e não são realizadas as compensações dos valores negativos com os demais valores positivos.

### Teste de “Impairment”

Nas avaliações para teste de “Impairment” são descontados do Justo Valor os custos para comercialização dos imóveis, resultando o valor líquido que os proprietários receberiam no caso da venda destes imóveis.

## Metodologia

### Valor de Liquidação e Liquidação Forçada

#### Liquidação

É a venda do ativo num prazo inferior ao prazo médio de comercialização e por esta redução do prazo é calculado o desconto financeiro através do fluxo de caixa descontado com taxa de desconto adequada. Adotamos como prazo de liquidação 1/3 do prazo médio de venda de ativos semelhantes.

#### Liquidação Forçada

É a venda imediata do ativo, sem período de comercialização, através de leilões ou operações semelhantes e o cálculo do desconto é realizado para o prazo total de comercialização.

#### Taxa de Atratividade

A taxa de atratividade corresponde a rentabilidade que o investimento deve gerar para o investidor. O risco é analisado de acordo com o tipo de investimento (urbano, rural, residencial, industrial, comercial, etc...) e considera a taxa livre de risco, risco país, volatilidade e prêmio de mercado.

#### Fluxo de Caixa

O fluxo de caixa determina o valor presente (valor de liquidação), mediante a aplicação da taxa de desconto (taxa de atratividade) sobre o valor de mercado (valor futuro devido ao prazo de negociação).

## Processo de Avaliação

### Análise do Mercado

O mercado imobiliário local é ativo e realizamos as pesquisas no principal mercado que é caracterizado por ofertas de terrenos industriais e comerciais de liquidez média.

A região onde se encontra o imóvel avaliando é basicamente industrial e comercial, caracterizando-se pela privilegiada localização em área industrial, com características mistas de área retro portuária e portuária específicas seguindo as regras de implantação e operação determinadas pela administração geral do complexo. O porto de Suape é o maior porto público das regiões norte e nordeste brasileiras. A atividade econômica industrial brasileira não mostrou melhora significativa na retomada de investimentos, os níveis de confiança em relação a economia global têm impactado o câmbio trazendo incerteza na retomada de investimentos a médio prazo.

### Classificação do Imóvel

O imóvel em estudo é classificado como um imóvel especializado, que corresponde aos imóveis raramente vendidos no mercado, exceto quando se vende à empresa.

### Pesquisa de Mercado

Os imóveis pesquisados estão distribuídos nos seguintes tipos:

**Tipos de Imóveis Pesquisados**

<b>Tipo</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Percentual</b>
Nível 1 – mercado ativo e bens idênticos	-	-
Nível 2 – mercado ativo ou “não ativo” e bens semelhantes	16	100 %
Nível 3 – estimativas e valores históricos	-	-
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>100,00%</b>

## Processo de Avaliação

### Tipo de Pesquisa – Vendas ou Ofertas

<b>Tipo</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Percentual</b>
Vendas – operações realizadas	-	-
Ofertas – disponíveis no mercado	16	100,00%
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>100,00%</b>

As ofertas tiveram seus valores reduzidos em 7% devido a margem de negociação estimada para este tipo de imóvel e o mercado atual.

### Riscos do Mercado

A atividade econômica industrial brasileira não mostrou melhora significativa na retomada de investimentos, os níveis de confiança em relação a economia global têm impactado o câmbio trazendo incerteza na retomada de investimentos a médio prazo.

Devido ao ritmo lento da recuperação econômica brasileira e as incertezas em relação ao médio prazo, impactando no aumento do dólar, estes fatores de incerteza impactam e afetam a indústria da construção civil e o mercado de consumo como um todo.

## Processo de Avaliação

### Caracterização do Imóvel

#### Situação



Fonte: Google Earth

#### Localização

O imóvel está localizado na ilha de Tatuoca, complexo industrial portuário de Suape, Ipojuca - Pernambuco, onde realizamos os trabalhos de inspeção.

#### Infraestrutura

O imóvel é servido pela seguinte infraestrutura:

-  Rede de iluminação;
-  Rede de energia elétrica – alta e baixa tensão;
-  Rede de telecomunicações;
-  Pavimentação asfáltica;

## Processo de Avaliação

### Classificação da Circunvizinhança

Caracteriza-se por zona industrial e portuária.

### Vistoria

As vistorias foram realizadas no dia 26 de fevereiro de 2020.

## Processo de Avaliação

### Inspeção dos Riscos Ambientais

Analisamos os riscos ambientais com base nos dados disponíveis na data da avaliação e entrevistas com os proprietários atuais e anteriores, quando disponíveis.

Os riscos foram classificados como acidente (imprevistos) ou operacionais (previsíveis) e aceitáveis, quando todas as leis e regulamentações estão sendo seguidas e inaceitáveis, quando algum destes itens não está sendo atendido.

Não identificamos estudos ambientais referentes ao potencial de contaminação do imóvel.

#### Risco Ambiental do Imóvel em Estudo

Riscos	Atual	Passado	Acidente	Operacional
Legais	Não	Não		
Naturais	Não	Não		
Poluidores Líquidos	Sim	Sim		Produtos Químicos
Poluidores Gasosos	Sim	Sim		Produtos Químicos
Poluidores Sonoros	Não	Não		
Poluidores Transmissão	Não	Não		
Biológicos	Não	Não		
Radioativos	Não	Não		
Operação Industrial	Não	Não		
Operação Comercial	Sim	Sim		
Depósitos	Não	Não		
Operação Saúde	Não	Não		

## Processo de Avaliação

### Inspeção dos Riscos Ambientais

Analisamos os riscos ambientais na circunvizinhança do imóvel em estudo até 500m de distância.

#### Risco Ambiental da Circunvizinhança

Riscos	Atual	Passado	Acidente	Operacional
Legais	Não	Não		
Naturais	Não	Não		
Poluidores Líquidos	Sim	Sim		Produtos Químicos
Poluidores Gasosos	Sim	Sim		Produtos Químicos
Poluidores Sonoros	Não	Não		
Poluidores Transmissão	Não	Não		
Biológicos	Não	Não		
Radioativos	Não	Não		
Operação Industrial	Não	Não		
Operação Comercial	Sim	Sim		
Depósitos	Não	Não		
Operação Saúde	Não	Não		

Declaramos que as análises dos riscos foram desenvolvidas com rigor em todas as suas etapas e certificamos que representa a realidade dos fatos obtidos durante as vistorias e entrevistas.

## Processo de Avaliação

### Descrição das Glebas

As áreas das glebas avaliadas possuem as seguintes caracterizações conforme tabela abaixo:

<b>Ativo</b>	<b>Relevo</b>	<b>Formato</b>	<b>Acessibilidade</b>	<b>Área</b>	<b>Matrícula</b>
Patrimônio	Plano / Semi-plano / Ondulado / Irregular	Regular / Irregular	Ótimo / Bom / Regular / Ruim	terrenos ou glebas - m2 / ha	cartório / número
904500	PLANO	IRREGULAR	BOM	78,08 ha	5612
904501	PLANO	IRREGULAR	BOM	78,42 ha	6952

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904502

**Nome do Prédio / Benfeitoria: EDIFÍCIO SUBESTAÇÃO SE-01 COM ÁREA PRIVATIVA 436,81 M<sup>2</sup>**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: concreto armado</p> <p>Fechamento: alvenaria</p> <p>Estrutura cobertura: concreto</p> <p>Cobertura: laje de concreto</p> <p>Piso: concreto</p> <p>Esquadrias: metálicas</p> <p>Instalação elétrica: aparente</p> <p>Pintura: acrílica</p> <p>Iluminação: fluorescente</p> <p>Área privativa: 436,81 m<sup>2</sup></p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904503

**Nome do Prédio / Benfeitoria: EDICULA CUBICULO DE ENTRADA DE ENERGIA COM ÁREA PRIVATIVA 12,00 M<sup>2</sup>**

Foto	Descrição
	Fundação: direta Estrutura: concreto armado Fechamento: alvenaria Estrutura cobertura: concreto Esquadrias: metálicas Pintura: acrílica Iluminação: fluorescente Área privativa: 12,00 m <sup>2</sup>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904504

**Nome do Prédio / Benfeitoria: CERCAMENTO AREA SUBESTAÇÃO SE-01**

Foto	Descrição
	Fundação: blocos Estrutura: concreto armado Fechamento: tela para alambrado Perímetro: 458,00 m

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904505

**Nome do Prédio / Benfeitoria: MURO CERCAMENTO PERIMETRICO**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: concreto armado</p> <p>Fechamento: alvenaria</p> <p>Perímetro: 3.290,00 m</p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904506

**Nome do Prédio / Benfeitoria: ESCRITÓRIO DE TRANSPORTES COM ÁREA PRIVATIVA 365,00 M<sup>2</sup>**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: madeira</p> <p>Estrutura cobertura: madeira</p> <p>Cobertura: telhas de fibrocimento</p> <p>Piso: cerâmicas</p> <p>Instalação elétrica: embutida e aparente</p> <p>Forro: pvc</p> <p>Pintura: acrílica</p> <p>Iluminação: fluorescente</p> <p>Área privativa: 365,00 m<sup>2</sup></p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904507

**Nome do Prédio / Benfeitoria: GALPAO AREA DE TERCEIROS COM ÁREA PRIVATIVA 753,89 M<sup>2</sup>**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: madeira</p> <p>Estrutura cobertura: madeira</p> <p>Cobertura: telhas de fibrocimento</p> <p>Piso: cerâmicas</p> <p>Instalação elétrica: embutida e aparente</p> <p>Forro: pvc</p> <p>Pintura: acrílica</p> <p>Iluminação: fluorescente</p> <p>Área privativa: 753,89 m<sup>2</sup></p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904508

**Nome do Prédio / Benfeitoria: GALPAO DE TERCEIRIZADOS 2**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: madeira</p> <p>Estrutura cobertura: madeira</p> <p>Cobertura: telhas de fibrocimento</p> <p>Piso: cerâmicas</p> <p>Instalação elétrica: embutida e aparente</p> <p>Forro: pvc</p> <p>Pintura: acrílica</p> <p>Iluminação: fluorescente</p> <p>Área privativa: 2.085,10 m<sup>2</sup></p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904509

**Nome do Prédio / Benfeitoria: GALPAO CDH NÚCLEO ADMINISTRATIVO COM ÁREA PRIVATIVA  
363,30 M<sup>2</sup>**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: madeira</p> <p>Estrutura cobertura: madeira</p> <p>Cobertura: telhas de fibrocimento</p> <p>Piso: cerâmicas</p> <p>Instalação elétrica: embutida e aparente</p> <p>Forro: pvc</p> <p>Pintura: acrílica</p> <p>Iluminação: fluorescente</p> <p>Área privativa: 363,30 m<sup>2</sup></p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904510

**Nome do Prédio / Benfeitoria: GALPAO CDH NÚCLEO LABORATÓRIO 1 EDUCACIONAL COM  
ÁREA PRIVATIVA 2.181,40 M<sup>2</sup>**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: madeira</p> <p>Estrutura cobertura: madeira</p> <p>Cobertura: telhas de fibrocimento</p> <p>Piso: cerâmicas</p> <p>Instalação elétrica: embutida e aparente</p> <p>Forro: pvc</p> <p>Pintura: acrílica</p> <p>Iluminação: fluorescente</p> <p>Área privativa: 2.181,40 m<sup>2</sup></p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904511

**Nome do Prédio / Benfeitoria: GALPAO CDH VESTUARIOS E WCS COM ÁREA PRIVATIVA**  
**1.303,70 M<sup>2</sup>**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: madeira</p> <p>Estrutura cobertura: madeira</p> <p>Cobertura: telhas de fibrocimento</p> <p>Piso: cerâmicas</p> <p>Instalação elétrica: embutida e aparente</p> <p>Pintura: acrílica</p> <p>Iluminação: fluorescente</p> <p>Área privativa: 1.303,70 m<sup>2</sup></p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904512

**Nome do Prédio / Benfeitoria: GALPAO CDH MODULO LABORATÓRIO 2 COM ÁREA PRIVATIVA  
214,10 M<sup>2</sup>**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: concreto armado</p> <p>Fechamento: alvenaria</p> <p>Estrutura cobertura: concreto</p> <p>Cobertura: telhas de fibrocimento</p> <p>Piso: concreto</p> <p>Esquadrias: metálicas</p> <p>Instalação elétrica: embutida e aparente</p> <p>Pintura: acrílica</p> <p>Iluminação: fluorescente</p> <p>Área privativa: 214,10 m<sup>2</sup></p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904513

**Nome do Prédio / Benfeitoria: CERCAMENTO INTERNO CDH**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: concreto armado</p> <p>Fechamento: tela para alambrado</p> <p>Perímetro: 540,00 m</p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904514

**Nome do Prédio / Benfeitoria: PAVIMENTAÇÃO INTERNA CDH**

Foto	Descrição
	Fundação: direta Piso: paralelepípedos Área: 1.455,00 m <sup>2</sup>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904515

**Nome do Prédio / Benfeitoria: COBERTURA ENTRADA CDH COM ÁREA PRIVATIVA 30,00 M<sup>2</sup>**

Foto	Descrição
	Fundação: direta Estrutura: concreto armado Estrutura cobertura: metálica Cobertura: telhas metálicas Iluminação: fluorescente Área privativa: 30,00 m <sup>2</sup>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904516

**Nome do Prédio / Benfeitoria: COBERTURA ENTRADA CDH ANTIGA COM ÁREA PRIVATIVA  
30,00 M<sup>2</sup>**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: direta</p> <p>Estrutura: concreto armado</p> <p>Estrutura cobertura: metálica</p> <p>Cobertura: telhas metálicas</p> <p>Iluminação: fluorescente</p> <p>Área privativa: 30,00 m<sup>2</sup></p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904517

**Nome do Prédio / Benfeitoria: PAVIMENTAÇÃO PATIO EXTERNO E ESTACIONAMENTO**

Foto	Descrição
	Fundação: blocos Área: 55.488,52 m <sup>2</sup>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904518

**Nome do Prédio / Benfeitoria: EDIFÍCIO PORTARIA PRINCIPAL COM ÁREA PRIVATIVA 718,20 M<sup>2</sup>**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: concreto armado</p> <p>Fechamento: alvenaria</p> <p>Estrutura cobertura: concreto</p> <p>Cobertura: telhas metálicas</p> <p>Piso: cerâmicas</p> <p>Revestimento: reboco</p> <p>Esquadrias: alumínio</p> <p>Instalação elétrica: embutida e aparente</p> <p>Instalação hidráulica: embutida</p> <p>Forro: forro pacote</p> <p>Pintura: acrílica</p> <p>Iluminação: fluorescente</p> <p>Área privativa: 718,20 m<sup>2</sup></p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904519

**Nome do Prédio / Benfeitoria: COBERTURA ACESSO PORTARIA PRINCIPAL**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: concreto armado</p> <p>Estrutura cobertura: metálica</p> <p>Cobertura: telhas metálicas</p> <p>Piso: blocos de concreto</p> <p>Revestimento: reboco</p> <p>Instalação elétrica: embutida e aparente</p> <p>Forro: pvc</p> <p>Pintura: acrílica</p> <p>Iluminação: fluorescente</p> <p>Área privativa: 719,20 m<sup>2</sup></p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904520

**Nome do Prédio / Benfeitoria: EDIFÍCIO BALANÇA**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: concreto armado</p> <p>Fechamento: alvenaria</p> <p>Estrutura cobertura: metálica</p> <p>Cobertura: telhas metálicas</p> <p>Piso: blocos de concreto</p> <p>Revestimento: reboco</p> <p>Esquadrias: metálicas</p> <p>Instalação elétrica: embutida e aparente</p> <p>Forro: forro pacote</p> <p>Pintura: acrílica</p> <p>Iluminação: fluorescente</p> <p>Área privativa: 91,68 m<sup>2</sup></p>

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904521

**Nome do Prédio / Benfeitoria: EDIFÍCIO RECRUTAMENTO E SELEÇÃO**

Foto	Descrição
	Fundação: blocos Estrutura: concreto armado Fechamento: alvenaria Estrutura cobertura: metálica Cobertura: telhas metálicas Piso: blocos de concreto Revestimento: reboco Esquadrias: metálicas Instalação elétrica: embutida e aparente Forro: forro pacote Pintura: acrílica Iluminação: fluorescente Área privativa: 227,40 m²

## Processo de Avaliação

### Descrição dos Prédios e Benfeitorias

Seguem as descrições individualizadas dos prédios e benfeitorias:

Patrimônio: 904522

**Nome do Prédio / Benfeitoria: EDIFÍCIO ESCRITÓRIO CENTRAL COM ÁREA PRIVATIVA 7.884,70 M<sup>2</sup>**

Foto	Descrição
	<p>Fundação: blocos</p> <p>Estrutura: concreto armado</p> <p>Fechamento: alvenaria</p> <p>Estrutura cobertura: concreto</p> <p>Cobertura: laje de concreto</p> <p>Piso: cerâmicas</p> <p>Esquadrias: vidros</p> <p>Instalação elétrica: embutida e aparente</p> <p>Instalação hidráulica: embutida</p> <p>Forro: forro pacote</p> <p>Pintura: acrílica</p> <p>Iluminação: fluorescente</p> <p>Área privativa: 7.884,70 m<sup>2</sup></p>