

Laudo Desktop de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.

FINALIDADE: Esta avaliação foi contratada para fins de aquisição de ativos para Fundo Imobiliário

PROPRIEDADE: Condomínio Empresarial e Logístico (CELOG), localizado na Via de Acesso II - BR-324, 178, Quadra 2, Lote 52 - Simões Filho/BA

DATA: 01 de setembro de 2025

VIA DIGITAL

São Paulo, 01 de setembro de 2025.

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

At.: Sr. Eduardo Manzano
Rua Hungria, 620 - 4º andar, conj. 42
01455-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Condomínio Empresarial e Logístico (CELOG), galpão situado na Via de Acesso II - BR-324, 178, Quadra 2, Lote 52, Simões Filho - BA.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Desktop de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de liquidação Forçada** 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 Desktop de Avaliação Imobiliária contém 78 páginas. A publicação ou divulgação deste Laudo Desktop 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 Desktop de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características, especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de agosto de 2025:

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
At.: Sr Felipe Lyrio.
Rua Hungria, 620 - 4º andar, conj. 42

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

CONCLUSÃO DE VALORESⁱ

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 96.504.000,00 (Noventa e Seis Milhões, Quinhentos e Quatro Mil Reais)	R\$/m² 3.635,74
Valor para Liquidação Forçada	R\$ 70.705.000,00 (Setenta Milhões, Setecentos e Cinco Mil Reais)	R\$/m² 2.663,78

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,

Luiz F. A. da Silva

Consultor Junior - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, multiusuário
Endereço:	Via de Acesso II - BR-324, 178 - Quadra 2, Lote 52, Simões Filho/BA
Data da avaliação:	22 de agosto de 2025
Data da inspeção:	14 de agosto de 2025
Objetivo:	O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para Venda do imóvel supracitado.
Finalidade:	O trabalho de avaliação foi contratado para fins de aquisição de ativos para Fundo de Investimento Imobiliário.
Metodologias:	Método Comparativo de Dados de Mercado, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-25-66032-900564

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Testada:	84 m para a Via Urbana e 150 m para a Via de Acesso II – (conforme Google Earth)
	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	69.669,57 m ² (conforme material fornecido pelo cliente)
	Descrição:	Terreno plano, com boa localização e fácil acesso.

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Unidade 01:	Área Construída Total:	10.855,14 m ² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente:	16 anos
	Vida Remanescente:	Entre 54 e 64 anos
Unidade 02:	Área Construída Total:	13.156,05 m ² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	5 anos
	Vida Remanescente:	Entre 65 e 75 anos
Unidade C:	Área Construída Total:	2.531,94 m ² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	3 anos
	Vida Remanescente:	Entre 67 e 77 anos

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

Acessibilidade:	A propriedade situa-se às margens da Rodovia BR-324, com fácil acesso para outros polos industriais, através de rodovias, portos e aeroportos.
Vizinhança:	Vizinhança composta predominantemente por imóveis logísticos. Disponibilidade abundante de terrenos para desenvolvimento.
Infraestrutura logística:	Fácil acesso a Salvador, Camaçari e Feira de Santana, bem como ao Aeroporto ACM pela BR-324.
Transporte:	Não dispõe de transporte público.
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	Matrículas 6388, 9909, 9910, 9911 e 11526
Outros:	Planta, Rent Roll

ZONEAMENTO

Zona:	ZEI 4 - Ipitanga
Uso:	Industrial e logístico
Taxa de Ocupação:	0,50
Coefficiente de aproveitamento máximo:	1,00 vez a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no distrito CIA Sul em Simões Filho/BA, na BA – 324, a principal via de ligação de Salvador com o interior do estado, via Feira de Santana. Trata-se de um distrito há muito desenvolvido, que vive um aumento de atratividade devido à demanda por imóveis de logística.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda na região e em outros municípios como Simões Filho e em Salvador e média oferta de galpões para locação, situados em Lauro de Freitas e Camaçari.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 181,48/m² e R\$ 320,00/m², com áreas variando entre 6.393,00 m² e 40.000,00 m². 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\$ 21,25/m² até R\$ 35,00/m² com áreas variando entre 1.600,00 m² e 29.213,72 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Localizado em uma via principal dentro do CIA Sul, com boa concentração de galpões;
- Qualidade dos galpões;
- Qualidade dos inquilinos e duração dos contratos; e
- Possibilidade de expansão interna e em terrenos vizinhos.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

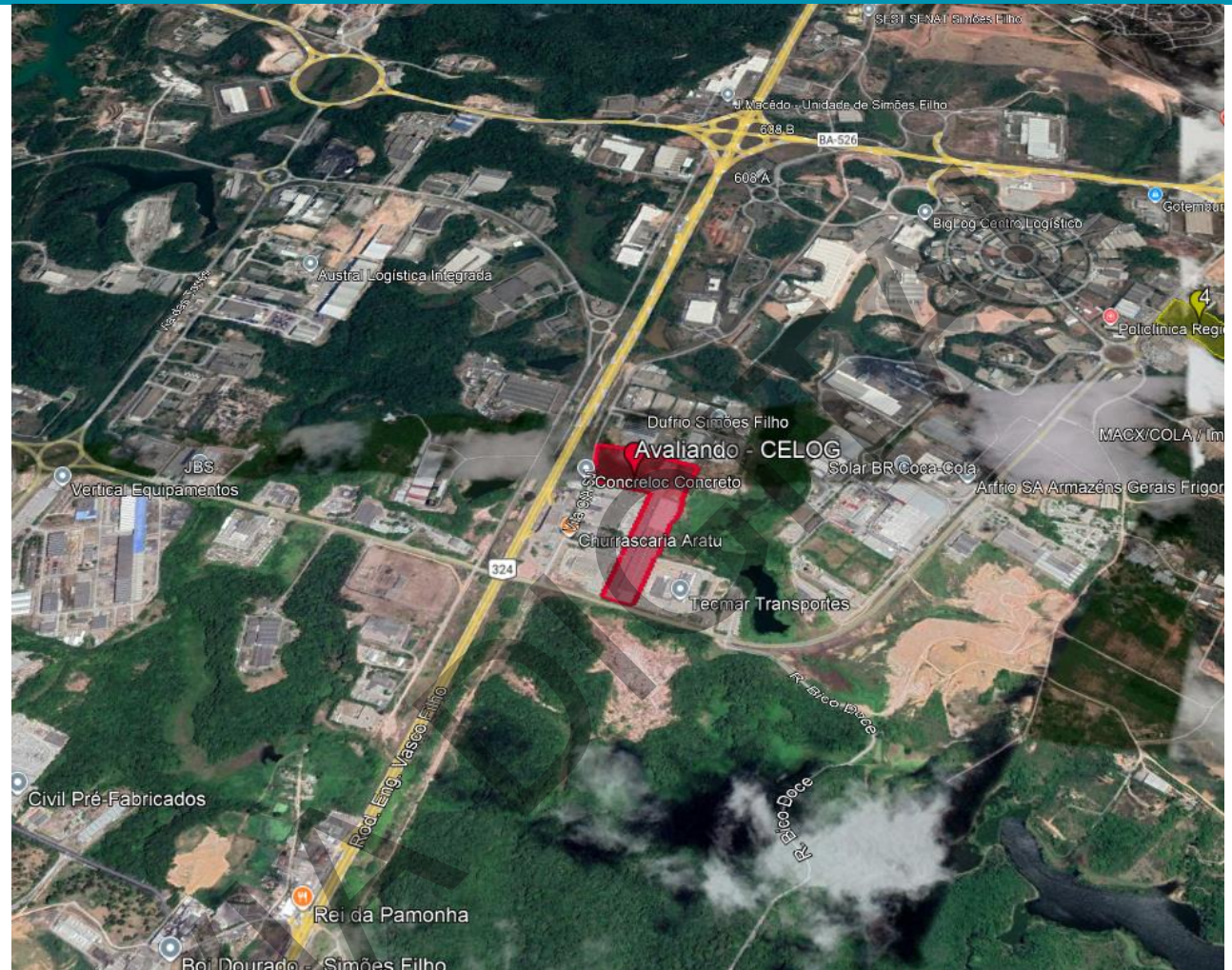
- Simões Filho ainda é uma localização em fase de consolidação e sofre concorrência de distritos como Camaçari, Lauro de Freitas e Salvador.

CONCLUSÃO DE VALORES

	R\$ 96.504.000,00	
Valor de Mercado para Venda:	(Noventa e Seis Milhões, Quinhentos e Quatro Mil Reais)	R\$/m ² 3.635,74
	R\$ 70.705.000,00	
Valor para Liquidação Forçada:	(Setenta Milhões, Setecentos e Cinco Mil Reais)	R\$/m ² 2.663,78

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

CELOG - PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

CELOG - PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield
Cushman & Wakefield

CELOG – ÁREA EXTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

CELOG – ÁREA EXTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

CELOG - APOIO



Fonte: Cushman & Wakefield

CELOG - GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

CELOG - GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

CELOG – ÁREA DE APOIO



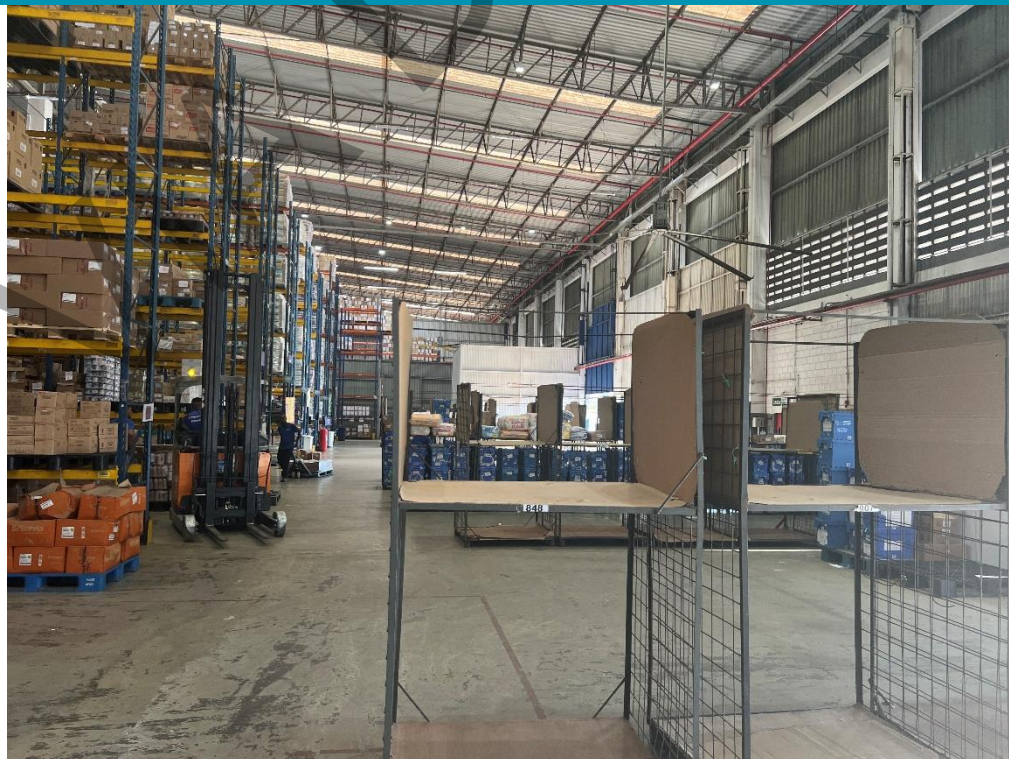
Fonte: Cushman & Wakefield

CELOG – ÁREA DE APOIO



Fonte: Cushman & Wakefield

CELOG - GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XII
INTRODUÇÃO	1
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
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	3
ASPECTOS GERAIS	4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	4
ACESSO	4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	4
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	6
CENÁRIO ECONÔMICO	6
MERCADO DA BAHIA	13
PANORAMA GERAL	13
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO	13
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL	14
PREÇOS PRATICADOS	14
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	15
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	16
DESCRIÇÃO DO TERRENO	16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	18
QUADRO DE ÁREAS	20
ZONEAMENTO	21

COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	22
AVALIAÇÃO	23
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	23
METODOLOGIA	23
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	27
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	36
MÉTODO EVOLUTIVO	45
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	45
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÃO	53
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	55
TAXA DE DESCONTO	56
RESUMO DE VALORES	66
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	67
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	68
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	69
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	75
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	78
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	K

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o empreendimento logístico localizado na Via de Acesso II - BR-324, 178, Quadra 2, Lote 52, Simões Filho - BA, denominado **Condomínio Empresarial e Logístico (CELOG)**.

Objetivo

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

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aquisição de ativos para Fundo de Investimento Imobiliário.

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

Destinatário

O destinatário deste Laudo Desktop de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

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: 22 de agosto de 2025;
- Data da vistoria da propriedade: 14 de agosto de 2025

Documentação

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

MATRÍCULA					
Número do Registro:	6.388	9.909	9.910	9.911	11.526
Cartório:	1º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas	1º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas	1º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas	1º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas	1º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas
Data da Matrícula:	18/07/2022	12/06/2023	12/06/2023	12/06/2023	12/06/2023
Endereço do Imóvel:	Via de Acesso II, BR-324	Via de Acesso II, BR-324, nº 178, bairro CIA-SUL	Via de Acesso II, BR-324, nº 178, bairro CIA-SUL	Via de Acesso II, BR-324, nº 178, bairro CIA-SUL	Via de Acesso II, BR-324, nº 178, bairro CIA-SUL
Proprietário:	Bresco Simões Filho Empreendimentos Imobiliários LTDA	Bresco Simões Filho Empreendimentos Imobiliários LTDA	Bresco Simões Filho Empreendimentos Imobiliários LTDA	Bresco Simões Filho Empreendimentos Imobiliários LTDA	Bresco Simões Filho Empreendimentos Imobiliários LTDA
Data da Aquisição:	Não consta	Não consta	Não consta	Não consta	02/05/2019
Valor da Aquisição:	Não consta	Não consta	Não consta	Não consta	750.000.000,00
Área Construída (m²):	20.473,46	11.355,59	353,23	8.004,00	Não consta
Área de Terreno (m²):	47.258,16	47.258,16	47.258,16	47.258,16	5.967,34

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS Planta com quadro de áreas 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

Inicialmente, havia sido utilizado o valor de IPTU de R\$ 0,95/m²/mês, considerado na avaliação de 2024 e balizado em ativos da mesma região. Entretanto, com o recebimento do carnê atualizado, nesta avaliação passou-se a adotar o valor vigente informado no documento oficial de 0,63/m²/mês.

Informações sobre a comercialização do imóvel

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

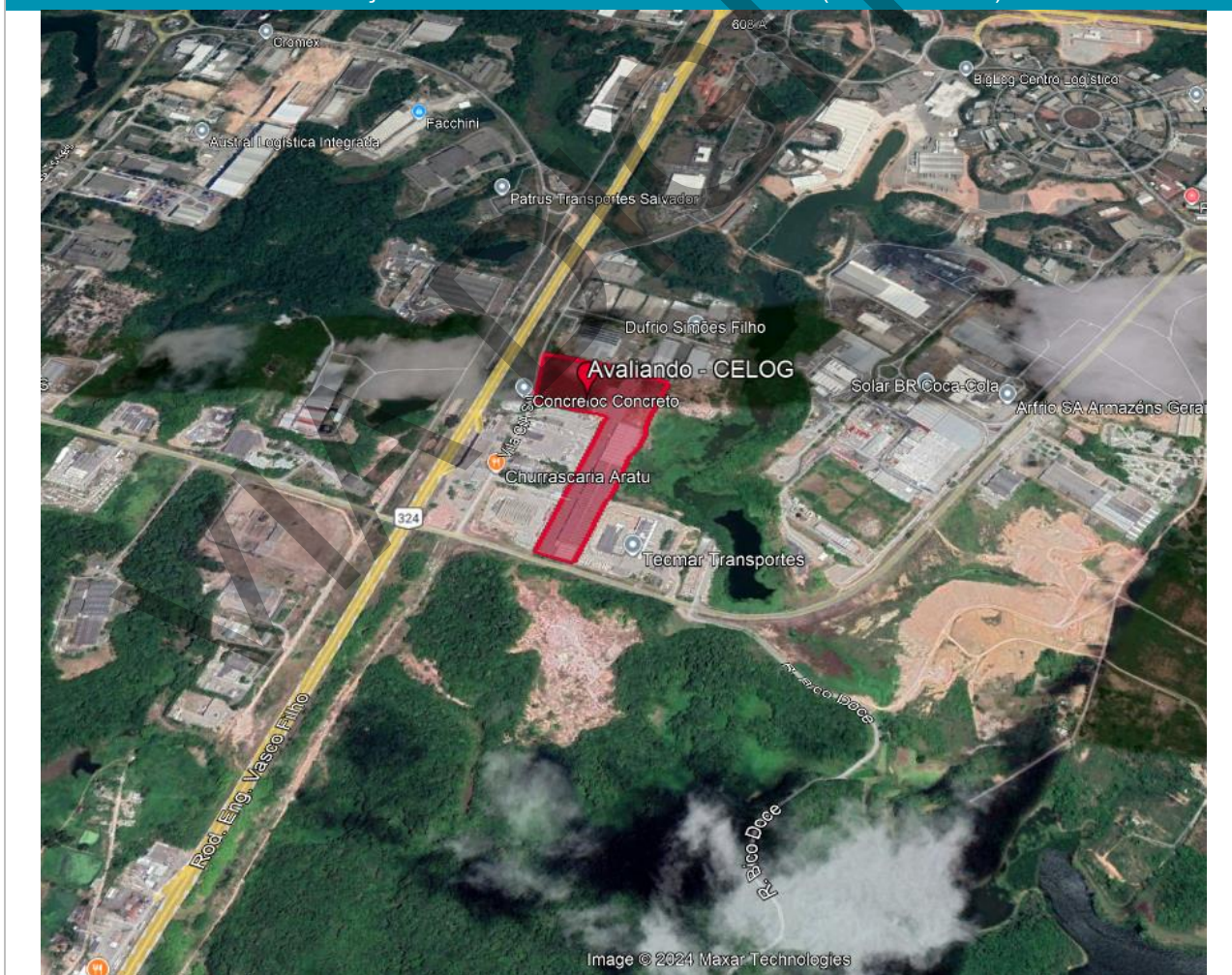
Análise da Localização

A propriedade em estudo denomina-se CELOG Simões Filho e está situada na Via de Acesso II - BR-324, 178, Quadra 2, Lote 52, Simões Filho - BA.

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

- 4,3 km da Rodovia BA-526;
- 6,7 km do acesso à Rodovia BA-535; 10,3 km do Centro de Simões Filho;
- 15 km do Porto de Aratu;
- 18 km do Aeroporto SSA;
- 24,3 km do acesso ao Polo Petroquímico de Camaçari; e
- 25 km do centro de Salvador / Porto de Salvador.

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 em Simões Filho, município que faz parte da Região Metropolitana de Salvador, juntamente com outros doze municípios. Está na área de abrangência do Centro Industrial de Aratu (CIA), e que se beneficia da proximidade com o Porto de Aratu, voltado à Baía de Todos os Santos e expansão natural do Porto de Salvador, no centro da capital.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Simões Filho de acordo com o último censo realizado em 2022 era de 114.559 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem localização de fácil acesso à outras regiões beneficiadas com boa malha rodoviária e potencial de crescimento;
- **Fraquezas:** Pontos fracos da região incluem a distância do centro consumidor de Lauro de Freitas e de Salvador e localização com pouco desenvolvimento.

Ocupação circunvizinha

Predominantemente industrial.

Acesso

Nível regional

O município de Simões faz parte da Região Metropolitana de Salvador do Estado de BA. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias BR – 324, BA - 535 e BA - 526. O acesso mais próximo ao Porto de Aratu é pela Rodovia BA-528, na margem oposta ao terminal da Companhia das Docas do Estado da Bahia (CODEBA).

Nível municipal

A propriedade está localizada na porção Leste do município. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias BR-324, BA – 526 e BA – 535.

Nível local

A Via Local II é uma paralela à Rodovia BR-324, acessível pela Via Urbana, uma avenida que cruza o CIA. Trata-se de uma via ainda sem pavimentação e sinalização completa, porém em bom estado de conservação.

Possui pouca inclinação, no trecho do acesso ao imóvel, o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel não dispõe de transporte público.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto Internacional de Salvador, está localizado à 18 km do avaliando e opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

O Porto de Aratu (terminal CODEBA) está localizado a 32,2 Km do imóvel e obteve uma movimentação cumulativa de 7.300.000 ton. no ano de 2021, até o presente momento, segundo a Companhia das Docas do Estado da Bahia (CODEBA).

O Porto de Salvador está localizado à 25 km do avaliando e obteve uma movimentação cumulativa de 5.510.083 ton. no ano de 2022, até o presente momento, segundo a Companhia das Docas do Estado da Bahia (CODEBA).

VIA DIGITAL

Análise Mercadológica

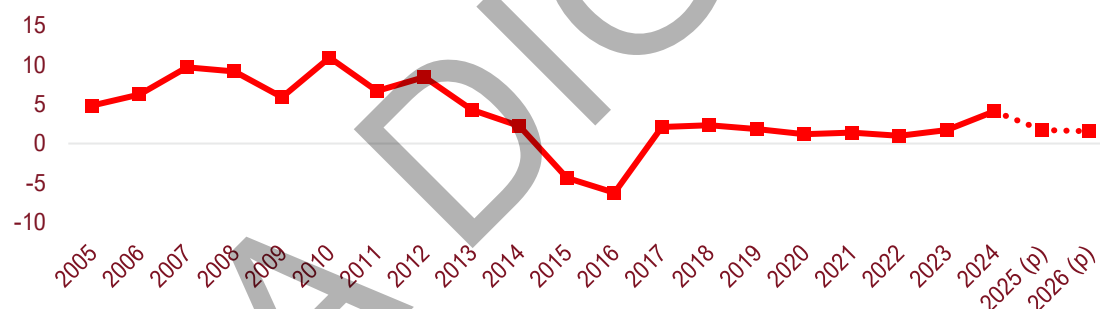
Cenário Econômico

Em relação ao comércio, os dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de abril de 2025 mostram variação de -0,4% no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal, em relação a março. Em 12 meses, acumula alta de 3,4%.

O resultado foi impactado por taxas negativas em quatro das oito atividades pesquisadas: Combustíveis e lubrificantes (-1,7%), Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (-1,3%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (-0,8%) e Móveis e eletrodomésticos (-0,3%). Performaram no campo positivo: Livros, jornais, revistas e papelaria (1,6%), Outros artigos de uso pessoal e doméstico (1,0%), Tecidos, vestuário e calçados (0,6%) e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (0,2%).

Dentre as atividades pesquisadas, Outros artigos de uso pessoal e doméstico acumula o maior crescimento em 12 meses – 6,0% seguido por Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria – 5,7% e Móveis e eletrodomésticos – 5,0%.

PMC Restrita - Volume (var. % anual)

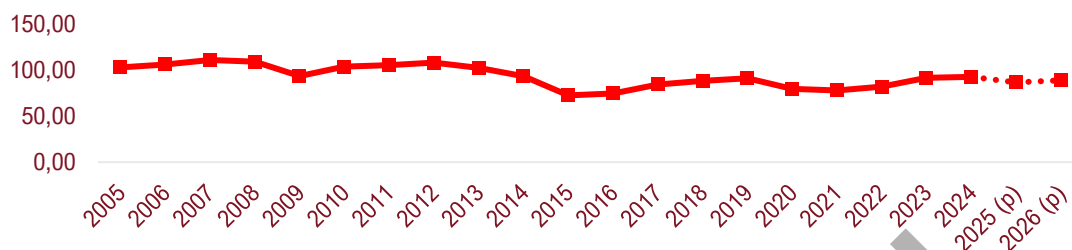


Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança do Consumidor) registrou queda de 0,8 ponto em junho, alcançando 85,8 pontos, após três meses consecutivos de alta. O resultado do mês reflete piora nas avaliações sobre o presente e nas expectativas futuras, sobretudo diante da permanência da inflação e dos juros elevados, que seguem corroendo o orçamento das famílias e ampliando o endividamento e a inadimplência. Esse ambiente mais apertado reduz o espaço para o consumo e freia o ímpeto das famílias.

A análise por faixas de renda mostra uma piora generalizada na confiança das famílias em junho, com exceção do grupo de maior renda. Entre os consumidores com renda de até R\$ 2.100,00, o índice recuou 1,9 ponto, passando de 76,2 para 74,3 pontos. As famílias com rendimentos entre R\$ 2.100,01 e R\$ 4.800,00 também apresentaram queda, com o indicador diminuindo 0,8 ponto, de 88,2 para 87,4 pontos. Já no grupo com renda entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00, foi registrada a maior retração do mês: 2,4 pontos, reduzindo o índice de 91,0 para 88,6 pontos. Por outro lado, entre as famílias com renda acima de R\$ 9.600,01, o índice subiu 0,9 ponto, alcançando 92,4 pontos.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)



Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego no trimestre encerrado em maio de 2025 foi de 6,2%, o que representa uma queda de 0,6 p.p. em relação ao trimestre anterior, quando a taxa foi de 6,8%.

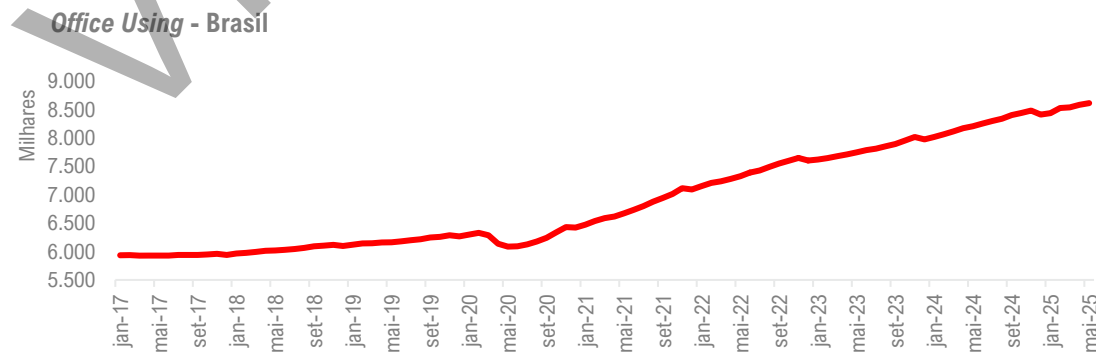
O resultado exibe recuo de 12,3% no número de desempregados – 6,8 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2024 e avanço de 2,5% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 103,9 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, o destaque foi o aumento de 684 mil pessoas ocupadas no grupamento de Administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana e serviços sociais.

A taxa de informalidade foi de 37,8% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 148.992 em maio.

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.

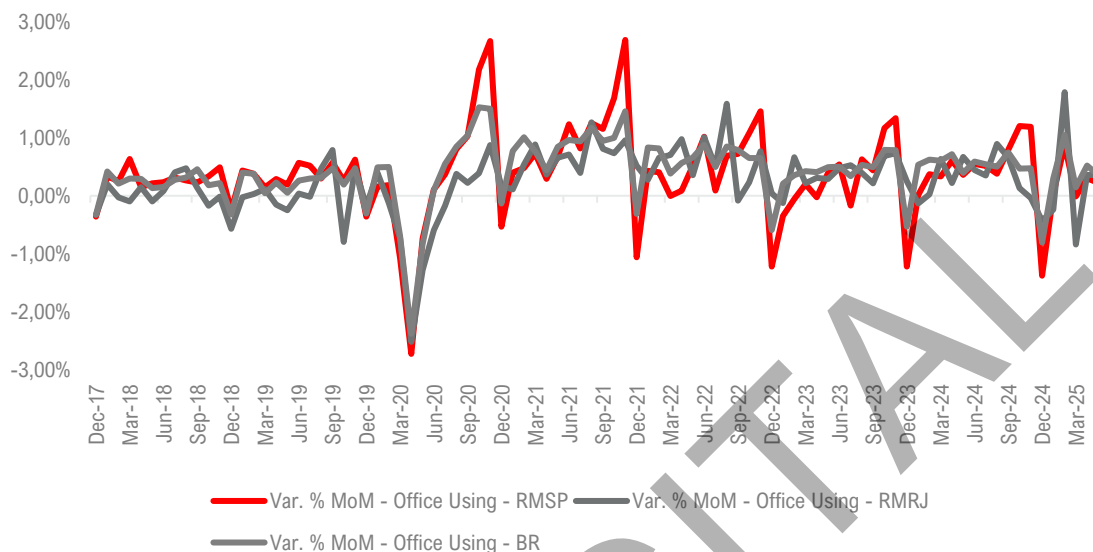
O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

No mês de maio, o Office Using do Brasil apresentou saldo de 29.881 e acumulou 8,6 milhões de trabalhadores, avanço de 4,97% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 2,1 milhões de trabalhadores, saldo de 4.585, e a região metropolitana do Rio de Janeiro 653,6 mil, saldo de 2.335, variações anuais de 4,72% e 3,45%, respectivamente.



Fonte: CW, MTE.

Variação % MoM - Office Using



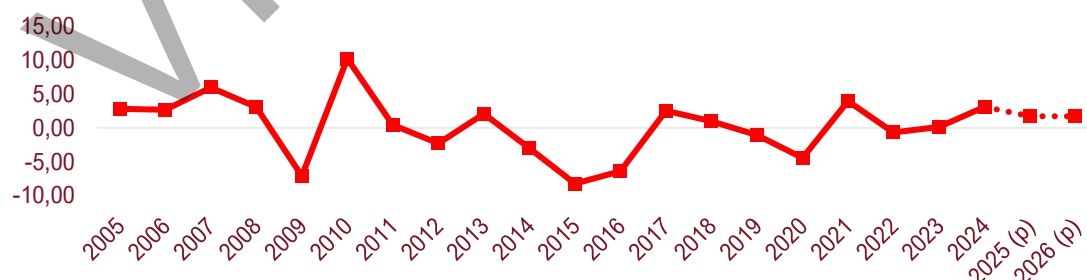
Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de abril mostram variação de 0,1% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. As atividades de maior impacto positivo foram indústrias extrativas (1,0%) e bebidas (3,6%).

Em comparação com abril de 2024 a indústria recuou 0,3%.

O Índice de Confiança da Indústria (ICI) caiu 2,1 pontos em junho, atingindo 96,8 pontos. O resultado reflete uma piora na percepção do setor industrial, influenciada principalmente pelas expectativas de queda na demanda. O ambiente de juros elevados e a perspectiva de desaceleração da atividade econômica continuam pressionando a confiança dos empresários.

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

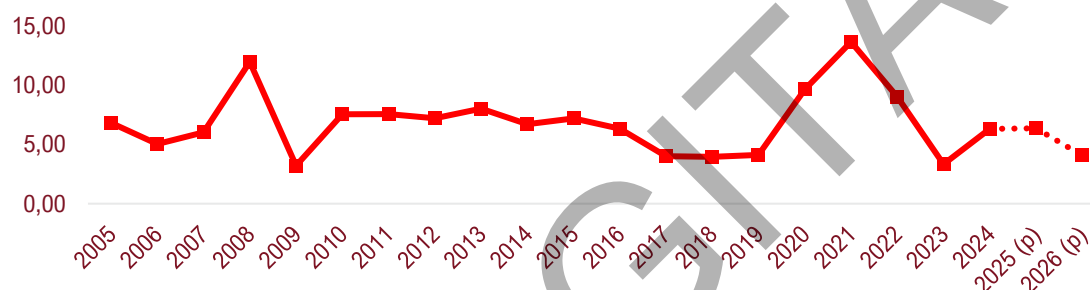


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em junho de 2025, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,96% frente ao mês anterior (0,26%) e acumula alta de 7,19% em 12 meses. No Rio de Janeiro, a variação foi de -0,02% no mês, enquanto em São Paulo a variação foi de 1,65%.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) avançou 0,7 ponto em junho, chegando a 94 pontos, permanecendo abaixo do nível de neutralidade (100 pontos). resultado foi impulsionado pela criação da nova faixa do programa Minha Casa Minha Vida, que elevou as expectativas para a demanda, sobretudo, no segmento de Edificações. Ainda assim, as dificuldades no ambiente de negócios persistem, com juros elevados, custos crescentes e sinais de desaceleração da atividade. Esse cenário continua limitando uma recuperação mais consistente do setor.

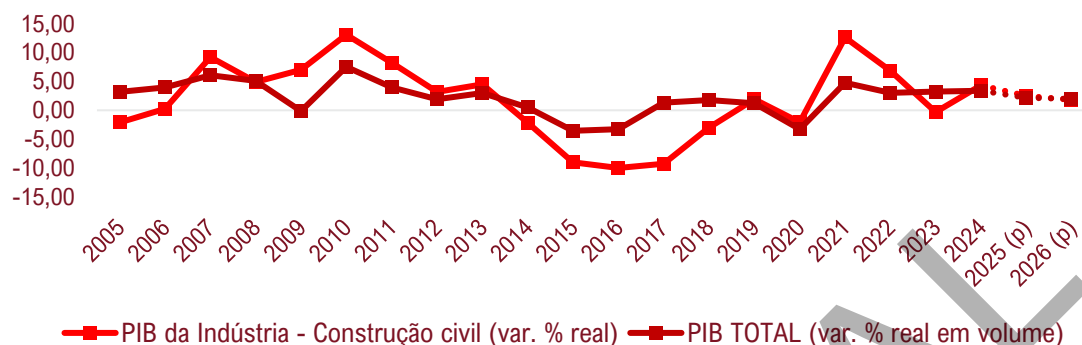
Índice Nacional de Custo da Construção - INCC -M (% a.a.)



Fonte: LCA Consultores

Em relação à atividade econômica, no primeiro trimestre de 2025, o PIB avançou 1,4%, totalizando R\$ 3,0 trilhões. Sob a ótica da produção, a Agropecuária teve a maior expansão, com 12,2%, seguida pelos Serviços, com 0,3%, enquanto a Indústria recuou 0,1%. Pela ótica da despesa, o Consumo das Famílias cresceu 1,0%, e o Consumo do Governo aumentou 0,1%. A Formação Bruta de Capital Fixo (investimentos) apresentou variação de 3,1%, enquanto as Exportações de Bens e Serviços cresceram 2,9% e as Importações de Bens e Serviços aumentaram 5,9%.

Diante disso, a LCA estima o crescimento do PIB de 2,16% para 2025 e 1,97% para 2026. O relatório Focus do dia 27 de junho de 2025 espera variação de 2,21% para 2025 e 1,87% para 2026.

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


Fonte: LCA Consultores

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,26% em maio e acumula alta de 2,75% no ano e de 5,32% em 12 meses.

O resultado do mês foi influenciado, principalmente, pelos avanços em Habitação (1,19%) e Saúde e cuidados pessoais (0,54%), que contribuíram com impactos de 0,18 p.p. e 0,07 p.p., respectivamente, no índice. Em Habitação, a alta foi impulsionada pelo aumento em energia elétrica residencial (3,62%). Já em Saúde e cuidados pessoais, o destaque foi a alta em produtos farmacêuticos (0,69%).

A LCA projeta IPCA de 5,26% para 2025 e 4,46% para 2026. O relatório Focus do dia 27 de junho de 2025 projeta IPCA de 5,20% para 2025 e 4,50% para 2026.

Quanto à política econômica, na reunião de julho de 2025, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu elevar a taxa Selic em 0,25 ponto percentual, fixando-a em 15,00% ao ano. A decisão foi motivada por um cenário inflacionário ainda desafiador, caracterizado por expectativas desancoradas, projeções de inflação acima da meta e resiliência da atividade econômica e do mercado de trabalho. O Comitê ressaltou que será necessário manter a política monetária em patamar significativamente contracionista por um período prolongado, de forma a assegurar a convergência da inflação para a meta.

No cenário externo, o Copom avaliou que as incertezas permanecem elevadas, em especial no que se refere à condução da política econômica nos Estados Unidos, à indefinição da trajetória fiscal americana e aos impactos do conflito geopolítico no Oriente Médio sobre os preços do petróleo. Esse ambiente externo volátil tem gerado maior aversão a risco, afetando os fluxos de capitais e exigindo maior cautela por parte das economias emergentes.

No âmbito doméstico, embora haja sinais de moderação gradual da atividade, os dados continuam mostrando um mercado de trabalho aquecido e um consumo das famílias sustentado pela renda e pelo crédito. A inflação de serviços segue pressionada e os núcleos inflacionários permanecem acima do nível compatível com o cumprimento da meta, o que reforça a necessidade de uma política monetária mais restritiva. Diante desse conjunto de elementos, o Comitê indicou que antevê uma interrupção no ciclo de alta, para observar os efeitos defasados do aperto já implementado, sem descartar novas elevações caso o cenário assim demande.

A LCA projeta taxa de 15,00% a.a. para 2025 e 12,50% a.a. para 2026. O relatório Focus do dia 27 de junho de 2025 espera taxa de 15,00% a.a. para 2025 e 12,50% a.a. para 2026.

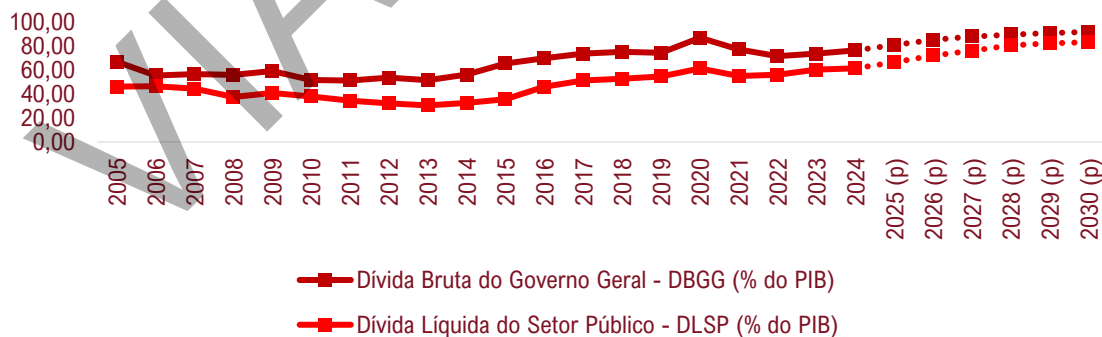
Selic (% a.a.) x IPCA 12M



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, os dados do Banco Central de maio de 2025 mostram um déficit primário de R\$ 33,7 bilhões no mês e um superávit primário de R\$ 24,1 bilhões (0,20% do PIB) em doze meses. Os juros nominais apropriados pelo setor público consolidado totalizaram R\$ 92,1 bilhões no mês e R\$ 946,1 bilhões (7,77% do PIB) no acumulado em doze meses. Com isso, o resultado nominal do setor público consolidado foi deficitário em R\$ 125,9 bilhões no mês e deficitário em R\$ 922,0 bilhões em doze meses, equivalente a 7,58% do PIB. A Dívida Líquida do Setor Público (DLSP) atingiu 62,0% do PIB (R\$ 7,5 trilhões) em maio, avançando 0,5 p.p. em relação ao mês anterior. Já a Dívida Bruta do Governo Geral (DBGG) atingiu 76,1% do PIB (R\$ 9,3 trilhões), avançando 0,2 p.p. em relação ao mês anterior.

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



Fonte: LCA Consultores

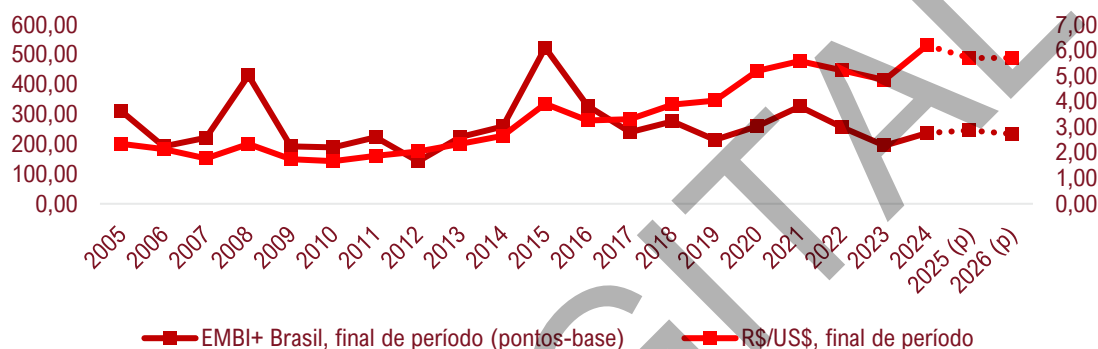
De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 83,3% e 91,9% do PIB, respectivamente.

Em junho de 2025, o real se apreciou aproximadamente 4,34%, saindo de R\$/US\$ 5,69 no início do mês e encerrando em R\$/US\$ 5,46. O comportamento do câmbio seguiu amplamente condicionado ao cenário

externo. A continuidade da perda de força do dólar no mercado internacional, mesmo diante de incertezas geopolíticas e sinais de instabilidade na política comercial dos Estados Unidos, e o elevado diferencial de juros no Brasil seguiram como fatores de suporte à moeda brasileira. Por outro lado, no âmbito doméstico, o aumento das incertezas fiscais exerce pressões no sentido oposto.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2025 e 2026 é de R\$/US\$5,70. O relatório Focus do dia 27 de junho de 2025 espera câmbio de R\$/US\$5,70 para 2025 e R\$/US\$5,79 para 2026.

Taxa de Câmbio (R\$/US\$) x EMBI+ Brasil



Fonte: LCA Consultores

Por fim, a média do EMBI+ Risco-Brasil foi de 205 pontos base em junho, e a projeção da LCA para 2025 e 2026 é de, respectivamente, 246 e 234 pontos base.

BRA S I L	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)
Atividade Econômica													
PB TOTAL (var. % real em volume)	-3,55	-3,28	1,52	1,78	1,22	-3,28	4,76	3,02	3,24	3,40	2,16	1,97	1,63
Taxa de desemprego - PNA DC, 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	7,98	6,84	6,25	6,39	6,32
PMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,24	2,09	2,32	1,84	1,18	1,40	0,99	1,71	4,09	1,72	1,55	2,52
Produção física da Indústria Geral - RM+PF (var. % anual)	-8,26	-6,43	2,52	0,96	-1,08	-4,45	3,93	-0,70	0,12	3,09	1,71	1,70	1,09
Preços													
IPCA - IBGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	4,62	4,83	5,26	4,46	3,82
IGPM - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-3,18	6,54	3,88	4,06	3,63
IPA-M (% a.a.)	11,20	7,64	-2,55	9,43	9,08	31,63	20,57	5,27	-5,59	7,23	3,09	3,37	3,68
IPC-M (% a.a.)	10,24	6,25	3,14	4,12	3,79	4,81	9,32	4,30	3,41	4,03	5,18	3,43	3,43
INOC-M (% a.a.)	7,22	6,35	4,02	3,97	4,13	9,67	13,70	9,05	3,34	6,33	6,38	4,08	3,77
Câmbio, Juros, Risco													
Selic, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	12,25	15,00	12,50	11,00
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,58	5,22	4,84	6,19	5,70	5,70	5,50
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	326,00	256,00	195,00	237,00	246,00	234,00	203,00

Data base: 26/06/2025

Fonte: LCA Consultores

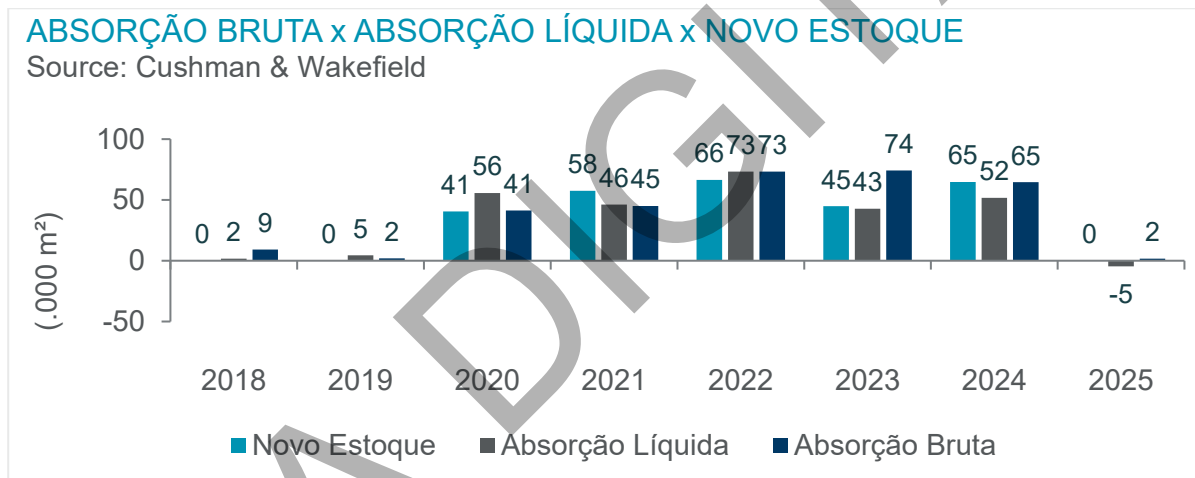
Mercado da Bahia

Panorama geral

A Cushman & Wakefield divide o mercado baiano em duas principais regiões – Salvador e Feira de Santana, fragmentadas em cinco sub-regiões: Simões Filho, Lauro de Freitas, Salvador, Camaçari e Feira de Santana. Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do estado e próximos do aeroporto Internacional Deputado Luís Eduardo Magalhães, em Salvador.

Análise do mercado logístico no estado

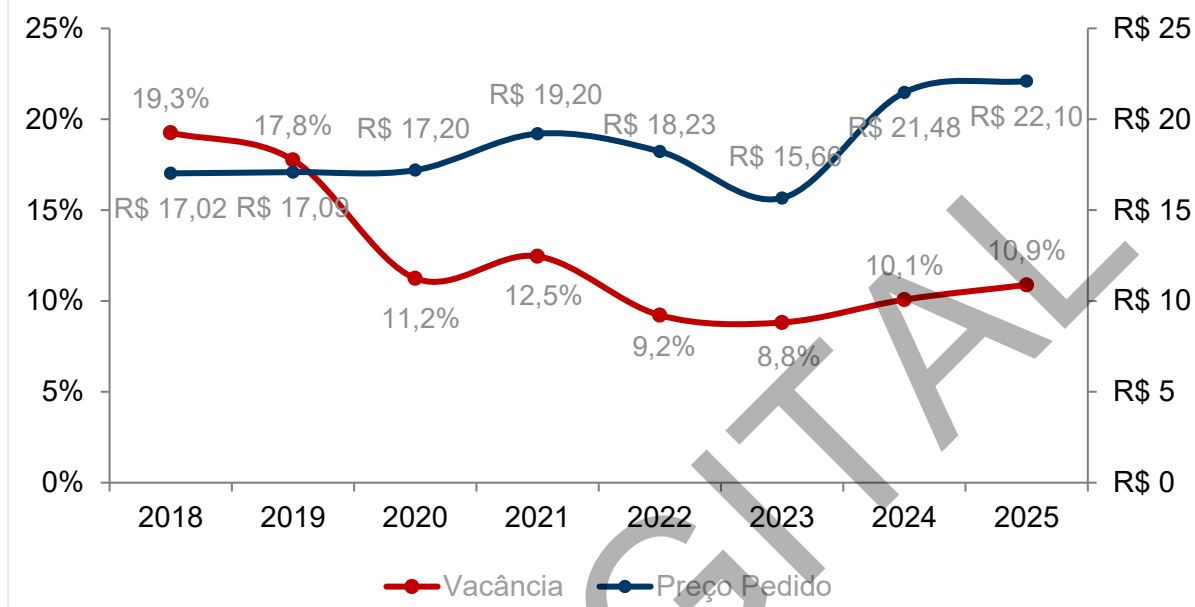
Desde 2020, o mercado logístico da Bahia tem recebido bastante demanda, sobretudo, em virtude do movimento de expansão de empresas para regiões fora do eixo da região sudeste. Atualmente, a região possui estoque de 575.023 m² e 64.323 m² de área vaga.



Em relação à absorção líquida e bruta, a região apresentou resultados positivos em quase todos os períodos da série analisada, com exceção do de 2025, que até o momento, acumula absorção líquida negativa de 4.672m². Além disso, a região apresentou 1.726 m² locados e não contabilizou adição de estoque.

VACÂNCIA X PREÇO PEDIDO - BA

Fonte: Cushman & Wakefield



Em relação a taxa de vacância, desde 2023, quando atingiu 8,8% - menor valor da série analisada, entrou em trajetória de crescimento, encerrando esse segundo trimestre de 2025 em 10,9%.

O preço pedido da região aumentou 2,9% frente a 2024, atingindo R\$ 22,10 por m² no trimestre atual, seguindo abaixo da a média do preço pedido de locação no Brasil se encontra em R\$ 25,39 por m².

O mercado no entorno do imóvel

O entorno do imóvel em Simões Filho apresenta ocupação mista, com presença de áreas industriais, logísticas e setores residenciais de padrão popular e médio. Algumas regiões ainda possuem terrenos não desenvolvidos, especialmente em áreas próximas a zonas rurais e ambientais do município.

Economia: O PIB per capita de Simões Filho foi de aproximadamente R\$ 20.482,91 em 2021. Renda: Em 2022, o salário médio mensal era de cerca de 2,5 salários-mínimos, com proporção de pessoas ocupadas em relação à população total em torno de 18,5%.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 181,48/m² e R\$ 320,00/m², com áreas variando entre 6.393,00 m² e 40.000,00 m². 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\$ 21,25/m² até R\$ 35,00/m² com

áreas variando entre 1.600,00 m² e 29.213,72 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

A propriedade está localizada em uma região em desenvolvimento, mas com boa malha rodoviária. Além disso, é favorecida por estar em uma distância viável dos centros de consumo da região, e dentro do contexto do Porto de Aratu, que permite flexibilidade na distribuição dos produtos armazenados.

O movimento de construção de galpões de melhor qualidade na Região Metropolitana de Salvador é recente, e o posicionamento do imóvel é excelente devido à ainda baixa oferta.

Em termos de preços praticados, os mesmos são comparáveis aos de mercados mais desenvolvidos e, sobretudo, com valores de terrenos mais altos, o que denota a lucratividade superior para investidores.

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: 69.669,57 m²;
- Acesso: A propriedade situa-se às margens da Rodovia BR-324, com fácil acesso para outros polos industriais, através de rodovias, portos e aeroportos.
O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada 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
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - TV a cabo
 - Iluminação pública
- Benfeitorias do imóvel: A propriedade conta com portaria, edificações de apoio, administrativo, refeitório com cozinha e galpões;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

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

Descrição das construções e benfeitorias

GALPÕES – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
	Térreo
	Mezanino
	Área de apoio
Fundações	Concreto armado
Estrutura	Concreto pré-moldado
Fachada	Fechamento com alvenaria e telhas metálicas
Porta de Acesso de Pedestres	Selecione
Esquadrias	Metálicas com fechamento em vidro
Cobertura	Telhas metálicas
Circulação Vertical	Escadas
Ar-condicionado	Unidades split nas áreas de apoio, como escritórios
Localização do Sistema de Refrigeração	Cobertura
Gerador de Emergência	Disponível no empreendimento para áreas comuns
Iluminação	Lâmpadas de led
Segurança Contra Incêndio	Sprinklers, hidrantes, sistema de alarme, extintores
Segurança Patrimonial	Privada
Capacidade do piso (T/m ²)	8,00
Pé direito (m)	12,00
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto de alta resistência nivelado a laser
Paredes	Blocos de alvenaria pintados com tinta látex
Forros	Não aplicável

EDIFICAÇÕES DA ÁREA COMUM



Itens	Características
Composição	Térreo Subestação, vestiário, casa dos carreiros, refeitório
Fundações	Concreto armado
Estrutura	Alvenaria estrutural
Fachada	Blocos de concreto com pintura látex
Porta de Acesso de Pedestres	Metálicas com fechamento em vidro
Esquadrias	Telhas de fibrocimento e policarbonato
Cobertura	Laje de concreto armado
Ar-condicionado	Unidades split
Localização do Sistema de Refrigeração	Cobertura onde aplicável
Gerador de Emergência	Disponível no empreendimento para áreas comuns
Iluminação	Lâmpadas de led
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes, sistema de alarme, extintores
Segurança Patrimonial	Privada
Principais acabamentos internos	
Pisos	Revestimento em cerâmica
Paredes	Pintura látex sobre blocos de concreto
Forros	Laje com pintura látex

Quadro de Áreas

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

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	69.669,57	Material encaminhado - teaser
ÁREA CONSTRUÍDA		
Administração e Vestiário – Unidade 01A	47,47	Quadro de áreas
Administração e Vestiário – Unidade 01B	129,04	
Administração e Vestiário – Unidade 01C	25,88	
Administração e Vestiário – Unidade 02	163,76	
Administração e Vestiário – Unidade C	141,98	
Armazém e áreas técnicas – Unidade 01A	1.082,58	
Armazém e áreas técnicas – Unidade 01B	3.105,06	
Armazém e áreas técnicas – Unidade 01C	4.588,16	
Armazém e áreas técnicas – Unidade 02	11.035,54	
Armazém e áreas técnicas – Unidade C	2.006,36	
Marquise – Unidade 01A	339,17	
Marquise – Unidade 01B	167,18	
Marquise – Unidade 01C	255,37	
Marquise – Unidade 02	719,76	
Marquise – Unidade C	170,40	
Mezanino – Unidade 01A	35,97	
Mezanino – Unidade 01B	61,46	
Mezanino – Unidade 01C	248,48	
Mezanino – Unidade 02	313,56	
Área comum coberta – Unidade 01A	115,35	
Área comum coberta – Unidade 01B	263,79	
Área comum coberta – Unidade 01C	390,19	
Área comum coberta – Unidade 02	923,43	
Área comum coberta – Unidade C	213,20	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	26.543,13	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

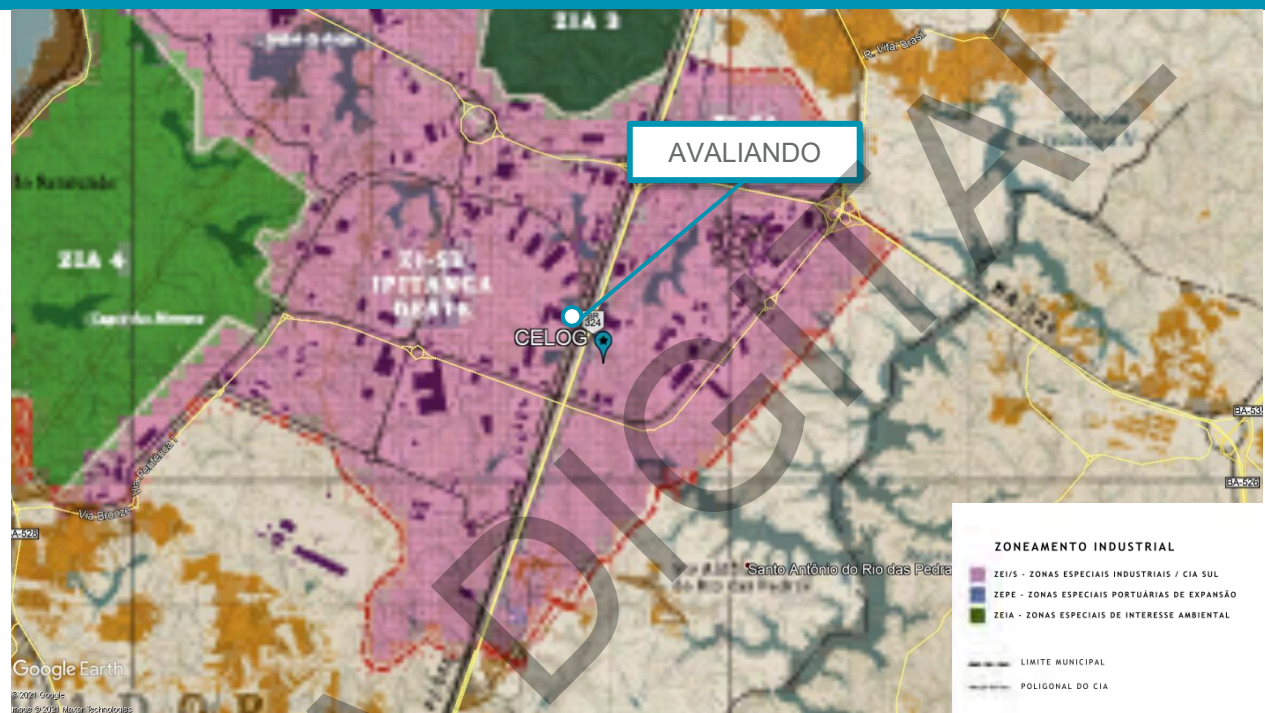
OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Município de Simões Filho são determinadas pela Lei Nº 724/2006 e Lei 995/2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZEI 4 Ipitanga**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Simões Filho / Diário Oficial

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

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

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

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

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

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

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

Restrições quanto à ZEI 4 - IPITANGA

Usos:

Industrial e logístico.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,50; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,00, o que significa que a área computável¹ não pode exceder 1,00 vez a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal de Simões Filho / Diário Oficial.

Comentários sobre o zoneamento

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

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

Avaliação

Processo de avaliação

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

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

Metodologia

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

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

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

Método Involutivo

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

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

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

Método Evolutivo

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

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

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

Método da Capitalização da Renda

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

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

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

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

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

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

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

Método da Quantificação de Custo

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

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

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

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

Pesquisa

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

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

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

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

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

Especificação das avaliações

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

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

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

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**, com base no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para a determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Valor aferido 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.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

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

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

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

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

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Dificil 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	Muito Bom - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	Bom - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	Regular - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	Ruim - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	Muito Ruim - 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:

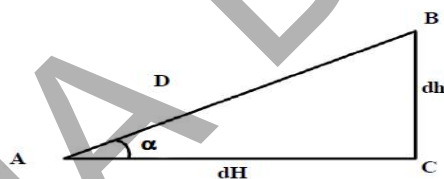
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Active até 10%	1,05	Bom- Active até 10%
Active de 10 a 20%	1,11	Regular- Active de 10 a 20%
Active acima de 20%	1,18	Ruim- Active 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.

Fator Zoneamento

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

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

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

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

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

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

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

FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

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

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

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

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

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

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

Fator Depreciação

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

Aplicável a:

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

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

Critério de Depreciação

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

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

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

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

Sendo:

LEGENDA

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 %
Comercial	Escritório	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

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

Valor de Mercado para Locação

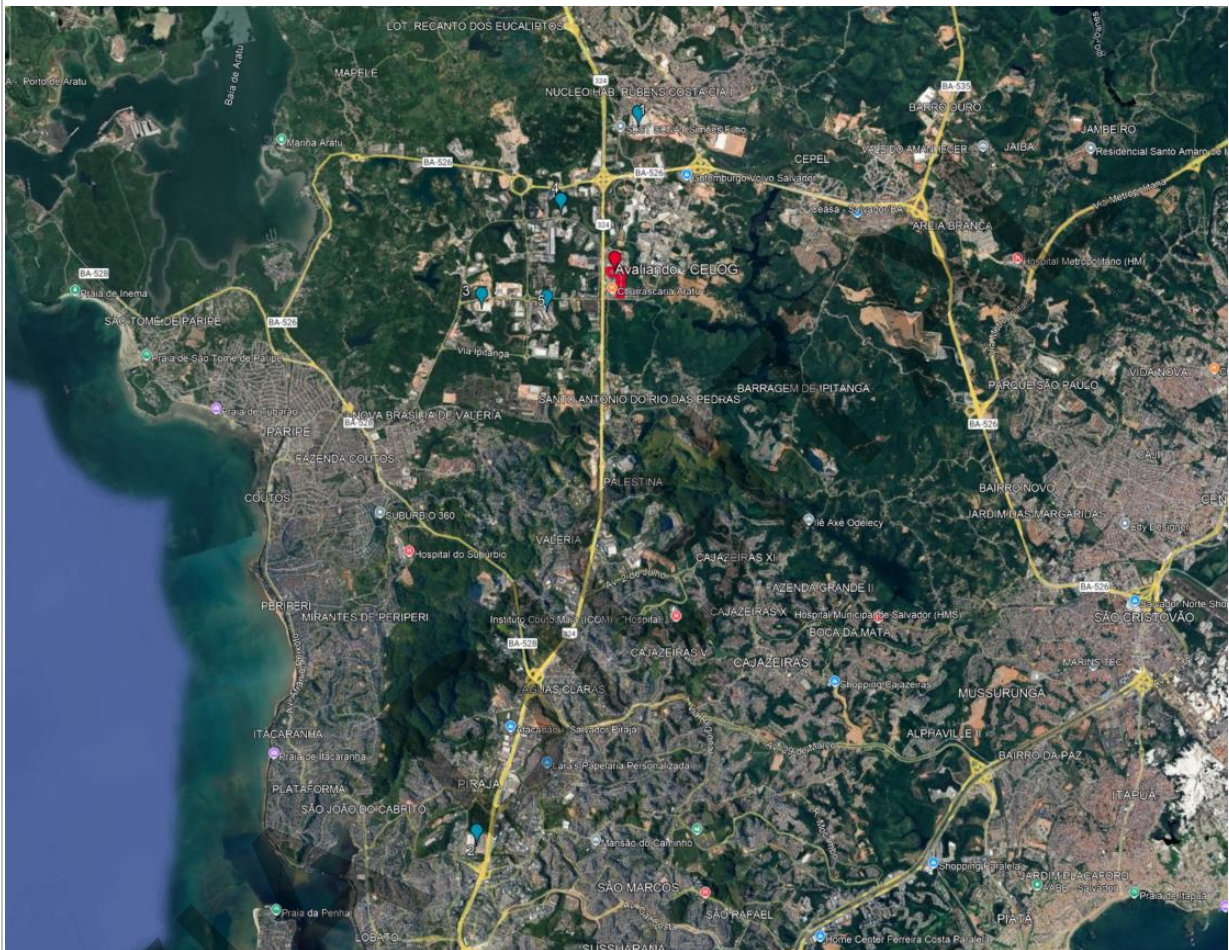
A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação** da Unidade 01, utilizada como situação paradigma mais adiante neste estudo:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE	
Valor Unitário (R\$/m²)	26,37
Área construída (m²):	10.855,14
Valor de Mercado para Locação (R\$)	286.245,50
Valor de Mercado para Locação (R\$)	286.000,00

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 localiza-se na Avenida Elmo Serejo de Farias, 3872 - Simões Filho/BA, distante aproximadamente 2,43 km do avaliando, possui 5.000,00 m² de área disponível para locação. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 29,60/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 25,85/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

A propriedade denominada MJA Log - Centro Logístico localiza-se na MJA Log - Centro Logístico Estrada Campinas de Pirajá, 1068 - Salvador/BA, distante aproximadamente 10,00 km do avaliando, possui 29.213,72 m² de área disponível para locação. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 35,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 25,29/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Via de Penetração, 331 - Simões Filho/BA, distante aproximadamente 2,30 km do avaliando, possui 10.000,00 m² de área disponível para locação. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 30,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 28,12/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Via Periférica I, s/n - Simões Filho/BA, distante aproximadamente 1,50 km do avaliando, possui 2.500,00 m² de área disponível para locação. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 25,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 26,86/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 5

A propriedade denominada Malibu Galpões 1 e 2 localiza-se na Malibu Galpões 1 e 2 Avenida Queira Deus, 895 - Lauro de Freitas/BA, distante aproximadamente 1,30 km do avaliando, possui 1.600,00 m² de área disponível para locação. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 21,25/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 25,73/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	CELOG Simões Filho Via de Acesso II - BR-324, 178, Quadra 2, Lote 52 - Simões Filho/BA CEP	Imóvel Urbano, Galpão Logístico	10.855,14	-	-	03/26/2025	-	-	-
COMPARATIVOS									
1	Avenida Elmo Serejo de Farias, 3872 - Simões Filho/BA	Imóvel Urbano, Galpão Logístico	5.000,00	148.000,00	29,60	7-ago	Corretor	Djair	(71) 99120-4433 (71) 99982-4254
2	MJA Log - Centro Logístico Estrada Campinas de Pirajá, 1068 - Salvador/BA	Imóvel Urbano, Galpão Logístico	29.213,72	1.022.480,20	35,00	7-ago	Colliers	Caio Carvalho	(71) 99733-8003
3	Via de Penetração, 331 - Simões Filho/BA	Imóvel Urbano, Galpão Logístico	10.000,00	300.000,00	30,00	7-ago	Corretor	Djair	(71) 99120-4433 (71) 99982-4254
4	Via Peiférica I, s/n - Simões Filho/BA	Imóvel Urbano, Galpão Logístico	2.500,00	62.500,00	25,00	7-ago	Corretor	Djair	(71) 99120-4433 (71) 99982-4254
5	Malibu Galpões 1 e 2 Avenida Queira Deus, 895 - Lauro de Freitas/BA	Imóvel Urbano, Galpão Logístico	1.600,00	34.000,00	21,25	7-ago	Malibu Galpões	Caio Carvalho	(71) 3379-4689

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

		ACESSO	DEPRECIAÇÃO	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	0,85	1,00 Similar	0,90 Melhor	1,13 Pior	1,00 Similar	25,85	25,85	1,03
2	0,85	1,00 Similar	0,90 Melhor	0,95 Melhor	1,00 Similar	25,29	25,29	0,85
3	0,85	1,00 Similar	0,90 Melhor	1,20 Pior	1,00 Similar	28,12	28,12	1,10
4	0,85	1,00 Similar	0,99 Melhor	1,06 Pior	1,21 Pior	26,86	26,86	1,26
5	0,85	1,00 Similar	1,06 Pior	1,06 Pior	1,31 Pior	25,73	25,73	1,42
Média						26,37	26,37	

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Unidade 01

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 28,17

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	34,28
Limite Inferior (-30%)	18,46
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	5

SANEAMENTO

Limite Superior	27,15
Limite Inferior	25,59
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	6%
Desvio Padrão	1,13
Distri. "t" Student	1,53

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 26,37

Número de Elementos Após Saneamento	5
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,04

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 26,37

Situação Paradigma - Galpões

Tendo em vista que a Unidade 02 e Unidade C, foram entregues em fases diferentes da Unidade 01, para o cálculo dos unitários de locação dos imóveis em estudo, foi utilizado o mesmo raciocínio de homogeneização por fatores explicado anteriormente, com base no valor de mercado para locação “Unidade 01”, utilizado como situação paradigma. Neste caso, foi aplicado o fator depreciação, conforme tabela abaixo:

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO						
IDENTIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	CUSTO UNITÁRIO C/ FATOR IBAPE	DEPRECIAÇÃO	UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR ACUMULADO
Unidade 01	10.855,14	3.347,60 2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	0,89	26,37	286.250,00	1,00
Unidade 02	13.156,05	3.347,60 2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	0,97	28,89	380.080,00	1,10
Unidade C	2.531,94	3.347,60 2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	0,98	29,22	73.970,00	1,11

O imóvel em questão apresenta várias fases de construção, dessa forma, o mesmo apresenta mais de uma idade e depreciação diferentes, por esse motivo, utilizamos a média ponderado dos valores unitários e suas áreas em relação a área locável total do ativo.

Com isso, temos:

Valor de Locação	
Valor Unitário Ponderado (R\$/m²)	27,89
Área Locável (m²):	26.543,13
Valor de Mercado para Locação (R\$)	740.294,62
Valor de Mercado para Locação (R\$)	740.000,00

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.

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 fatores mencionados na seção anterior.

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

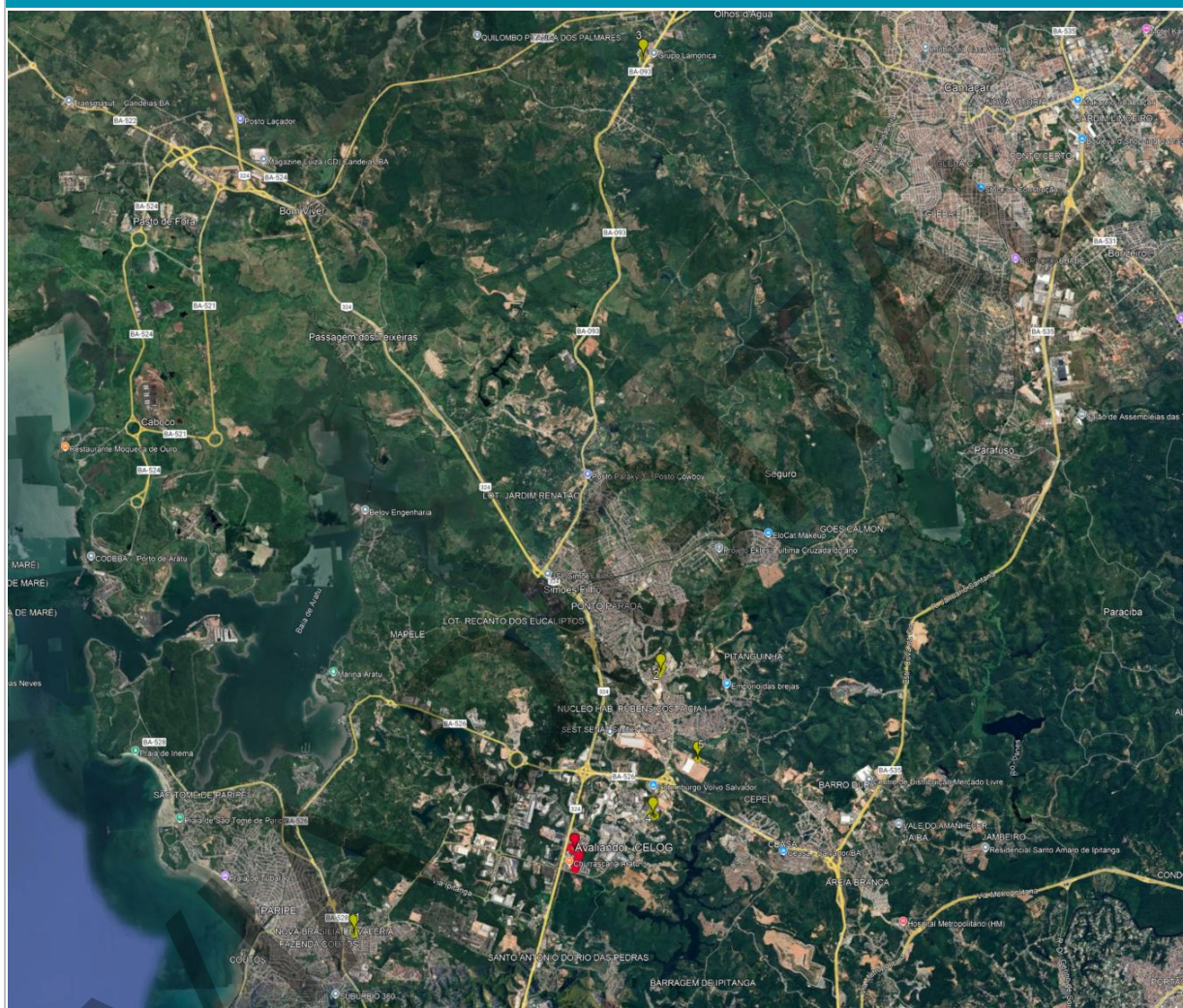
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m ²)	288,58
Area equivalente	69.669,57
Valor de Mercado para Venda (R\$)	20.105.443,71
Valor de Mercado para Venda (R\$)	20.105.000,00

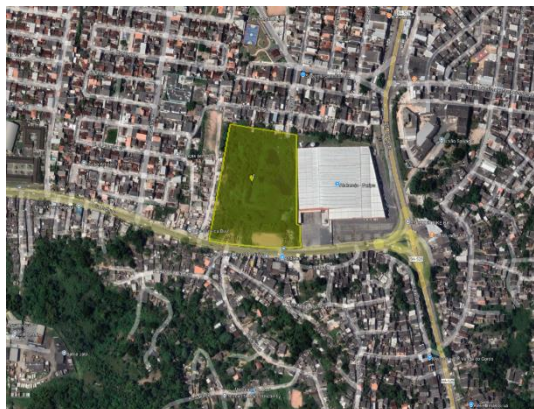
A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Via Bronze, Salvador/BA, distante aproximadamente 4,80 km do avaliando, possui 25.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEPAM - Zona de Proteção Ambiental e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 320,00/m². O preço ajustado é R\$ 304,25/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Estrada Sesi Senai, Simões Filho/BA, distante aproximadamente 4,00 km do avaliando, possui 22.000,00 m² de área total. A área construída é de 733,00 m²

O terreno é regido pela lei de ZEC 4 - Zona de Expansão Controlada 4, e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 227,27/m². O preço ajustado é R\$ 241,05/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia BA-093, Simões Filho/BA, distante aproximadamente 16,00 km do avaliando, possui 40.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento MZRN - Macrozona Rural Norte e não possui coeficiente de aproveitamento máximo definido.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 320,00/m². O preço ajustado é R\$ 346,91/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Via Urbana, Simões Filho/BA, distante aproximadamente 11,8 km do avaliando, possui 25.000,00 m² de área total. A área construída é de 1000,00 m²

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEI 4 - Ipitanga e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 300,00/m². O preço ajustado é R\$ 320,92/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua José Carlos Tavares, Simões Filho/BA, distante aproximadamente 4,65 km do avaliando, possui 6.393,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEU 5 - Zona de Expansão Urbana 5 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 3,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 250,27/m². O preço ajustado é R\$ 229,79/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO													
	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	CELOG Simões Filho Via de Acesso II - BR-324, 178, Quadra 2, Lote 52 - Simões Filho/BA CEP	Imóvel Urbano, Galpão Logístico	69.669,57	26.543,13	ZEI 4 - Ipitanga	-	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Via Bronze, Salvador/BA	Imóvel Urbano, Terreno	25.000,00	0,00	ZEPAM - Zona de Proteção Ambiental	Oferta	8.000.000,00	0,00	320,00	5-ago	Itaparica Blue	Itaparica Blue	71 8390-1010
2	Estrada Sesi Senai, Simões Filho/BA	Imóvel Urbano, Terreno	22.000,00	733,00	ZEC 4 - Zona de Expansão Controlada 4	Oferta	5.000.000,00	1.097.374,42	181,48	5-ago	JR & FR IMÓVEIS	José Carlos	(71) 98826-0101
3	Rodovia BA 093, Simões Filho/BA	Imóvel Urbano, Terreno	40.000,00	0,00	MZRN - Macrozona Rural Norte	Oferta	12.800.000,00	0,00	320,00	6-ago	Marcos Shigueyama	Marcos Shigueyama	71 9719-1112
4	Via Urbana, Simões Filho/BA	Imóvel Urbano, Terreno	25.000,00	1.000,00	ZEI 4 - Ipitanga	Oferta	7.500.000,00	0,00	300,00	8-ago	Central de Terrenos	Advaldo Ramos	71 9985-0022
5	Rua José Carlos Tavares, Simões Filho/BA	Imóvel Urbano, Terreno	6.393,00	0,00	ZEU 5 - Zona de Expansão Urbana 5	Oferta	1.600.000,00	0,00	250,27	8-ago	Adenias corretor de imóveis		71 9996-4076

MOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

ERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
MPARATIVOS								
0,90	1,00 Similar	0,88 Menor	0,90 Melhor	1,11 Pior	1,17 Pior	304,25	304,25	1,06
0,90	1,00 Similar	0,87 Menor	1,50 Pior	1,11 Pior	1,00 Similar	241,05	241,05	1,48
0,90	0,94 Melhor	0,93 Menor	1,06 Pior	1,00 Similar	1,27 Pior	346,91	346,91	1,20
0,90	1,00 Similar	0,88 Menor	1,06 Pior	1,25 Pior	1,00 Similar	320,92	320,92	1,19
0,90	1,12 Pior	0,74 Menor	1,29 Pior	1,05 Pior	0,82 Melhor	229,79	229,79	1,02
Média						288,58	288,58	

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ (M²)) 274,35

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	375,16
Limite Inferior (-30%)	202,01
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	5

SANEAMENTO

Limite Superior	323,56
Limite Inferior	253,61
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	24%
Desvio Padrão	51,01
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,18

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 288,58
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 288,58
Valor de Mercado para Venda (R\$) 20.105.443,71

Determinação do Valor das 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 0,95 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente à sua reprodução, com um desconto de 5%, 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

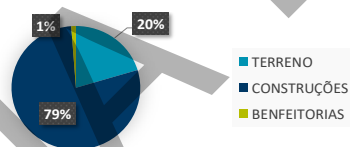
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
CELOG Simões Filho Via de Acesso II - BR-324, 178, Quadra 2, Lote 52 - Simões Filho/BA CEP	69.669,57	288,58	20.105.443,71

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Administração e Vestiário	47,47	1.2.4 Casa Simples	MÉDIA 1,50	2.017,84	3.020,71	16,00	c	70,00	1,00	0,87	143.392,94	124.801,20
Administração e Vestiário	129,04	1.2.4 Casa Simples	MÉDIA 1,50	2.017,84	3.020,71	16,00	c	70,00	1,00	0,87	389.791,96	339.253,14
Administração e Vestiário	25,88	1.2.4 Casa Simples	MÉDIA 1,50	2.017,84	3.020,71	16,00	c	70,00	1,00	0,87	78.175,88	68.039,92
Administração e Vestiário	163,76	1.2.4 Casa Simples	MÉDIA 1,50	2.017,84	3.020,71	5,00	b	70,00	1,00	0,97	494.670,89	478.310,01
Administração e Vestiário	141,98	1.2.4 Casa Simples	MÉDIA 1,50	2.017,84	3.020,71	3,00	b	70,00	1,00	0,98	428.879,91	420.139,19
Armazém e áreas técnicas	1.082,58	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA 1,66	2.017,84	3.347,60	16,00	c	80,00	1,00	0,89	3.624.041,08	3.211.839,75
Armazém e áreas técnicas	3.105,06	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA 1,66	2.017,84	3.347,60	16,00	c	80,00	1,00	0,89	10.394.498,17	9.212.210,77
Armazém e áreas técnicas	4.589,16	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA 1,66	2.017,84	3.347,60	16,00	c	80,00	1,00	0,89	15.359.308,63	13.612.328,58
Armazém e áreas técnicas	11.035,54	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA 1,66	2.017,84	3.347,60	5,00	b	80,00	1,00	0,97	36.942.535,74	35.869.816,86
Armazém e áreas técnicas	2.006,36	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA 1,66	2.017,84	3.347,60	3,00	b	80,00	1,00	0,98	6.716.483,83	6.595.098,84
Marquise	339,17	1.2.4 Casa Simples	MÉDIA 1,50	2.017,84	3.020,71	16,00	c	70,00	1,00	0,87	1.024.533,02	891.696,26
Marquise	167,18	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA 1,66	2.017,84	3.347,60	16,00	c	80,00	1,00	0,89	559.651,19	495.996,02
Marquise	255,37	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA 1,66	2.017,84	3.347,60	16,00	c	80,00	1,00	0,89	854.875,73	757.641,48
Marquise	719,76	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA 1,66	2.017,84	3.347,60	5,00	b	80,00	1,00	0,97	2.409.466,10	2.339.501,23
Marquise	170,40	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA 1,66	2.017,84	3.347,60	3,00	b	80,00	1,00	0,98	570.430,45	560.121,24
Mezanino	35,97	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA 1,66	2.017,84	3.347,60	16,00	c	80,00	1,00	0,89	120.413,05	106.717,17
Mezanino	61,46	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA 1,66	2.017,84	3.347,60	16,00	c	80,00	1,00	0,89	205.743,28	182.341,88
Mezanino	248,48	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA 1,66	2.017,84	3.347,60	16,00	c	80,00	1,00	0,89	831.810,79	737.199,97
Mezanino	313,56	2.2.3 Galpão Médio	MÉDIA 1,66	2.017,84	3.347,60	5,00	b	80,00	1,00	0,97	1.049.672,38	1.019.192,52
Área comum coberta	115,35	3.1.1 Cobertura Simples	MÉDIA 0,14	2.017,84	286,53	4,00	c	20,00	1,00	0,87	33.050,18	28.821,13
Área comum coberta	263,79	3.1.1 Cobertura Simples	MÉDIA 0,14	2.017,84	286,53	4,00	c	20,00	1,00	0,87	75.584,61	65.912,93
Área comum coberta	390,19	3.1.1 Cobertura Simples	MÉDIA 0,14	2.017,84	286,53	4,00	c	20,00	1,00	0,87	111.801,85	97.495,86
Área comum coberta	923,43	3.1.1 Cobertura Simples	MÉDIA 0,14	2.017,84	286,53	1,25	b	20,00	1,00	0,97	264.592,28	255.948,79
Área comum coberta	213,20	3.1.1 Cobertura Simples	MÉDIA 0,14	2.017,84	286,53	0,75	b	20,00	1,00	0,98	61.089,18	59.847,13
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	26.543,13										82.744.483,16	77.530.300,00

BENFEITARIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimentação Asfáltica	m²	16.370,00	121,09	16,00	c	30,00	1,00	0,58	1.982.282,59	1.142.221,18
VALOR DAS BENFEITARIAS									1.982.282,59	1.142.221,18



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	98.777.964,90
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,95
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	93.839.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	3.535,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	1.347,00

VALOR DAS CONSTRUÇÕES	25.946,21	83.748.437,95	77.797.900,00
------------------------------	------------------	----------------------	----------------------

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R\$ 93.839.000,00** (Noventa e Três Milhões Oitocentos e Trinta e Nove Mil Reais), segundo 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 10 anos e 11 anos.

CELOG – Simões Filho

Na avaliação do CELOG foram utilizados períodos de análises com 10 anos operacionais e com 11 anos operacionais (dado que são dois fluxos), com os fluxos de caixa começando em agosto de 2025 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região da Região Metropolitana de Salvador 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;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação – IPCA e IGP-M;
- 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 os Fluxo de Caixa Operacionais de 10 e 11 anos foram descontados 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 9,50% 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*	7,58%
Spread de Risco do Empreendimento	1,92%
Taxa de Desconto	9,50%

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 22/08/2025

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 10º ano (IGPM) e 11º ano (IPCA) do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano e no 12º 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. Todas as taxas representam retorno nominal, sendo:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
IPCA	4,17%	4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%
IGP-M	4,17%	4,17%	3,98%	3,97%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%

Fonte: "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil - BACEN, data-base de 08/08/2025

Despesas

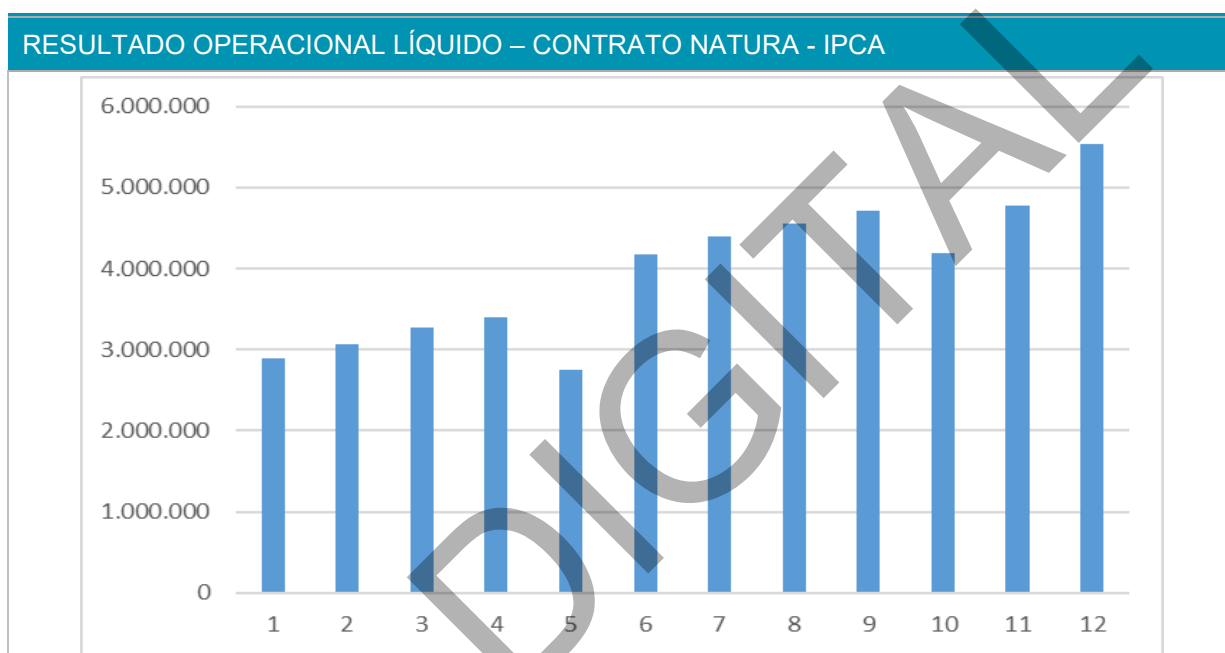
Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- Seguro (reembolsável);
- PIS/COFINS;
- FRA – fundo de reposição de ativo; e
- Comissão de locação.

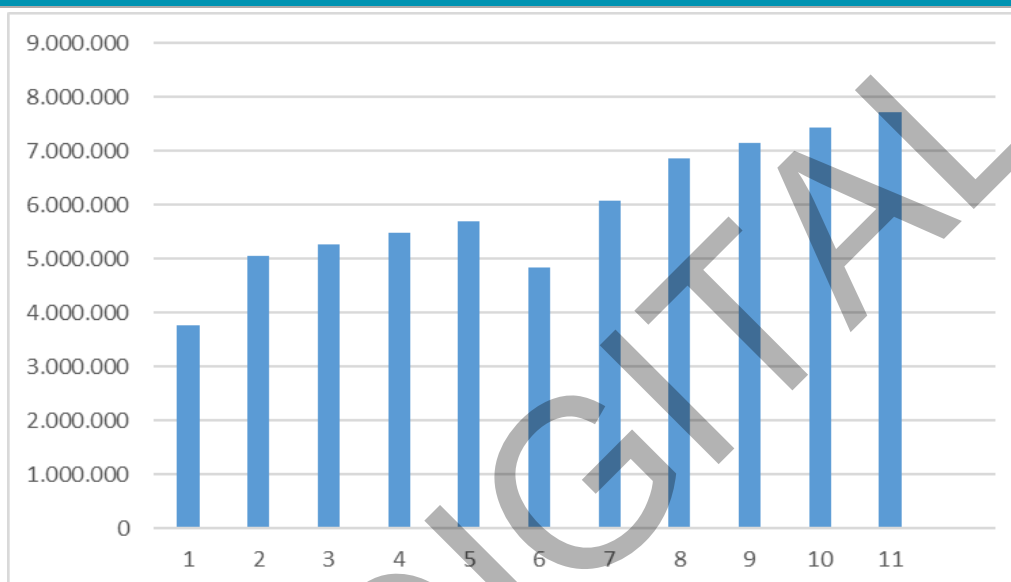
Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do contrato Natura é de R\$ 2.891.210 e de R\$ 5.536.019 para o 12º ano (Ano da Capitalização). Os resultados dos anos 5, 10 e 11 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação dos contratos.



A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação dos outros contratos é de R\$ 3.777.198 para o 1º ano e de R\$ 7.733.104 para o 11º ano (Ano da Capitalização). Os resultados dos anos 1 e 6 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação dos contratos.

RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO – CONTRATO IGPM


FLUXO DE CAIXA - IPCA

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1 jul-2026	Year 2 jul-2027	Year 3 jul-2028	Year 4 jul-2029	Year 5 jul-2030	Year 6 jul-2031	Year 7 jul-2032	Year 8 jul-2033	Year 9 jul-2034	Year 10 jul-2035	Year 11 jul-2036	Year 12 jul-2037	Total
For the Years Ending													
Rental Revenue													
Potential Base Rent	3.137.426	3.045.895	3.157.926	3.157.926	3.579.477	4.417.224	4.417.224	4.417.224	4.417.224	4.609.670	5.598.869	5.598.869	49.554.954
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	-714.966	0	0	0	0	-590.690	-322.373	0	-1.628.029
Free Rent	-189.642	0	0	0	-119.068	-64.983	0	0	0	-33.570	-199.716	0	-606.979
Scheduled Base Rent	2.947.784	3.045.895	3.157.926	3.157.926	2.745.442	4.352.242	4.417.224	4.417.224	4.417.224	3.985.410	5.076.780	5.598.869	47.319.946
CPI Increases	85.514	163.147	276.936	404.055	316.721	28.839	188.897	354.718	526.508	549.524	14.502	204.978	3.114.340
Total Rental Revenue	3.033.299	3.209.042	3.434.862	3.561.981	3.062.163	4.381.081	4.606.121	4.771.942	4.943.732	4.534.934	5.091.282	5.803.847	50.434.286
Other Tenant Revenue													
Total Expense Recoveries	857.123	899.122	941.201	983.366	857.955	1.071.806	1.118.966	1.168.200	1.219.601	1.133.904	1.253.231	1.387.776	12.892.250
Total Other Tenant Revenue	857.123	899.122	941.201	983.366	857.955	1.071.806	1.118.966	1.168.200	1.219.601	1.133.904	1.253.231	1.387.776	12.892.250
Total Tenant Revenue	3.890.421	4.108.164	4.376.063	4.545.347	3.920.118	5.452.887	5.725.087	5.940.142	6.163.333	5.668.838	6.344.513	7.191.623	63.326.536
Potential Gross Revenue	3.890.421	4.108.164	4.376.063	4.545.347	3.920.118	5.452.887	5.725.087	5.940.142	6.163.333	5.668.838	6.344.513	7.191.623	63.326.536
Effective Gross Revenue	3.890.421	4.108.164	4.376.063	4.545.347	3.920.118	5.452.887	5.725.087	5.940.142	6.163.333	5.668.838	6.344.513	7.191.623	63.326.536
Operating Expenses													
IPTU	82.065	86.086	90.115	94.152	98.295	102.620	107.135	111.849	116.770	121.908	127.272	132.872	1.271.138
FRA	31.374	30.459	31.579	31.579	35.795	44.172	44.172	44.172	44.172	46.097	55.989	55.989	495.550
PIS/COFINS	110.715	117.130	125.372	130.012	111.769	159.909	168.123	174.176	180.446	165.525	185.832	211.840	1.840.851
Condomínio	689.084	722.849	756.679	790.578	825.363	861.679	899.593	939.175	980.499	1.023.641	1.068.681	1.115.703	10.673.527
Enter Item Name	85.973	90.185	94.406	98.635	102.975	107.506	112.237	117.175	122.331	127.713	133.333	139.199	1.331.669
Total Operating Expenses	999.212	1.046.710	1.098.151	1.144.957	1.174.197	1.275.887	1.331.260	1.386.547	1.444.218	1.484.884	1.571.106	1.655.604	15.612.735
Net Operating Income	2.891.210	3.061.454	3.277.911	3.400.390	2.745.921	4.177.000	4.393.827	4.553.595	4.719.114	4.183.954	4.773.406	5.536.019	47.713.801
Leasing Costs													
Leasing Commissions	0	0	0	0	59.534	32.491	0	0	0	16.785	99.858	0	208.669
Total Leasing Costs	0	0	0	0	59.534	32.491	0	0	0	16.785	99.858	0	208.669
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	59.534	32.491	0	0	0	16.785	99.858	0	208.669
Cash Flow Before Debt Service	2.891.210	3.061.454	3.277.911	3.400.390	2.686.386	4.144.509	4.393.827	4.553.595	4.719.114	4.167.168	4.673.548	5.536.019	47.505.133
Cash Flow Available for Distribution	2.891.210	3.061.454	3.277.911	3.400.390	2.686.386	4.144.509	4.393.827	4.553.595	4.719.114	4.167.168	4.673.548	5.536.019	47.505.133
Property resale @ 8,75% p.a.													61.687.069
Real rate NPV @ 9,50% p.a.	9,50%												
Inflation (IPCA)	4,17%	4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%		
Present Value	2.543.449	2.369.271	2.237.355	2.050.614	1.432.389	1.953.904	1.831.515	1.678.260	1.537.810	1.200.662	16.905.477		
NPV	35.740.705												

FLUXO DE CAIXA – IGP-M

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 jul-2026	Year 2 jul-2027	Year 3 jul-2028	Year 4 jul-2029	Year 5 jul-2030	Year 6 jul-2031	Year 7 jul-2032	Year 8 jul-2033	Year 9 jul-2034	Year 10 jul-2035	Year 11 jul-2036	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	4.935.646	5.470.813	5.291.979	5.291.979	5.291.979	5.486.105	6.820.925	6.957.407	6.957.407	6.957.407	6.957.407	66.419.054
Absorption & Turnover Vacancy	-721.614	-148.152	0	0	0	-927.971	-187.147	0	0	0	0	-1.984.884
Free Rent	-183.461	-37.038	0	0	0	0	-289.892	0	0	0	0	-510.391
Scheduled Base Rent	4.030.571	5.285.623	5.291.979	5.291.979	5.291.979	4.558.134	6.343.887	6.957.407	6.957.407	6.957.407	6.957.407	63.923.779
CPI Increases	117.641	52.341	221.670	440.824	669.386	748.684	87.703	243.998	531.334	830.135	1.140.858	5.084.575
Total Rental Revenue	4.148.213	5.337.965	5.513.648	5.732.803	5.961.364	5.306.818	6.431.589	7.201.405	7.488.741	7.787.542	8.098.265	69.008.355
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	1.068.476	1.264.468	1.361.533	1.426.479	1.494.807	1.347.475	1.597.286	1.720.064	1.802.455	1.888.793	1.979.266	16.951.102
Total Other Tenant Revenue	1.068.476	1.264.468	1.361.533	1.426.479	1.494.807	1.347.475	1.597.286	1.720.064	1.802.455	1.888.793	1.979.266	16.951.102
Total Tenant Revenue	5.216.688	6.602.433	6.875.182	7.159.281	7.456.171	6.654.293	8.028.876	8.921.469	9.291.197	9.676.335	10.077.531	85.959.457
Potential Gross Revenue	5.216.688	6.602.433	6.875.182	7.159.281	7.456.171	6.654.293	8.028.876	8.921.469	9.291.197	9.676.335	10.077.531	85.959.457
Effective Gross Revenue	5.216.688	6.602.433	6.875.182	7.159.281	7.456.171	6.654.293	8.028.876	8.921.469	9.291.197	9.676.335	10.077.531	85.959.457
Operating Expenses												
IPTU	118.601	124.413	130.360	136.578	143.120	149.975	157.159	164.687	172.575	180.842	189.504	1.667.814
FRA	49.356	54.708	52.920	52.920	52.920	54.861	68.209	69.574	69.574	69.574	69.574	664.191
PIS/COFINS	151.410	194.836	201.248	209.247	217.590	193.699	234.753	262.851	273.339	284.245	295.587	2.518.805
Condomínio	995.874	1.044.671	1.094.607	1.146.819	1.201.752	1.259.316	1.319.637	1.382.848	1.449.086	1.518.498	1.591.234	14.004.342
Seguro	124.249	130.337	136.567	143.081	149.935	157.117	164.643	172.529	180.793	189.453	198.528	1.747.234
Total Operating Expenses	1.439.490	1.548.965	1.615.701	1.688.646	1.765.317	1.814.968	1.944.401	2.052.489	2.145.368	2.242.612	2.344.427	20.602.385
Net Operating Income	3.777.198	5.053.468	5.259.481	5.470.636	5.690.855	4.839.325	6.084.474	6.868.980	7.145.828	7.433.723	7.733.104	65.357.072
Leasing Costs												
Leasing Commissions	91.731	18.519	0	0	0	0	144.946	0	0	0	0	255.196
Total Leasing Costs	91.731	18.519	0	0	0	0	144.946	0	0	0	0	255.196
Total Leasing & Capital Costs	91.731	18.519	0	0	0	0	144.946	0	0	0	0	255.196
Cash Flow Before Debt Service	3.685.468	5.034.949	5.259.481	5.470.636	5.690.855	4.839.325	5.939.528	6.868.980	7.145.828	7.433.723	7.733.104	65.101.876
Cash Flow Available for Distribution	3.685.468	5.034.949	5.259.481	5.470.636	5.690.855	4.839.325	5.939.528	6.868.980	7.145.828	7.433.723	7.733.104	65.101.876
Property resale @ 8,75% p.a.												86.168.873
Real rate NPV @ 9,50% p.a.	9,50%											
Inflation (IGP-M)	4,17%	4,17%	3,98%	3,97%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%		
Present Value	3.242.347	3.896.986	3.587.320	3.288.262	3.014.169	2.258.585	2.442.672	2.489.241	2.281.859	26.338.177		
NPV	52.839.618											

Fluxo de Caixa Descontado – Premissas e Resultado

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	ago-25											
Data Final do Fluxo:	ago-35 para o fluxo IGP-M						ago-36 para o fluxo IPCA					
Período do Fluxo:	10 anos						11 anos					

Crescimento Real nas Receitas e Despesas:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Crescimento Real	-	0,73%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%

Inflação:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
IPCA	4,17%	4,17%	3,88%	3,68%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%
IGP-M	4,17%	4,17%	3,98%	3,97%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%

PREMISSAS DE CONTRATO

Contratos:

DADOS SUPRIMIDOS POR CONFIDENCIALIDADE												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Área Locável Total (m²):

26.543,13 m²

PREMISSAS DE MERCADO

Probabilidade de Renovação:	75,00% Considerado 0% para o Condomínio Celog
Aluguel da Renovação:	R\$ 27,89 Valor unitário de mercado
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	6 meses
Carência - Novo Contrato:	2 meses
Comissão de locação - Novo Contrato:	1 # aluguel

DESPESAS

IPTU - Reembolsável:	R\$ 0,63 p/m²/ mês
Condomínio - Reembolsável:	R\$ 5,29 p/m²
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Potencial
PIS/COFINS:	3,65% % Receita Base de Locação Programada
Seguro	0,66 p/m²/ mês

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto Real:	9,50% ao ano
	0,76% ao mês
Método de Desconto:	Anual
Taxa de Capitalização:	8,75% ao ano
	0,70% ao mês
Ano de Capitalização:	IGP-M: 2036 / IPCA: 2037
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

RESULTADO

VPL - Valor Presente Líquido:	88.580.323,28 R\$
VPL/ÁREA:	3.337 VPL/ Área Locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN), data-base 08/08/2025.

Cálculo do Valor do Terreno Remanescente

Dada a existência de um terreno cujo objetivo é a expansão das construções em um momento futuro (ainda não definido), cabe somar seu valor de mercado ao resultado obtido acima, por meio do Fluxo de Caixa Descontado.

Área Excedente **19.708,00**



Fonte: Cushman & Wakefield

Visto que a área excedente indicada acima possui uma visibilidade muito boa, com visibilidade desde a rodovia, utilizamos como situação paradigma o valor de terreno determinado anteriormente para determinar o valor da área excedente:

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO								
IDENTIFICAÇÃO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR ACUMULADO
CELOG Simões Filho Via de Acesso II - BR-324, 178, Quadra 2, Lote 52 - Simões Filho/BA CEP	69.669,57	69.669,57	1,00	1,00	288,58	288,58	20.105.400,00	1,00
Terreno Excedente	19.708,00	19.708,00	1,17 Menor	1,22 Melhor	402,05	402,06	7.923.700,00	1,39

Dessa forma, temos:

Valor da Área Excedente	
Valor Unitário (R\$/m²)	402,06
Área Excedente (m²):	19.708,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	7.923.700,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	7.924.000,00
Valor de Mercado para Venda - Capitalização do Fluxo de Caixa + Área Excedente	
Valor de Mercado para Venda (R\$)	96.504.000,00

Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido através do **Método da Capitalização da Renda + o valor da Área Excedente**, tendo em visto que se trata de um imóvel gerador de renda.

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Bresco Simões Filho

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado + Área Excedente	3.635,74	96.504.000,00
Método Evolutivo	3.535,00	93.839.000,00
Valor de Mercado para Venda	3.635,74	96.504.000,00

Valor de Liquidação Forçada

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1 + i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 30 meses para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 13,25% a.a., com base na NTN-B com vencimento em 2035 atual (7,58% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 5,67% a.a.

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 26,73%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Valor de Mercado para Venda (R\$)	96.504.023,28
Período de Exposição (anos)	2,50
Desconto (% a.a.)	13,25%
Valor de liquidação forçada (R\$)	70.704.961,95
Valor de liquidação forçada (R\$)	70.705.000,00

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características, especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de agosto de 2025:

CELOG Simões Filho Via de Acesso II - BR-324, 178, Quadra 2, Lote 52 - Simões Filho/BA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 96.504.000,00

(Noventa e Seis Milhões, Quinhentos e Quatro Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.635,74

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 70.705.000,00

(Setenta Milhões, Setecentos e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 2.663,78

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

Para o presente trabalho teremos cinco classificações:

- Duas para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, utilizado para determinar valor mercado para venda de terreno e o valor de mercado para locação do galpão;
- Uma para “Método da Quantificação do Custo”, utilizado para determinar o valor das construções;
- Outra para o “Método Evolutivo”;
- Por fim, mais uma para o “Método da Capitalização da Renda” por Fluxo de Caixa Descontado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Venda de Terreno

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

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

	RESULTADO	PONTOS
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA		7

* 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

III	II	I
10	6	4
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		24,24%	

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

Comparativo de Locação de Galpão

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

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

	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
			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

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	5,89%		

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

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
SOMATÓRIA			6

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

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

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)

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO (TABELA 9, 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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

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	Simplificada	2
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
SOMATÓRIA			14

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Desktop 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 Desktop 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.

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;
- William da Silva Gil, MRICS e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- 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.

Luiz F. A. da Silva

Consultor Junior - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil, MRICS

RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

Matrículas (Devido a extensão dos documentos, foi anexado apenas a 1ª página de cada arquivo)

#6.388:

**1º OFÍCIO DE DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE
SIMÕES FILHO - BAHIA**

Rua Tiradentes, nº 199 - Parque Continental, Simões Filho - Bahia, CEP: 45739-000
TELEFAX: (71) 3786-1101 - (71) 3786-4114 - (71) 3087-9114
E-mail: cartorio@cartoriobahia.com.br

LUCYMARA FREITAS DOS SANTOS
Delegatária

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
SIMÕES FILHO - BAHIA FICHA Nº 7.103

REGISTRO GERAL - ANO 2015

MATRÍCULA Nº 6.388 DATA 26/08/2015 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

UMA ÁREA DE TERRAS PRÓPRIAS medindo **47.258,16m²** (quarenta e sete mil, duzentos e cinquenta e oito metros e dezesseis centímetros quadrados) formada pela unificação de 02 (dois) imóveis contíguos, localizada na **Via de Acesso II, BR-324, nº 178, CIA-SUL, Quadra 02, Lote 52**, nesta cidade de Simões Filho-Bahia, inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº **06.01.01.005.188.001** apresentando as seguintes características, limites e confrontações, obedecendo ao seguinte Memorial Descritivo: **"MEMORIAL DESCRITIVO"** Imóvel: LOTE 52. Proprietário: MAXI TRAN. LOG. E ARMAZ. LTDA. Município: SIMÕES FILHO. Comarca: SIMÕES FILHO. UF: Bahia. Área: 47.258,16 m². Perímetro: 1.257,83 m. Inicia-se a descrição deste perímetro no **vértice A**, de coordenadas **N 8.580.604,62 m. e E 563.919,08 m.**, situado na faixa de domínio da Via Urbana; deste, segue com rumo de **71°21'27"NW** e distância de **85,00 m.**, confrontando neste trecho com a **Faixa de Domínio da Via Urbana**, até o **vértice B**; deste, segue com rumo de **18°38'33"NE** e distância de **162,15 m.**, confrontando neste trecho com a **Widke Participações Ltda.**, até o **vértice C**; deste, segue com rumo de **71°21'27"NW** e distância de **11,50 m.**, confrontando neste trecho com **Acesso**, até o **vértice D**; deste, segue com rumo de **18°38'33"NE** e distância de **60,00m.**, confrontando neste trecho com **Tresul-Transportadora Ltda.**, até o **vértice E**; deste, segue com rumo de **80°08'32"SE** e distância de **15,00 m.**, confrontando neste trecho com **MICHELON**, até o **vértice F**; deste, segue com rumo de **18°40'32"NE** e distância de **98,60 m.**, confrontando neste trecho com **MICHELON**, até o **vértice G**; deste, segue com rumo de **16°29'41"NE** e distância de **74,91m** confrontando neste trecho com a área da **TRANSPETERSEN**, até o **vértice H**; deste, segue com rumo de **76°38'31"NW** e distância de **8,30 m** até o **vértice H1**, segue com rumo de **18°07'31"** e distância de **116,75 m** até o **vértice H2**; deste, segue com rumo de **71°52'29"** e distância de **101,85m** confrontando neste trecho com a **SUDIC**, até o **vértice H3**; daí, segue com rumo de **18°38'33"SW** e distância de **153,31 m**, até o **vértice J**; deste, segue com rumo de **18°38'33"SW** e distância de **139,60 m**, ainda limitando-se com a área da **SUDIC**, até o **vértice L**; deste, segue com rumo de **71°21'27"NW** e distância de **8,70 m.**, até o **vértice M**; deste, segue com rumo de **18°38'33"NE** e distância de **222,15 m.**, confrontando neste trecho com a **CONEF**, até o **vértice A**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central 39° WGr**, tendo como o Datum o **WGS84**. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Simões Filho, 03 de Março de 2015. Responsável Técnico: **Pedro Rocha de Santana**, Engenheiro Civil, CREA: 25.869-D.

CONSTRUÇÕES: **Galpão**, medindo **4.419,83m²**; **Marquise Livre Galpão** medindo **358,36m²** e **Predio de Serviços, Base Gerador e Depósito** medindo **640,16m²**, totalizando **5.418,35m²** (cinco mil, quatrocentos e dezoito metros e trinta e cinco centímetros quadrados), referente a **1ª Etapa** PROPRIETÁRIA **MAXI TRANSPORTES, LOGÍSTICA E ARMAZENS GERAIS LTDA - EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.698.003/0002-57, estabelecida na Via de Acesso II, BR-324, CIA-SUL, Quadra 02, Lote 52, nesta cidade de Simões Filho-Bahia. **TÍTULO AQUISITIVO** Registrados neste Cartório Imobiliário, sob nºs 01 e 02, das Matrículas 3.806 e 5.242, em 18/12/2009 e 17/04/2015, respectivamente. Simões Filho-Bahia, 26 de Agosto de 2015. **A SUBSTITUTA** *Lucymara Freitas dos Santos*

AV.01-6.388 - DAJE Nº 013-486657 - Procedeu-se a esta averbação, nos termos do Requerimento emitido a este Ofício Imobiliário pela proprietária acima qualificada, em data de 12/08/2015, para que fosse procedida a unificação das áreas de terras objetos das matrículas mencionadas acima, estando o imóvel ora unificado, acima descrito e caracterizado, gravado por 02 (duas) HIPOTECAS, ambas em favor do **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A**, agência Camaçari-Bahia, inscrita no CNPJ/MF nº 07.237.373/0142-60, sendo a de **1º grau oriunda da Cédula de Crédito Comercial nº**

CARTÓRIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO

☐ LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
☐ FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB.
☐ ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.

#9.909:

	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS SIMÕES FILHO - BAHIA		FICHA Nº 10.757
	REGISTRO GERAL - ANO 2016		Delegatário Titular
MATRÍCULA Nº 9.909		DATA 21/12/2016	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
MÓDULO G1, medindo 11.355,59m² (onze mil, trezentos e cinquenta e cinco metros e cinquenta e nove decímetros quadrados) de área construída e 26.211,70m² (vinte e seis mil, duzentos e onze metros e setenta decímetros quadrados) de fração ideal, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 06.01.010.05188.001, inserido no Galpão Tipo Industrial, integrante do CONDOMÍNIO EMPRESARIAL E LOGÍSTICO SIMÕES FILHO - CELOG, de natureza exclusivamente comercial e empresarial, edificado numa área de terras próprias medindo 47.258,16m² (quarenta e sete mil, duzentos e cinquenta e oito metros e dezesseis centímetros quadrados), formada pela unificação de 02 (dois) imóveis contíguos, localizada na Via de Acesso II, BR-324, nº 178, bairro CIA-SUL, Quadra 02, Lote 52, nesta cidade de Simões Filho-Bahia, assim descrita e caracterizada: "Área: 47.258,16 m². Perímetro: 1.257,83 m. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice A, de coordenadas N 8.580.604,62 m. e E 563.919,08 m., situado na faixa de domínio da Via Urbana; deste, segue com rumo de 71°21'27"NW e distância de 85,00 m., confrontando neste trecho com a Faixa de Domínio da Via Urbana, até o vértice B; deste, segue com rumo de 18°38'33"NE e distância de 162,15 m., confrontando neste trecho com a Widke Participações Ltda, até o vértice C; deste, segue com rumo de 71°21'27"NW e distância de 11,50 m., confrontando neste trecho com Acesso, até o vértice D; deste, segue com rumo de 18°38'33"NE e distância de 60,00m., confrontando neste trecho com Tresul-Transportadora Ltda, até o vértice E; deste, segue com rumo de 80°08'32"SE e distância de 15,00 m., confrontando neste trecho com MICHELON, até o vértice F; deste, segue com rumo de 18°40'32"NE e distância de 98,60 m., confrontando neste trecho com MICHELON, até o vértice G; deste, segue com rumo de 16°29'41"NE e distância de 74,91m confrontando neste trecho com a área da TRANSPETERSEN, até o vértice H; deste, segue com rumo de 76°38'31"NW e distância de 8,30 m até o vértice H1, segue com rumo 18°07'31" e distância de 116,75 m até o vértice H2; deste, segue com rumo de 71°52'29" e distância de 101,85m confrontando neste trecho com a SUDIC até o vértice H3; daí, segue com rumo de 18°38'33"SW e distância de 153,31 m, até o vértice J; deste, segue com rumo de 18°38'33"SW e distância de 139,60 m, ainda limitando-se com a área da SUDIC, até o vértice L; deste, segue com rumo de 71°21'27"NW e distância de 8,70 m., até o vértice M; deste, segue com rumo de 18°38'33"NE e distância de 222,15 m., confrontando neste trecho com a CONEF, até o vértice A, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 39° WGr, tendo como o Datum o WGS84. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. PROPRIETÁRIA: MAXI TRANSPORTES, LOGÍSTICA E ARMAZÊNS GERAIS LTDA - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.698.003/0002-57, estabelecida na Via de Acesso II, BR-324, CIA-SUL, Quadra 02, Lote 52, nesta cidade de Simões Filho-Bahia. TÍTULO AQUISITIVO: Registrados neste Cartório Imobiliário, sob nºs 01 e 02, das Matrículas 3.606 e 5.242, em 18/12/2009 e 17/04/2015, respectivamente, posteriormente unificadas na Matrícula nº 6.388, em 26/08/2015, a construção averbada sob nº 03, em 23/11/2016 e a nova descriminação das disposições internas averbada sob nº 04, em 13/12/2016, da citada Matrícula 6.388. Simões Filho-Bahia, 21 de Dezembro de 2016. A SUBSTITUTA AV.01-9.909 - DAJE Nº 1543-002-020650 - Proceda-se a esta averbação para DAR NOTICIA da HIPOTECA DE 1º GRAU, em favor do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, agência Camaçari-Bahia, inscrita no CNPJ/MF nº 07.237.373/0142-60, oriunda da Cédula de Crédito Comercial nº 142.2013.1091.4585, emitida em 27/12/2013, no valor de R\$ 7.147.623,45 (sete			

CARTORIO FREITAS SANTOS
 CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
 [] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
 [] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1º SUB.
 [] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2º SUB.

#9.9910:

	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS SIMÕES FILHO - BAHIA		FICHA Nº 10.758
	REGISTRO GERAL - ANO 2016		
MATRÍCULA Nº 9.910		DATA 21/12/2016	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
MÓDULO G2, medindo 353,23m² (trezentos e cinquenta e três metros e vinte e três decímetros quadrados) de área construída e 815,35m² (oitocentos e quinze metros e trinta e cinco decímetros quadrados) de fração ideal, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 06.01.010.05188.002, inserido no Galpão Tipo Industrial, integrante do CONDOMÍNIO EMPRESARIAL E LOGÍSTICO SIMÕES FILHO - CELOG, de natureza exclusivamente comercial e empresarial, edificado numa área de terras próprias medindo 47.258,16m² (quarenta e sete mil, duzentos e cinquenta e oito metros e dezesseis centímetros quadrados), formada pela unificação de 02 (dois) imóveis contíguos, localizada na Via de Acesso II, BR-324, nº 178, bairro CIA-SUL, Quadra 02, Lote 52, nesta cidade de Simões Filho-Bahia, assim descrita e caracterizada: "Área: 47.258,16 m². Perímetro: 1.257,83 m. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice A, de coordenadas N 8.580.604,62 m. e E 563.919,08 m., situado na faixa de domínio da Via Urbana; deste, segue com rumo de 71°21'27"NW e distância de 85,00 m., confrontando neste trecho com a Faixa de Domínio da Via Urbana, até o vértice B; deste, segue com rumo de 18°38'33"NE e distância de 162,15 m., confrontando neste trecho com a Widke Participações Ltda, até o vértice C; deste, segue com rumo de 71°21'27"NW e distância de 11,50 m., confrontando neste trecho com Acesso, até o vértice D; deste, segue com rumo de 18°38'33"NE e distância de 60,00m., confrontando neste trecho com Tresul-Transportadora Ltda, até o vértice E; deste, segue com rumo de 80°08'32"SE e distância de 15,00 m., confrontando neste trecho com MICHELON, até o vértice F; deste, segue com rumo de 18°40'32"NE e distância de 98,60 m., confrontando neste trecho com MICHELON, até o vértice G; deste, segue com rumo de 16°29'41"NE e distância de 74,91m confrontando neste trecho com a área da TRANSPETERSEN, até o vértice H; deste, segue com rumo de 76°38'31"NW e distância de 8,30 m até o vértice H1, segue com rumo 18°07'31" e distância de 116,75 m até o vértice H2; deste, segue com rumo de 71°52'29" e distância de 101,85m confrontando neste trecho com a SUDIC até o vértice H3; daí, segue com rumo de 18°38'33"SW e distância de 153,31 m, até o vértice J; deste, segue com rumo de 18°38'33"SW e distância de 139,60 m, ainda limitando-se com a área da SUDIC, até o vértice L; deste, segue com rumo de 71°21'27"NW e distância de 8,70 m., até o vértice M; deste, segue com rumo de 18°38'33"NE e distância de 222,15 m., confrontando neste trecho com a CONEF, até o vértice A, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 39° WGr, tendo como o Datum o WGS84. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. PROPRIETÁRIA: MAXI TRANSPORTES, LOGÍSTICA E ARMAZENS GERAIS LTDA - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.698.003/0002-57, estabelecida na Via de Acesso II, BR-324, CIA-SUL, Quadra 02, Lote 52, nesta cidade de Simões Filho-Bahia. TÍTULO AQUISITIVO: Registrados neste Cartório Imobiliário, sob nºs 01 e 02, das Matrículas 3.606 e 5.242, em 18/12/2009 e 17/04/2015, respectivamente, posteriormente unificadas na Matrícula nº 6.388, em 26/08/2015, a construção averbada sob nº 03, em 23/11/2016 e a nova descriminação das disposições internas averbada sob nº 04, em 13/12/2016, da citada Matrícula 6.388. Simões Filho-Bahia, 21 de Dezembro de 2016. A SUBSTITUTA <i>[Assinatura]</i> ===== AV.01-9.910 - DAJE Nº 1543-002-020653 - Procede-se a esta averbação para DAR NOTÍCIA da HIPOTECA DE 1º GRAU, em favor do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, agência Camaçari-Bahia, inscrita no CNPJ/MF nº 07.237.373/0142-60, oriunda da Cédula de Crédito Comercial nº 142.2013.1091.4585, emitida em 27/12/2013, no valor de R\$ 7.147.623,45 (sete milhões, cento e quarenta e sete mil, seiscentos e vinte e três reais e quarenta e cinco			

CARTÓRIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
[] LUCYMARIA F. DOS SANTOS - TITULAR
[] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB.
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.

#9.911:

	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS SIMÕES FILHO - BAHIA		FICHA Nº 10.759
	REGISTRO GERAL - ANO 2016		
MATRÍCULA Nº 9.911 DATA 23/11/2016 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
MÓDULO G3, medindo 8.004,00m² (oito mil e quatro metros quadrados) de área construída e 18.475,35m² (dezoito mil, quatrocentos e setenta e cinco metros e trinta e cinco decímetros quadrados) de fração ideal, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 06.01.010.05188.004, inserido no Galpão Tipo Industrial, integrante do CONDOMÍNIO EMPRESARIAL E LOGÍSTICO SIMÕES FILHO - CFLOG, de natureza exclusivamente comercial e empresarial, edificado numa área de terras próprias medindo 47.258,16m² (quarenta e sete mil, duzentos e cinquenta e oito metros e dezesseis centímetros quadrados), formada pela unificação de 02 (dois) imóveis contíguos, localizada na Via de Acesso II, BR-324, nº 178, bairro CIA-SUL, Quadra 02, Lote 52, nesta cidade de Simões Filho-Bahia, assim descrita e caracterizada: Área: 47.258,16 m². Perímetro: 1.257,83 m. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice A, de coordenadas N 8.580.604,62 m. e E 563.919,08 m., situado na faixa de domínio da Via Urbana; deste, segue com rumo de 71°21'27"NW e distância de 85,00 m., confrontando neste trecho com a Faixa de Domínio da Via Urbana, até o vértice B; deste, segue com rumo de 18°38'33"NE e distância de 162,15 m., confrontando neste trecho com a Widke Participações Ltda, até o vértice C; deste, segue com rumo de 71°21'27"NW e distância de 11,50 m., confrontando neste trecho com Acesso, até o vértice D; deste, segue com rumo de 18°38'33"NE e distância de 60,00m., confrontando neste trecho com Tresul-Transportadora Ltda, até o vértice E; deste, segue com rumo de 80°08'32"SE e distância de 15,00 m., confrontando neste trecho com MICHELON, até o vértice F; deste, segue com rumo de 18°40'32"NE e distância de 98,60 m., confrontando neste trecho com MICHELON, até o vértice G; deste, segue com rumo de 16°29'41"NE e distância de 74,91m confrontando neste trecho com a área da TRANSPETERSEN, até o vértice H; deste, segue com rumo de 76°38'31"NW e distância de 8,30 m até o vértice H1, segue com rumo 18°07'31" e distância de 116,75 m até o vértice H2; deste, segue com rumo de 71°52'29" e distância de 101,85m confrontando neste trecho com a SUDIC até o vértice H3, daí, segue com rumo de 18°38'33"SW e distância de 153,31 m., até o vértice J; deste, segue com rumo de 18°38'33"SW e distância de 139,60 m., ainda limitando-se com a área da SUDIC, até o vértice L; deste, segue com rumo de 71°21'27"NW e distância de 8,70 m., até o vértice M; deste, segue com rumo de 18°38'33"NE e distância de 222,15 m., confrontando neste trecho com a CONEF, até o vértice A, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 39° WGr, tendo como o Datum o WGS84. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. PROPRIETÁRIA: MAXI TRANSPORTES, LOGÍSTICA E ARMAZÉNS GERAIS LTDA - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.698.003/0002-57, estabelecida na Via de Acesso II, BR-324, CIA-SUL, Quadra 02, Lote 52, nesta cidade de Simões Filho-Bahia. TÍTULO AQUISITIVO: Registrados neste Cartório Imobiliário, sob nºs 01 e 02, das Matrículas 3.606 e 5.242, em 18/12/2009 e 17/04/2015, respectivamente, posteriormente unificadas na Matrícula nº 6.388, em 26/08/2016, a construção averbada sob nº 03, em 23/11/2016 e a nova discriminação das disposições internas averbada sob nº 04, em 13/12/2016, da citada Matrícula 6.388. Simões Filho-Bahia, 25 de Maio de 2017. A 1ª SUBSTITUTA <i>Caracão</i> ===== AV.01-9.911 - DAJE Nº 1543-002-020655 - Procede-se a esta averbação para DAR NOTÍCIA da HIPOTECA DE 1º GRAU, em favor do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, agência Camaçari-Bahia, inscrita no CNPJ/MF nº 07.237.373/0142-60, oriunda da Cédula de Crédito Comercial nº 142.2013.1091.4585, emitida em 27/12/2013, no valor de R\$ 7.147.623,45 (sete milhões, cento e quarenta e sete mil, seiscentos e vinte e três reais e quarenta e cinco			

CARTÓRIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
[] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
[] FÁBIA SANTANA DA CRUZ - 1º SUB.
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2º SUB.

#11.526:

	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS	
	SIMÕES FILHO - BAHIA	
	REGISTRO GERAL - ANO - 2018	FOLHA Nº 12.551
MATRÍCULA Nº 11.526	DATA 05.09.2018	

ÁREA DE TERRENO PRÓPRIO medindo **5.967,34m²** (cinco mil, novecentos e sessenta e sete metros e trinta e quatro decímetros quadrados), desmembrada de sua maior porção, localizada na **Via Acesso II, BR-324, Km 18,5, nº métrico 640, bairro CIA-SUL**, nesta cidade de Simões Filho-Bahia, inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº **06.01.010.05657.001**, a seguir descrita e caracterizada, conforme Memorial Descritivo apresentado: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **M1**, de coordenadas **N 8.581.164,723 m.** e **E 563.809,635 m.**, situado no limite com **BRASFOAM**, deste, segue com azimute de **109°40'28"** e distância de **177,89 m.**, confrontando neste trecho com **BRASFOAM**, até o vértice **M2**, de coordenadas **N 8.581.104,395 m.** e **E 563.971,930 m.**; deste, segue com azimute de **198°24'39"** e distância de **35,44 m.**, confrontando neste trecho com **MAXI TRANSPORTES**, até o vértice **M3**, de coordenadas **N 8.581.070,894 m.** e **E 563.965,452 m.**; deste, segue com azimute de **290°40'14"** e distância de **173,89 m.**, confrontando neste trecho com **MAXI TRANSPORTES**, até o vértice **M4**, de coordenadas **N 8.581.132,277 m.** e **E 563.802,754 m.**; deste, segue com azimute de **10°19'48"** e distância de **17,81 m.**, confrontando neste trecho com a **VIA ADUTORA PEDRA DO CAVALO**, até o vértice **M5**, de coordenadas **N 8.581.148,795 m.** e **E 563.805,946 m.**; deste, segue com azimute de **12°18'49"** e distância de **14,96 m.**, confrontando neste trecho com a **VIA ADUTORA PEDRA DO CAVALO**, até o vértice **M1**, de coordenadas **N 8.581.164,723 m.** e **E 563.809,635 m.**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Simões Filho, 10 de Abril de 2018. Responsável Técnico: Pedro Rocha de Santana, Engenheiro Civil, CREA 25.869-D, ART Nº BA20180140219." **PROPRIETÁRIA: BRASFOAM INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESPUMAS E COLCHÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede social à Rodovia BR-324, Km 18,5, Cia Sul, s/nº, Centro Industrial de Aratu, nesta cidade de Simões Filho-Bahia, inscrita no CNPJ/MF sob nº **12.254.508/0001-03**, representada pelo seu sócio, Sr. **Cleberson Antonio Ferreira Modena**, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade nº 23.22.969-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 154.990.428-02, residente e domiciliado na cidade de Lauro de Freitas-Bahia, à Rua Alameda dos Mangueiros, Lote 02, Quadra 18, Vilas do Atlântico. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado neste Cartório de Registro de Imóveis, desta Comarca de Simões Filho-Bahia, no **R.13** da Matrícula **047**, em **14/06/2011**. Simões Filho-Bahia, 05 de Setembro de 2018. **DAJE Nº 1543-002-024954:** Valor recolhido R\$ 15,44 sendo Emolumentos R\$ 7,38; Taxa de Fiscal R\$ 5,30; **FECOM R\$ 2,27;** **PGE R\$ 0,29** e **Def. Pública R\$ 0,20.** **A 1ª SUBSTITUTA** *Benício P. D. Pires*

AV.01-11.526 - Procede-se a esta averbação para dar notícias das dívidas, ônus e gravames, registrados na Matrícula originária nº 047, deste Cartório Imobiliário, a saber: **a) DA AQUISIÇÃO:** A aquisição da maior porção do imóvel objeto da presente matrícula, no valor de **R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)** será pago da seguinte forma: **40 (quarenta)** parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)** cada uma, vencendo-se a primeira em **01/03/2011** e a última em **01/06/2014**, representadas por **40 (quarenta) Notas Promissórias**, conforme verifica-se do registro nº 13; **b) DOS GRAVAMES:** A maior porção encontra-se gravada por: **1) ARRESTO**, conforme verifica-se do registro nº 14; **2) 02 (duas) PENHORAS**, conforme verifica-se dos registros nºs 15 e 17 e **3) Encontra-se em estado de INDISPONIBILIDADE**, conforme verifica-se da averbação nº 16. **VALOR: Sem Valor.** O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 05 de Setembro de 2018. **DAJE Nº 1543-002-024956:** Valor recolhido R\$ 67,20 sendo Emolumentos R\$ 32,12; Taxa de Fiscal R\$ 23,05; **FECOM R\$ 9,88;** **PGE R\$ 1,29** e **Def. Pública R\$ 0,86.** **A 1ª SUBSTITUTA** *Benício P. D. Pires*

AV.02-11.526 - Nos termos do Relatório de Consulta de Indisponibilidade, emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 03/10/2018, conforme cadastramento efetuado pelo Exmº Sr. Dr. **Rogério Floriano Pio**, Juiz de Direito da 2ª Vara da Justiça do Trabalho desta

CARTÓRIO FREITAS SANTOS CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO [] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR [] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB. [] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.
--

Rent Roll

Imóvel	Inquilino	Mês Base Aniversário (Competência)	Aluguel Base (jun/25) (Competência)	Descontos / Acréscimos	Carência	Aluguel Mensal Atual (jun/25)	Área Locada ou Área Vaga	Data de Início	Vencimento	Índice de Reajuste	Tipo de Contrato
DADOS SUPRIMIDOS POR CONFIDENCIALIDADE											

VIA DIGITAL

Quadro de áreas

BRESCO CELOG SIMOES FILHO

Via de Acesso II, BR 324, 178, Q2, LT52, CIA SUL, Simões Filho, BA

QUADRO RESUMO DE ÁREAS, FRAÇÕES IDEAIS E CRD's

UNIDADE	ÁREAS DE CONSTRUÇÃO COBERTAS (m2)							ÁREAS DESCOBERTAS DE USO EXCLUSIVO (vagas e pátios)	ÁREA IDEAL DE TERRENO	FRAÇÃO IDEAL / RATEIO DE DESPESAS	
	térreo: adm / vestibúlos	térreo: armazenagem, áreas técnicas	térreo: marquise	total térreo: adm, armazenagem, áreas técnicas e marquise	mezanino adm	ÚTIL COBERTA (A)	COMUM COBERTA (B)	TOTAL COBERTO (A + B)	m2	m2	CRD GLOBAL % pelo projeto atual
Unidade 01A	47,47	1.082,58	339,17	1.469,22	35,97	1.505,190	115,345	1.620,535	178,870	2.859,979	6,05182%
Unidade 01B	129,04	3.105,06	167,18	3.401,28	61,46	3.462,740	263,790	3.726,530	288,000	6.540,690	13,84034%
Unidade 01C	25,88	4.588,16	255,37	4.869,41	248,48	5.117,890	390,188	5.508,078	480,000	9.674,747	20,47212%
unidade 02 - Pague Menos	163,76	11.035,54	719,76	11.919,06	313,56	12.232,620	923,426	13.156,046	1.100,730	22.896,404	48,44963%
unidade C - Fedex	141,98	2.006,36	170,40	2.318,74	-	2.318,740	213,201	2.531,941	3.160,200	5.286,340	11,18609%
TOTAL	508,130	21.817,700	1.651,880	23.977,710	659,470	24.637,180	1.905,950	26.543,130	5.207,800	47.258,160	100,00000%

Engº Ariadne Corrêa Sevá
CREA: 0601050489

24/03/2025

IPTU e Condomínio

Imóvel	IPTU/m ² /mês	Condomínio/m ² /mês
DADOS SUPRIMIDOS POR CONFIDENCIALIDADE		

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);
- 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).