

## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

**PREPARADO PARA:** Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.

**FINALIDADE:** Aquisição de ativos por Fundo de Investimento Imobiliário

**PROPRIEDADE:** Bresco Osasco, localizado na Rua Henry Ford, 803, Presidente Altino - Osasco/SP

**DATA:** 31 de Janeiro de 2024

VIA DIGITAL

São Paulo, 31 de Janeiro de 2024.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.

At.: Sr. Felipe Lyrio

Rua Hungria, 620 - 4º andar, conj. 42

01455-000 – São Paulo – SP

**Ref.: Relatório de Avaliação do ativo Bresco Osasco, galpão situado na Rua Henry Ford, 803, Presidente Altino, Osasco - SP.**

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Compra** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 70 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características, especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de Janeiro de 2024:

BRESCO  
At.: Sr. Felipe Lyrio  
Rua Hungria, 620 - 4º Andar, Conj. 42.  
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar  
São Paulo, SP 04571-100  
Fone: +55 11 5501 5464  
[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

## CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	<b>R\$ 152.344.000,00</b> (Cento e Cinquenta e Dois Milhões, Trezentos e Quarenta e Quatro Mil Reais)	R\$/m² 5.139,29

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

---

Laís Issa

Consultora Plena - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer

Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer

Diretor - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul

## Resumo das Principais Características e Conclusões

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, multiusuário
Endereço:	Rua Henry Ford, 803, Presidente Altino, Osasco/SP
Data da avaliação:	31 de Janeiro de 2024
Data da inspeção:	28 de Setembro de 2023
Objetivo:	Determinar o <b>Valor de Mercado para Compra</b>
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para Aquisição de ativos por Fundo de Investimento Imobiliário
Metodologias:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado;</li><li>▪ Método Evolutivo; e</li><li>▪ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.</li></ul>
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-24-66032-900047 - Bresco - Portfolio 2024

**DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE**

<b>Terreno:</b>	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Regular
	Área:	40.561,50 m <sup>2</sup> (conforme matrícula)
	Descrição:	Trata-se do condomínio logístico denominado Bresco Osasco.

**Blocos, Edificações e Benfeitorias**

<b>Galpão:</b>	Área Construída Total:	28.488,40 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Novo - A
	Idade Aparente (análise física):	1 ano
	Vida Remanescente (análise física):	79 anos
	Vida Útil Total (critério para análise física):	80 anos
	Vida Remanescente (análise contábil):	59 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	60 anos

<b>Áreas de Apoio:</b>	Área Construída Total:	1.154,61 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Novo - A
	Idade Aparente (análise física):	1 ano
	Vida Remanescente (análise física):	69 anos
	Vida Útil Total (critério para análise física):	70 anos
	Vida Remanescente (análise contábil):	59 anos
	Vida Útil Total (critério para análise contábil):	60 anos

**OBS.:** Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

**Acessibilidade:** Através da Rua Henry Ford

**Vizinhança:** Industrial, comercial e residencial

**Infraestrutura logística:** Rodoviária e aeroviária

**Transporte:** Rodoviário (público e privado)

**Melhoramentos Públicos:** Infraestrutura básica disponível

**DOCUMENTAÇÃO**

**Registros:** 2º Registro de Imóveis de Osasco sob as matrículas nº 2.122/ 2.615/ 6.259 e 15.957

**Taxas e Dispendios:** Imposto Predial e Territorial Urbano sob nº de inscrição: 23224.24.99.0001.00.000.03/ 23224.24.99.0247.99.999.02/ 23224.24.99.0827.00.000.02 e 23224.24.99.0550.00.000.03

**Outros:** Planta/ Quadro de áreas

## ZONEAMENTO

Zona:	ZI-12
Uso:	Comercial, industrial e especiais: C3/S3/E1/E2/E3/S2/C2/I1/I2/I4/R1/R2.1/E4/C1/S1
Taxa de Ocupação:	0,70
Coefficiente de aproveitamento	Máximo de 1 vez a área de terreno

## MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Osasco. Seu perfil ocupacional é composto por galpões logísticos e industriais, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação, com predomínio de empreendimentos voltados à logística/indústria.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos e razoável demanda para locação de galpões. Os galpões em geral são alugados após um período de 12 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup> e R\$ 1.645,24/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 16.420,00 m<sup>2</sup> e 50.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 20,00/m<sup>2</sup> e R\$ 31,85/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 675,00m<sup>2</sup> e 8.080,00m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## ANÁLISE SWOT

<b>PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A propriedade dispõe de ótimo acesso e localização, a poucos minutos da marginal Tietê e Rodovia Presidente Castelo Branco, além da proximidade com um grande centro de consumo.</li> </ul>
<b>PONTOS FRACOS E AMEAÇAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Por ser um polo industrial e comercial, em certos horários possui trânsito intenso.</li> </ul>

## CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	<b>R\$ 152.344.000,00</b> (Cento e Cinquenta e Dois Milhões, Trezentos e Quarenta e Quatro Mil Reais)	R\$/m <sup>2</sup> 5.139,29

## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ACESSO: AVENIDA HENRY FORD



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO: AVENIDA HENRY FORD



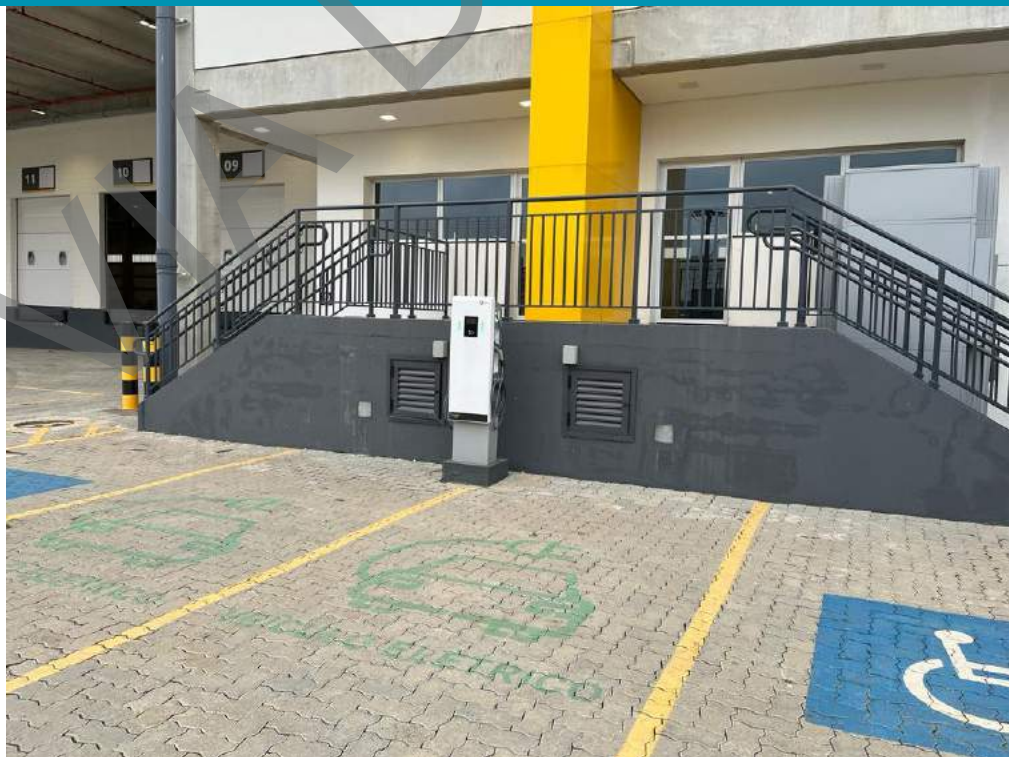
Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA E ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREAS DE APOIO



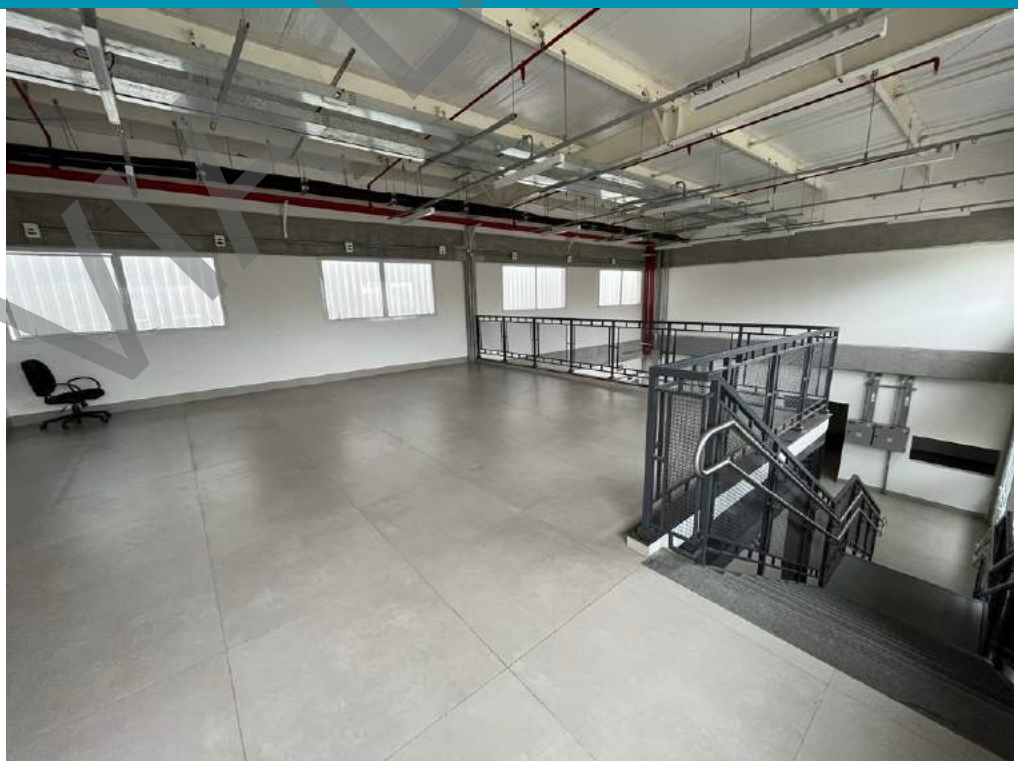
Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREAS DE APOIO



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREAS DE APOIO



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREAS DE APOIO



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREAS DE APOIO



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREAS DE APOIO



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREAS DE APOIO



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO



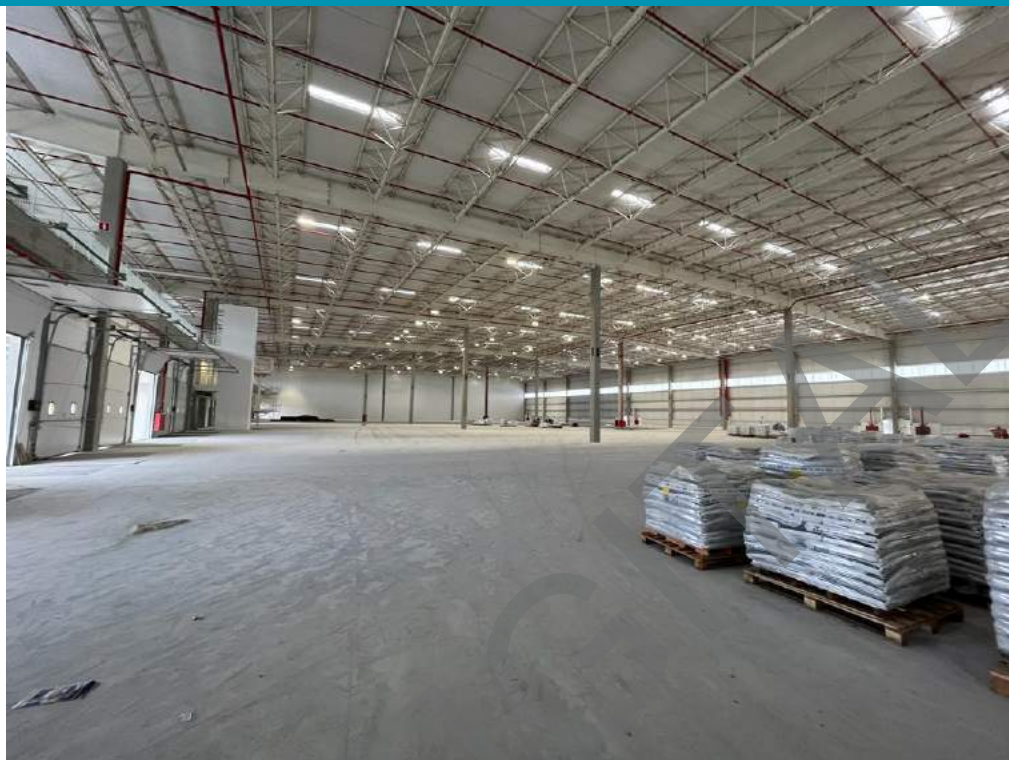
Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

**GALPÃO**



Fonte: Cushman & Wakefield

**GALPÃO**



Fonte: Cushman & Wakefield

**GALPÃO**



Fonte: Cushman & Wakefield

**GALPÃO**



Fonte: Cushman & Wakefield

## Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES .....	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....	VI
<b>ÍNDICE .....</b>	<b>XV</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
OBJETO .....	1
OBJETIVO .....	1
FINALIDADE .....	1
DESTINATÁRIO .....	1
PUBLICIDADE .....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....	1
DOCUMENTAÇÃO .....	2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	2
<b>ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
ASPECTOS GERAIS .....	4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....	4
ACESSO .....	4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA .....	4
CONCLUSÃO .....	5
<b>ANÁLISE MERCADOLÓGICA .....</b>	<b>6</b>
CENÁRIO ECONÔMICO .....	6
MERCADO DE OSASCO - SUBMERCADO DE BARUERI/SP .....	13
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO .....	13
PREÇOS PRATICADOS .....	14
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE .....	14
<b>ANÁLISE DA PROPRIEDADE .....</b>	<b>15</b>
DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	15
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....	17
QUADRO DE ÁREAS .....	19
ZONEAMENTO .....	20
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO .....	21
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>22</b>

PROCESSO DE AVALIAÇÃO.....	22
METODOLOGIA.....	22
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....	26
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO.....	35
MÉTODO EVOLUTIVO .....	43
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....	43
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO .....	50
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO.....	52
<b>TAXA DE DESCONTO</b> .....	53
<b>RESUMO DE VALORES</b> .....	59
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR .....	60
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	61
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS”</b> .....	67
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO</b> .....	70
<b>ANEXOS</b> .....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	M

## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão localizado na Rua Henry Ford, 803 - Presidente Altino, Osasco - SP.

### Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Compra** do imóvel supracitado.

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para **aquisição de ativos por Fundo de Investimentos Imobiliário**.

**OBS.:** O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

### Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco Logística Fundo De Investimento Imobiliário.

**OBS.:** Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

### Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

### Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 31 de Janeiro de 2024;
- Data da vistoria da propriedade: 28 de Setembro de 2023.

## Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA				
Número do Registro:	2.122	2.615	6.259	15.957
Cartório:	2º Registro de Imóveis de Osasco	2º Registro de Imóveis de Osasco	2º Registro de Imóveis de Osasco	2º Registro de Imóveis de Osasco
Data da Matrícula:	26 de abril de 1978	09 de agosto de 1978	26 de maio de 1980	(-)
Endereço do Imóvel:	Rua Henri Ford, 803 - Presidente Altino	Lote 08 da Quadra G do loteamento Parque Industrial de Osasco	Lote 1 da Quadra G no Parque Industrial de Osasco	Rua C, Quadra G do Parque Industrial de Osasco
Proprietário:	Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda	Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda	Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda	Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda
Data da Aquisição:	07 de dezembro de 2006	07 de dezembro de 2006	07 de dezembro de 2006	07 de dezembro de 2006
Valor da Aquisição:	1.783.300,00	3.330.300,00	1.717.000,00	1.669.400,00
Área Construída (m²):	2.202,95	6.438,00	-	-
Área de Terreno (m²):	10.881,34	9.308,70	10.289,92	10.081,54

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

MATRÍCULA				
Número do Registro:	2.122	2.615	6.259	15.957
Cartório:	2º Registro de Imóveis de Osasco	2º Registro de Imóveis de Osasco	2º Registro de Imóveis de Osasco	2º Registro de Imóveis de Osasco
Data da Matrícula:	07/06/2023	07/06/2023	07/06/2023	07/06/2023
Endereço do Imóvel:	Rua Henri Ford, 803 - Presidente Altino	Lote 08 da Quadra G do loteamento Parque Industrial de Osasco	Lote 1 da Quadra G no Parque Industrial de Osasco	Rua C, Quadra G do Parque Industrial de Osasco
Proprietário:	Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda	Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda	Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda	Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda
Data da Aquisição:	07 de dezembro de 2006	07 de dezembro de 2006	07 de dezembro de 2006	07 de dezembro de 2006
Valor da Aquisição:	1.783.300,00	3.330.300,00	1.717.000,00	1.669.400,00
Área Construída (m²):	2.202,95	6.438,00	-	-
Área de Terreno (m²):	10.881,34	9.308,70	10.289,92	10.081,54

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

### OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS Planta / Quadro de áreas / Rent Roll

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

## Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

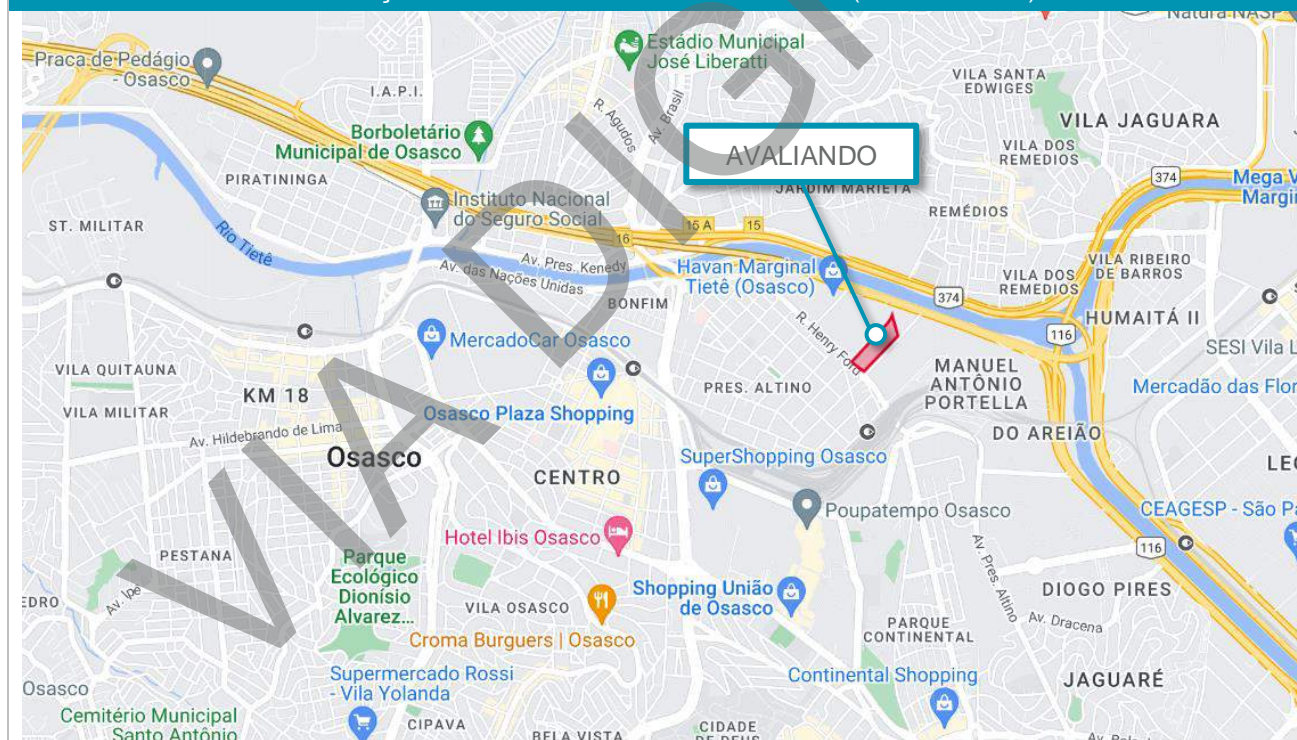
## Análise da Localização

A propriedade em estudo denomina-se Bresco Osasco: e está situada na Rua Henry Ford, 803, Presidente Altino, Osasco - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 3,5 km da Rodovia Castelo Branco;
- 7 km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 17 km do Aeroporto de Congonhas;
- 20 km do Centro de São Paulo;
- 33 km do Aeroporto de Guarulhos;
- 86 km do Centro de Campinas; e
- 98 km do Porto de Santos.

### MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

## Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), localizado na porção norte da cidade de Osasco. A localização do avaliando é limítrofe com o município de São Paulo. A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População:** A população de Osasco de acordo com o último censo realizado em 2022 era de 743.432 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Osasco também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões.
- **Fraquezas:** Fraquezas da região inclui falta de espaço para novas construções e alto índice de trânsito.

## Ocupação circunvizinha

A circunvizinhança do imóvel é caracterizada pela presença de imóveis industriais/logísticos e residenciais.

## Acesso

### Nível regional

O município de Osasco faz parte da Região Metropolitana de São Paulo, no Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovias Anhanguera SP-330; Rodoanel Mario Covas SP-021; Avenida Marginal Tietê; e Rodovia Presidente Castelo Branco.

### Nível municipal

O bairro Presidente Altino está localizado na porção sul do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rua Henry Ford, Avenida Maria Campos e Avenida Marginal Tietê.

### Nível local

A rua Henry Ford é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido de direção, seu estado de conservação é bom, e o imóvel dispõe de acesso por transporte público, sendo que o ponto de ônibus mais próximo está em frente ao acesso principal.

## Infraestrutura logística

O Aeroporto de Congonhas está aproximadamente à 30 km de distância do imóvel, e este, opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas. A linha 8 Diamante da CPTM atende o município e a estação Osasco dista aproximadamente 3 km do imóvel.

## Conclusão

A região onde encontra-se o avaliando já é consolidada pelo mercado industrial e residencial. Possui uma importante rodovia que atravessa Osasco e conecta São Paulo à Barueri, Alphaville, Santana de Parnaíba e Jandira. Possui boa infraestrutura para veículos e pedestres, além de estar próximo de polos de negócios e comerciais. Desta forma, considera-se que em âmbito nacional, a localização do avaliando é valorizada, principalmente pela proximidade do grande polo consumidor da Região Metropolitana de São Paulo e da malha viária disponível para escoamento de mercadorias.

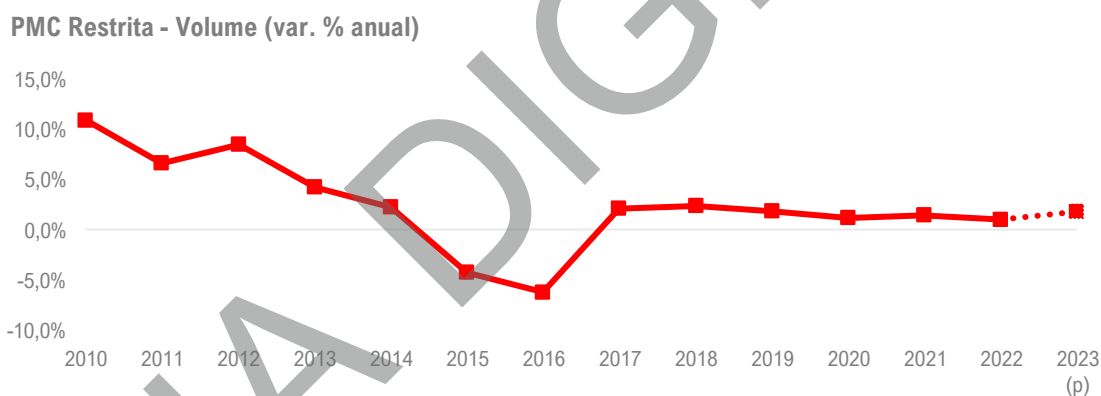
VIA DIGITAL

## Análise Mercadológica

### Cenário Econômico

Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de setembro de 2023 variou 0,6% frente a agosto no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal.

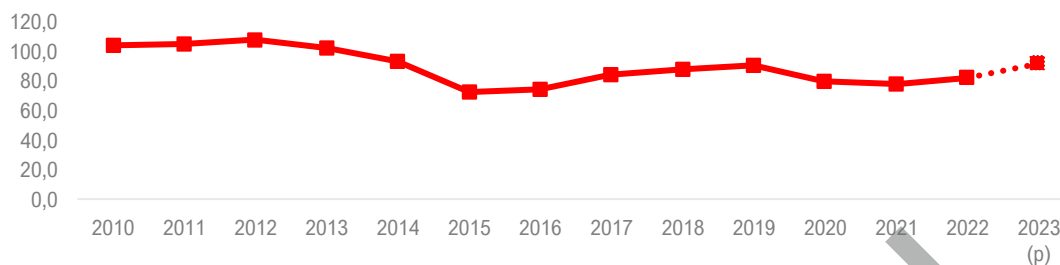
O resultado foi impactado por taxas negativas em cinco das oito atividades pesquisadas: Combustíveis e lubrificantes (-1,7%), Tecidos, vestuário e calçados (-1,1%), Livros, jornais, revistas e papelaria (-1,1%), Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-0,9%) e Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (-0,1%). Performaram no campo positivo: Móveis e Eletrodomésticos (2,1%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,6%), e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, e de perfumaria (0,4%). Das atividades pesquisadas, Combustíveis e lubrificantes acumula maior crescimento em 12 meses – 11,7%, seguida por Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (3,8%) e Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (3,3%). Assim, o comércio varejista acumula ganhos de 1,7% em 12 meses.



Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de outubro recuou 3,8 pontos. Em todas as faixas de renda a confiança piorou. Famílias com renda até R\$ 2.100 (91,2); entre 2.100,01 e R\$ 4.800 (90,9), entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00 (93,0) e acima de R\$ 9.600,01 (96,9).

Esse resultado foi impactado pela piora das expectativas para os próximos meses, associada a desaceleração de alguns setores. Além disso, a situação de endividamento das famílias, e a dificuldade de acesso ao crédito justificam, em parte, a oscilações constantes do indicador e a manutenção do nível de confiança baixo em patamares históricos, dificultando uma elevação sustentada.

**Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)**


Fonte: LCA Consultores

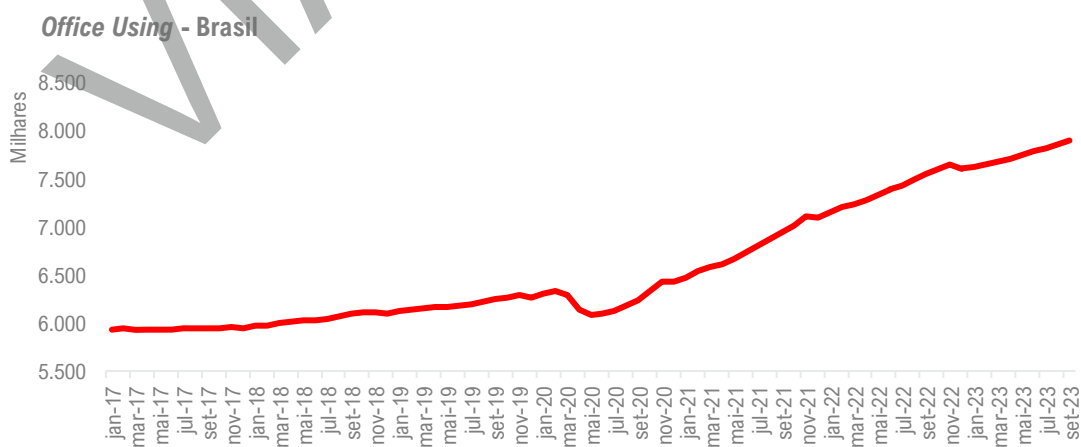
Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do trimestre encerrado em setembro de 2023 foi de 7,7%, recuo de 0,4 p.p ao trimestre de abril a junho de 2023, em que a taxa foi de 8,0%.

O resultado exibe recuo de 12,1% no número de desempregados - 8,3 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2022 e avanço de 0,6% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 99,8 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, houve avanço em Informação, Comunicação e Atividades Financeiras, Imobiliárias, Profissionais e Administrativas (mais 420 mil pessoas).

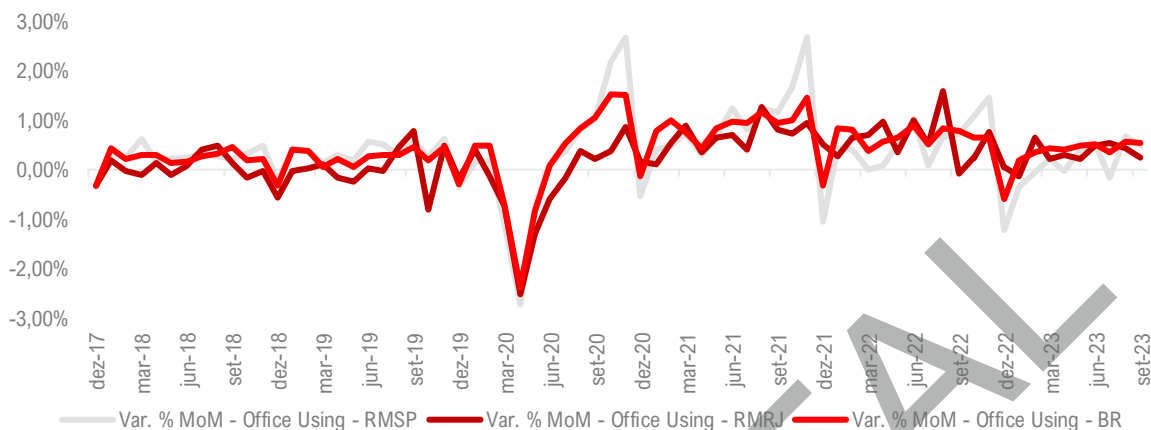
A taxa de informalidade foi de 39,1% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 211.764 em setembro.

Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição do Office Using. O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

No mês de setembro, o Office Using do Brasil foi equivalente a 7,89 milhões de trabalhadores, avanço de 4,97% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 1,92 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro 612 mil, variações anuais positivas de 3,07% e 4,05%, respectivamente.



Fonte: CW, MTE

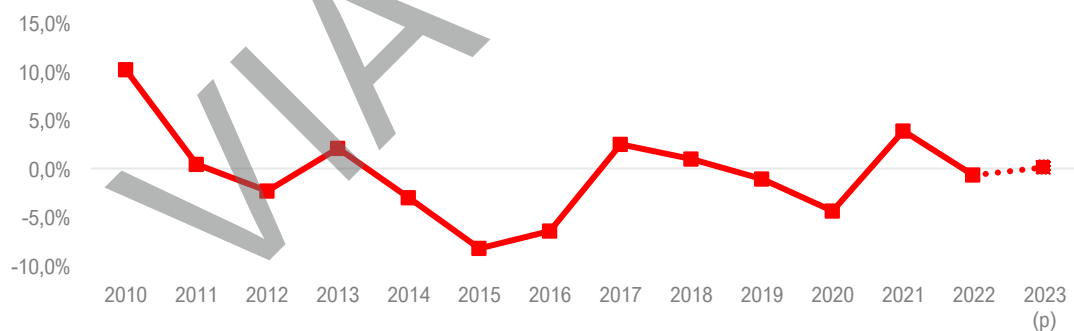
**Variação % MoM - Office Using**


Fonte: CW, MTE

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de setembro mostram avanço de 0,1% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal.

Como destaques positivos no resultado temos: indústrias extrativas; produtos químicos; coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis, respectivamente, 5,6%, 1,5% e 0,5%. Em comparação com setembro de 2022 a indústria cresceu 0,6%.

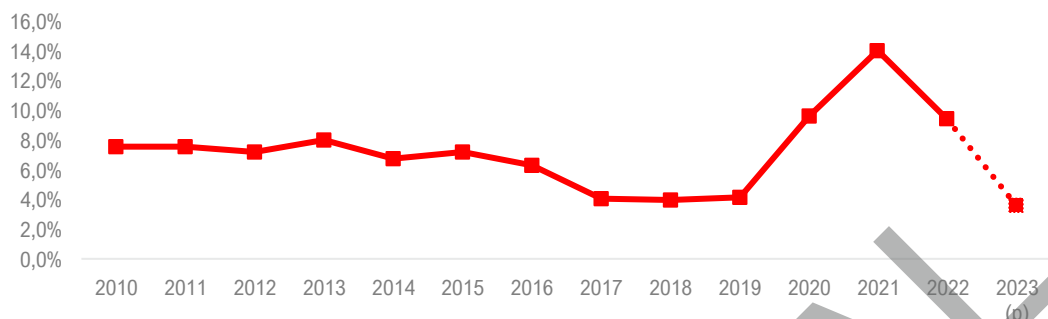
Em outubro, o Índice de Confiança da Indústria (ICI) recuou 0,2 ponto. O resultado reflete os obstáculos enfrentados pela indústria no ano, relacionadas a queda da demanda e a dificuldade de escoamento dos estoques, sobretudo, nas categorias bens de consumo duráveis e não duráveis.

**Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)**


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em outubro o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,2% frente ao mês anterior e acumula alta de 3,37% em 12 meses.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) avançou 2,2 pontos no mês, melhor resultado desde outubro de 2022, refletindo a melhora da confiança das empresas de Serviços Especializados e de Infraestrutura.

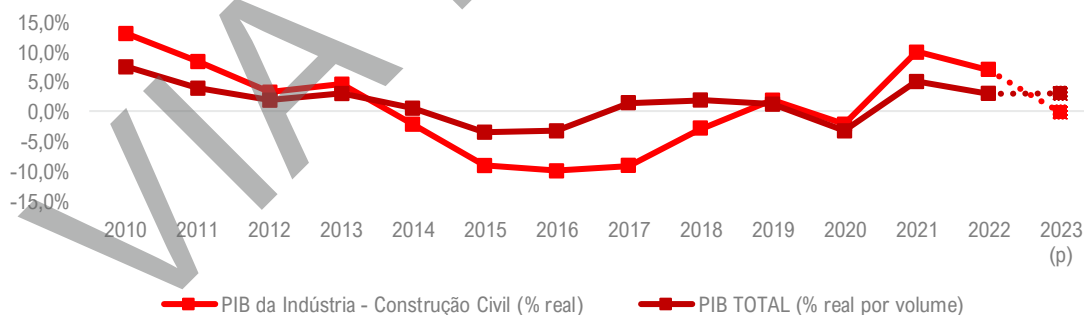
**INCC-M - Índice Nacional de Custo da Construção (% a.a.)**


Fonte: LCA Consultores

Em relação à atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), variou -0,77% em agosto frente a julho (dados dessazonalizados). No ano, o índice acumula alta de 3,06% e em 12 meses de 2,82%.

No segundo trimestre de 2023 o PIB avançou 0,9%, totalizando R\$2,7 trilhões. Sob a ótica da produção, Indústria apresentou maior expansão com 0,9%, seguido setor de Serviços com 0,6%, enquanto, Agropecuária fechou em queda de -0,9%. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo cresceu 0,7% e o Consumo das famílias, 0,9%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo), as Exportações de Bens e Serviços e as Importações de Bens e Serviços recuaram 0,1%, 2,9% e 4,5%, respectivamente.

Diante disso, a LCA Consultores estima o crescimento do PIB de 2,97% para 2023 e 1,61% para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 espera variação de 2,84% em 2023 e 1,50% em 2024.

**PIB da Indústria - Construção Civil (% real) x PIB TOTAL (% real em volume)**


Fonte: LCA Consultores

Quanto à política econômica, em novembro, o COPOM reduziu a taxa Selic em 0,50 p.p para 12,25% a.a. Acerca do ambiente externo, o Comitê destacou a persistência de núcleos de inflação elevados nas principais economias e a sinalização da maior parte dos Bancos Centrais de que seguirão o ciclo de aperto monetário por um longo período visando promover a convergência às metas e a contenção das pressões inflacionárias. Além disso, o comitê enfatizou a elevação das taxas de juros de longo prazo dos EUA e a perspectiva de menor crescimento da atividade na China.

Com relação à situação doméstica, a dinâmica da inflação mostra-se mais positiva, sobretudo na inflação de serviços e nos núcleos. Ademais, o Comitê sinalizou o cenário de desaceleração de indicadores recentes, mas reforçou a resiliência do mercado de trabalho.

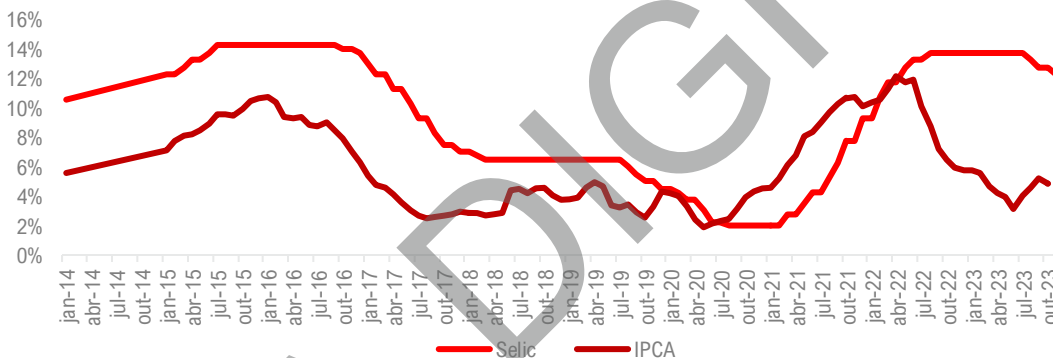
A LCA projeta taxa de 11,75% a.a. para 2023 e de 9,25% a.a. para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 espera taxa de 11,75% a.a. em 2023 e 9,00% a.a. em 2024.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,26% em setembro e acumula alta de 5,19% em 12 meses.

O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela alta em Transportes, que apresentou variação de 1,40% e impacto de 0,29 p.p. no índice. O resultado do grupo foi devido ao avanço nos preços da gasolina (2,80%), com contribuição individual de 0,14 p.p.

A LCA projeta inflação de 4,69% para o 2023 e 4,04% para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 IPCA de 4,63% em 2023 e 3,91% em 2024.

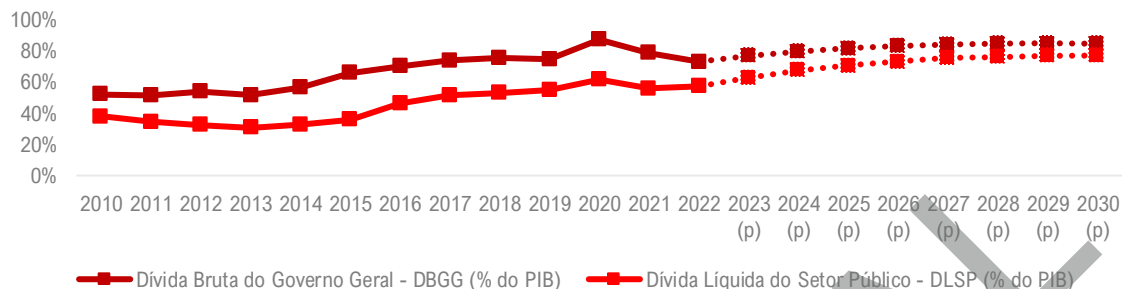
**Selic (%) x IPCA (%)**



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de setembro de 2023 mostram déficit primário do setor público consolidado de R\$ 18,1 bilhões. Em 12 meses o déficit foi de R\$ 101,9 bilhões ou 0,97% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$ 81,7 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$ 699,7 bilhões (6,65% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de agosto foi deficitário em R\$ 99,8 bilhões e em 12 meses apresentou déficit nominal de R\$ 801,6 bilhões, 7,62% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) atingiu em 60% do PIB (R\$ 6,3 trilhões), avanço de 0.1 p.p. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) permaneceu estável em relação ao mês anterior, em R\$ 7,8 trilhões, equivalente a 74,4% do PIB.

**Dívida Bruta do Governo Geral - DBGG (% do PIB) X Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% do PIB)**



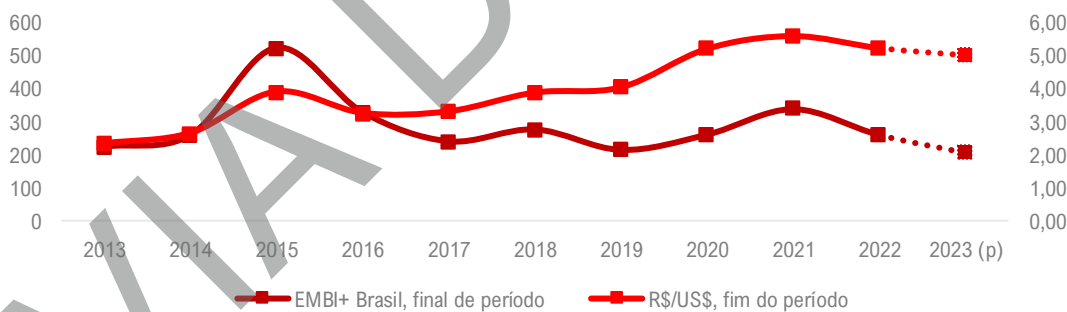
Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 76,8% e 84,3% do PIB, respectivamente.

O câmbio, permaneceu abaixo do R\$/US\$ 5,00 ao longo de setembro, exceto nos últimos três dias do mês em que superou esse valor. Essa movimentação pode ser explicada pela elevação das taxas de juros nos EUA e na Europa, e aumento seguido de certa estabilidade das incertezas relacionadas as contas públicas no Brasil. Além disso, o desempenho recente da atividade econômica da China e os preços mais baixos das commodities na margem contribuíram para a depreciação do real.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2023 é de R\$ 5,00.

**Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil**



Fonte: LCA Consultores

Por fim, o EMBI+ Risco-Brasil fechou setembro em 201 pontos base, e a projeção da LCA para 2023 é de 205 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (p)	2024 (p)
<b>Atividade Econômica</b>										
PIB TOTAL (var. % real em volume)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,88	4,60	2,90	2,97	1,61
Taxa de desemprego - PNADC, média anual (1998 a 2011: retropolação LCA, % da PEA)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,27	7,92	8,61
PMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	0,99	1,78	1,74
Produção física da Indústria Geral - PM-PF (var. % anual)	-8,25	-6,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,70	0,11	2,25
<b>Preços</b>										
IPCA - IBGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	4,69	4,04
IGP-M - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-3,50	3,40
IPA-M (% a.a.)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,27	-6,12	2,98
IPC-M (% a.a.)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,30	3,77	4,04
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,41	3,58	4,50
<b>Câmbio, Juros, Risco</b>										
Selic, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	9,25
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,22	5,00	4,96
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	258,00	205,00	198,00

Data base: 01/11/2023

Fonte: LCA Consultores

VIA DIGITAL

## Mercado de Osasco - Submercado de Barueri/SP

### Análise do Mercado Logístico na Região

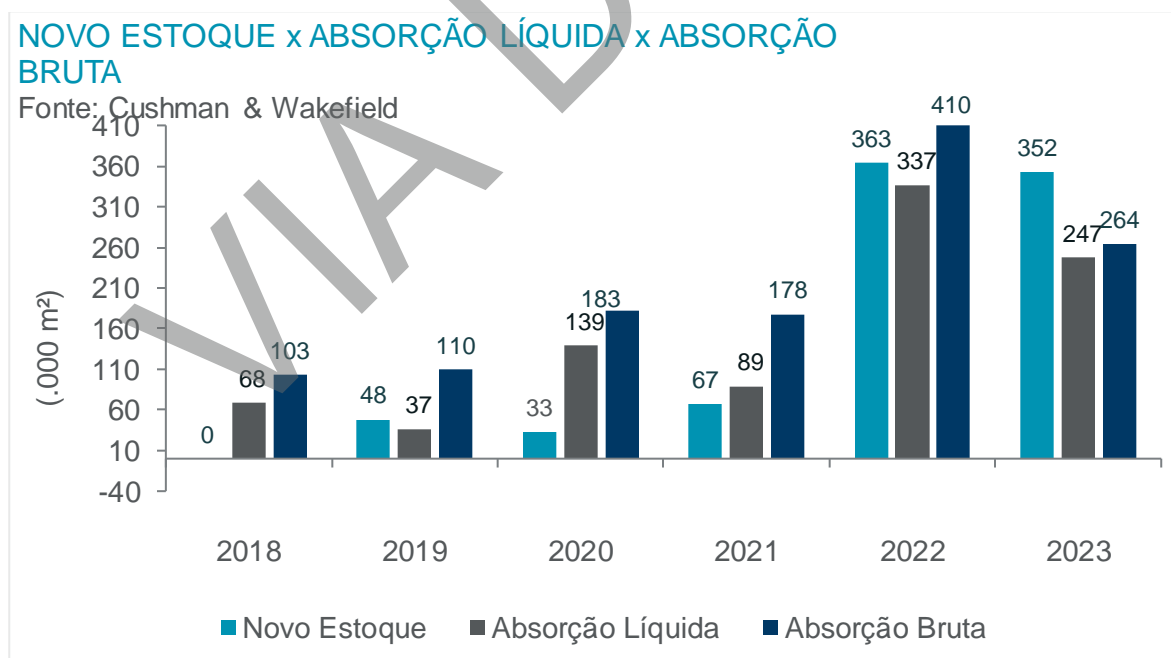
O mercado de Barueri é formado pelos municípios de Barueri, Santana de Parnaíba, Osasco, Jandira, Araçariçuama, Itapevi, Carapicuíba, e pelos bairros de Barueri conhecidos como Alphaville e Tamboré, sendo esta a região mais próxima da capital, com acesso às rodovias Castelo Branco, Raposo Tavares, Anhanguera, Rodoanel Mário Covas, Rodovia Bandeirantes, entre outras importantes vias. Atualmente a região possui 13,8% do estoque total do estado de São Paulo, com 2.198.660 m<sup>2</sup> de galpões logísticos, após entregar 166.898 m<sup>2</sup> no segundo trimestre do ano.

Desde 2015, o resultado anual de absorções líquidas é positivo na região, refletindo a demanda contínua por espaços nesse mercado. A procura de ativos em Barueri, que apresenta vantagem associada à sua localização, explica o número de entregas frequentes nos últimos anos, contribuindo para trajetória de crescimento do mercado logístico da região, que em 2022 registrou 363.368 m<sup>2</sup> de novos estoques.

Assim como o total de novos empreendimentos, a absorção líquida também é expressiva na soma de 2022, atingindo 336.717 m<sup>2</sup>, sendo a maior marca da série histórica analisada.

No terceiro trimestre de 2023, a absorção líquida foi de 21.918 m<sup>2</sup> e no ano já soma 247.103m<sup>2</sup>, valor que pode se aproximar mais do fechamento de 2022, considerando as movimentações que ocorreram no próximo trimestre. Com relação a absorção bruta, Barueri registrou 24.018 m<sup>2</sup> ocupados.

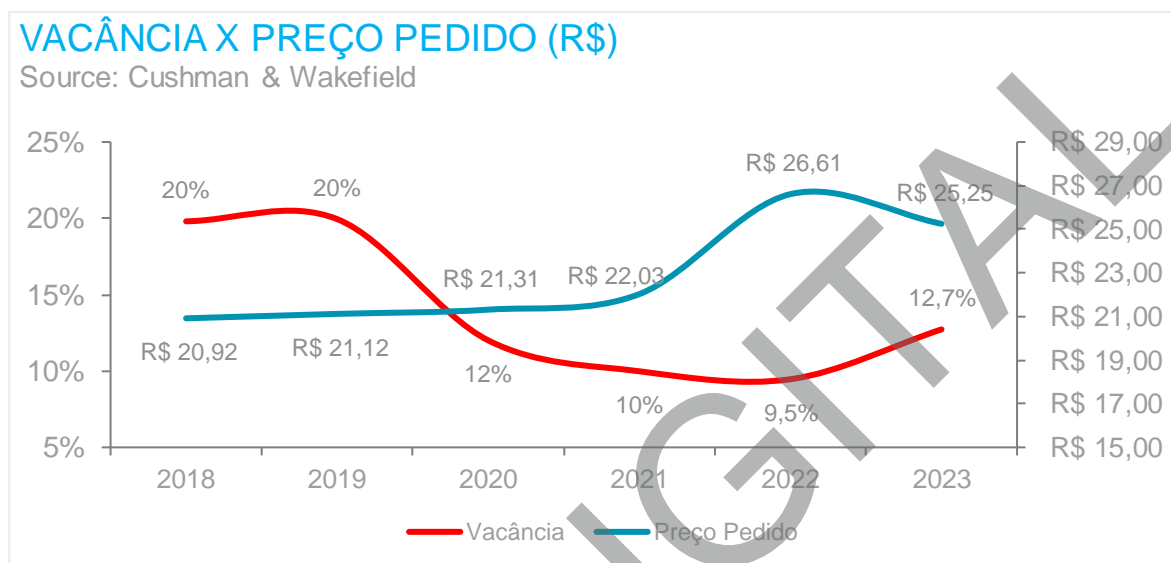
Em 2022, a absorção bruta registrou um aumento de 130% em relação a 2021, totalizando no ano passado 409.780 m<sup>2</sup>.



Com relação a vacância, Barueri apresentou queda de 1,0 p.p. na taxa de vacância na comparação trimestral e fechou em 12,7% - a quinta maior vacância do estado. Com isso, o preço médio pedido atingiu R\$ 25,25 por

m<sup>2</sup> no terceiro trimestre, alta de 5,0% comparado ao trimestre anterior, permanecendo acima da média do estado de São Paulo (R\$ 22,86 por m<sup>2</sup>).

O mercado de Barueri deve seguir apresentando absorções líquidas positivas e novas entregas. A taxa de vacância também deve continuar próxima a média do mercado, com preço pedido alto devido a sua proximidade da capital e a demanda mais aquecida.



## Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup> e R\$ 1.645,24/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 16.420,00 m<sup>2</sup> e 50.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 20,00/m<sup>2</sup> e R\$ 31,85/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 675,00 m<sup>2</sup> e 8.080,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## Considerações sobre a propriedade

A propriedade está uma boa localização, em Osasco com divisa com São Paulo e próximo à importantes vias e próximo à malha viária. É um imóvel recém-construído que possui boas especificações técnicas, e com diferenciais atrativos comparando com demais imóveis no mesmo submercado.

## Análise da Propriedade

### Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

#### Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 40.561,50 m<sup>2</sup>;
- Acesso: Através da Rua Henry Ford.  
O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Rede de esgoto
  - Coleta de resíduos
  - Sistema viário
  - Correios
  - Telefone
  - Energia elétrica
  - Internet
  - Escoamento de água pluviais
  - Transporte coletivo
  - Gás
  - TV a cabo
  - Iluminação pública
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### Galpão – Resumo das Benfeitorias Existentes



Itens	Características
Composição	Galpão
Estrutura	Metálica e concreto pré-moldado
Fachada	Blocos de concreto
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Metálica
Circulação Vertical	Escadas e elevadores
Ar-condicionado	Previsão para split em alguns ambientes
Iluminação	LED e zenital
Segurança Contra Incêndio	Sprinklers, extintores e hidrantes
Segurança Patrimonial	Privada
Capacidade do piso (T/m <sup>2</sup> )	6,00
Pé direito (m)	12,00
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto nivelado a laser
Paredes	Pintura acrílica
Forros	Gesso

## Áreas de Apoio – Resumo das Benfeitorias Existentes



Itens	Características
Composição	Portaria/ADM; Lixo/Cabine Entrada; Bombas/Manutenção; Reservatório; Cabine/Inversores
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Pintura acrílica
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Metálica
Circulação Vertical	Escadas e elevadores
Ar-condicionado	Previsão para split em alguns ambientes
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	Extintores e hidrantes
Segurança Patrimonial	Privada
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Porcelanato, cerâmico e vinílico
Paredes	Pintura acrílica
Forros	Gesso

## Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas de terreno e construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	FONTE
Área do Terreno (m <sup>2</sup> ):	40.561,50	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão	28.488,40	
Portaria/ADM	927,44	
Lixo/Cabine Entrada	78,37	
Bombas/Manutenção	88,25	
Reservatório	50,27	
Cabine/Inversores	10,28	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>29.643,01</b>	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS.:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Osasco/SP são determinadas pela Lei Nº1485 de 12 de Outubro de 1978, que estabelece os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano no município de Osasco.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZI-12**.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Osasco

## Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- **Taxa de Ocupação:** é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- **Coefficiente de Aproveitamento:** entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

## Restrições quanto à ZI-12

### Usos:

Comercial, industrial e especial: C3/S3/E1/E2/E3/S2/C2/I1/I2/I4/R1/R2.1/E4/C1/S1.

### Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,70; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,00, o que significa que a área computável<sup>1</sup> não pode exceder 1,00 vez a área do terreno.

**OBS.:** Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Osasco.

## Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

<sup>1</sup> Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, solos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

## Avaliação

### Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

### Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

#### **Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

##### **Método Involutivo**

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

### **Método Evolutivo**

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

### **Método da Capitalização da Renda**

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

## **Métodos para identificar o custo de um bem**

### **Método Comparativo Direto de Custo**

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

### **Método da Quantificação de Custo**

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

## Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

## Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

## Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, 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”.

## Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**, com base no **Valor de Mercado para Locação** determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo **Método Evolutivo**.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

VIA DIGITAL

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

*Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.*

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

### Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

#### Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

#### Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

### Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

---

$$\text{Fator Acesso} = \frac{\text{Nota de Acesso do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota de Acesso do Elemento Comparativo}}$$

---

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

## Fatores aplicáveis apenas a terrenos

### Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

---

$$\text{Fator Área} = \left( \frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{1/4 \text{ ou } 1/8}$$

---

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou  $1/4$ ); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou  $1/8$ ).

### Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

---

$$\text{Fator Topografia} = \frac{\text{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}}$$

---

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

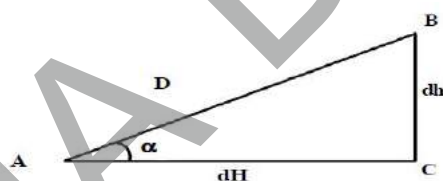
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dH} \times 100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

### Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

## Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

### Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

**FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL**

**FC** Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)

**CA** Custo Unitário de Construção Avaliando

**Ca** Custo Unitário de Construção Amostra

**W** Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N \times Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
	1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850	
	2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780
2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador			0,972	1,206	1,440
2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador			1,200	1,410	1,620
2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador			1,452	1,656	1,860
2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador			1,632	1,836	2,040
2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador			1,872	2,046	2,220
2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador		2,052	2,286	2,520	
2.1.5 Escritório Fino		2,532	3,066	3,600	
2.1.6 Escritório Luxo		3,610	3,850	4,000	
2.2 Galpão		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
	2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	
	2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871	
	2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

## Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se trata de **depreciação física**, e não contábil.

## Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

### LEGENDA

Fator Obsolescência	Foc
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heidecke (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

## Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE**

a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

**TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
<b>Comercial</b>	<b>Escritório</b>	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	<b>Galpões</b>	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	<b>Coberturas</b>	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

## Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

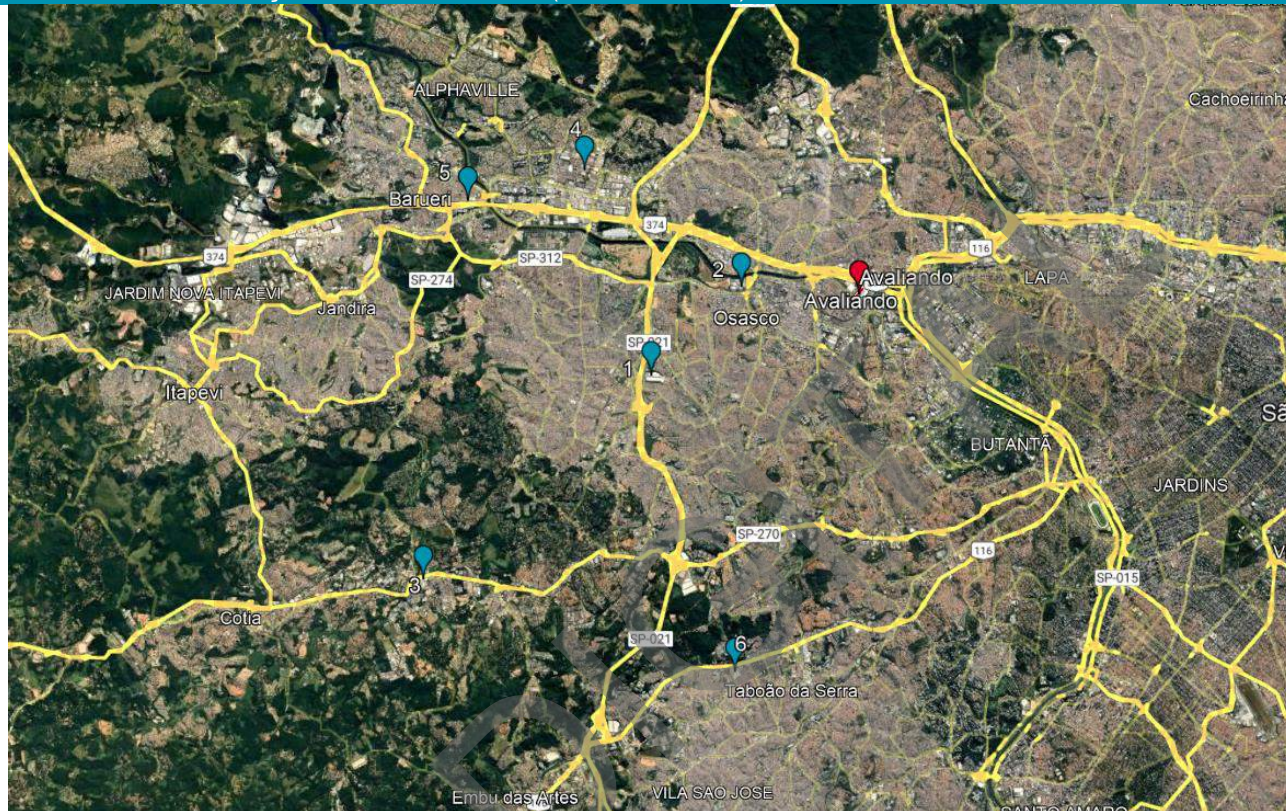
EDIFICAÇÃO	Galpão
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	38,95
Área construída (m <sup>2</sup> ):	29.643,01
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.154.600,13</b>

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

VIA DIGITAL

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA



#### Amostra Nº 1

A propriedade denominada CLO - Centro Logístico Osasco localiza-se na Avenida Leonil Crê Bortolosso, Padroeira - Osasco/SP, distante aproximadamente 6 km do avaliando, possui 2.326,48 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 30,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 38,36/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



#### Amostra Nº 2

A propriedade denominada Business Park Osasco: localiza-se na Avenida dos Autonomistas, 4900, Km 18 - Osasco/SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 3.319,00m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 28,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 46,97/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



#### Amostra Nº 3

A propriedade denominada Complexo Logístico RT 28 localiza-se na Rua Philip Leiner, 100 - Cotia/SP, distante aproximadamente 14 km do avaliando, possui 8.080,00m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 24,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 38,50/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 a 11 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



#### Amostra Nº 4

A propriedade denominada Palmar E-Flex: localiza-se na Avenida Tucunaré, 574 - Tamboré - Barueri/SP, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 675m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 31,85/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 37,49/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



#### Amostra Nº 5

A propriedade denominada Centro Empresarial JCL: localiza-se na Avenida Café do Ponto, 479, Boa Vista - Barueri/SP, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 4.067,00m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 30,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 37,54/m<sup>2</sup> de área construída

Esta amostra possui pé direito de 13,75 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



#### Amostra Nº 6

A propriedade denominada Condulli II: localiza-se na Avenida Maria Patricia da Silva, 115, Núcleo Residencial Isabela - Taboão da Serra/SP, distante aproximadamente 10,9 km do avaliando, possui 1.225,30m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 34,84/m<sup>2</sup> de área construída

Esta amostra possui pé direito de 5,0 a 7,0 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO**

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A Bresco Osasco: Rua Henri Ford, 803, Presidente Altino - Osasco/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	29.643,01	-	-	agosto-23	-	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>								
1 CLO - Centro Logístico Osasco Avenida Leonil Crê Bortolosso, Padroeira - Osasco/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	2.326,48	69.794,40	30,00	fevereiro-24	Sanca Galpões	Rosangela	(11) 3246-3300
2 Business Park Osasco: Avenida dos Autonomistas, 4900, Km 18 - Osasco/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	3.319,00	92.932,00	28,00	fevereiro-24	Retha Imóveis	Elisa Araujo	(11) 99913-7211
3 Complexo Logístico RT 28 Rua Philip Leiner, 100 - Cotia/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	8.080,00	193.920,00	24,00	fevereiro-24	Magnitude Negócios Imobiliários	Rômulo Périco	(11) 4380-7800
4 Palmar E-Flex: Avenida Tucunaré, 574, Tamboré - Barueri/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	675,00	21.498,75	31,85	fevereiro-24	Palmar Empreendimentos	Claudia	(11) 94230-3507
5 Centro Empresarial JCL: Avenida Café do Ponto, 479, Boa Vista - Barueri/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	4.067,00	122.010,00	30,00	fevereiro-24	JLL - Jones Lang LaSalle	André Romano	(11) 3043-7256
6 Condull II: Avenida Maria Patricia da Silva, 115, Núcleo Residencial Isabela - Taboão da Serra/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	1.225,30	24.506,00	20,00	fevereiro-24	Retha Imóveis e Serviços	Elisa Araujo	(11) 99913-7211

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO**

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIACÃO	LOCALIZACÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
<b>COMPARATIVOS</b>								
1	0,95	0,94 Melhor	1,01 Pior	1,39 Pior	1,00 Similar	38,36	38,36	1,3461
2	0,95	1,00 Similar	1,33 Pior	1,22 Pior	1,21 Pior	46,97	46,97	1,77
3	0,95	1,00 Similar	1,08 Pior	1,39 Pior	1,21 Pior	38,50	38,50	1,69
4	0,95	1,00 Similar	1,00 Similar	1,03 Pior	1,21 Pior	37,49	37,49	1,24
5	0,95	1,06 Pior	1,11 Pior	1,15 Pior	1,00 Similar	37,54	37,54	1,32
6	0,95	1,00 Similar	1,31 Pior	1,22 Pior	1,31 Pior	34,84	34,84	1,83
						<b>38,95</b>	<b>38,95</b>	

**TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpão**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 27,31

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	50,64	Limite Superior	41,45
Limite Inferior (-30%)	27,27	Limite Inferior	36,45
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	13%
		Desvio Padrão	4,14
		Distri. "t" Student	1,48
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>38,95</b>	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,11
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>38,95</b>
		<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.154.600,13</b>

VIA DIGITAL

## Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem-informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

## Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

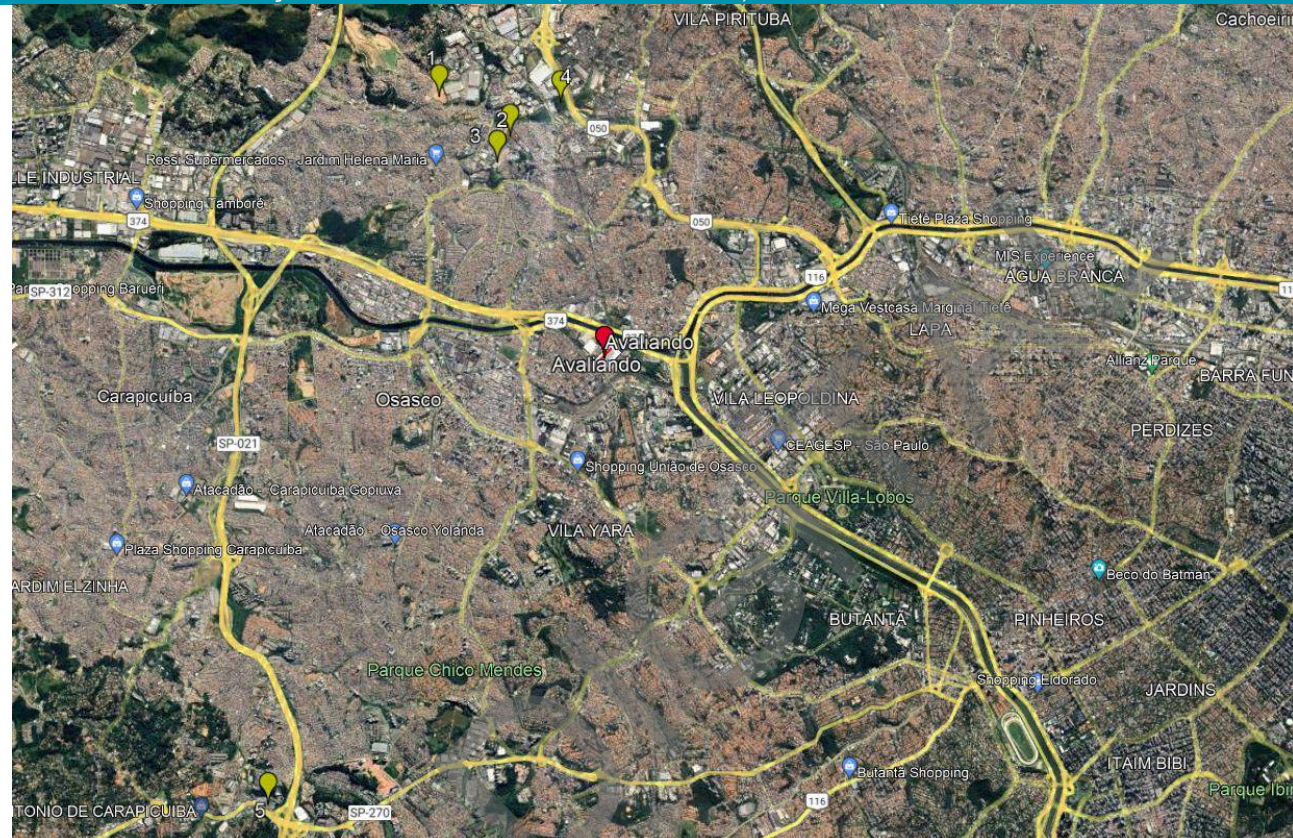
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R\$/m²)	1.342,87
Área Total(m²)	40.561,50
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>54.468.764,38</b>

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA



#### Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Jacinto José de Souza, Osasco/SP, distante aproximadamente 4,75 km do avaliando, possui 50.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento 53% ZAV3-02 41% ZI-15 e 6% ZR3-04.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.200,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.598,21/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



#### Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Lourenço Belloli, Osasco/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 41.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZR3 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 3,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.055,87/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor



#### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Lourenço Belloli, Osasco/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 28.850,00 m<sup>2</sup> de área total. A área construída é de 700,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-15 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.018,05/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.089,72/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior



#### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Roberto Bosch, Osasco/SP, distante aproximadamente 3,8 km do avaliando, possui 42.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-15 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.645,24/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.469,93/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua Raposo Tavares, 100 - Osasco/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 16.420,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento 73% ZAV-03 e 27% ZI-15 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.500,07/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.500,62/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO**

LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A Bresco Osasco: Rua Henri Ford, 803, Presidente Altino - Osasco/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	40.561,50	29.643,01	ZI-12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>													
1 Rua Jacinto José de Souza, Osasco/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	50.000,00	0,00	53% ZAV3-02 41% ZI-15 e 6% ZR3-04	Oferta	60.000.000,00	0,00	1.200,00	1.200,00	fevereiro-24	RICCOVAL IMÓVEIS LTDA	Valéria	(11) 97706-3333
2 Avenida Lourenço Belloli, Osasco/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	41.000,00	0,00	ZR3	Oferta	41.000.000,00	0,00	1.000,00	1.000,00	fevereiro-24	Central Imóveis	Willian Luz	(11) 95449-7866
3 Avenida Lourenço Belloli, Osasco/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	28.850,00	700,00	ZI-15	Oferta	30.000.000,00	629.182,80	1.018,05	1.018,05	fevereiro-24	FL Brokers	Marurício	(11) 5502-1010
4 Rua Robert Bosch, Osasco/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	42.000,00	0,00	ZI-15	Oferta	69.100.000,00	0,00	1.645,24	1.645,24	fevereiro-24	RESINDUSTRIA IMOBILIARIA	Fabio	(11) 98170-8000
5 Rodovia Raposo Tavares, 100 - Osasco/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	16.420,00	0,00	73% ZAV-03 e 27% ZI-15	Oferta	24.631.170,00	0,00	1.500,07	1.500,07	fevereiro-24	Binswanger Brazil	Ana Carolina	(11) 97229-6847

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA**

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			

**COMPARATIVOS**

1	0,80	0,94 Melhor	1,05 Maior	1,36 Pior	1,11 Pior	1,20 Pior	1.598,21	1.598,21	1,66
2	0,80	1,00 Similar	1,00 Maior	1,36 Pior	1,11 Pior	0,85 Melhor	1.055,87	1.055,87	1,32
3	0,80	1,00 Similar	0,92 Menor	1,36 Pior	1,00 Similar	1,06 Pior	1.089,72	1.089,72	1,34
4	0,80	0,94 Melhor	1,01 Maior	1,06 Pior	1,05 Pior	1,06 Pior	1.469,93	1.469,93	1,12
5	0,80	0,94 Melhor	0,89 Menor	1,12 Pior	1,00 Similar	1,30 Pior	1.500,62	1.500,62	1,25
							<b>1.342,87</b>	<b>1.342,87</b>	

**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

Unitário Médio das Amostras (R\$/ (M²)) 1.272,67

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	1.745,73	Limite Superior	1.515,20
Limite Inferior (-30%)	940,01	Limite Inferior	1.170,53
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	26%
		Desvio Padrão	251,34
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)</b>	<b>1.342,87</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)</b>	<b>1.342,87</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>54.468.764,38</b>

VIA DIGITAL

## Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

---

$$\text{Custo Unitário} = \text{Custo R8N} \times \text{Fator IBAPE}$$

---

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal, conforme detalhado em seção anterior.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

### Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente à sua reprodução com 10% de desconto, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o **Método Evolutivo**:

VIA DIGITAL

**FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**
**TERRENO**

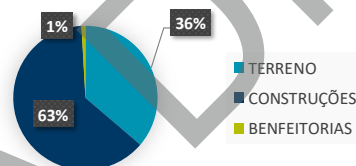
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Bresco Osasco: Rua Henri Ford, 803, Presidente Altino - Osasco/SP	40.561,50	1.342,87	54.468.764,38

**CONSTRUÇÕES**

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JANEIRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão	28.488,40	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA	1,66	1.957,89	1,00	a	80,00	0,99	92.534.297,62	92.065.842,73
Portaria/ADM	927,44	1.2.3 Casa Econômico	MÉDIA	1,07	1.957,89	1,00	a	70,00	0,99	1.942.933,29	1.931.672,20
Lixo/Cabine Entrada	78,37	1.2.3 Casa Econômico	MÉDIA	1,07	1.957,89	1,00	a	70,00	0,99	164.180,63	163.229,05
Bombas/Manutenção	88,25	1.2.3 Casa Econômico	MÉDIA	1,07	1.957,89	1,00	a	70,00	0,99	184.878,66	183.807,12
Reservatório	50,27	1.2.3 Casa Econômico	MÉDIA	1,07	1.957,89	1,00	a	70,00	0,99	105.312,75	104.702,37
Cabine/Inversores	10,28	1.2.3 Casa Econômico	MÉDIA	1,07	1.957,89	1,00	a	70,00	0,99	21.536,01	21.411,19
<b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b>	<b>29.643,01</b>									<b>94.953.138,95</b>	<b>94.470.700,00</b>

**BENFEITORIAS**

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimentação intertravada com blocos de concreto 16 faces - abertura de caixa	m²	8.879,67	28,76	1,00	a	30,00	0,98	255.379,31	250.981,11
Pavimentação intertravada com blocos de concreto 16 faces	m²	8.879,67	122,20	1,00	a	30,00	0,98	1.085.095,67	1.066.407,92
<b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b>								<b>1.340.474,98</b>	<b>1.317.389,03</b>


**RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	150.256.853,41
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	135.231.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	4.562,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	3.334,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R\$ 135.231.000,00 (Cento e Trinta e Cinco Milhões Duzentos e Trinta e Um Mil Reais)**, considerando o **Método Evolutivo**.

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- **Período de projeção explícita:** admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- **Valor Residual:** equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 11 anos.

### Bresco Osasco

Na avaliação ativo foi utilizado um período de análise de 11 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em Fevereiro de 2024 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região.

### Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- As principais premissas adotadas estão descritas no quadro “Análise do Fluxo”, neste capítulo, no item “Fluxo de Caixa”;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi calculado com base no Método Comparativo Direto de Dados de mercado para locação de galpão, no qual utilizamos amostras de valores de galpões;
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação - IPCA;
- Consideramos que os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 50%;
- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação;

## Taxa de Desconto

A Taxa de Desconto a qual o Fluxo de Caixa Operacional de 11 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- **Ambiente Externo:** Abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e logísticos no Brasil e na Área de Influência do ativo, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- **Ambiente Interno:** Engloba as condições da operação e desempenho do ativo, assim como a relevância e Rating do locatário/ocupantes do mesmo.

Partindo da Taxa Livre de Risco, arbitramos um risco específico do imóvel, que contribui para o risco geral a ser aplicado no cálculo do Valor Presente Líquido (VPL).

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 8,50% a.a., tomando como base a sua situação mercadológica atual, a qualidade/especificações/estado de conservação do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Abaixo demonstramos a composição da **Taxa de Desconto** utilizada:

FORMAÇÃO DA TAXA DE DESCONTO	
COMPONENTES	TAXA (a.a.)
Taxa Livre de Risco*	5,74%
Spread de Risco do Empreendimento	2,76%
<b>Taxa de Desconto</b>	<b>8,50%</b>

Fonte (\*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 31/01/2024

O “Spread de Risco do Empreendimento” é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e logísticos. Na composição desse “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho operacional.

## Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,25% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 11º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 12º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

## Inflação

Para estes fluxos utilizamos taxa de inflação, IPCA. Todas as taxas de desconto anuais utilizadas no fluxo representam retorno nominal.

Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
3,78%	3,78%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%

Fonte: "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil - BACEN, data-base de 26/01/2024.

## Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

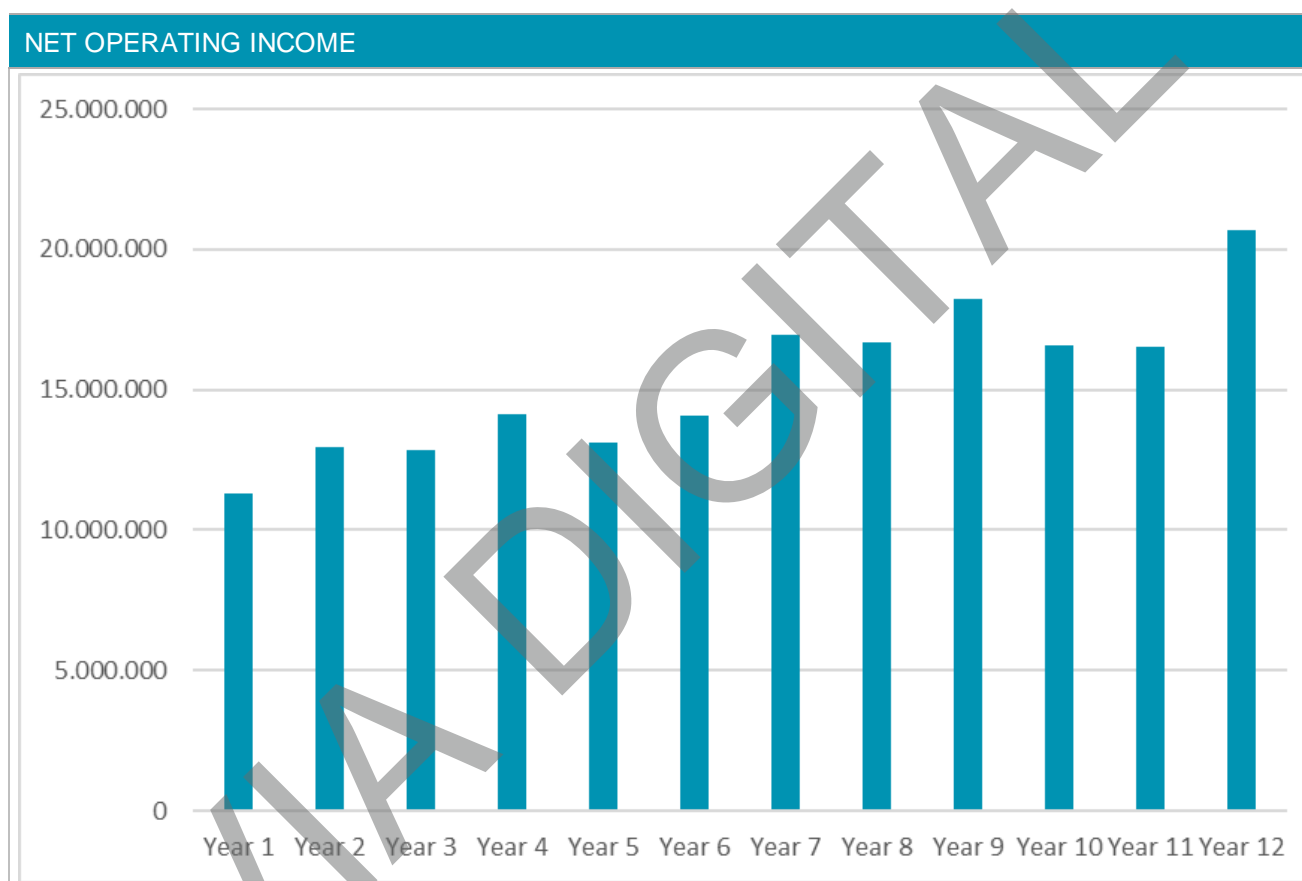
- Seguro (reembolsável);
- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

VIA DIGITAL

## Resultados do fluxo de caixa

### Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do fluxo é de R\$ 11.315.636,00 de R\$ 20.712.047,00 para o 12º ano (ano da capitalização). Os resultados dos anos 3, 5, 6, 8, 10 e 11 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos, considerando 50% de chance de renovação.



**Cash Flow As Of**  
Bresco Osasco (Amounts in BRL)  
fev, 2024 through jan, 2036  
08/02/2024 15:43

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 ian/25	Year 2 ian/26	Year 3 ian/27	Year 4 ian/28	Year 5 ian/29	Year 6 ian/30	Year 7 ian/31	Year 8 ian/32	Year 9 ian/33	Year 10 ian/34	Year 11 ian/35	Year 12 ian/36	Total
<b>Rental Revenue</b>													
Potential Base Rent	12.436.798	12.484.824	12.791.079	12.946.129	14.021.002	16.269.028	16.351.330	16.562.077	16.857.123	17.305.895	19.661.125	20.153.475	187.839.884
Absorption & Turnover Vacancy	-349.502	0	-537.756	0	-1.607.507	-1.685.576	0	-670.246	0	-1.784.054	-2.584.068	0	-9.218.709
Free Rent	-726.393	0	-90.633	0	-241.246	-349.427	0	-111.708	0	-297.342	-430.678	0	-2.247.427
Scheduled Base Rent	11.360.902	12.484.824	12.162.690	12.946.129	12.172.249	14.234.026	16.351.330	15.780.123	16.857.123	15.224.499	16.646.378	20.153.475	176.373.748
CPI Increases	142.309	599.088	932.944	1.328.953	1.354.287	308.831	763.622	1.192.540	1.552.345	1.834.448	540.882	760.107	11.310.355
<b>Total Rental Revenue</b>	<b>11.503.211</b>	<b>13.083.912</b>	<b>13.095.634</b>	<b>14.275.082</b>	<b>13.526.536</b>	<b>14.542.857</b>	<b>17.114.952</b>	<b>16.972.662</b>	<b>18.409.468</b>	<b>17.058.946</b>	<b>17.187.261</b>	<b>20.913.582</b>	<b>187.684.104</b>
<b>Other Tenant Revenue</b>													
Total Expense Recoveries	2.409.020	2.583.972	2.597.055	2.809.354	2.638.599	2.749.562	3.184.818	3.199.597	3.462.608	3.287.819	3.297.304	3.925.378	36.145.086
<b>Total Other Tenant Revenue</b>	<b>2.409.020</b>	<b>2.583.972</b>	<b>2.597.055</b>	<b>2.809.354</b>	<b>2.638.599</b>	<b>2.749.562</b>	<b>3.184.818</b>	<b>3.199.597</b>	<b>3.462.608</b>	<b>3.287.819</b>	<b>3.297.304</b>	<b>3.925.378</b>	<b>36.145.086</b>
<b>Total Tenant Revenue</b>	<b>13.912.231</b>	<b>15.667.884</b>	<b>15.692.689</b>	<b>17.084.436</b>	<b>16.165.135</b>	<b>17.292.418</b>	<b>20.299.770</b>	<b>20.172.259</b>	<b>21.872.076</b>	<b>20.346.765</b>	<b>20.484.565</b>	<b>24.838.960</b>	<b>223.829.189</b>
Potential Gross Revenue	13.912.231	15.667.884	15.692.689	17.084.436	16.165.135	17.292.418	20.299.770	20.172.259	21.872.076	20.346.765	20.484.565	24.838.960	223.829.189
Effective Gross Revenue	13.912.231	15.667.884	15.692.689	17.084.436	16.165.135	17.292.418	20.299.770	20.172.259	21.872.076	20.346.765	20.484.565	24.838.960	223.829.189
<b>Operating Expenses</b>													
FRA	124.368	124.848	127.911	129.461	140.210	162.690	163.513	165.621	168.571	173.059	196.611	201.535	1.878.399
IPTU	384.173	401.538	418.684	436.562	455.203	474.640	494.907	516.039	538.074	561.050	585.007	609.987	5.875.864
Condomínio	1.867.510	1.951.921	2.035.268	2.122.174	2.212.791	2.307.277	2.405.798	2.508.525	2.615.639	2.727.327	2.843.784	2.965.214	28.563.228
Seguro	220.544	230.513	240.355	250.619	261.320	272.478	284.113	296.245	308.895	322.084	335.837	350.178	3.373.181
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>2.596.595</b>	<b>2.708.820</b>	<b>2.822.218</b>	<b>2.938.815</b>	<b>3.069.524</b>	<b>3.217.086</b>	<b>3.348.331</b>	<b>3.486.431</b>	<b>3.631.180</b>	<b>3.783.521</b>	<b>3.961.240</b>	<b>4.126.913</b>	<b>39.690.672</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>11.315.636</b>	<b>12.959.064</b>	<b>12.870.471</b>	<b>14.145.621</b>	<b>13.095.611</b>	<b>14.075.333</b>	<b>16.951.439</b>	<b>16.685.829</b>	<b>18.240.897</b>	<b>16.563.244</b>	<b>16.523.325</b>	<b>20.712.047</b>	<b>184.138.517</b>
<b>Leasing Costs</b>													
Leasing Commissions	233.001	0	181.266	0	482.492	698.853	0	223.415	0	594.685	861.356	0	3.275.069
<b>Total Leasing Costs</b>	<b>233.001</b>	<b>0</b>	<b>181.266</b>	<b>0</b>	<b>482.492</b>	<b>698.853</b>	<b>0</b>	<b>223.415</b>	<b>0</b>	<b>594.685</b>	<b>861.356</b>	<b>0</b>	<b>3.275.069</b>
<b>Total Leasing &amp; Capital Costs</b>	<b>233.001</b>	<b>0</b>	<b>181.266</b>	<b>0</b>	<b>482.492</b>	<b>698.853</b>	<b>0</b>	<b>223.415</b>	<b>0</b>	<b>594.685</b>	<b>861.356</b>	<b>0</b>	<b>3.275.069</b>
<b>Cash Flow Before Debt Service</b>	<b>11.082.635</b>	<b>12.959.064</b>	<b>12.689.205</b>	<b>14.145.621</b>	<b>12.613.120</b>	<b>13.376.480</b>	<b>16.951.439</b>	<b>16.462.413</b>	<b>18.240.897</b>	<b>15.968.560</b>	<b>15.661.969</b>	<b>20.712.047</b>	<b>180.863.448</b>
<b>Cash Flow Available for Distribution</b>	<b>11.082.635</b>	<b>12.959.064</b>	<b>12.689.205</b>	<b>14.145.621</b>	<b>12.613.120</b>	<b>13.376.480</b>	<b>16.951.439</b>	<b>16.462.413</b>	<b>18.240.897</b>	<b>15.968.560</b>	<b>15.661.969</b>	<b>20.712.047</b>	<b>180.863.448</b>
<b>Property resale @ 8,25% p.a.</b>													<b>244.778.737</b>
<b>Real rate NPV @ 8,50% p.a.</b>	<b>8,50%</b>												
Inflation (IPCA)	3,78%	3,78%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%		
Present Value	9.870.304	10.278.948	8.986.517	8.944.601	7.121.041	6.742.870	7.629.419	6.615.465	6.544.780	5.115.600	74.494.065		
<b>NPV</b>	<b>152.343.610</b>												

## Fluxo de Caixa Descontado – Premissas e Resultado

### ANÁLISE DO FLUXO

#### PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	fev-24
Data Final do Fluxo:	jan-34
Período do Fluxo:	11 anos

Crescimento Real:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
	-	0,74%	0,77%	0,77%	0,77%	0,77%	0,77%	0,77%	0,77%	0,77%	0,77%	0,77%

Inflação nas Receitas:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
IPCA	3,78%	3,78%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%

Área Bruta Locável:	29.643,01 m <sup>2</sup>
---------------------	--------------------------

#### PREMISSAS DE CONTRATO SIMULADO

Locatário	Olist
Tipo do contrato	Típico
Área Locada:	4.328,00 m <sup>2</sup>
Início:	01/06/2023
Término:	01/06/2026
Comissão de Locação:	1 mês de aluguel
Valor de Locação:	INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL

Locatário	Heineken
Tipo do contrato	Típico
Área Locada:	10.596,00 m <sup>2</sup>
Início:	13/07/2023
Término:	13/07/2028
Comissão de Locação:	INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL
Valor de Locação:	

Locatário	Ishida
Tipo do contrato	Típico
Área Locada:	4.328,00 m <sup>2</sup>
Início:	01/01/2024
Término:	01/01/2029
Comissão de Locação:	1 mês de aluguel
Valor de Locação:	INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL

Locatário	Cainiao
Tipo do contrato	Típico
Área Locada:	4.328,00 m <sup>2</sup>
Início:	04/01/2024
Término:	04/01/2029
Comissão de Locação:	1 mês de aluguel
Valor de Locação:	INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL

Área Vaga:	6.063,01 m <sup>2</sup> absorção em 3 meses em módulos de 3.031,505m <sup>2</sup>
------------	---

#### PREMISSAS DE RENOVAÇÃO E MERCADO

Probabilidade de Renovação:	50,00%
Aluguel da Renovação:	R\$ 38,95 /m <sup>2</sup> /mês
Prazo de contrato:	5 anos
Meses Vagos:	6 meses
Carência:	1 mês
Comissão de Locação:	1 mês de aluguel

#### DESPESAS

IPTU:	R\$ 1,08 /m <sup>2</sup> /mês (reembolsável)
Condomínio:	R\$ 5,25 /m <sup>2</sup> /mês (não reembolsável)
Seguro:	R\$ 0,62 /m <sup>2</sup> /mês (não reembolsável)
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Potencial

#### PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto	8,50% ao ano 0,68% ao mês
Método de Desconto:	Anual
Taxa de Capitalização	8,25% ao ano 0,66% ao mês
Ano de Capitalização	2035
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

#### RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	152.343.610 R\$
VPL/ÁREA:	5.139,28 VPL/ Área locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS:** Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN), data-base 26/01/2024.

## Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido através do **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**, tendo em visto que se trata de um imóvel gerador de renda:

### CONCLUSÃO DE VALORES

**PROPRIEDADE: Bresco Osasco: Rua Henry Ford, 803, Presidente Altino - Osasco/SP**

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	5.139,29	152.344.000,00
Método Evolutivo	4.561,99	135.231.168,07
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	<b>5.139,29</b>	<b>152.344.000,00</b>

## Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características, especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de Janeiro de 2024:

### **Bresco Osasco: Rua Henry Ford, 803, Presidente Altino - Osasco/SP**

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

**R\$ 152.344.000,00**

(Cento e Cinquenta e Dois Milhões, Trezentos e Quarenta e Quatro Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 5.139,29

VIA DIGITAL

## Especificação da avaliação

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

Para o presente trabalho teremos as seguintes classificações:

- Uma para o “Método Comparativo de Dados de Mercado” para determinação do Valor de Mercado para Venda de terreno;
- Uma para o “Método Comparativo de Dados de Mercado” para determinação do Valor de Mercado para Locação de galpão;
- Outra para o Valor das Construções encontrado através o “Método da Quantificação de Custo”;
- Uma para o Valor de Mercado para Venda do ativo através do “Método Evolutivo”; e
- Por fim, uma para o Valor de Mercado para Venda do ativo através do “Método da Capitalização da Renda” através do Fluxo de Caixa Descontado.

## Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

## Método da Quantificação de Custo

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>	<b>GRAU II</b>		

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Venda de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos no mínimo grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do Intervalo de Confiança		25,67%	

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU III**

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Locação de Galpão

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos no mínimo grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II**

### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do Intervalo de Confiança			12,82%

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU III**

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

**TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)**

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxa de Desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>15</b>

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**
**PARA IDENTIFICAR O VALOR**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**
**GRAU II**

## Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários LTDA. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da CUSHMAN & WAKEFIELD que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a CUSHMAN & WAKEFIELD não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da CUSHMAN & WAKEFIELD eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A CUSHMAN & WAKEFIELD não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, CUSHMAN & WAKEFIELD. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e CUSHMAN & WAKEFIELD, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A CUSHMAN & WAKEFIELD recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a CUSHMAN & WAKEFIELD não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A CUSHMAN & WAKEFIELD recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da CUSHMAN & WAKEFIELD, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A CUSHMAN & WAKEFIELD ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da CUSHMAN & WAKEFIELD limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

## Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

---

Laís Issa

Consultora Plena - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer  
Diretor - Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul

## Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas


VIA DIGITAL







Matrícula 15.957:



**2º** registro  
de títulos  
e documentos  
registro de imóveis de Osasco

Folha: 12116  
Página: 1 de 2

**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE OSASCO**

MATRÍCULA: **15.957**      FOLHA: **01**

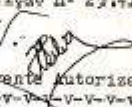
**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

**IMÓVEL:** "Um imóvel situado à Rua C, Quadra G, do Parque Industrial de Osasco, nesta cidade de Osasco, constituído por um prédio de frente para a Rua C, ainda sem numeração, e respectivo terreno medindo 90,70ms. de frente para a Rua C, partindo do desvio existente à direita de quem da Rua C olha de frente para o terreno, 114,00ms. da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, 114,00ms. da frente aos fundos do lado direito, encerrando a área de 9.721,00ms.2, tendo nos fundos a largura de 88,00ms., onde confronta com propriedade de Benzenex S/A Adubos e Inseticidas!"

**CONTRIBUINTE:**

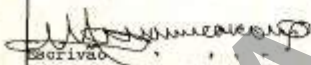

**PROPRIETÁRIA:** "BENZENEX S/A - ADUBOS E INSETICIDAS, com sede - nesta cidade de Osasco, na Av. Henry Ford, 803, inscrita no CG C/MF sob nº 61.288.916/0001-83!"

**REGISTRO ANTERIOR:** "Transcrição nº 25.418 da 16ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo!"

  
 Sacrevente Autorizado  
 V-V-V-V-V-V-V-V-V-V-V-V-V-V-V-V

R. 1 de 16 de abril de 1985

"Nos termos da Escritura Pública de Emissão Privada de Debêntures e Outorga de Garantias, lavrada aos 11.04.1985, às fls. 249, livro 2202 no 17º Tabelião de Notas de São Paulo, a proprietária deu o imóvel supra, em primeira, única e especial hipoteca aos debenturistas, em garantia da emissão de 1.100 - debêntures, no valor total de Cr\$-1.100.000.000, cujo valor - foi dado para este imóvel e para as áreas especificadas no registro 5/2.122, deste Cartório!"

        
 Escrivão      Sacrevente Autorizado  
 Milton Mancaroni      Francisco F. da Silva

Documentos cobrados no registro nº 706, livro 3º Registro Auxiliar, deste Cartório!

V-V-V-V-V-V-V-V-V-V-V-V-V-V-V-V  
 -segue no Verso-

12381-D-44 260957  
 12381-D-44 260957  
 12381-D-44 260957



RUA DANIEL BASTIEN, 249 - CENTRO - OSASCO/SP - CEP. 06013-050  
 PABX: (11) 2215-6400 - FAX: (11) 3681-5895

IPTU:

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>		<b>IPTU 2022</b> IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO		PROTOCOLO DE ENTREGA	
<b>PARA USO DA PREFEITURA</b> <input type="checkbox"/> AUSENTE <input type="checkbox"/> RECUSADO <input type="checkbox"/> MUDOU-SE <input type="checkbox"/> DESCONHECIDO <input type="checkbox"/> ENDEREÇO INSUFICIENTE		<b>CADASTRO DO IMÓVEL</b> 0924840000	<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL</b> 23224.24.99.0001.00.000.03	<b>SEQUENCIA</b>	
		<b>PROPRIETÁRIO</b> BRES HENRY FORD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA		<b>CPF</b> 07.951.410/0001-67	
		<b>COMPROMISSÁRIO</b>		<b>CPF</b>	
		<b>POSSUIDOR</b>		<b>CPF</b>	
		<b>ENDEREÇO DE ENTREGA</b> RUA HENRI FORD, 803 Presidente Altino - Osasco - SP - 06210-108			
/ / <b>DATA</b>		<b>NOME POR EXTENSO</b>		<b>ASSINATURA</b>	


 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>		<b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO</b> <b>IPTU 2022</b>	
BRES HENRY FORD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA RUA HENRI FORD, 803 Presidente Altino Osasco - SP - 06210-108			

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>		Notificação de Lançamento de IPTU <b>IPTU 2022</b> Imposto Predial e Territorial Urbano		<b>TIPO DE EDIFICAÇÃO:</b> 10 - Comercial <b>COD. COBRANÇA:</b> Normal	
<b>CADASTRO DO IMÓVEL</b> 0924840000	<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL</b> 23224.24.99.0001.00.000.03	<b>MATRICULA</b> 2122	<b>VALOR TOTAL</b> R\$ 82.307,35	A.T..... 10.881,34    B.C..... 666,37 A.C..... 2.202,95    A.I..... 0,0000 T.P..... 64,74    T.L..... 0,0000 V.V.T..... 5.163.364,98    V.V.P..... 1.911.469,23 V.V.E..... 0,00    V.V.I..... 7.074.834,20 I.T..... 0,00    I.P..... 77.823,18 I.E..... 0,00    Z.F..... 2 T.C.R.R.S..... 4.484,17    V.C..... 0,00 D.I.S..... 0,00    D.F.L..... 0	<b>LEGENDA</b> A.T..... Área do Terreno    B.C..... Base de Cálculo do Terreno A.C..... Área Construída    A.I..... Área Ideal T.P..... Testada Principal    T.L..... Testada Ideal V.V.T..... Valor Venal do Terreno    V.V.P..... Valor Venal do Predio V.V.E..... Valor Venal do Excesso    V.V.I..... Valor Venal do Imóvel I.T..... Imposto Territorial    I.P..... Imposto Predial I.E..... Imposto de Excesso    Z.F..... Zona Fiscal T.C.R.R.S. Taxa de Cobrança    V.C..... Valor Compensado D.I.S..... Desconto IPTU Social    D.F.L..... Desconto Feira Livre
<b>PROPRIETÁRIO</b> BRES HENRY FORD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA		<b>COMPROMISSÁRIO</b>			
<b>POSSUIDOR</b>		<b>ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO</b> RUA HENRI FORD, 803 - L 2 Q G - Presidente Altino - Osasco - SP - 06210-108		<b>ENDEREÇO DE ENTREGA</b> RUA HENRI FORD, 803	
Mensagens					

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	<b>IPTU 2022</b> ORIENTAÇÕES AO CONTRIBUINTE	000697331620220103 
<p>O lançamento do tributo encontra-se fundamentado na Lei complementar 139/2005.</p> <p>Ao receber a notificação de lançamento do imposto, o contribuinte deverá conferir os dados lançados.</p> <p>Eventuais dúvidas deverão ser formuladas em até <b>30 dias corridos</b>, contados a partir da data da entrega da notificação, junto à Secretaria de Finanças - Praça de Atendimento - situada à Rua Narciso Sturlini, 201 - Centro - Osasco, de 2ª a 6ª feira das 8h30 às 16h30.</p> <p>O pagamento em cota única somente poderá ser efetuado dentro do prazo de vencimento e dará direito ao desconto de 5%. O valor com desconto já está contemplado no valor expresso na notificação.</p> <p>O Contribuinte que optar pelo pagamento parcelado deverá ignorar a parcela "ÚNICA" e utilizar a "PRIMEIRA PARCELA" cujo valor é semelhante aos valores das demais parcelas.</p> <p>O Contribuinte que optar pelo débito automático deverá dirigir-se a sua agência bancária onde é correntista e informar o código do cadastro do contribuinte (CDC) até 5 (cinco) dias antes do vencimento da parcela. A relação de bancos credenciados encontra-se disponível no site <a href="http://www.financas.osasco.sp.gov.br">www.financas.osasco.sp.gov.br</a>.</p> <p>A Segunda via da notificação de IPTU poderá ser adquirida gratuitamente através do site: <a href="http://www.financas.osasco.sp.gov.br">www.financas.osasco.sp.gov.br</a></p> <p>O pagamento parcelado deverá ser efetuado até a data de vencimento, sem acréscimos. Após o vencimento o contribuinte deverá acessar o site <a href="http://www.financas.osasco.sp.gov.br">www.financas.osasco.sp.gov.br</a> para obter boleto com a parcela atualizada para pagamento.</p>		
<b>MANTENHA SEUS PAGAMENTOS EM DIA A FIM DE EVITAR A INSCRIÇÃO DOS DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA E CONSEQUENTE AÇÃO JUDICIAL DOS VALORES ENVOLVIDOS.</b>		


 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	<b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2022</b>		
CDC <b>0924860000</b>	Inscrição do Imóvel 23224.24.99.0247.99.999.02	Número do Documento <b>01615001</b>	Parcela <b>01/10</b>	Vencimento <b>28/01/2022</b>
Número do Documento / Parcela <b>01615001 01/10</b>	CDC <b>0924860000</b>	Emissão 2ª Via - 04/02/2022 19:55:32	Valor do Documento <b>11.437,11</b>	
Vencimento <b>28/01/2022</b>	<b>Instruções</b> APÓS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2022			Outras Deduções
Valor do Documento <b>11.437,11</b>	Contribuinte <b>BRES HENRY FORD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b> RUA LUIZ GONZAGA F. MELLO, 350 - L 8 Q G Presidente Altino - Osasco - SP - 06210-160			Desconto / Abatimento
Outras Deduções				Mora / Multa
Desconto / Abatimento	Pix não disponível para parcelas vencidas 			Outros Acréscimos
Mora / Multa				Valor Cobrado
Outros Acréscimos	81780000114-8    37113011202-7    20128992022-9    81016150001-4			
Valor Cobrado				
PAGUE COM PIX				

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	<b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2022</b>		
CDC <b>0924860000</b>	Inscrição do Imóvel 23224.24.99.0247.99.999.02	Número do Documento <b>01615002</b>	Parcela <b>02/10</b>	Vencimento <b>25/02/2022</b>
Número do Documento / Parcela <b>01615002 02/10</b>	CDC <b>0924860000</b>	Emissão 2ª Via - 04/02/2022 19:55:32	Valor do Documento <b>11.437,02</b>	
Vencimento <b>25/02/2022</b>	<b>Instruções</b> APÓS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2022			Outras Deduções
Valor do Documento <b>11.437,02</b>	Contribuinte <b>BRES HENRY FORD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b> RUA LUIZ GONZAGA F. MELLO, 350 - L 8 Q G Presidente Altino - Osasco - SP - 06210-160			Desconto / Abatimento
Outras Deduções				Mora / Multa
Desconto / Abatimento				Outros Acréscimos
Mora / Multa				Valor Cobrado
Outros Acréscimos	81790000114-7    37023011202-8    20225992022-3    81016150002-2			
Valor Cobrado				
PAGUE COM PIX				

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	<b>IPTU 2022</b> ORIENTAÇÕES AO CONTRIBUINTE	000706977620220103 
<p>O lançamento do tributo encontra-se fundamentado na Lei complementar 139/2005.</p> <p>Ao receber a notificação de lançamento do imposto, o contribuinte deverá conferir os dados lançados.</p> <p>Eventuais dúvidas deverão ser formuladas em até <b>30 dias corridos</b>, contados a partir da data da entrega da notificação, junto à Secretaria de Finanças - Praça de Atendimento - situada à Rua Narciso Sturlini, 201 - Centro - Osasco, de 2ª a 6ª feira das 8h30 às 16h30.</p> <p>O pagamento em cota única somente poderá ser efetuado dentro do prazo de vencimento e dará direito ao desconto de 5%. O valor com desconto já está contemplado no valor expresso na notificação.</p> <p>O Contribuinte que optar pelo pagamento parcelado deverá ignorar a parcela "ÚNICA" e utilizar a "PRIMEIRA PARCELA" cujo valor é semelhante aos valores das demais parcelas.</p> <p>O Contribuinte que optar pelo débito automático deverá dirigir-se a sua agência bancária onde é correntista e informar o código do cadastro do contribuinte (CDC) até 5 (cinco) dias antes do vencimento da parcela. A relação de bancos credenciados encontra-se disponível no site <a href="http://www.financas.osasco.sp.gov.br">www.financas.osasco.sp.gov.br</a>.</p> <p>A Segunda via da notificação de IPTU poderá ser adquirida gratuitamente através do site: <a href="http://www.financas.osasco.sp.gov.br">www.financas.osasco.sp.gov.br</a></p> <p>O pagamento parcelado deverá ser efetuado até a data de vencimento, sem acréscimos. Após o vencimento o contribuinte deverá acessar o site <a href="http://www.financas.osasco.sp.gov.br">www.financas.osasco.sp.gov.br</a> para obter boleto com a parcela atualizada para pagamento.</p>		
<b>MANTENHA SEUS PAGAMENTOS EM DIA A FIM DE EVITAR A INSCRIÇÃO DOS DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA E CONSEQUENTE AÇÃO JUDICIAL DOS VALORES ENVOLVIDOS.</b>		

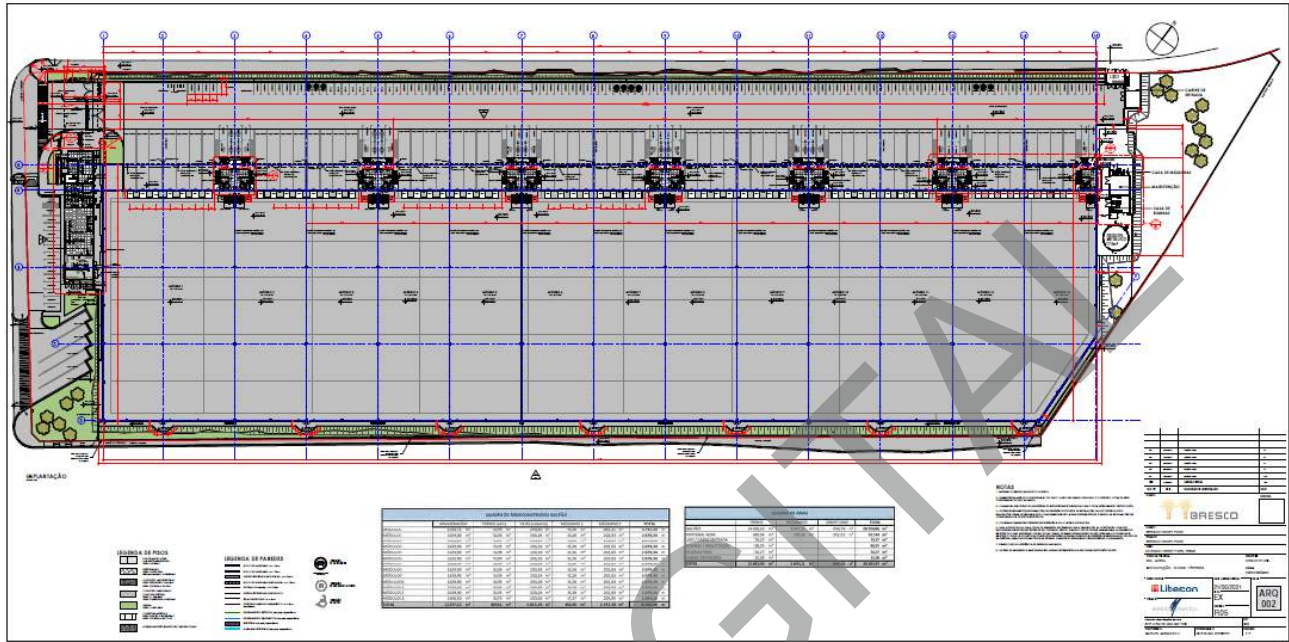
 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	<b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2022</b>		
CDC	Inscrição do Imóvel	CDC	Parcela	Vencimento
0924880000	23224.24.99.0550.00.000.03	0924880000	01/10	28/01/2022
Número do Documento / Parcela	Emissão		Valor do Documento	
01614501 01/10	2ª Via - 04/02/2022 19:57:27		11.510,97	
Vencimento	<b>Instruções</b> APOS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2022			
Valor do Documento	Outras Deduções			
11.510,97	Desconto / Abatimento			
Outras Deduções	Mora / Multa			
Desconto / Abatimento	Outros Acréscimos			
Mora / Multa	Valor Cobrado			
Outros Acréscimos	Contribuinte <b>BRES HENRY FORD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b> RUA HENRI FORD, 803 - L 1 Q G Presidente Altino - Osasco - SP - 06210-108			
Valor Cobrado	Pix não disponível para parcelas vencidas 81730000115-0 10973011202-5 20128992022-9 81016145001-2 			
PAGUE COM PIX				

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	<b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2022</b>		
CDC	Inscrição do Imóvel	CDC	Parcela	Vencimento
0924880000	23224.24.99.0550.00.000.03	0924880000	02/10	25/02/2022
Número do Documento / Parcela	Emissão		Valor do Documento	
01614502 02/10	2ª Via - 04/02/2022 19:57:27		11.510,90	
Vencimento	<b>Instruções</b> APOS O VENCIMENTO COBRAR: - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA NÃO RECEBER APÓS 31/12/2022			
Valor do Documento	Outras Deduções			
11.510,90	Desconto / Abatimento			
Outras Deduções	Mora / Multa			
Desconto / Abatimento	Outros Acréscimos			
Mora / Multa	Valor Cobrado			
Outros Acréscimos	Contribuinte <b>BRES HENRY FORD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b> RUA HENRI FORD, 803 - L 1 Q G Presidente Altino - Osasco - SP - 06210-108			
Valor Cobrado	81700000115-3 10903011202-2 20225992022-3 81016145002-0 			
PAGUE COM PIX				

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	<b>IPTU 2022</b> ORIENTAÇÕES AO CONTRIBUINTE	000701642720220103 
<p>O lançamento do tributo encontra-se fundamentado na Lei complementar 139/2005.</p> <p>Ao receber a notificação de lançamento do imposto, o contribuinte deverá conferir os dados lançados.</p> <p>Eventuais dúvidas deverão ser formuladas em até <b>30 dias corridos</b>, contados a partir da data da entrega da notificação, junto à Secretaria de Finanças - Praça de Atendimento - situada à Rua Narciso Sturlini, 201 - Centro - Osasco, de 2ª a 6ª feira das 8h30 às 16h30.</p> <p>O pagamento em cota única somente poderá ser efetuado dentro do prazo de vencimento e dará direito ao desconto de 5%. O valor com desconto já está contemplado no valor expresso na notificação.</p> <p>O Contribuinte que optar pelo pagamento parcelado deverá ignorar a parcela "ÚNICA" e utilizar a "PRIMEIRA PARCELA" cujo valor é semelhante aos valores das demais parcelas.</p> <p>O Contribuinte que optar pelo débito automático deverá dirigir-se a sua agência bancária onde é correntista e informar o código do cadastro do contribuinte (CDC) até 5 (cinco) dias antes do vencimento da parcela. A relação de bancos credenciados encontra-se disponível no site <a href="http://www.financas.osasco.sp.gov.br">www.financas.osasco.sp.gov.br</a>.</p> <p>A Segunda via da notificação de IPTU poderá ser adquirida gratuitamente através do site: <a href="http://www.financas.osasco.sp.gov.br">www.financas.osasco.sp.gov.br</a></p> <p>O pagamento parcelado deverá ser efetuado até a data de vencimento, sem acréscimos. Após o vencimento o contribuinte deverá acessar o site <a href="http://www.financas.osasco.sp.gov.br">www.financas.osasco.sp.gov.br</a> para obter boleto com a parcela atualizada para pagamento.</p>		
<b>MANTENHA SEUS PAGAMENTOS EM DIA A FIM DE EVITAR A INSCRIÇÃO DOS DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA E CONSEQUENTE AÇÃO JUDICIAL DOS VALORES ENVOLVIDOS.</b>		

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	<b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2022</b>		
CDC <b>8008595289</b>	Inscrição do Imóvel 23224.24.99.0827.00.000.02	Número do Documento <b>01627101</b>	Parcela <b>01/10</b>	Vencimento <b>28/01/2022</b>
Número do Documento / Parcela <b>01627101 01/10</b>	Valor do Documento <b>7.301,67</b>	Instruções <b>APOS O VENCIMENTO COBRAR:</b> - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA <b>NÃO RECEBER APÓS 31/12/2022</b>		
Vencimento <b>28/01/2022</b>	Outras Deduções	Contribuinte <b>BRES HENRY FORD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b> RUA LUIZ GONZAGA F. MELLO, 404 - L 9 Q G Presidente Altino - Osasco - SP - 06210-160		
Valor do Documento <b>7.301,67</b>	Desconto / Abatimento	Pix não disponível para parcelas vencidas		
Outras Deduções	Mora / Multa	8176000073-8    01673011202-2    20128992022-9 <b>81016271001-8</b>		
Desconto / Abatimento	Outros Acréscimos			
Mora / Multa	Valor Cobrado	<b>PAGUE COM PIX</b>		

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>	<b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2022</b>		
CDC <b>8008595289</b>	Inscrição do Imóvel 23224.24.99.0827.00.000.02	Número do Documento <b>01627102</b>	Parcela <b>02/10</b>	Vencimento <b>25/02/2022</b>
Número do Documento / Parcela <b>01627102 02/10</b>	Valor do Documento <b>7.301,61</b>	Instruções <b>APOS O VENCIMENTO COBRAR:</b> - MULTA DE 0,33% POR DIA DE ATRASO ATÉ O LIMITE DE 10%. - PAGAMENTO NO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO ACRÉSCIMO DE 1% DE JUROS AO MÊS SOBRE O VALOR COM MULTA <b>NÃO RECEBER APÓS 31/12/2022</b>		
Vencimento <b>25/02/2022</b>	Outras Deduções	Contribuinte <b>BRES HENRY FORD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b> RUA LUIZ GONZAGA F. MELLO, 404 - L 9 Q G Presidente Altino - Osasco - SP - 06210-160		
Valor do Documento <b>7.301,61</b>	Desconto / Abatimento	QR Code		
Outras Deduções	Mora / Multa	8172000073-2    01613011202-8    20225992022-3 <b>81016271002-6</b>		
Desconto / Abatimento	Outros Acréscimos			
Mora / Multa	Valor Cobrado	<b>PAGUE COM PIX</b>		

**Planta e quadro de áreas:**


QUADRO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS GALPÃO						
	ARMAZENAGEM	TÉRREO (adm)	DOCAS (cobertas)	MEZANINO 1	MEZANINO 2	TOTAL
MÓDULO 1	3.039,73 m <sup>2</sup>	31,09 m <sup>2</sup>	249,80 m <sup>2</sup>	65,26 m <sup>2</sup>	361,31 m <sup>2</sup>	3.747,19 m <sup>2</sup>
MÓDULO 2	1.629,90 m <sup>2</sup>	31,09 m <sup>2</sup>	150,26 m <sup>2</sup>	65,26 m <sup>2</sup>	202,83 m <sup>2</sup>	2.079,34 m <sup>2</sup>
MÓDULO 3	1.629,90 m <sup>2</sup>	31,09 m <sup>2</sup>	150,26 m <sup>2</sup>	65,26 m <sup>2</sup>	202,83 m <sup>2</sup>	2.079,34 m <sup>2</sup>
MÓDULO 4	1.629,90 m <sup>2</sup>	31,09 m <sup>2</sup>	150,26 m <sup>2</sup>	65,26 m <sup>2</sup>	202,83 m <sup>2</sup>	2.079,34 m <sup>2</sup>
MÓDULO 5	1.629,90 m <sup>2</sup>	31,09 m <sup>2</sup>	150,26 m <sup>2</sup>	65,26 m <sup>2</sup>	202,83 m <sup>2</sup>	2.079,34 m <sup>2</sup>
MÓDULO 6	1.629,90 m <sup>2</sup>	31,09 m <sup>2</sup>	150,26 m <sup>2</sup>	65,26 m <sup>2</sup>	202,83 m <sup>2</sup>	2.079,34 m <sup>2</sup>
MÓDULO 7	1.629,90 m <sup>2</sup>	31,09 m <sup>2</sup>	150,26 m <sup>2</sup>	65,26 m <sup>2</sup>	202,83 m <sup>2</sup>	2.079,34 m <sup>2</sup>
MÓDULO 8	1.629,90 m <sup>2</sup>	31,09 m <sup>2</sup>	150,26 m <sup>2</sup>	65,26 m <sup>2</sup>	202,83 m <sup>2</sup>	2.079,34 m <sup>2</sup>
MÓDULO 9	1.629,90 m <sup>2</sup>	31,09 m <sup>2</sup>	150,26 m <sup>2</sup>	65,26 m <sup>2</sup>	202,83 m <sup>2</sup>	2.079,34 m <sup>2</sup>
MÓDULO 10	1.629,90 m <sup>2</sup>	31,09 m <sup>2</sup>	150,26 m <sup>2</sup>	65,26 m <sup>2</sup>	202,83 m <sup>2</sup>	2.079,34 m <sup>2</sup>
MÓDULO 11	1.629,90 m <sup>2</sup>	31,09 m <sup>2</sup>	150,26 m <sup>2</sup>	65,26 m <sup>2</sup>	202,83 m <sup>2</sup>	2.079,34 m <sup>2</sup>
MÓDULO 12	1.629,90 m <sup>2</sup>	31,09 m <sup>2</sup>	150,26 m <sup>2</sup>	65,26 m <sup>2</sup>	202,83 m <sup>2</sup>	2.079,34 m <sup>2</sup>
MÓDULO 13	1.408,50 m <sup>2</sup>	32,73 m <sup>2</sup>	150,63 m <sup>2</sup>	67,37 m <sup>2</sup>	204,95 m <sup>2</sup>	1.864,18 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>22.377,13 m<sup>2</sup></b>	<b>405,81 m<sup>2</sup></b>	<b>2.053,29 m<sup>2</sup></b>	<b>850,46 m<sup>2</sup></b>	<b>2.797,39 m<sup>2</sup></b>	<b>28.484,08 m<sup>2</sup></b>

QUADRO DE ÁREAS				
	TÉRREO	MEZANINOS	COBERTURAS	TOTAL
<b>GALPÃO</b>	<b>24.836,23 m<sup>2</sup></b>	<b>3.647,85 m<sup>2</sup></b>	<b>454,78 m<sup>2</sup></b>	<b>28.938,86 m<sup>2</sup></b>
PORTARIA / ADM	380,56 m <sup>2</sup>	195,36 m <sup>2</sup>	351,52 m <sup>2</sup>	927,44 m <sup>2</sup>
LIXO / CABINE ENTRADA	78,37 m <sup>2</sup>	-	-	78,37 m <sup>2</sup>
BOMBAS / MANUTENÇÃO	88,25 m <sup>2</sup>	-	-	88,25 m <sup>2</sup>
RESERVATÓRIO	50,27 m <sup>2</sup>	-	-	50,27 m <sup>2</sup>
CABINE INVERSORES	10,28 m <sup>2</sup>	-	-	10,28 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>25.443,96 m<sup>2</sup></b>	<b>3.843,21 m<sup>2</sup></b>	<b>806,30 m<sup>2</sup></b>	<b>30.093,47 m<sup>2</sup></b>

## Despesas:

<i>em R\$/m<sup>2</sup></i>	<b>CMQ</b>	<b>IPTU</b>	<b>Seguro</b>	<b>Total</b>
<b>Osasco</b>	R\$ 5,25	R\$ 1,08	R\$ 0,62	<b>R\$ 6,95</b>

VIA DIGITAL

## Rent Roll:

Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário (Competência)	Aluguel Base (Jan/24) (Competência)	Descontos / Acréscimos	Carência	Aluguel Mensal Atual (Jan/23)	Área Locada ou Área Vaga	Data de Inicio	Vencimento	Índice de Reajuste	Tipo de Contrato
<b>Growth</b>											
Bresco Osasco	Olist Heinen Ishida Cainiao Area Vaga										lic lic lic lic
							6.063,01				

**INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL**

VIA DIGITAL

## Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).