

## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

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

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

**PROPRIEDADE:** Galpão localizado na Rodovia BR-104, Murici/AL

**DATA:** 31 de Janeiro de 2024

VIA DIGITAL

São Paulo, 31 de Janeiro de 2024.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.

At.: Sr. Eduardo Manzano Lima.

Rua Hungria nº 620 - 4º andar.

01455-000–São Paulo–SP

**Ref.: Relatório de Avaliação do Galpão Logístico denominado “Bresco Murici”, situado na Rodovia BR-104, Murici/AL.**

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sa. 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 44 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 o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de Janeiro de 2024:

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.  
At.: Sr. Eduardo Manzano Lima.  
Rua Hungria, 620 - 4º andar, conj. 42.  
01455-000—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\$ 119.924.000,00</b> (Cento e Dezenove Milhões, Novecentos e Vinte e Quatro Mil Reais)	R\$/m² 2.384,58

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,

Tamires Gonçalves  
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, Brasil

## Resumo das Principais Características e Conclusões

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, monousuário
Endereço:	Rodovia BR-104, Murici/AL
Data da avaliação:	31 de Janeiro de 2024
Data da inspeção:	30 de Agosto de 2023
Objetivo:	O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o <b>Valor de Mercado para Compra</b> do imóvel supracitado.
Finalidade:	O trabalho de avaliação foi contratado para fins aquisição de ativos por Fundo de Investimento imobiliário.
Metodologias:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;</li><li>▪ Método da Quantificação de Custo;</li><li>▪ Método Evolutivo; e</li><li>▪ Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.</li></ul>
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-24-66032-900047

**DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE**

Terreno:	Testada:	440,00 m (conforme estimativa feita pelo Google Earth Pro)
	Topografia da área útil:	Muito boa – sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	156.780,77 m <sup>2</sup> (conforme Planta)
	Área APP:	18.021,00 m <sup>2</sup> (conforme estimativa feita pelo Google Earth Pro baseada em Planta)
	Demais áreas com restrição:	6.570,00 m <sup>2</sup> (conforme estimativa feita pelo Google Earth Pro baseada em Planta)
	Descrição:	Terreno plano, irregular, com boa área apta a utilização e fácil acesso.

**Blocos, Edificações e Benfeitorias**

Bresco Murici - Galpão:	Área Construída Total:	50.291,40 m <sup>2</sup> (conforme informado pelo cliente )
	Estado de Conservação:	Novo - A
	Idade Aparente:	01 ano
	Vida Remanescente:	79 anos
	Vida Útil Total	80 anos
	(critério para análise física):	
	Vida Remanescente (análise contábil):	59 anos
	Vida Útil Total	60 anos
	(critério para análise contábil):	

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

Acessibilidade:	Através da Rodovia BR-104
Vizinhança:	Predominantemente residencial e industrial
Infraestrutura logística:	Rodoviária
Transporte:	Público e privado
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

**DOCUMENTAÇÃO**

Registros:	Cartório do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis Bel. Epitácio Lins de Moura Neto sob as matrículas nº 3734 e 3767.3.734 e 3.767
------------	--

**ZONEAMENTO**

Zoneamento:	Segundo consulta junto a Prefeitura de Murici, o município não possui legislação de Plano Diretor. Há uma definição de área urbana, porém não há uma legislação definida para uso e ocupação do solo pré-estabelecida pela prefeitura
-------------	---

## MERCADO

O imóvel avaliando está localizado às margens da Rodovia BR-104 em Murici/AL. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui baixa densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. A pesquisa indicou baixa oferta de terrenos à venda e baixa oferta de galpões para locação na região. Em termos de demanda, o mercado apresenta baixa atividade de transações de venda de terrenos.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 240,99/m<sup>2</sup> e R\$ 1.120,21 /m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 3.255,00 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\$ 12,50/m<sup>2</sup> e R\$ 23,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 1.950,00m<sup>2</sup> e 17.506,29m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## ANÁLISE SWOT

### PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Localiza-se às margens da Rodovia BR-104, na entrada do município de Murici/AL, o que proporciona grande visibilidade ao empreendimento e fácil acesso ao Polo Industrial de Maceió e outras regiões do Nordeste;
- A região não possui um Complexo Logístico de grande porte, o que poderia proporcionar boas oportunidades no futuro; e
- Contrato de locação de longo prazo para funcionamento enquanto centro de distribuição de uma grande empresa confere certa previsibilidade de rendimentos ao imóvel.

### PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Pelo que identificamos, a demanda para imóveis logísticos no entorno próximo de Murici é pequena para um empreendimento deste porte; e
- Devido à crise no atual cenário econômico e de saúde, um projeto de galpão logístico na região pode ser arriscado se for 100% especulativo.

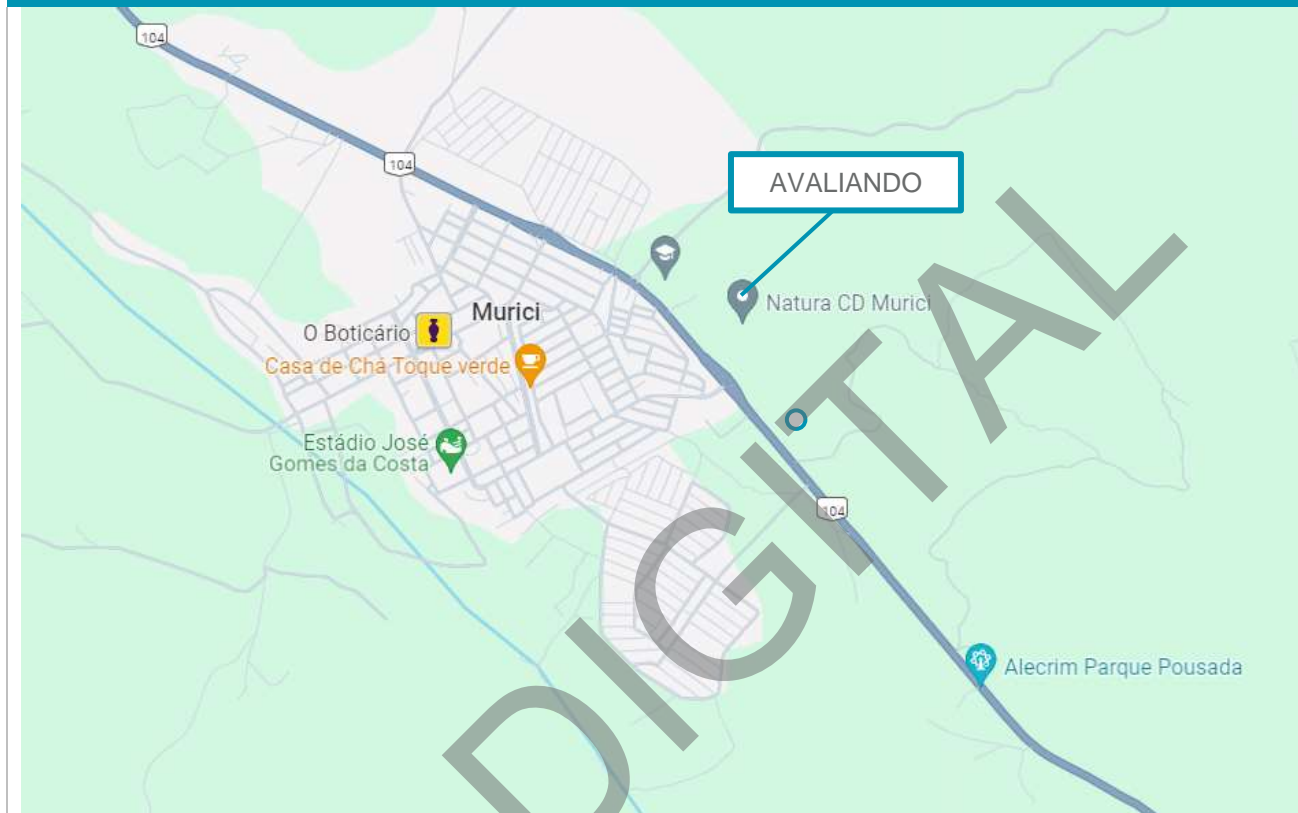
## CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
<b>Valor de Mercado para Compra</b>	<b>R\$ 119.924.000,00</b> (Cento e Dezenove Milhões, Novecentos e Vinte e Quatro Mil Reais)	R\$/m <sup>2</sup> 2.384,85

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VISTA DA VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA ENTRADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield

### PORTÁRIA



Fonte: Cushman & Wakefield

### ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA OBRA – GALPÃO 01



Fonte: Cushman & Wakefield

**COPA - REFEITÓRIO**



Fonte: Cushman & Wakefield

**GALPÃO**



Fonte: Cushman & Wakefield

ESCRITÓRIO - GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

**GALPÃO**



Fonte: Cushman & Wakefield

**GALPÃO**



Fonte: Cushman & Wakefield

COPA - GALPÃO



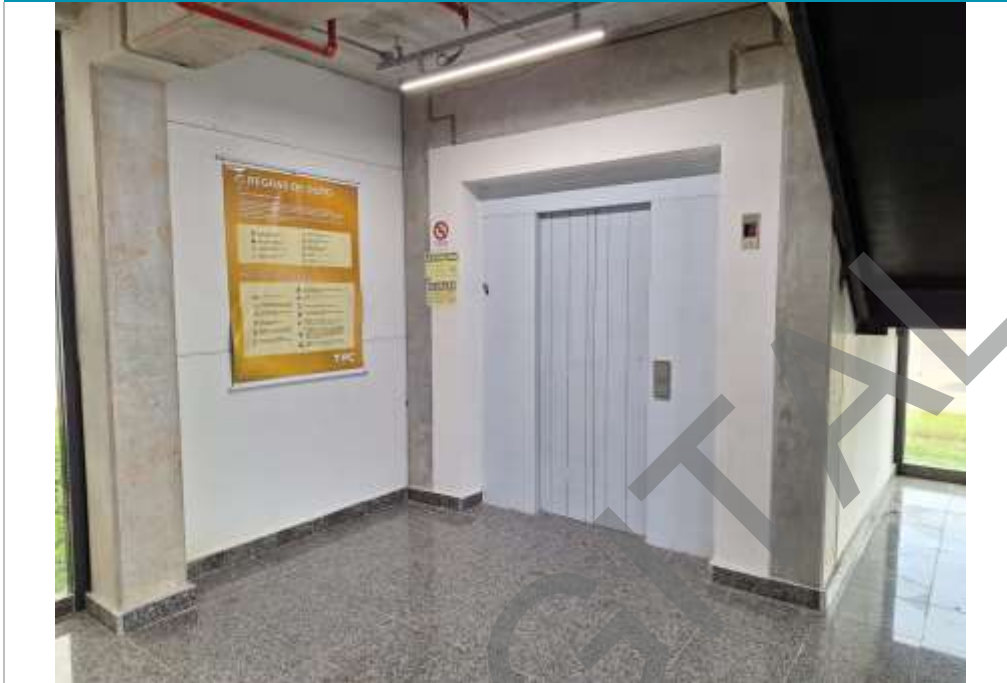
Fonte: Cushman & Wakefield

AUDITÓRIO - GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

**CIRCULAÇÃO VERTICAL – ELEVADOR**



Fonte: Cushman & Wakefield

**GALPÃO**



Fonte: Cushman & Wakefield

HALL - GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

PATEO - GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VESTIÁRIO - GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS - GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

**RESERVATÓRIO D'ÁGUA**



Fonte: Cushman & Wakefield

**CASA DE MÁQUINAS**



Fonte: Cushman & Wakefield

## Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES .....	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....	VI
<b>ÍNDICE</b> .....	<b>XIX</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
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	2
<b>ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO</b> .....	<b>4</b>
ASPECTOS GERAIS .....	5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....	5
ACESSO .....	5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA .....	5
CONCLUSÃO .....	5
<b>ANÁLISE MERCADOLÓGICA</b> .....	<b>6</b>
CENÁRIO ECONÔMICO .....	6
MERCADO DE GALPÕES - MURICI .....	13
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL .....	13
OFERTA E DEMANDA .....	13
PREÇOS PRATICADOS .....	13
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE .....	13
<b>ANÁLISE DA PROPRIEDADE</b> .....	<b>14</b>
DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	14
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....	16
QUADRO DE ÁREAS .....	18
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO .....	19

ZONEAMENTO.....	20
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>21</b>
PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....	21
METODOLOGIA .....	21
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....	0
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	9
MÉTODO EVOLUTIVO.....	16
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	16
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO .....	23
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....	25
<b>TAXA DE DESCONTO.....</b>	<b>26</b>
CONCLUSÃO DE VALORES .....	33
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	34
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	34
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	35
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>41</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>44</b>
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS.....	F
ANEXO C: RELATÓRIO DE ALTERAÇÕES.....	F

## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão logístico, um BTS (Built to Suit) para a empresa Natura, localizado na Rodovia BR-104 em Murici/AL.

### 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 fins de aquisição de ativos por Fundo de Investimento 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: 30 de Agosto de 2023.

## Documentação<sup>2</sup>

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

MATRÍCULA		
Número do Registro:	3.734	3.767
Cartório:	Cartório do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis Bel. Epiácio Lins de Moura Neto	Cartório do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis Bel. Epiácio Lins de Moura Neto
Data da Matrícula:	14/10/2021	02/07/2021
Proprietário:	Natura Cosméticos S.A.	Natura Cosméticos S.A.
Data da Aquisição:	14/07/2020	28/09/2020
Valor da Aquisição:	100.025,85	56.754,20
Área de Terreno (m²):	100.025,815	56.754,20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

### IPTU

IPTU ISENTO

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

### OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS Planta de Implantação e "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.

## Comentários sobre a documentação recebida

Para a realização desta avaliação utilizamos as informações da área do terreno contidas em Planta de Implantação enviada do galpão atualmente em construção. Para efeito de cálculos utilizaremos as informações estimadas sobrepondo a Planta através do Google Earth Pro, sendo assim possível estimar as Área Permanentes de Preservação (APP) e demais áreas com restrições (*non aedificandi*) nos cálculos.

## Informações sobre a comercialização do imóvel

O terreno faz parte de um projeto de desenvolvimento local por parte do Governo do Estado de Alagoas que estabelece, dentre outras cláusulas, que a propriedade só poderá voltar a ser comercializada pelos seus atuais donos após um prazo de 05 anos da implantação do projeto atualmente em construção, para um galpão logístico que funcionará como Centro de Distribuição da Natura Cosméticos S.A.

<sup>2</sup> Na matrícula 3.734, consta a área de "100.025.815 m<sup>2</sup>". Entendemos que se trata de um erro do cartório com a pontuação, sendo a área correta "100.025,815 m<sup>2</sup>".

VIA DIGITAL

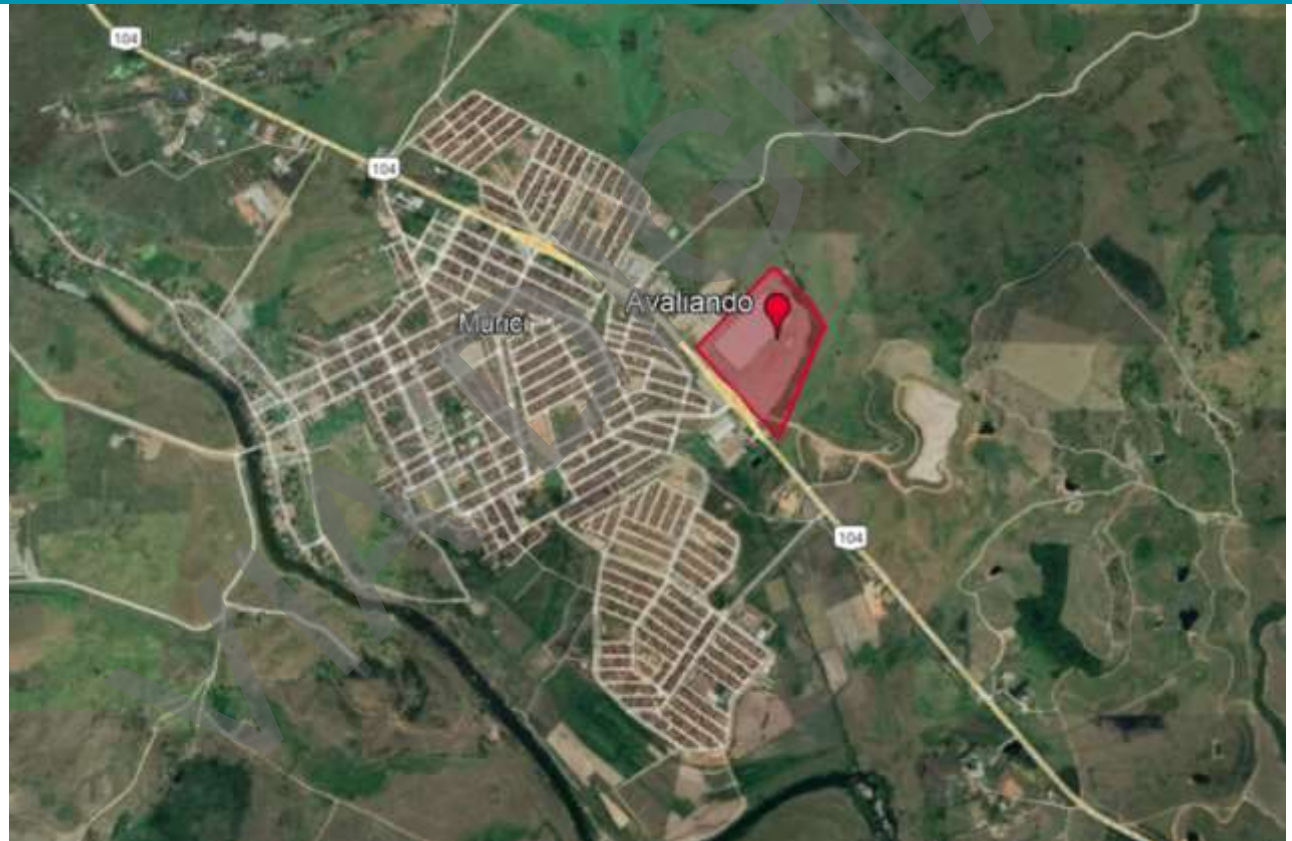
## Análise da localização

A propriedade em estudo está situada na Rodovia BR-104 em Murici/AL.

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

- Situado às margens da Rodovia BR-104;
- 25 km do Polo Industrial da região;
- 27 km do Aeroporto Internacional Zumbi dos Palmares
- 45 km do centro da cidade de Maceió; e
- 47 km do Porto de Maceió.

### 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 cidade de Murici, na região Nordeste do país.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Murici de acordo com o último censo realizado em 2022 era de 25.187 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com polos de negócios e serviços. Murici também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões do Nordeste;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem baixa oferta de terrenos e baixa atividade de transações.

## Ocupação circunvizinha

Predominantemente, residencial e industrial.

## Acesso

### Nível regional

O município de Murici em Alagoas faz parte da região Nordeste. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias BR-316; BR-104; BR-101.

### Nível municipal

O bairro na qual situa-se o terreno está localizado na porção nordeste do município. O principal acesso viário a essa região é a Rua do Cajueiro.

### Nível local

A Rua do Cajueiro, na qual integra a Rodovia BR-104, é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada direção.

Seu estado de conservação é bom e plano, o que facilita o acesso por veículos com cargas pesadas.

## Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto Internacional Zumbi dos Palmares, localizada à 27 km do avaliando, que opera voos regulares nacionais e internacionais além de transporte de cargas. O Porto de Maceió está localizado a 47 km do imóvel.

## Conclusão

O avaliando está localizado no município de Murici, um município de porte pequeno que pouco verticalizado e com muitos terrenos ainda não desenvolvidos. A Rodovia BR-104 possibilita boa infraestrutura logística, que facilita o acesso para o Polo Industrial regional de Maceió e para outras regiões do Nordeste.

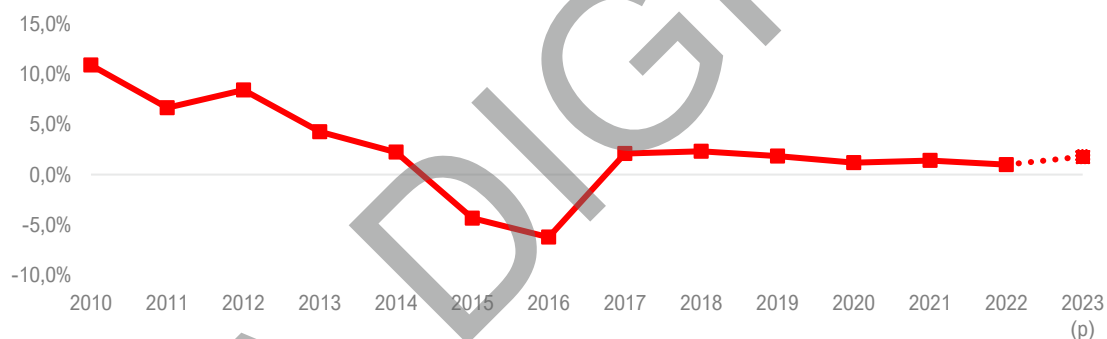
## Análise Mercadológica

### Cenário econômico

Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de julho de 2023 variou 0,7% frente a junho no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal.

O resultado foi impactado por taxas negativas em quatro das oito atividades pesquisadas: Tecidos, vestuário e calçados (-2,7%), Livros, jornais, revistas e papelaria (-2,6%), Móveis e eletrodomésticos (-0,9%) e Combustíveis e lubrificantes (-0,1%). Performaram no campo positivo: Equipamentos e material para escritório informática e comunicação (11,7%), outros artigos de uso pessoal e doméstico (8,4%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (0,3%) e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (0,1%). Das atividades pesquisadas, Combustíveis e lubrificantes acumula maior crescimento em 12 meses – 18,8 %, seguida por Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (3,8%) e Livros, jornais, revistas e papelaria (3,7%) Assim, o comércio varejista acumula ganhos de 1,6% em 12 meses.

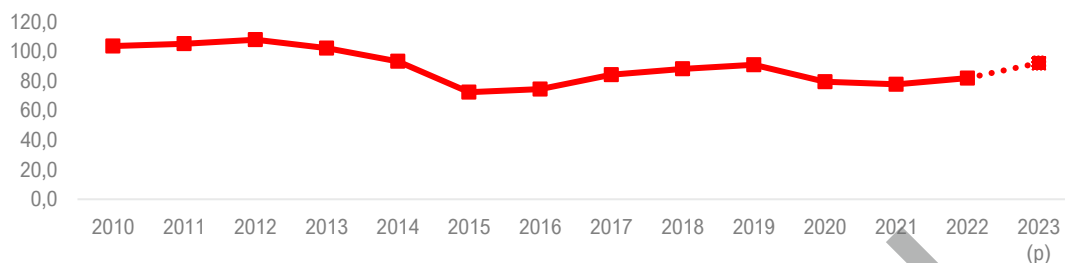
PMC Restrita - Volume (var. % anual)



Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de setembro subiu 0,2 ponto. A análise por faixas de renda mostra aumento da confiança das famílias com renda até R\$ 2.100 (93,6) e entre 2.100,01 e R\$ 4.800 (97,1). Houve queda entre as famílias com renda de R\$ 4.800,01 a R\$ 9.600,00 (96,0) e acima de R\$ 9.600,01 (98,9).

Esse resultado foi impactado pela melhora das expectativas para os próximos meses, associada a melhora da percepção dos consumidores quanto a recuperação do quadro macroeconômico atual e perspectivas positivas quanto a possibilidade de quitação de dívidas com o início de programas de renegociação. Ainda assim, 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

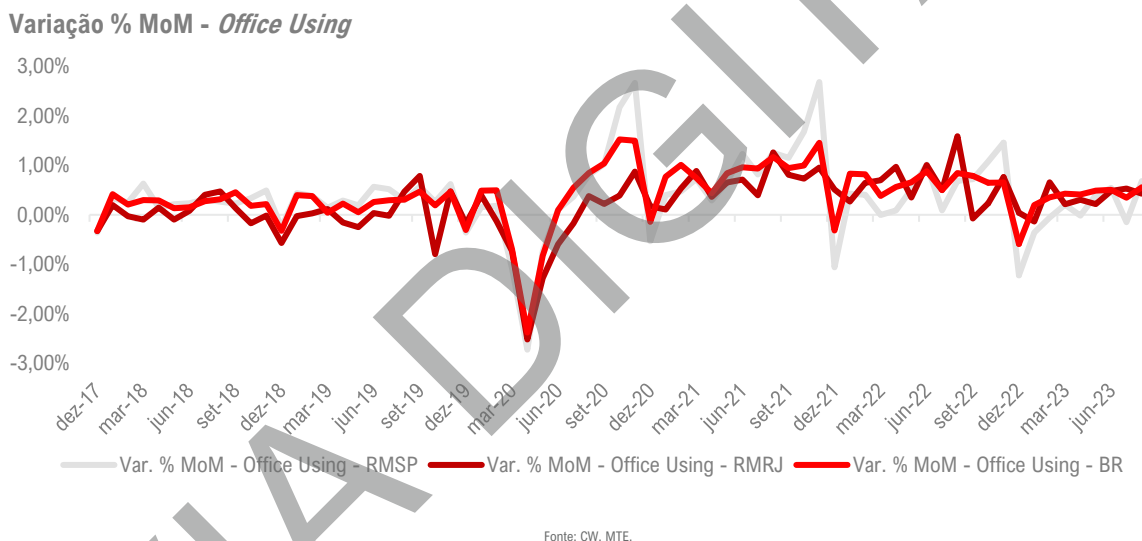
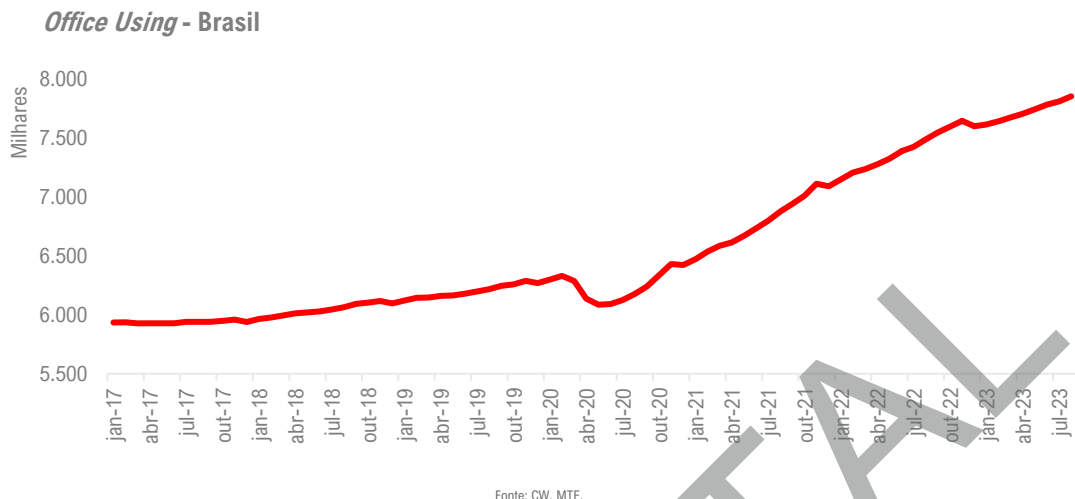
A/cerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do trimestre encerrado em agosto de 2023 foi de 7,8%, recuo de 0,5 p.p ao trimestre de março a maio de 2023, em que a taxa foi de 8,3%.

O resultado exhibe recuo de 13,2% no número de desempregados – 8,4 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2022 e avanço de 0,6% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 99,7 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, houve avanço em Administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana e serviços sociais (mais 422 mil pessoas), Informação, Comunicação e Atividades Financeiras, Imobiliárias, Profissionais e Administrativas (mais 275 mil pessoas) e Serviços domésticos (mais 164 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 220.844 em agosto.

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.

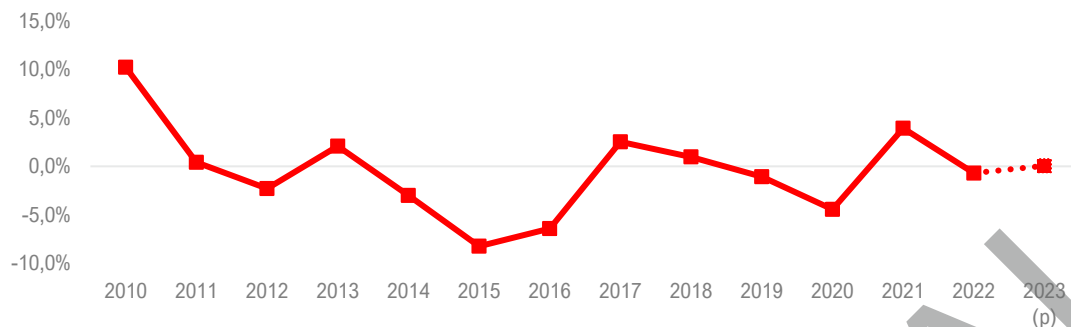
No mês de agosto, o Office Using do Brasil foi equivalente a 7,85 milhões de trabalhadores, avanço de 4,88% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 1,91 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro 610 mil, variações anuais positivas de 3,30% e 3,72%, respectivamente.



Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de agosto mostram avanço de 0,4% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal.

Como destaques positivos no resultado temos: produtos farmacêuticos e farmacêuticos; veículos automotores, reboques e carrocerias; equipamentos de informática, produtos eletrônicos e ópticos avançaram, respectivamente, 18,6%, 5,2% e 16,6%. Em comparação com agosto de 2022 a indústria cresceu 0,5%.

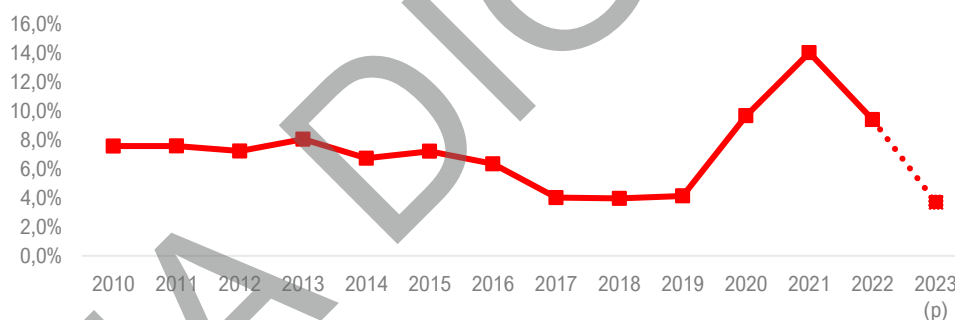
Em setembro, o Índice de Confiança da Indústria (ICI) recuou 0,4 ponto. O resultado reflete os obstáculos enfrentados pela indústria no ano, relacionadas a queda da demanda e a dificuldade de escoamento dos estoques, sobretudo, nas categorias bens de consumo duráveis e não duráveis.

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


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em setembro o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,24% frente ao mês anterior e acumula alta de 3,21% em 12 meses.

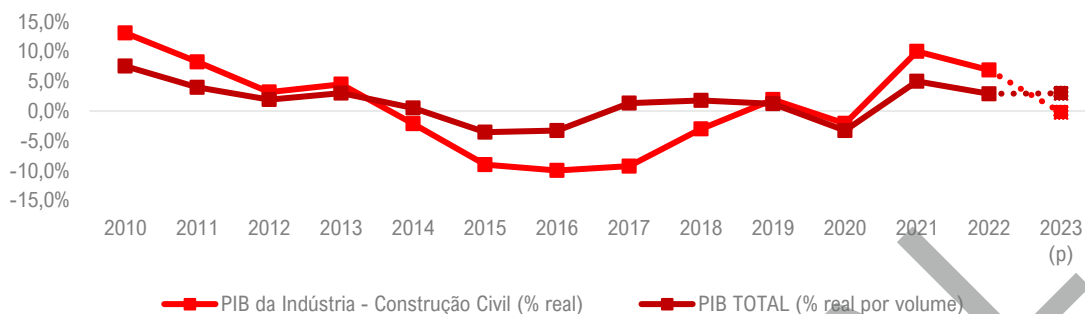
O Índice de Confiança da Construção (ICST) avançou 2,2 pontos no mês, melhor resultado desde outubro de 2022, refletindo a melhora da confiança das empresas de Serviços Especializados e de Infraestrutura.

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


Fonte: LCA Consultores

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 29 de setembro de 2023 espera variação de 2,92% 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 setembro, o COPOM reduziu a taxa Selic em 0,50 p.p para 12,75% 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.

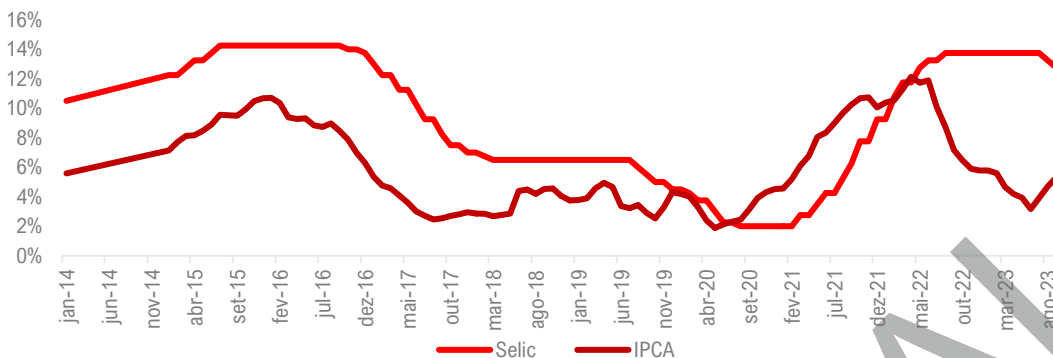
Com relação à situação doméstica, a dinâmica da inflação mostra-se mais positiva, sobretudo na inflação de serviços e nos núcleos. Ademais, o Comitê reforçou a resiliência da atividade econômica após a divulgação do PIB do segundo trimestre, diante do crescimento do consumo das famílias e da manutenção do dinamismo nos setores não cíclicos da economia.

A LCA projeta taxa de 11,75% a.a. para 2023 e de 9,75% a.a. para 2024. O relatório Focus do dia 29 de setembro 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 0,23% em agosto e acumula alta de 4,61% em 12 meses.

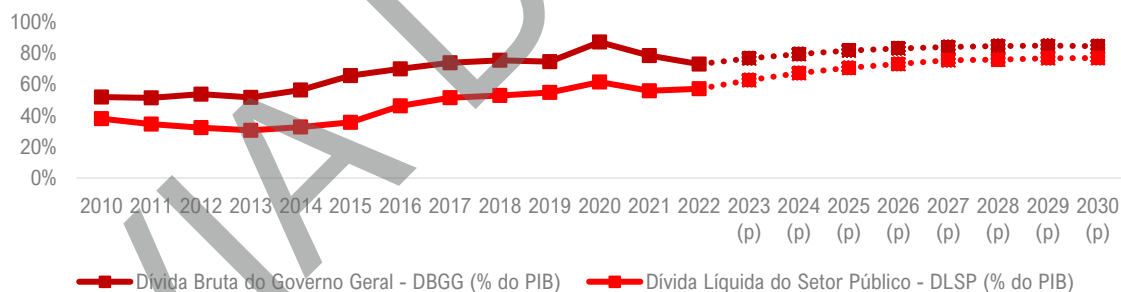
O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela alta em Habitação, que apresentou variação de 1,11% e impacto de 0,17 p.p. no índice. O resultado do grupo foi devido ao avanço nos preços da energia elétrica residencial (4,59%), com contribuição individual de 0,18 p.p., motivado pelo fim da incorporação do Bônus de Itaipu. A alta da taxa de água e esgoto (0,19%) também influenciou o resultado.

A LCA projeta inflação de 4,98% para o 2023 e 4,03% para 2024. O relatório Focus do dia 29 de setembro de 2023 IPCA de 4,86% em 2023 e 3,87% em 2024.

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


Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de agosto de 2023 mostram déficit primário do setor público consolidado de R\$ 22,8 bilhões. Em 12 meses o déficit foi de R\$73,1 bilhões ou 0,70% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$83,7 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$689,4 bilhões (6,60% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de agosto foi deficitário em R\$106,6 bilhões e em 12 meses o setor apresentou déficit nominal de R\$762,5 bilhões, 7,30% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) atingiu em 59,9% do PIB (R\$ 6,3 trilhões), avanço de 0.3 p.p. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) aumentou 0.4 p.p em relação ao mês anterior, atingindo R\$ 7,8 trilhões, equivalente a 74,4% do PIB.

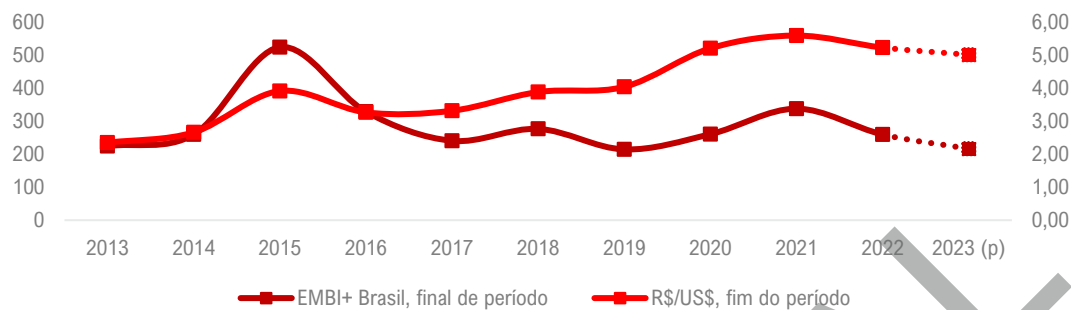
**Dívida Bruta do Governo Geral - DBGG (% do PIB) X Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% do PIB)**


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.

Em agosto, o câmbio, ainda que tenha se mantido abaixo do R\$/US\$ 5,00, avançou de R\$/US\$ 4,77 no início do mês para R\$/US\$ 4,92 ao final do período. Essa movimentação pode ser explicada pela elevação das taxas de juros nos EUA e na Europa, e pelo aumento 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 agosto em 209 pontos base, e a projeção da LCA para 2023 é de 216 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: retopolação LCA, % da PEA)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,27	7,90	8,39
PMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	0,99	1,79	1,73
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)	-8,25	-6,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,70	0,05	2,05
<b>Preços</b>										
IPCA - IBGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	4,98	4,03
IGP-M - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-4,11	3,57
IPA-M (% a.a.)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,27	-7,02	3,24
IPC-M (% a.a.)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,30	3,76	4,08
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,41	3,70	4,48
<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	216,00	201,00

Data base: 28/09/2023

Fonte: LCA Consultores

## Mercado de Galpões - Murici

O mercado de Murici é predominantemente rural voltado para cultivo da cana-de-açúcar e pecuária bovina. Tem havido esforço do poder local para atrair novas empresas, através do Núcleo Industrial de Murici, localizado às margens da BR-104, iniciativa na qual se insere o imóvel avaliando.

## O mercado no entorno do imóvel

O mercado no entorno é predominantemente residencial e industrial, com alguns galpões e pontos comerciais.

## Oferta e demanda

A pesquisa indicou baixa oferta de terrenos à venda e baixa (virtualmente inexistente) oferta de imóveis semelhantes ao avaliando para locação na região. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos.

## Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 240,99/m<sup>2</sup> e R\$ 1.120,21 /m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 3.255,00 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\$ 12,50/m<sup>2</sup> e R\$ 23,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 1.950,00m<sup>2</sup> e 17.506,29m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## Considerações sobre a propriedade

O imóvel faz parte de um processo de desapropriação pelo Governo do Estado de Alagoas. A construção da propriedade foi recentemente entregue e possui boa infraestrutura logística, que facilita o acesso à capital Maceió e a outras regiões do Nordeste.

## 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: 156.780,77 m<sup>2</sup>;
- APP: 18.021,00 m<sup>2</sup>;
- Área *non aedificandi*: 6.570,00 m<sup>2</sup>;
- Acesso: Através da Rodovia BR-104;  
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito 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 irregular;
- 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
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através do quadro de áreas do imóvel fornecido pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### ADM – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Pátio, Escritórios e Vestiários.
Estrutura	Mista
Fachada	Pintura
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Metálica e Gesso
Circulação Vertical	-
Ar-condicionado	Split
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	Extintores, hidrantes e sprinklers
Segurança Patrimonial	Privada

**GALPÕES – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES**


Itens	Características
Composição	Galpão
Estrutura	Mista
Fachada	Pintura
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Metálica
Circulação Vertical	Elevador e Escadas
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	Extintores, hidrantes e sprinklers
Segurança Patrimonial	Privada
Capacidade de Piso (t/m <sup>2</sup> )	6,00
Pé direito (m)	12,00
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto
Paredes	Pintura
Forros	Metálica

## Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	156.780,77	Planta
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão	43.785,34	
Mezanino e Laje Técnica	2.705,61	
Refeitório	1.356,95	
Vestiários	1.259,44	Planta
Portaria	525,00	
Abrigo para lixo e gás	57,12	
Utilidades/"Facilities"	601,94	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>50.291,40</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.

## Área Equivalente de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as Áreas de Preservação Permanente (APP), Reserva Legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

CÁLCULO ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M <sup>2</sup> )
ÁREA SEM RESTRIÇÕES	132.189,77	1	132.189,77
DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO	6.570,00	0,1	657,00
APP	18.021,00	0,1	1.802,10
<b>TOTAL</b>	<b>156.780,77</b>		<b>134.648,87</b>

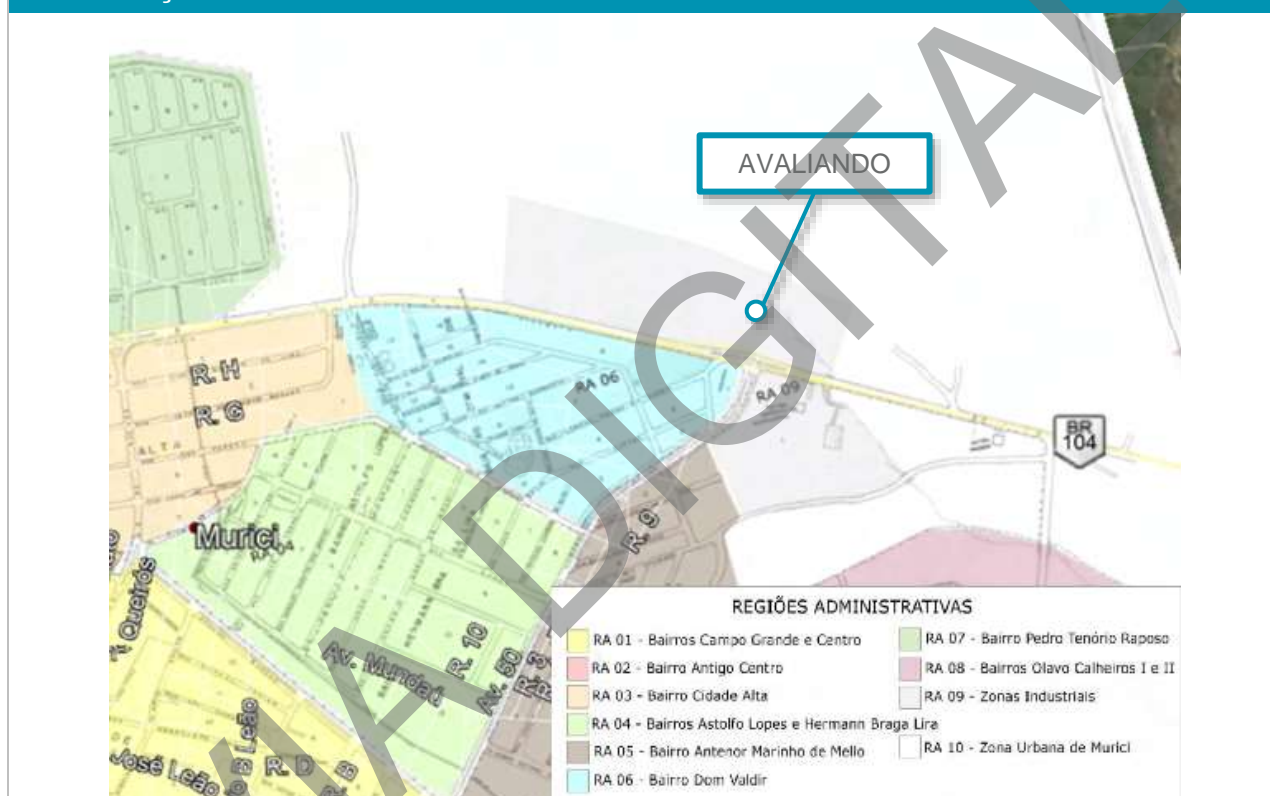
O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

## Zoneamento

Segundo consulta junto a Prefeitura de Murici, o município não possui legislação de Plano Diretor. Há uma definição de área urbana, porém não há uma legislação definida para uso e ocupação do solo pré-estabelecida pela prefeitura.

De acordo com a Secretaria de Gestão e Planejamento de Murici, a propriedade encontra-se em perímetro de **RA 09 - Zonas Industriais**, que é uma Região Administrativa.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA URBANO



Fonte: Prefeitura de Murici

## 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 estimacão 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 dos riscos do negócio. Portanto, a estimacão 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 reedificacão 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, agosto/2019 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 o **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 Compra** do imóvel em referência. 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 7.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2019, 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**

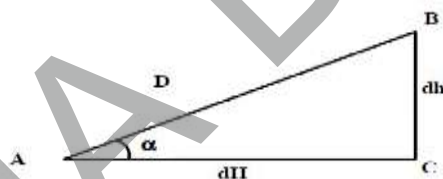
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
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:

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



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.

## 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**

<b>FC</b>	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
<b>CA</b>	Custo Unitário de Construção Avaliando
<b>Ca</b>	Custo Unitário de Construção Amostra
<b>CR8N</b>	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
<b>W</b>	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:

$$Foc = R + Kd x (1 - R)$$

Sendo:

### LEGENDA

Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (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%
		Simple	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
		<b>Galpões</b>	Econômico	60
	Simple		60	20%
	Médio		80	20%
	Superior		80	20%
	<b>Coberturas</b>	Simple	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**:

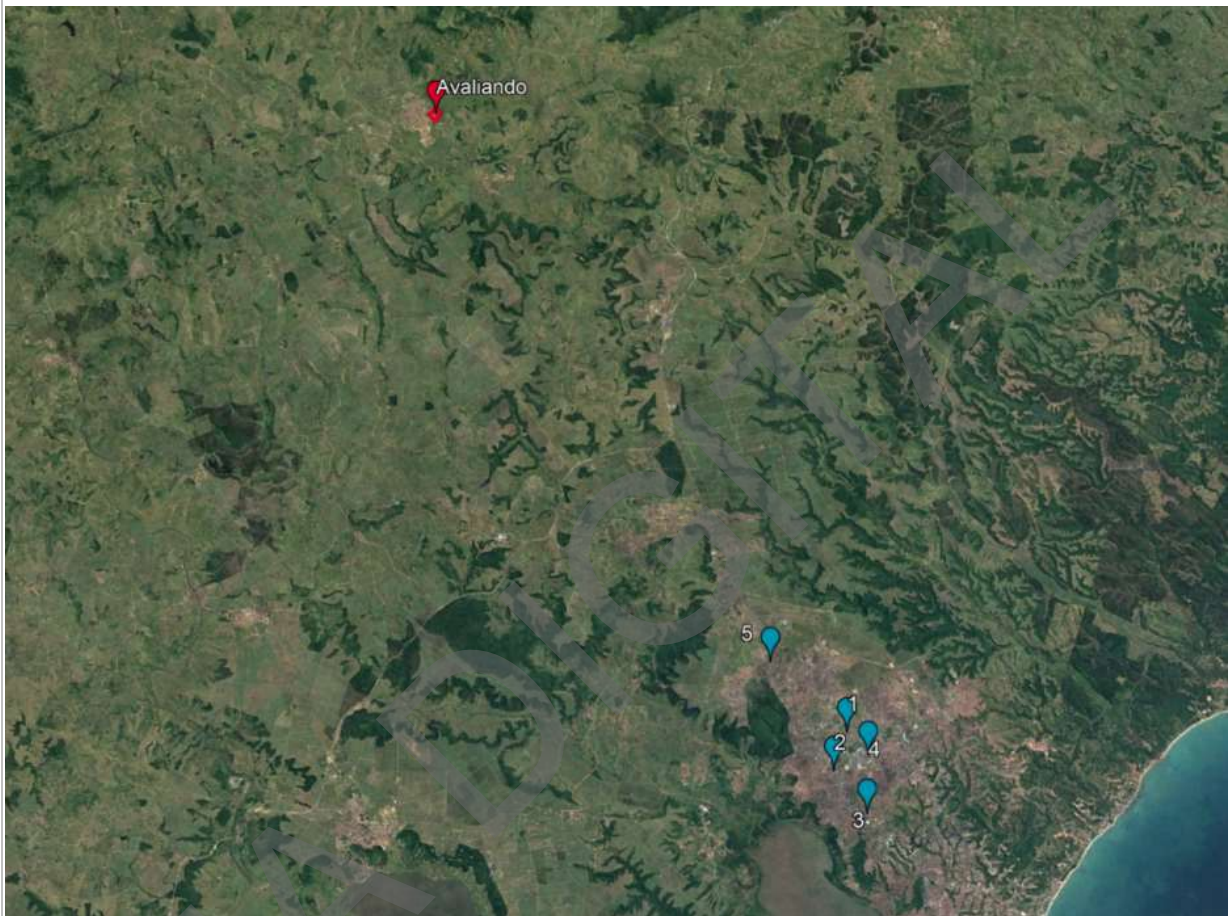
### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFICAÇÃO	Bresco Murici - Galpão
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	16,45
Área construída (m <sup>2</sup> ):	50.291,40
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>827.411,15</b>
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>827.000,00</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:

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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



#### Amostra Nº 1

A propriedade denominada Log Maceió localiza-se na Avenida Lourival Melo Mota, 492 - Maceió/AL, distante aproximadamente 33 km do avaliando, 17.506,29m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 23,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,24/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 2

A propriedade denominada Emha Construtora e Incorporadora localiza-se na Avenida Durval de Góes Monteiro, S/N - Maceió/AL, distante aproximadamente 34 km do avaliando, possui 8.000,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 12,50/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,73/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 9 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Francisco Afonso de Mello, 480 - Maceió/AL, distante aproximadamente 36 km do avaliando, possui 1.950,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 12,82/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 13,50/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Grupo Petrópolis Maceió Rua I, 294 - Maceió/AL, distante aproximadamente 34 km do avaliando, possui 4.300,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,93/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,77/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8,50 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-104 - Rio Largo/AL, distante aproximadamente 29 km do avaliando, possui 12.000,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,83/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 14,02/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

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

ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A BRESKO - Murici Rodovia BR-104, Murici/AL	156.780,77	50.291,40	-	-	-	-	-	-

**COMPARATIVOS**

1	Log Maceió Avenida Lourival Melo Mota, 492 - Maceio/AL	17.506,29	17.506,29	402.644,67	23,00	7-fev	LOG Commercial Properties	Sr. Kleber	(11) 98815-8082
2	Emha Construtora e Incorporadora Avenida Durval de Góes Monteiro, S/N - Maceio/AL	8.000,00	8.000,00	100.000,00	12,50	7-fev	Duarte Imóveis	José Danubio	(82) 98838-1692
3	Avenida Francisco Afonso de Mello, 480 - Maceio/AL	1.950,00	1.950,00	25.000,00	12,82	7-fev	Corretor	José Marques	(82) 98893-3746
4	Grupo Petrópolis Maceió Rua I, 294 - Maceio/AL	4.300,00	4.300,00	90.000,00	20,93	7-fev	Grupo RA Imóveis	Marcelo	(82) 99992-2008
5	Rodovia BR-104, S/N - Rio Largo/AL	12.000,00	12.000,00	250.000,00	20,83	7-fev	Grupo RA Imóveis	Marcelo	(82) 99992-2008

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

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	

**COMPARATIVOS**

1	1,00	1,06 Pior	0,99 Melhor	0,78 Melhor	1,00 Similar	19,24	19,24	0,84
2	0,80	1,00 Similar	1,40 Pior	0,78 Melhor	1,39 Pior	15,73	15,73	1,57
3	0,80	1,06 Pior	1,21 Pior	0,82 Melhor	1,22 Pior	13,50	13,50	1,32
4	0,75	1,06 Pior	1,20 Pior	0,78 Melhor	1,22 Pior	19,77	19,77	1,26
5	0,75	1,00 Similar	0,99 Melhor	0,82 Melhor	1,08 Pior	14,02	14,02	0,90
						<b>Média</b>	<b>16,45</b>	<b>16,45</b>

**TRATAMENTO DE AMOSTRA - Bresco Murici - Galpão**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 18,02

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	21,39	Limite Superior	18,45
Limite Inferior (-30%)	11,52	Limite Inferior	14,45
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	24%
		Desvio Padrão	2,91
		Distri. "t" Student	1,53
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>16,45</b>	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,18
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>16,45</b>
		<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>827.411,15</b>

## 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. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os fatores descritos na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do **Valor de Mercado para Compra** 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 Equivalente (R\$/ m <sup>2</sup> )	270,49
Área equivalente	134.648,87
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>36.421.602,68</b>
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>36.422.000,00</b>
Unitário Médio - Área Total (R\$/m <sup>2</sup> )	232,31
Área Total(m <sup>2</sup> )	156.780,77
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>36.421.602,68</b>

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

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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



#### Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-104, Murici/AL, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 5.100,00 m<sup>2</sup> de área total.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 294,12/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 195,50/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-104, Rio Largo/AL, distante aproximadamente 25 km do avaliando, possui 29.894,00 m<sup>2</sup> de área total. A área construída é de 882,00 m<sup>2</sup>.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 240,99/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 246,49/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-104, Rio Largo/AL, distante aproximadamente 23 km do avaliando, possui 7.500,00 m<sup>2</sup> de área total e 50,00 m<sup>2</sup> de área construída.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 304,59/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 267,31/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-104, Rio Largo/AL, distante aproximadamente 23 km do avaliando, possui 50.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 300,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 320,05/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

**Amostra Nº 5**


A propriedade localiza-se na Avenida Pres. Fernando Afonso Collor de Mello, Rio Largo/AL, distante aproximadamente 25 km do avaliando, possui 21.400,00 m<sup>2</sup> de área total.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 373,83/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 334,16/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

**Amostra Nº 6**


A propriedade localiza-se na Rua da Paz, Maceió/AL, distante aproximadamente 35 km do avaliando, possui 3.255,00 m<sup>2</sup> de área total. A área construída é de 470,00 m<sup>2</sup>.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 468,83/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 259,46/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

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

LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A BRESCO - Murici Rodovia BR-104, Murici/AL	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	156.780,77	18.021,00	6.570,00	134.648,87	50.291,40	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>														
1 Rodovia BR-104, Murici/AL	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	5.100,00	0,00	0,00	5.100,00	0,00	Oferta	1.500.000,00	0,00	294,12	7-fev	Maurício	Maurício	(82) 9985-1349
2 Rodovia BR-104, Rio Largo/AL	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	29.894,00	0,00	0,00	29.894,00	882,00	Oferta	8.000.000,00	795.749,11	240,99	7-fev	Marcio Raposo Imóveis	Veridiana	(82) 98888-8443
3 Rodovia BR-104, Rio Largo/AL	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	7.500,00	0,00	0,00	7.500,00	50,00	Oferta	2.300.000,00	15.566,10	304,59	7-fev	Corretora Ticiane	Ticiane	(82) 98899-3564
4 Rodovia BR-104, Rio Largo/AL	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	Oferta	15.000.000,00	0,00	300,00	7-fev	Grupo R A Imóveis	Marcelo Lira	(82) 99992-2008
5 Avenida Pres. Fernando Afonso Collor de Mello, Rio Largo/AL	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	21.400,00	0,00	0,00	21.400,00	0,00	Oferta	8.000.000,00	0,00	373,83	7-fev	Grupo R A Imóveis	Ricardo	(82) 98896-2440
6 Rua da Paz, Maceló/AL	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	3.255,00	0,00	0,00	3.255,00	470,00	Oferta	1.780.000,00	253.942,34	468,83	7-fev	Remax Al Mare	Vitor	(82) 99844-8890

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA**

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

**COMPARATIVOS**

1	0,80	1,00 Similar	0,66 Menor	1,17 Pior	1,00 Similar	195,50	195,50	0,83
2	0,80	1,00 Similar	0,83 Menor	1,40 Pior	1,05 Pior	246,49	246,49	1,28
3	0,80	1,00 Similar	0,70 Menor	1,40 Pior	1,00 Similar	267,31	267,31	1,10
4	0,80	1,00 Similar	0,88 Menor	1,40 Pior	1,05 Pior	320,05	320,05	1,33
5	0,80	1,00 Similar	0,79 Menor	1,27 Pior	1,05 Pior	334,16	334,16	1,12
6	0,80	1,06 Pior	0,63 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	259,46	259,46	0,69
<b>Média</b>						<b>270,49</b>	<b>270,49</b>	

**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ (M<sup>2</sup>)) 330,39

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	351,64	Limite Superior	301,03
Limite Inferior (-30%)	189,35	Limite Inferior	239,96
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	23%
		Desvio Padrão	50,68
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,19
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>270,49</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>270,49</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>36.421.602,68</b>

## 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 anteriormente.

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 0,75 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente à sua reprodução com um desconto de 25% desse valor para atribuir liquidez ao imóvel, 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**:

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

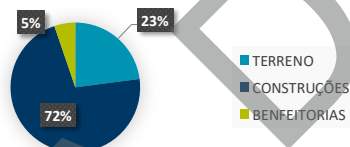
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
BRESCO - Murici Rodovia BR-104, Murici/AL	156.780,77	232,31	36.421.602,68

**CONSTRUÇÕES**

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ SETEMBRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão	43.785,34	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.754,93	2.400,74	2,00	a	80,00	1,00	0,99	105.117.402,80	104.039.949,42
Mezanino e Laje Técnica	2.705,61	1.2.3 Casa EconómicoL.INF.	0,92	1.754,93	1.612,78	2,00	a	70,00	1,00	0,99	4.363.555,51	4.312.261,47
Refeitório	1.356,95	1.2.3 Casa EconómicoL.INF.	0,92	1.754,93	1.612,78	2,00	a	70,00	1,00	0,99	2.188.462,73	2.162.737,13
Vestiários	1.259,44	1.2.3 Casa EconómicoL.INF.	0,92	1.754,93	1.612,78	2,00	a	70,00	1,00	0,99	2.031.200,49	2.007.323,52
Portaria	525,00	1.2.3 Casa EconómicoL.INF.	0,92	1.754,93	1.612,78	2,00	a	70,00	1,00	0,99	846.709,85	836.756,69
Abriço para lixo e gás	57,12	2.2.1 Galpão EconómicoL.INF.	0,52	1.754,93	909,05	2,00	a	60,00	1,00	0,99	51.925,15	51.209,74
Utilidades/"Facilities"	601,94	2.2.1 Galpão EconómicoL.SUP.	0,70	1.754,93	1.228,45	2,00	a	60,00	1,00	0,99	739.453,79	729.265,76
<b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b>	<b>50.291,40</b>										<b>115.338.710,32</b>	<b>114.139.500,00</b>

**BENFEITARIAS**

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Base reservatório	m²	821,86	800,00	1,00	a	30,00	1,00	0,98	657.488,00	646.164,60
Piso Intertravado	m²	21.735,61	179,64	1,00	a	30,00	1,00	0,98	3.904.584,80	3.837.339,17
Piso concreto	m²	9.315,26	420,89	1,00	a	30,00	1,00	0,98	3.920.700,20	3.853.177,03
<b>VALOR DAS BENFEITARIAS</b>									<b>8.482.773,00</b>	<b>8.336.680,80</b>


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

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	158.897.783,48
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,75
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	119.173.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	2.370,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	760,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Compra** do imóvel avaliando é de **R\$ 119.173.000,00** (Cento e Dezenove Milhões, Cento e Setenta e Três 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 15 anos.

### Galpão Logístico

Na avaliação deste imóvel industrial foi utilizado um período de análise de 14 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 considerando seu atual contrato de locação e sua posterior inserção a condições de mercado. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período 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 analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região e especificamente do entorno do imóvel.

### 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 75%;
- 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 14 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 8,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 14º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 15º 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.

Inflação IPCA:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6 em diante
	3,78%	3,78%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%

Fonte: "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil - BACEN, data-base de 31/01/2024.

## Despesas

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

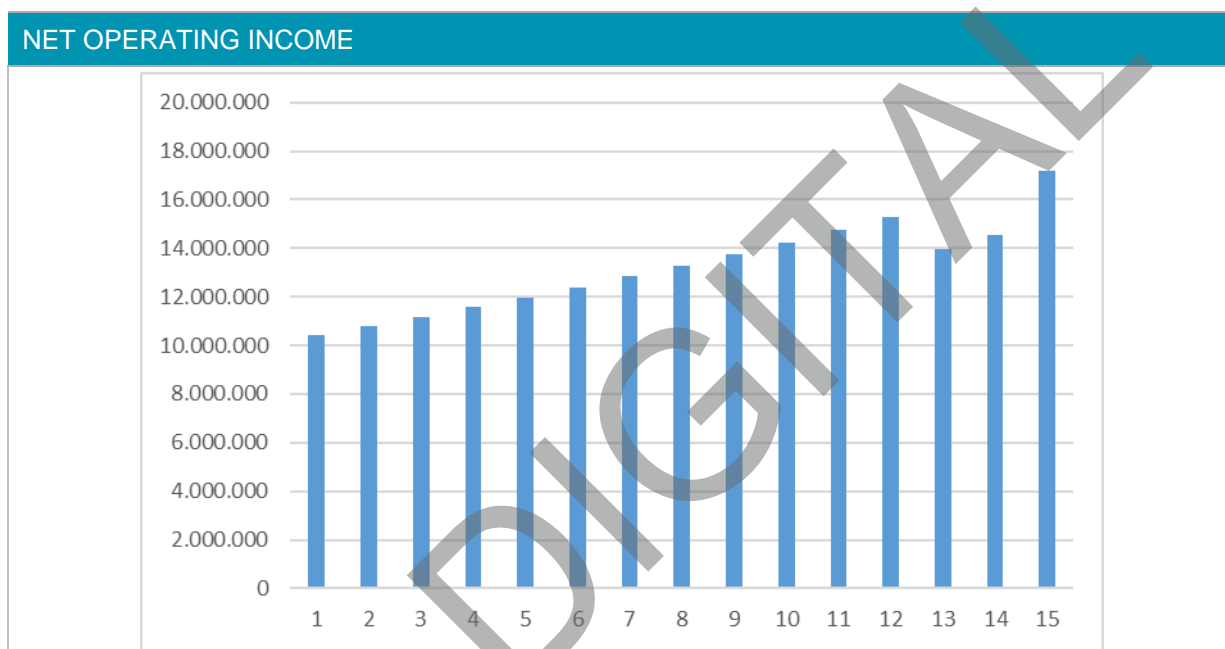
- FRA – fundo de reposição de ativo; e
- Comissão de locação.

VIA DIGITAL

## Resultados do Fluxo de Caixa

### Receita Líquida Operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação dos ativos é de R\$ 10.398.456,00 de R\$ 17.207.371,00 para o 15º ano (ano da capitalização). O resultado do 13º e 14º anos refletem o vencimento do atual contrato de locação do imóvel e sua posterior inserção a condições de mercado estimadas, considerando 75% de chance de renovação.



**Cash Flow As Of**

Bresco - Murici (Amounts in BRL)

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Total
For the Years Ending	jan-2025	jan-2026	jan-2027	jan-2028	jan-2029	jan-2030	jan-2031	jan-2032	jan-2033	jan-2034	jan-2035	jan-2036	jan-2037	jan-2038	jan-2039	
<b>Rental Revenue</b>																
Potential Base Rent	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	11.081.646	16.835.585	16.835.585	169.997.693
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.822.952	-1.402.965	0	-3.225.917
Free Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-701.483	0	-701.483
Scheduled Base Rent	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	10.437.073	9.258.694	14.731.137	16.835.585	166.070.293
CPI Increases	65.754	458.547	844.101	1.238.943	1.647.603	2.070.567	2.508.334	2.961.423	3.430.371	3.915.731	4.418.079	4.938.010	4.805.766	0	540.142	33.843.371
<b>Total Rental Revenue</b>	<b>10.502.827</b>	<b>10.895.620</b>	<b>11.281.175</b>	<b>11.676.016</b>	<b>12.084.676</b>	<b>12.507.640</b>	<b>12.945.407</b>	<b>13.398.496</b>	<b>13.867.444</b>	<b>14.352.804</b>	<b>14.855.153</b>	<b>15.375.083</b>	<b>14.064.459</b>	<b>14.731.137</b>	<b>17.375.727</b>	<b>199.913.663</b>
<b>Total Tenant Revenue</b>	<b>10.502.827</b>	<b>10.895.620</b>	<b>11.281.175</b>	<b>11.676.016</b>	<b>12.084.676</b>	<b>12.507.640</b>	<b>12.945.407</b>	<b>13.398.496</b>	<b>13.867.444</b>	<b>14.352.804</b>	<b>14.855.153</b>	<b>15.375.083</b>	<b>14.064.459</b>	<b>14.731.137</b>	<b>17.375.727</b>	<b>199.913.663</b>
<b>Potential Gross Revenue</b>	<b>10.502.827</b>	<b>10.895.620</b>	<b>11.281.175</b>	<b>11.676.016</b>	<b>12.084.676</b>	<b>12.507.640</b>	<b>12.945.407</b>	<b>13.398.496</b>	<b>13.867.444</b>	<b>14.352.804</b>	<b>14.855.153</b>	<b>15.375.083</b>	<b>14.064.459</b>	<b>14.731.137</b>	<b>17.375.727</b>	<b>199.913.663</b>
<b>Effective Gross Revenue</b>	<b>10.502.827</b>	<b>10.895.620</b>	<b>11.281.175</b>	<b>11.676.016</b>	<b>12.084.676</b>	<b>12.507.640</b>	<b>12.945.407</b>	<b>13.398.496</b>	<b>13.867.444</b>	<b>14.352.804</b>	<b>14.855.153</b>	<b>15.375.083</b>	<b>14.064.459</b>	<b>14.731.137</b>	<b>17.375.727</b>	<b>199.913.663</b>
<b>Operating Expenses</b>																
FRA	104.371	104.371	104.371	104.371	104.371	104.371	104.371	104.371	104.371	104.371	104.371	104.371	110.816	168.356	168.356	1.699.977
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>104.371</b>	<b>104.371</b>	<b>104.371</b>	<b>104.371</b>	<b>104.371</b>	<b>104.371</b>	<b>104.371</b>	<b>104.371</b>	<b>104.371</b>	<b>104.371</b>	<b>104.371</b>	<b>104.371</b>	<b>110.816</b>	<b>168.356</b>	<b>168.356</b>	<b>1.699.977</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>10.398.456</b>	<b>10.791.250</b>	<b>11.176.804</b>	<b>11.571.645</b>	<b>11.980.305</b>	<b>12.403.269</b>	<b>12.841.036</b>	<b>13.294.126</b>	<b>13.763.073</b>	<b>14.248.434</b>	<b>14.750.782</b>	<b>15.270.712</b>	<b>13.953.643</b>	<b>14.562.781</b>	<b>17.207.371</b>	<b>198.213.686</b>
<b>Leasing Costs</b>																
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350.741	0	350.741
<b>Total Leasing Costs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>350.741</b>	<b>0</b>	<b>350.741</b>
<b>Total Leasing &amp; Capital Costs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>350.741</b>	<b>0</b>	<b>350.741</b>
<b>Cash Flow Before Debt Service</b>	<b>10.398.456</b>	<b>10.791.250</b>	<b>11.176.804</b>	<b>11.571.645</b>	<b>11.980.305</b>	<b>12.403.269</b>	<b>12.841.036</b>	<b>13.294.126</b>	<b>13.763.073</b>	<b>14.248.434</b>	<b>14.750.782</b>	<b>15.270.712</b>	<b>13.953.643</b>	<b>14.212.040</b>	<b>17.207.371</b>	<b>197.862.945</b>
<b>Cash Flow Available for Distribution</b>	<b>10.398.456</b>	<b>10.791.250</b>	<b>11.176.804</b>	<b>11.571.645</b>	<b>11.980.305</b>	<b>12.403.269</b>	<b>12.841.036</b>	<b>13.294.126</b>	<b>13.763.073</b>	<b>14.248.434</b>	<b>14.750.782</b>	<b>15.270.712</b>	<b>13.953.643</b>	<b>14.212.040</b>	<b>17.207.371</b>	<b>197.862.945</b>

**Property resale @ 8,75% p.a.**
**191.739.277**
**Real rate NPV @ 8,50% p.a.**
**8,50%**

Inflation (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%	3,50%	3,50%
Present Value	9.260.968	8.559.468	7.915.432	7.317.017	6.763.770	6.252.290	5.779.429	5.342.280	4.938.150	4.564.550	4.219.178	3.899.905	3.181.738	41.929.851
<b>NPV</b>	<b>119.924.026</b>													

VIA DIGITAL

## Fluxo de Caixa Descontado – Premissas e Resultados

### ANÁLISE DO FLUXO

#### PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	fev-24					
Data Final do Fluxo:	jan-38					
Período do Fluxo:	14 anos					
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 5</b>	<b>Ano 6 em diante</b>
	-	0,74%	0,77%	0,77%	0,77%	0,77%
Inflação IPCA:	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 5</b>	<b>Ano 6 em diante</b>
	3,78%	3,78%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%

#### PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	Natura
Tipo do contrato	Atípico
Área Locável Total (m <sup>2</sup> )	50.291,4
Aluguel Vigente	R\$869.756,09 Base Jan/24
Data de início:	21/12/2021
Data de término:	20/12/2036
Área Locável Total (m <sup>2</sup> )	50.291,40 m <sup>2</sup>

#### PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

##### Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	75,00%
Aluguel da Renovação:	R\$ 16,45 R\$/m <sup>2</sup> /mês
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	9 meses
Carência:	2 meses
Comissão de Locação na Renovação:	1 mês de locação

#### DESPESAS

IPTU:	Isento p/ ano
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Programada

#### PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	8,50% ao ano 0,66% ao mês
Método de Desconto:	Anual
Taxa de Capitalização	8,75% ao ano 0,64% ao mês
Ano de Capitalização	2038
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

### RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	119.924.026 R\$
VPL/ÁREA:	2.385 VPL/ Área Construída

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS:** Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (30%) 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 de 31/01/2024.

VIA DIGITAL

## Conclusão de Valores

Para determinação do **Valor de mercado para Compra**, adotamos o valor obtido no **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Método Evolutivo**, dado que este representa melhor a situação atual do ativo, assim como a potencial forma de análise de um investidor interessado na aquisição do ativo:

### CONCLUSÃO DE VALORES

**PROPRIEDADE: BRESCO MURICI Rodovia BR-104 – Murici/AL**

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)
Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	2.384,58	119.924.025,62
Evolutivo	2.369,65	119.173.337,61
<b>Valor de Mercado para Compra</b>	<b>2.384,58</b>	<b>119.924.025,62</b>

## Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região no 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 - Murici - Rodovia BR-104, Murici/AL**

**VALOR DE MERCADO PARA COMPRA**

**R\$ 119.924.000,00**

(Cento e Dezenove Milhões, Novecentos e Vinte e Quatro Mil Reais )

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 2,384,58

## 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 05 (cinco) classificações:

- Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo”;
- Uma para o cálculo do valor das construções através do “Método da Quantificação de Custo”;
- Duas outras para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, uma para locação de galpão e outra para venda de terreno; e
- Uma para o “Método da Capitalização da Renda por 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 II 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,

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

### Comparativo de Terreno - Venda

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU III” quanto à fundamentação e “GRAU IIII” 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	22,58%		

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU III**

## Comparativo de Galpão - Locação

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

#### SOMATÓRIA

**8**

\* 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>	<b>GRAU II</b>		

### 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	24,28%		
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>	<b>GRAU III</b>		

## 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>

(\*) Somente para empreendimento nem operação

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

## 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.

---

Tamires Gonçalves

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

## Anexo A: Documentação Recebida

MATRÍCULA Nº 3.734 (1ª página)




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
 Bel. EPITÁCIO LINS DE MOURA NETO  
 Oficial



LIVRO Nº 2-K	REGISTRO GERAL	FLS 38
MATRÍCULA Nº 3.734	DATA: 28 de abril de 2020	

**IMÓVEL:- UMA (01) AREA DE TERRA, situado neste município de Murici, Estado de Alagoas: com ÁREA 100.025.815m<sup>2</sup>; metros quadrados. Perimetro(m): 1258.58metros. LIMITES E CONFRONTAÇÕES conforme memorial descritivo a seguir transcrito: MEMORIAL DESCRITIVO. PROPRIEDADE: ÁREA DO GOVERNO 10 hectares PROPRIETÁRIO: GOVERNO ESTADO DE ALAGOAS MUNICÍPIO: MURICI – ALAGOAS. ÁREA:100025.815m<sup>2</sup>; PERÍMETRO(m):1258.58m. DESCRIÇÃO: Inicia-se se no marco denominado 'P1', georeferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS, MC-33°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 177727.156 m e N= 8969688.822 m ; Daí segue com o azimute de 132°34'51" e a distância de 315.84 m até o marco 'P2' (E=177959.715 m e N=8969475.116 m); Daí segue com o azimute de 202°12'17" e a distância de 132.53 m até o marco 'P3' (E=177909.631 m e N=8969352.419 m); Daí segue com o azimute de 221°13'40" e a distância de 174.03 m até o marco 'P4' (E=177794.937 m e N=8969221.533 m); Daí segue com o azimute de 317°46'53" e a distância de 165.34 m até o marco 'P5' (E=177683.836 m e N=8969343.980 m); Daí segue com o azimute de 317°55'40" e a distância de 187.63 m até o marco 'P6' (E=177558.108 m e N=8969483.261 m); Daí segue com o azimute de 322°04'35" e a distância de 20.84 m até o marco 'P7' (E=177545.299 m e N=8969499.701 m); Daí segue com o azimute de 43°52'41" e a distância de 262.37 m até o marco 'P1' (E=177727.155 m e N=8969688.822 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito. Maceió, 22 de Outubro de 2019. LUCAS MATHEUS DA SILVA. TÉCNICO EM AGROPECUÁRIA. CREA : 0218892748AL. **IMÓVEL DESMEMBRADO, conforme requerimento datado de 27 de abril de 2020, assinado pelo Procurador de Estado Dr. Aderval Vanderlei Tenório Filho, acompanhado dos seguintes documentos: planta da área, memorial descritivo, ART e alvra de desmembramento . REGISTRO ANTERIOR: Livro nº 2-K, nº. 01-3.726, às fls.30, em data de 17 de fevereiro de 2020. PROPRIETÁRIO:- ESTADO DE ALAGOAS, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 12.200.176/0001-76. Dou fé: Murici, 28 de abril de 2020. O Oficial:-****



Poder Judiciário  
Estado de Alagoas  
Selo Digital de Certidão e  
Averbação / Matrôm

AAQ65844-ZDLF  
Confira os dados do ato em:  
<https://selo.tjaj.jus.br>

**CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS**  
 Certifico e dou fé que a presente cópia e reprodução  
 Autêntica das fichas a que se referem, extraídas nos termos  
 Do art. 19 § 1º de Lei n. 6.015 de 31 de dezembro de  
 1973, cuja busca e pesquisa foram efetuadas até o  
 dia anterior a este.  
 Murici, 28 de abril de 2020.  
 Epitácio Lins de Moura Neto  
 Oficial

**MATRÍCULA Nº 3.767 (1ª página)**

O presente documento foi elaborado em conformidade com o disposto no Art. 19, I da Lei nº 8.015 de 31 de dezembro de 1992, cuja função e propositos foram alterados até o presente dia.

Bel. Epitácio Lins de Moura Neto, 06 de agosto de 2020.

Bel. Epitácio Lins de Moura Neto, Oficial



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
 Bel. EPITÁCIO LINS DE MOURA NETO  
 Oficial



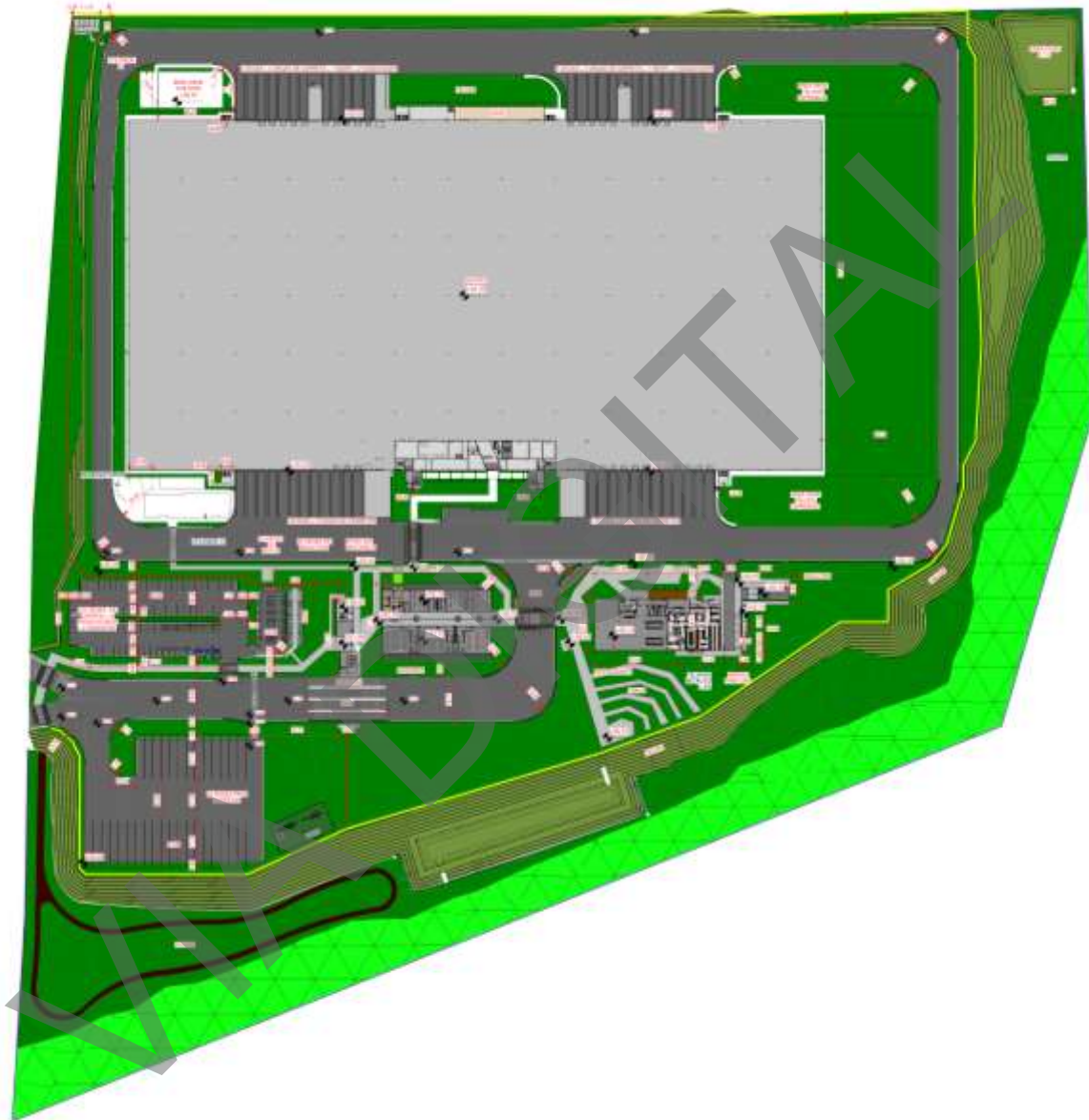
LIVRO Nº 2-K	REGISTRO GERAL	FLS 71
MATRÍCULA Nº 3.767		DATA: 06 de agosto de 2020

**IMÓVEL:- UMA (01) ÁREA DE TERRA, situado neste município de Murici, Estado de Alagoas; com ÁREA 56754.20 m<sup>2</sup>; metros quadrados. Perímetro(m): 1594.81 metros. LIMITES E CONFRONTAÇÕES conforme memorial descritivo a seguir transcrito: MEMORIAL DESCRITIVO. PROPRIEDADE: Área expansão Empresa PROPRIETÁRIO: Governo do Estado de Alagoas. MUNICÍPIO: Murici ÁREA: 56754.20 m<sup>2</sup>; PERÍMETRO(m): 1594.81 m**

**DESCRIÇÃO** Inicia-se se no marco denominado 'ponto 1', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-33°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM; E= 177832.091 m e N= 8969801.972 m; Daí segue com o azimute de 132°27'54" e a distância de 169.28 m até o marco 'ponto 2' (E=177956.964 m e N=8969687.688 m); Daí segue com o azimute de 150°18'02" e a distância de 132.26 m até o marco 'ponto 3' (E=178022.490 m e N=8969572.805 m); Daí segue com o azimute de 202°06'39" e a distância de 439.56 m até o marco 'ponto 4' (E=177857.042 m e N=8969165.574 m); Daí segue com o azimute de 317°23'54" e a distância de 83.52 m até o marco 'ponto 5' (E=177800.506 m e N=8969227.052 m); Daí segue com o azimute de 43°07'40" e a distância de 154.33 m até o marco 'ponto 6' (E=177906.014 m e N=8969339.690 m); Daí segue com o azimute de 21°37'49" e a distância de 145.69 m até o marco 'ponto 7' (E=177959.715 m e N=8969475.116 m); Daí segue com o azimute de 312°34'51" e a distância de 315.84 m até o marco 'ponto 8' (E=177727.155 m e N=8969688.822 m); Daí segue com o azimute de 43°52'41" e a distância de 17.34 m até o marco 'ponto 9' (E=177739.172 m e N=8969701.318 m); Daí segue com o azimute de 42°42'43" e a distância de 136.99 m até o marco 'ponto 1' (E=177832.091 m e N=8969801.972 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 5,675 ha. Maceió, 18 de MARÇO de 2020. (a) Lucas Matheus da Silva, Técnico em Agropecuária/CFTA - 1239384548-8. **IMÓVEL DESMEMBRADO**, conforme requerimento datado de 20 de julho de 2020, assinado pelo Procurador de Estado Dr. Aderval Vanderlei Tenório Filho, acompanhado dos seguintes documentos: planta da área, memorial descritivo, ART e alvará de desmembramento. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro nº 2-K, nº. 01-3.741, às fls.45, em data de 25 de junho de 2020. **PROPRIETÁRIO:- ESTADO DE ALAGOAS, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 12.200.176/0001-76. Dou fê. Murici, 06 de agosto de 2020. O Oficial:-**

**REGISTRO Nº 01-3.767 - COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 28 de setembro do ano de 2020, lavrada nas notas da pelo 1º Tabelião Público desta Comarca de Matriz de Camaragibe, Estado de Alagoas, Bacharel Vitor de Lima Sarmento, no Livro de Notas Nº 46º, às fls. 185-186v, o imóvel constante da matrícula supra, foi **ADQUIRIDO** por **NATURA**

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



## “RENT ROLL”

Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário (Competência)	Aluguel Base (Jan/24) (Competência)	Descontos / Acréscimos	Carência	Aluguel Mensal Atual (Jan/23)
Natura Murici	Natura	12	R\$ 869.756,09	0	0	R\$ 869.756,09

Área Locada ou Área Vaga	Data de Início	Vencimento	Índice de Reajuste	Tipo de Contrato
50.291,37	21/12/2021	20/12/2036	IPCA	Atípico

## 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).