CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: Roge Soluções, Comércio e Distribuição de Produtos de Higiene e Limpeza LTDA.

FINALIDADE: Aquisição do imóvel para fundo de investimento, SLB - *Sale and Leaseback* e Garantia Bancária exceto Bradesco e Santander.

PROPRIEDADE: Ativo Roge, localizado na Avenida Do Progresso , 1001 - Jarinu/SP

DATA: 23 de Outubro de 2025

ATIVOS: Galpão Industrial/Logístico e Máquinas & Equipamentos

VIA DIGITAL

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

São Paulo, 27 de outubro de 2025.

ROGE SOLUÇÕES COMERCIO E DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE HIGIENE E LIMPEZA LTDA.
At.: Sra. Luciana Assis
Av. do Progresso, 1001, Pte. Alta, Jarinu/SP
CEP: 13240-000

Ref.: Relatório de Avaliação do Roge, galpões situado na Avenida do Progresso , 1001, Jarinu - SP.

VIA DIGITAL

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência. Além disso, no estudo foram consideradas Máquinas & Equipamentos do ativo, considerando os itens solicitados pelo cliente.

Os valores mencionados foram apresentados de acordo com as 03 (três) finalidades solicitadas pelo cliente, sendo elas:

- **Finalidade 1 - Aquisição de Imóvel para Fundos de Investimento Imobiliário;**
- **Finalidade 2 - SLB - Sale & Leaseback; e**
- **Finalidade 3 - Garantia bancária, exceto Bradesco e Santander.**

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 14.653:2019, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 89 páginas. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel e para as Máquinas & Equipamentos, na data de 23 de outubro de 2025:

ROGE SOLUÇÕES COMERCIO E DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE HIGIENE E LIMPEZA LTDA
At.: Sra. Luciana Assis
Av. do Progresso, 1001, Pte. Alta,

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

CONCLUSÃO DE VALORES – FINALIDADE 1 E 2		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda - Ativo	**R$ 61.206.000,00** (Sessenta e Um Milhões, Duzentos e Seis Mil Reais)	R$/m² 2.710,68
Valor de Mercado para Venda - Maquinário	**R$ 48.612.000,00** (Quarenta e Oito Milhões, Seiscentos e Doze Mil Reais)	
Valor de Mercado para Venda - Ativo e Maquinário	**R$ 109.818.000,00** (Cento e Nove Milhões, Oitocentos e Dezoito Mil Reais)	R$/m² 4.863,62

CONCLUSÃO DE VALORES – FINALIDADE 3		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda - Ativo	**R$ 61.532.000,00** (Sessenta e Um Milhões, Quinhentos e Trinta e Dois Mil Reais)	R$/m² 2.710,69
Valor de Mercado para Venda - Maquinário	**R$ 48.612.000,00** (Quarenta e Oito Milhões, Seiscentos e Doze Mil Reais)	
Valor de Mercado para Venda - Ativo e Maquinário	**R$ 110.144.000,00** (Cento e Dez Milhões, Cento e Quarenta e Quatro Mil Reais)	R$/m² 4.878,04
Valor de Liquidação Forçada - Ativo	**R$ 42.919.000,00** (Quarenta e Dois Milhões, Novecentos e Dezenove Mil Reais)	R$/m² 1.900,79
Valor de Liquidação Forçada - Maquinário	**R$ 29.214.000,00** (Vinte e Nove Milhões, Duzentos e Quatorze Mil Reais)	
Valor de Liquidação Forçada - Ativo e Maquinário	**R$ 72.133.000,00** (Setenta e Dois Milhões, Cento e Trinta e Três Mil Reais)	R$/m² 3.194,61

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 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,

Ricardo M. Nakano Junior
Ricardo M. Nakano Junior (Oct 30, 2025 15:20:47 ADT)

Ricardo Mitsuo Nakano Junior
Consultor Jr. - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (Oct 30, 2025 15:34:44 ADT)

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil
Assinado de forma digital por william.gil
Dados: 2025.10.30 15:37:49 -03'00'

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

ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
Assinado de forma digital por ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
Dados: 2025.10.30 16:39:40 -03'00'

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

VIA DIGITAL

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões, Monousuário
Endereço:	Avenida do Progresso, 1001, Jarinu/SP
Data da avaliação:	23 de outubro de 2025
Data da inspeção:	12 de setembro de 2025
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do ativo (galpão industrial/logístico) e das Máquinas & Equipamentos solicitadas pelo cliente.
Finalidade:	Este trabalho foi contratado para: Finalidade 1 - Aquisição de Imóvel para Fundos de Investimento Imobiliário; Finalidade 2 - SLB - Sale & Leaseback; e Finalidade 3 - Garantia bancária, exceto Bradesco e Santander.
Metodologias:	Fluxo de Caixa Descontado, Método Evolutivo e Liquidação Forçada
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-25-66032-900654b

VIA DIGITAL

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:		
	Topografia da área útil:	Boa - quase plana com declive <5%
	Formato:	Irregular
	Área:	63.606,26 m² (conforme matrícula)
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Roge Galpão inicial:	Área Construída Total:	11.963,53 m² (conforme Matrícula)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	18 anos
	Vida Remanescente:	62 anos
Roge Ampliação 1:	Área Construída Total:	5.212,93 m² (conforme Matrícula)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	12 anos
	Vida Remanescente:	68 anos
Roge Ampliação 2:	Área Construída Total:	5.403,12 m² (conforme Matrícula)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	08 anos
	Vida Remanescente:	72 anos

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

Acessibilidade:	O imóvel está situado em uma área de fácil acesso, na Avenida do Progresso, uma via estruturada e de tráfego intenso, que conecta a região do Bairro do Retiro a outros pontos estratégicos de Jundiaí. A avenida é pavimentada, bem-sinalizada e com fluxo organizado, permitindo boa circulação de veículos leves e pesados, o que favorece atividades logísticas e industriais. A região conta com acessos diretos à Rodovia Anhanguera (SP-330) e Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), principais eixos de ligação entre Jundiaí, Campinas e São Paulo, reforçando o potencial estratégico do endereço. Em termos de transporte público, há diversas linhas de ônibus municipais que passam pela Avenida do Progresso, com pontos localizados a poucos metros do imóvel, facilitando o deslocamento de colaboradores. Além disso, a Estação Jundiaí da CPTM (Linha 7 – Rubi) está a aproximadamente 4,5 km, proporcionando integração com a Região Metropolitana de São Paulo. O entorno conta com infraestrutura urbana completa — comércios, serviços, restaurantes, postos de combustível e bancos —, o que contribui para o conforto e conveniência de quem frequenta ou trabalha na região.

VIA DIGITAL

Vizinhança:	O imóvel está inserido em uma região de uso predominantemente industrial e logístico, caracterizada pela presença de empresas de médio e grande porte, galpões, centros de distribuição e instalações de apoio operacional. A Avenida do Progresso é uma via consolidada, com perfil misto — combinando empreendimentos industriais, comerciais e de serviços, o que confere ao entorno uma dinâmica urbana ativa e voltada ao setor produtivo. Nas proximidades, encontram-se empresas do ramo metalúrgico, automotivo, de alimentos e bebidas, e de transporte, o que reforça o caráter industrial da região. Há também oficinas, postos de combustível, restaurantes e pequenos comércios locais, que oferecem suporte diário às atividades das empresas e trabalhadores da área. A região conta ainda com boa infraestrutura urbana, dispondo de rede de energia elétrica, abastecimento de água, coleta de esgoto e iluminação pública, além de vias bem pavimentadas e sinalizadas. Do ponto de vista urbano, trata-se de uma área em processo de valorização contínua, impulsionada pela proximidade com importantes corredores logísticos, como as Rodovias Anhanguera (SP-330) e Bandeirantes (SP-348), além de áreas industriais consolidadas de Jundiaí, como os bairros Distrito Industrial, Fazenda Grande e Jardim Ermida. Apesar do predomínio industrial, o entorno mantém boa acessibilidade e segurança relativa, com baixo adensamento residencial e tráfego predominantemente comercial. Esse perfil garante condições favoráveis para o desenvolvimento de atividades logísticas e industriais, preservando a funcionalidade e a eficiência operacional da região.
Infraestrutura logística:	A região em que o imóvel está inserido apresenta excelente infraestrutura logística, sendo um dos principais diferenciais competitivos do município de Jundiaí. Localizada próxima a importantes eixos rodoviários, como a Rodovia Anhanguera (SP-330) e a Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), a área oferece rápido acesso aos polos industriais e centros consumidores de São Paulo, Campinas, Louveira e Vinhedo, além de conexão direta com o interior do estado e o Porto de Santos. O sistema viário local é amplo, asfaltado e bem conservado, permitindo o tráfego intenso de caminhões e carretas, o que facilita as operações de carga e descarga e o escoamento da produção. A Avenida do Progresso, onde se localiza o imóvel, é uma via estruturante que conecta diversas áreas industriais de Jundiaí, favorecendo o transporte de mercadorias e a circulação de veículos pesados. A região também conta com proximidade a terminais ferroviários operados pela MRS Logística, situados a aproximadamente 3 km, possibilitando o transporte intermodal de cargas e oferecendo alternativas econômicas e sustentáveis para o setor industrial. Além disso, Jundiaí abriga o Aeroporto Estadual Comandante Rolim Amaro, voltado a operações executivas e de pequeno porte, e está estrategicamente posicionada a cerca de 40 km do Aeroporto Internacional de Viracopos, um dos principais hubs de carga aérea da América Latina. A presença de empresas de transporte, centros de distribuição, operadores logísticos e armazéns industriais na região reforça o papel de Jundiaí como um dos mais importantes polos logísticos do estado de São Paulo. Essa estrutura consolidada garante eficiência, competitividade e facilidade de integração multimodal às empresas instaladas nas imediações.

VIA DIGITAL

Transporte:	A Avenida do Progresso é uma das principais vias do bairro Roge e apresenta boa infraestrutura de mobilidade urbana, com pavimentação asfáltica, sinalização adequada e fluxo contínuo de veículos leves e pesados. Essa característica favorece tanto o deslocamento local quanto o acesso a importantes eixos viários da cidade. O endereço possui fácil conexão com as Rodovias Anhanguera (SP-330) e Bandeirantes (SP-348), ambas fundamentais para o transporte regional e interestadual de cargas e passageiros, ligando Jundiaí a polos industriais e logísticos como Campinas, Louveira, Vinhedo e São Paulo. A região também conta com linhas de ônibus municipais e intermunicipais, com pontos localizados ao longo da própria Avenida do Progresso, permitindo acesso rápido ao Centro de Jundiaí, à Estação Jundiaí da CPTM e a outros bairros importantes. Além disso, a proximidade com a ferrovia operada pela MRS Logística, situada a aproximadamente 3 km, representa um diferencial competitivo para empresas com operações industriais e de transporte de carga, ampliando as alternativas logísticas da região. O transporte de colaboradores e insumos é facilitado pela boa fluidez viária e variedade de modais disponíveis, reforçando a vocação da área para usos industriais, comerciais e logísticos.
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Itatiba sob a matrícula nº 77608
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 0015.000.034.00-0
Outros:	Planta do empreendimento

ZONEAMENTO

Zona:	ZDE - Zona de Desenvolvimento Económico
Uso:	Industrial, comercial e Residencial
Taxa de Ocupação:	0,60

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado na Avenida do Progresso, no município de Jarinu, interior do estado de São Paulo. A região possui perfil predominantemente industrial e logístico, com presença de galpões, pequenas indústrias, comércios locais e áreas ainda não desenvolvidas, apresentando baixa densidade de ocupação e pouca verticalização.

O entorno é caracterizado por empreendimentos de uso misto, com destaque para atividades de armazenagem, transporte e serviços de apoio industrial, além de residências isoladas em áreas adjacentes. Observa-se uma tendência de consolidação e expansão do uso logístico e industrial, impulsionada pela proximidade com as rodovias Anhanguera (SP-330) e Dom Pedro I (SP-065), que garantem excelente conectividade com polos econômicos como Jundiaí, Atibaia, Louveira e Campinas.

A pesquisa de mercado local indicou uma oferta moderada de terrenos à venda, com áreas destinadas à implantação de galpões e condomínios logísticos. Já o mercado de locação de galpões apresenta atividade consistente, com boa absorção de imóveis em prazos médios de 3 a 6 meses de exposição ao mercado, especialmente para empreendimentos com boa infraestrutura e acessos pavimentados.

Em termos de demanda, verifica-se movimento crescente de empresas dos setores de logística, transporte e armazenagem buscando se estabelecer na região, devido ao custo de solo mais competitivo em relação a

VIA DIGITAL

municípios vizinhos, à disponibilidade de áreas industriais e à localização estratégica entre os principais eixos rodoviários do estado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 95,78/m² e R$ 350,00/m², com áreas variando entre 12.470,00 m² e 45.000,00 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$ 15,00/m² e R$ 30,00/m² com áreas variando entre 880,00 m² e 7.747,33 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ Localização estratégica entre Jundiaí, Atibaia e Itatiba, com acesso facilitado às Rodovias Anhanguera (SP-330) e Dom Pedro I (SP-065). ▪ Boa conectividade com Campinas, Louveira, Vinhedo e São Paulo, além de proximidade com o Aeroporto de Viracopos (aproximadamente 45 km). ▪ Vias pavimentadas e boa fluidez viária para caminhões e carretas, com baixo adensamento residencial nas imediações.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ Transporte público restrito, o que pode dificultar o acesso de mão de obra ▪ Infraestrutura urbana pública ainda em desenvolvimento, com limitações em iluminação, drenagem e calçadas.

CONCLUSÃO DE VALORES – FINALIDADE 1 E 2

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda - Ativo	**R$ 61.206.000,00** (Sessenta e Um Milhões, Duzentos e Seis Mil Reais)	R$/m² 2.710,68
Valor de Mercado para Venda - Maquinário	**R$ 48.612.000,00** (Quarenta e Oito Milhões, Seiscentos e Doze Mil Reais)	
Valor de Mercado para Venda - Ativo e Maquinário	**R$ 109.818.000,00** (Cento e Nove Milhões, Oitocentos e Dezoito Mil Reais)	R$/m² 4.863,62

CONCLUSÃO DE VALORES – FINALIDADE 3

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda - Ativo	**R$ 61.532.000,00** (Sessenta e Um Milhões, Quinhentos e Trinta e Dois Mil Reais)	R$/m² 2.710,69
Valor de Mercado para Venda - Maquinário	**R$ 48.612.000,00** (Quarenta e Oito Milhões, Seiscentos e Doze Mil Reais)	
Valor de Mercado para Venda - Ativo e Maquinário	**R$ 110.144.000,00** (Cento e Dez Milhões, Cento e Quarenta e Quatro Mil Reais)	R$/m² 4.878,04
Valor de Liquidação Forçada - Ativo	**R$ 42.919.000,00** (Quarenta e Dois Milhões, Novecentos e Dezenove Mil Reais)	R$/m² 1.900,79
Valor de Liquidação Forçada - Maquinário	**R$ 29.214.000,00** (Vinte e Nove Milhões, Duzentos e Quatorze Mil Reais)	
Valor de Liquidação Forçada - Ativo e Maquinário	**R$ 72.133.000,00** (Setenta e Dois Milhões, Cento e Trinta e Três Mil Reais)	R$/m² 3.194,61

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

RJ DM WG RAC

Os valores foram apresentados em 3 finalidades, sendo elas:

Finalidade 1 - Aquisição de Imóvel para Fundos de Investimento Imobiliário;
Finalidade 2 - SLB - Sale & Leaseback; e
Finalidade 3 - Garantia bancária, exceto Bradesco e Santander.

VIA DIGITAL

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VERSÃO

FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

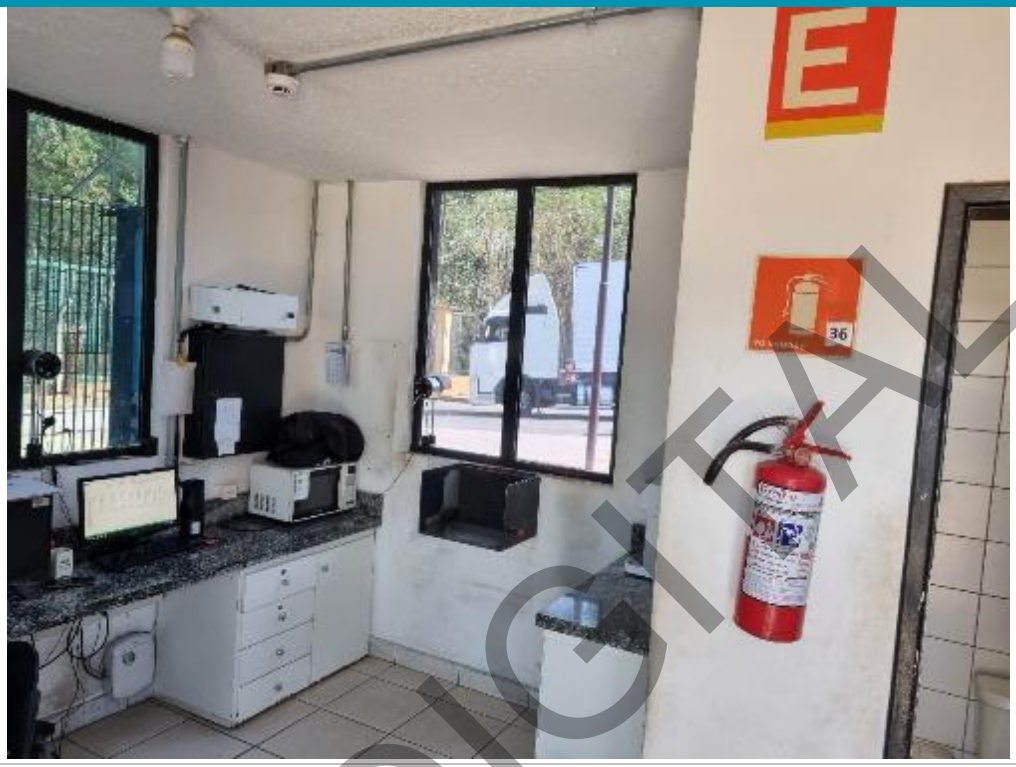
VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

GUARITA



Fonte: Cushman & Wakefield

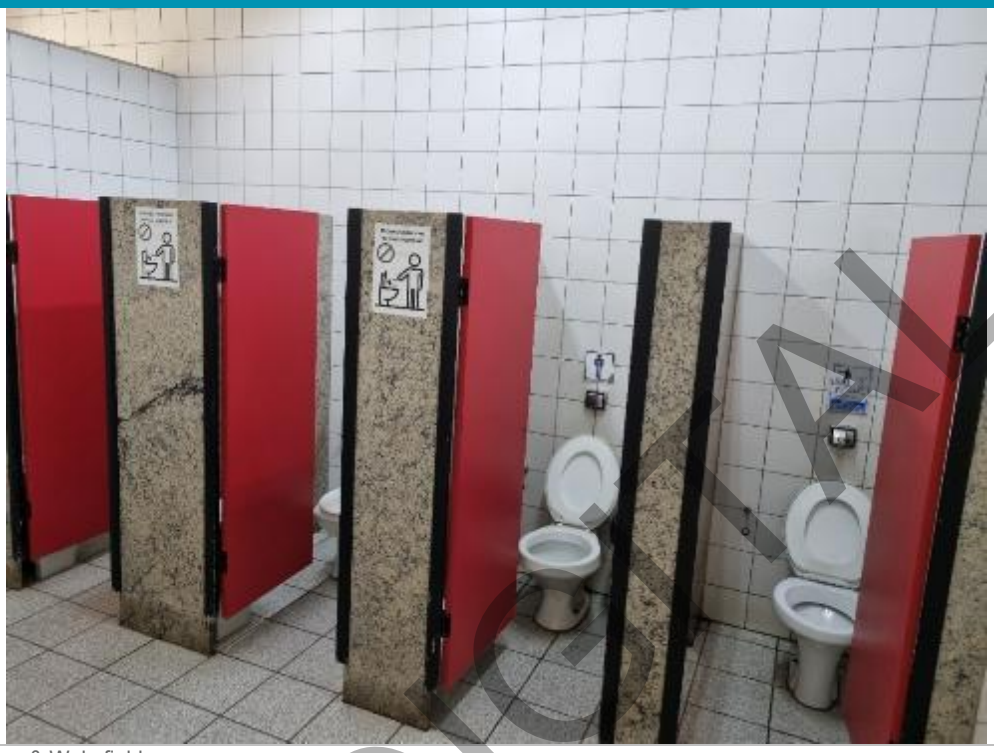
SALA DE REUNIÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

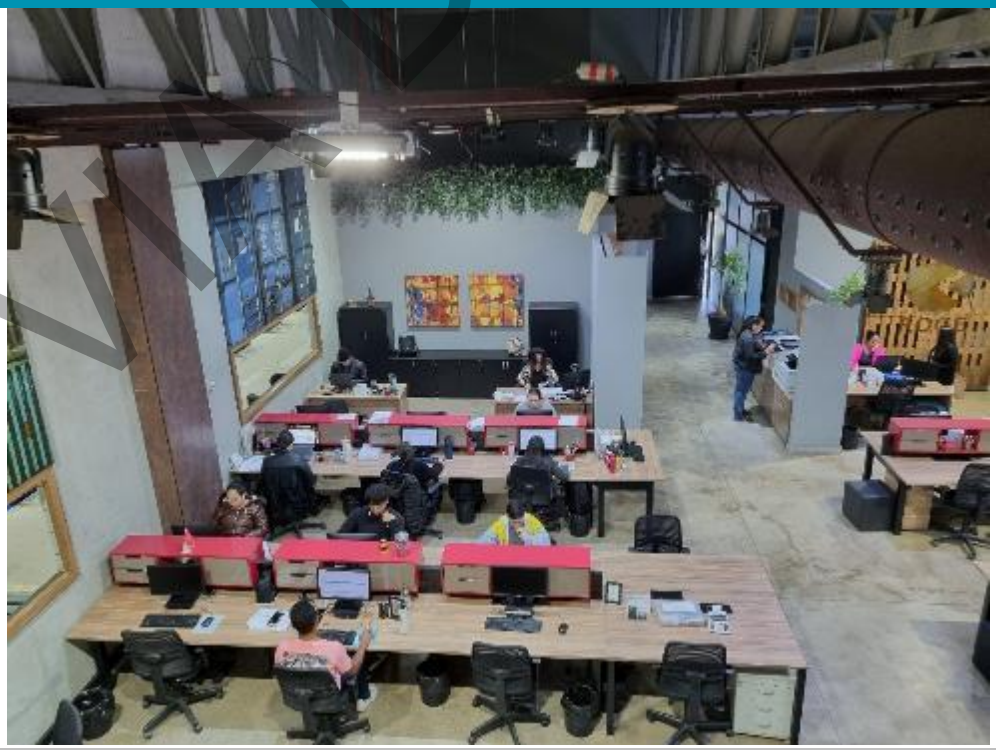
VIA DIGITAL

BANHEIROS



Fonte: Cushman & Wakefield

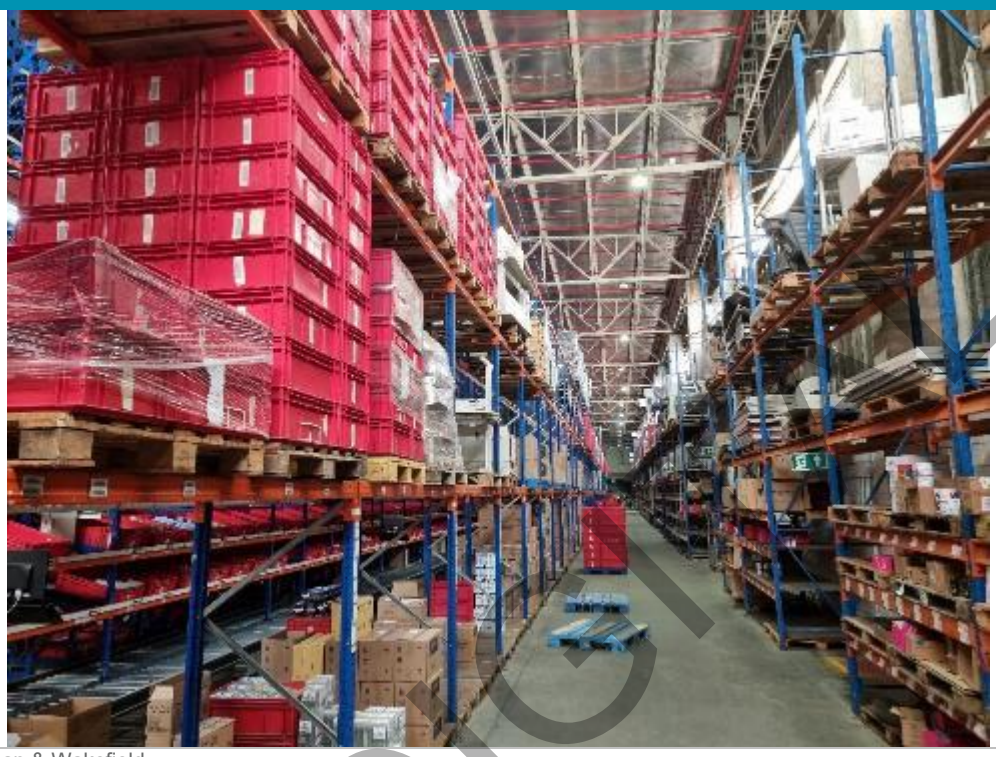
ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

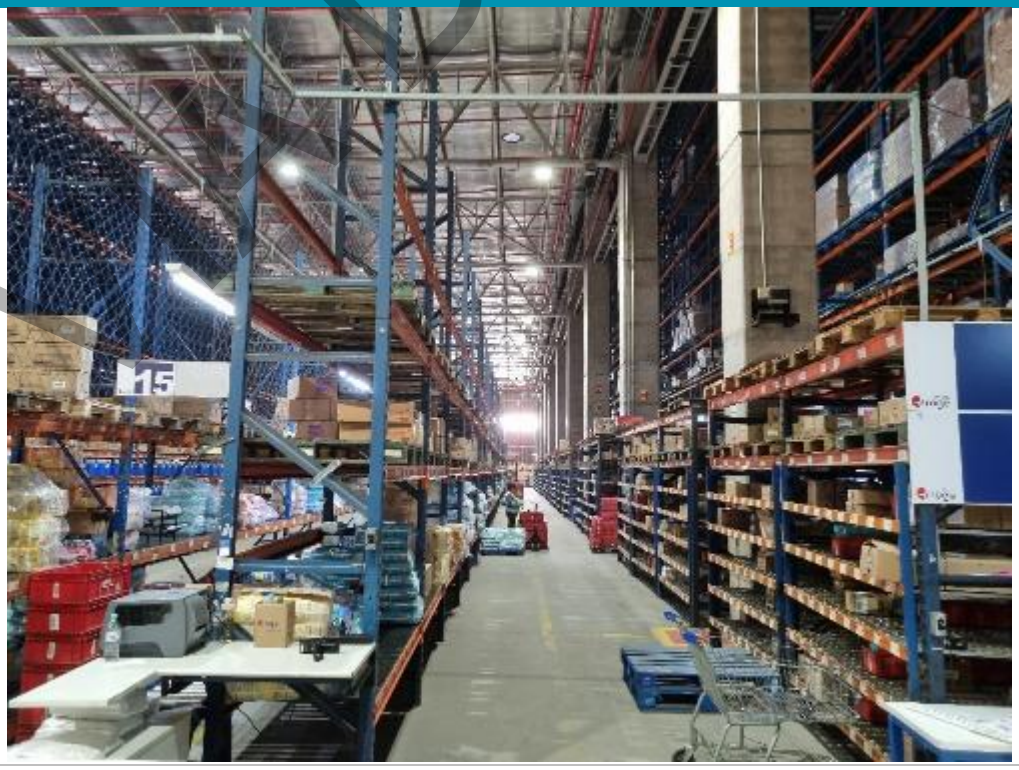
VERSÃO DIGITAL

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

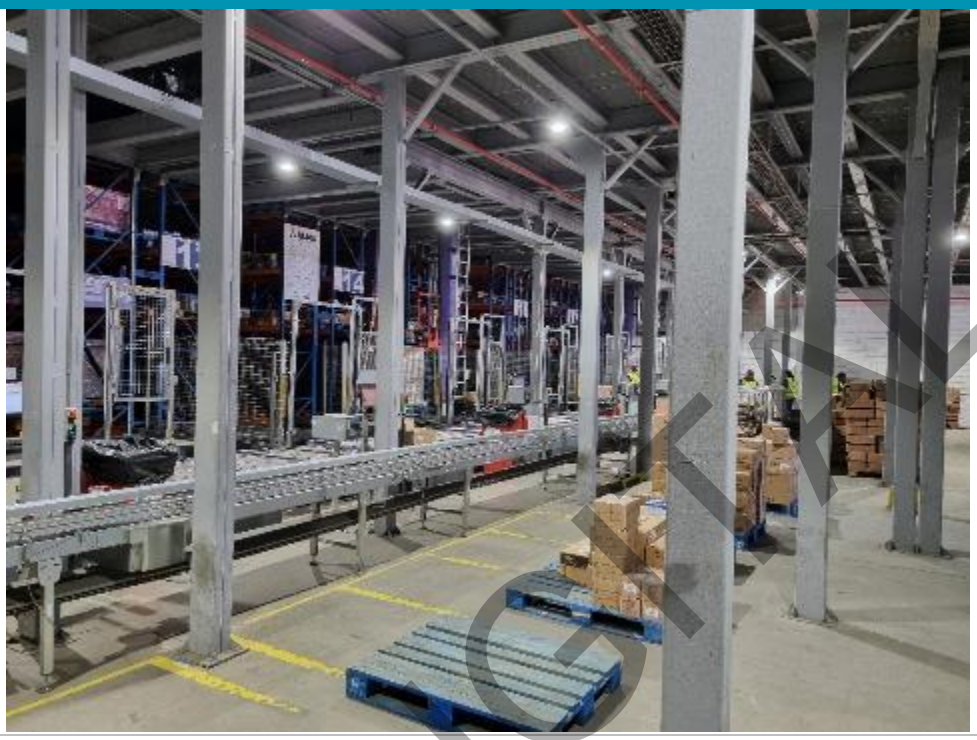
GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

DRAFT

GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

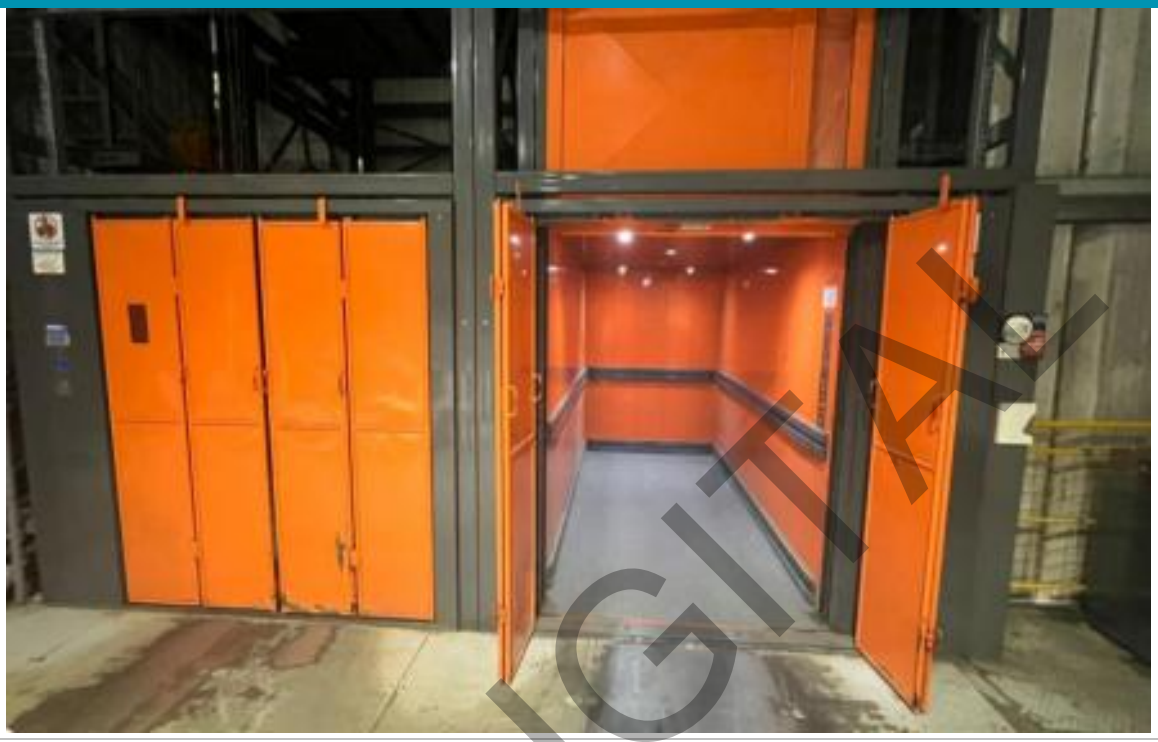
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - Gerador Stemac



Fonte: Cushman & Wakefield

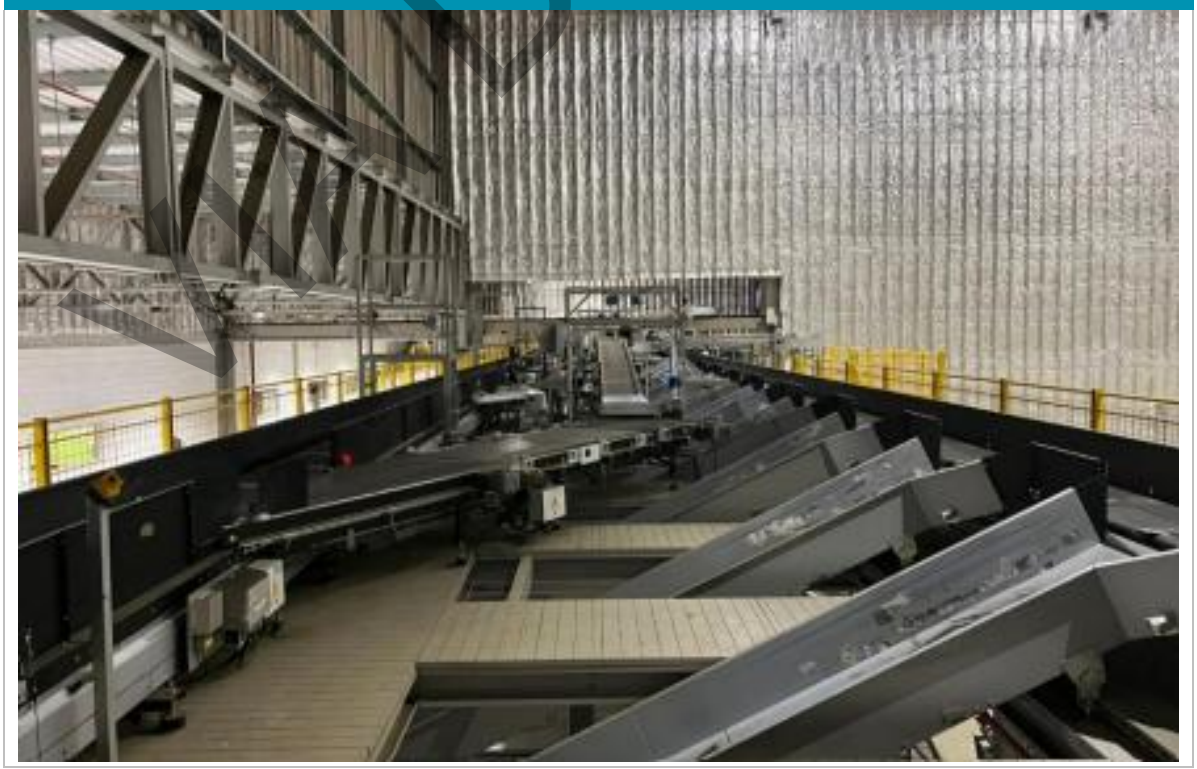
VIA DIGITAL

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - Elevador de carga Engetax



Fonte: Cushman & Wakefield

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - Sistema de Sorter Ulma



Fonte: Cushman & Wakefield

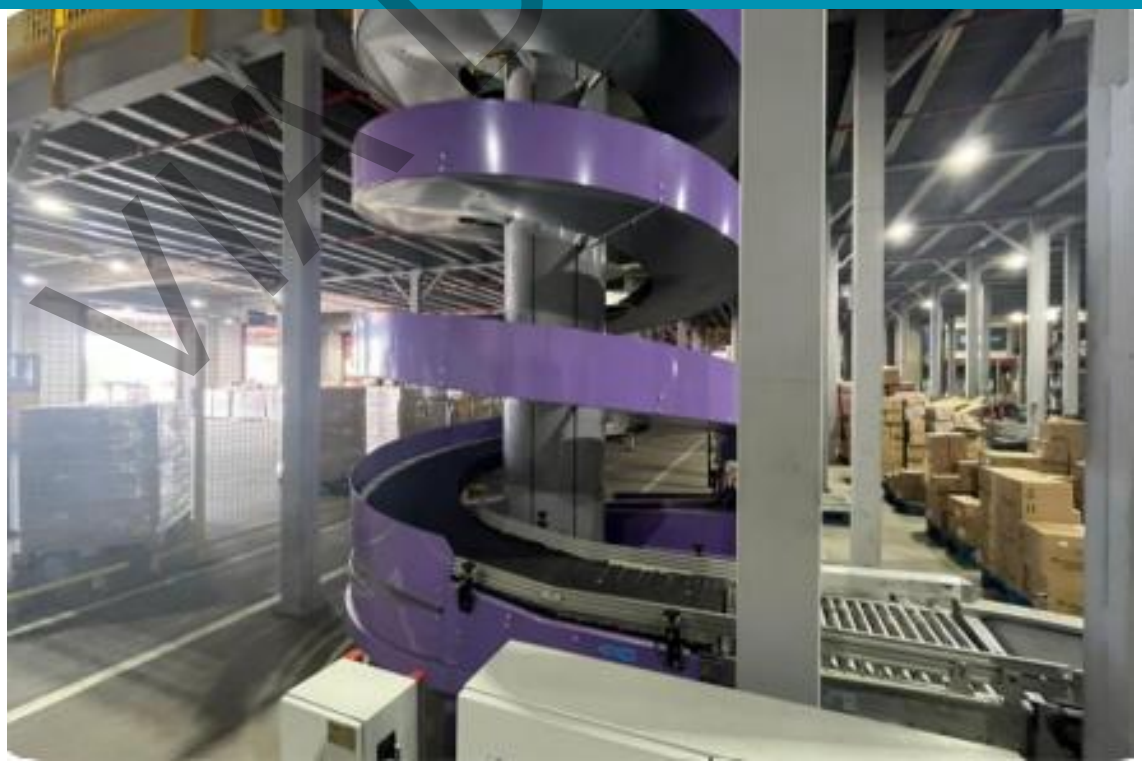
VIA DIGITAL

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - Robô Daifuku SVT1000



Fonte: Cushman & Wakefield

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - Transportador vertical Apollo VTS



Fonte: Cushman & Wakefield

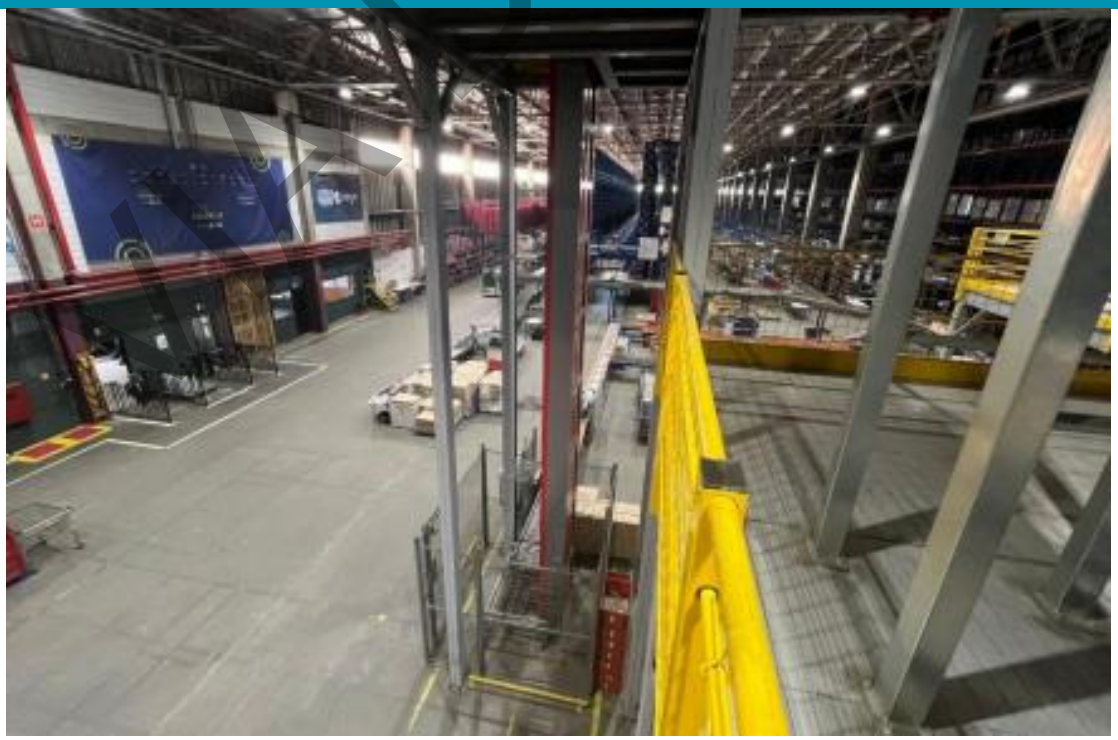
VERSÃO DIGITAL

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - Robô layer picker Riantics



Fonte: Cushman & Wakefield

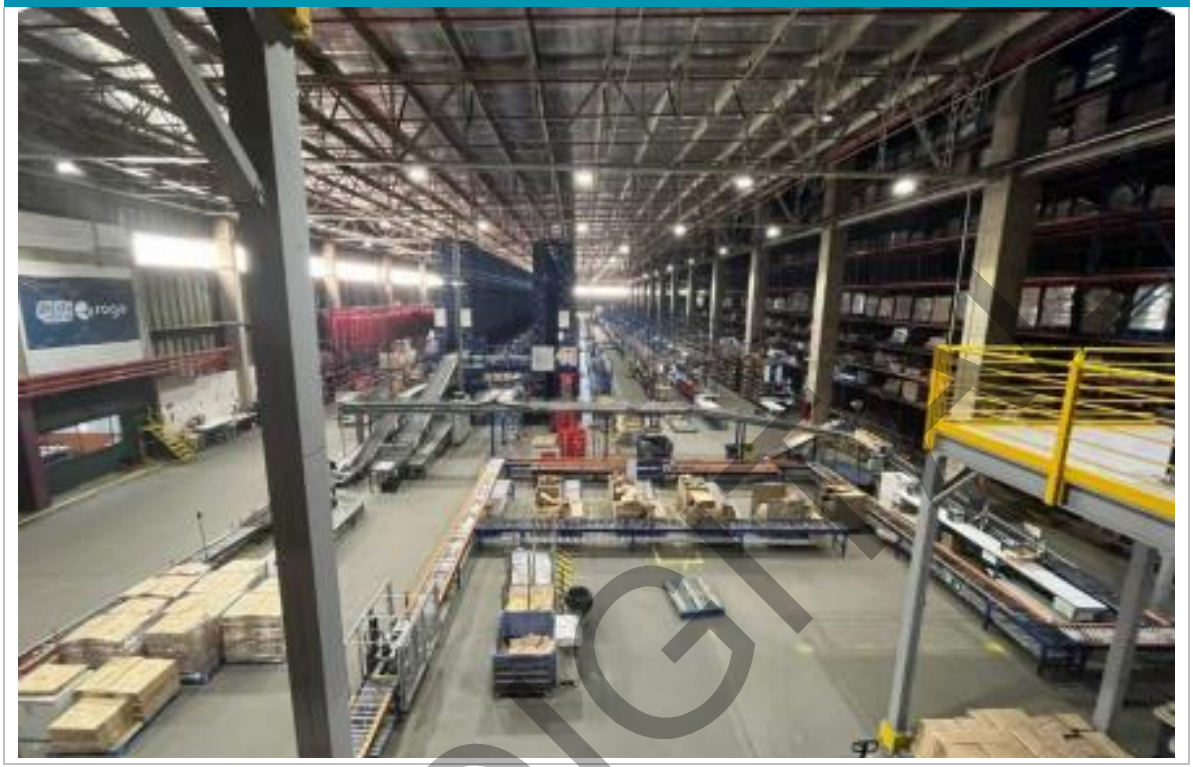
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - Elevador vertical Qimarox



Fonte: Cushman & Wakefield

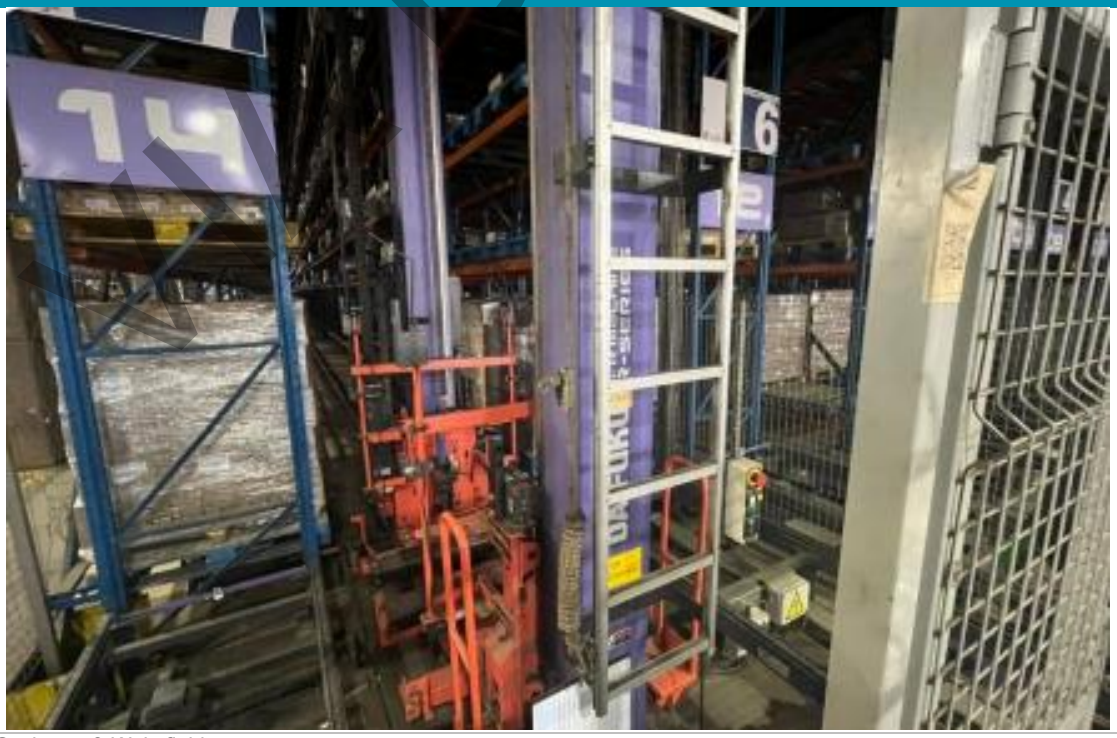
MODELO DIGITAL

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - Sistema Compact System



Fonte: Cushman & Wakefield

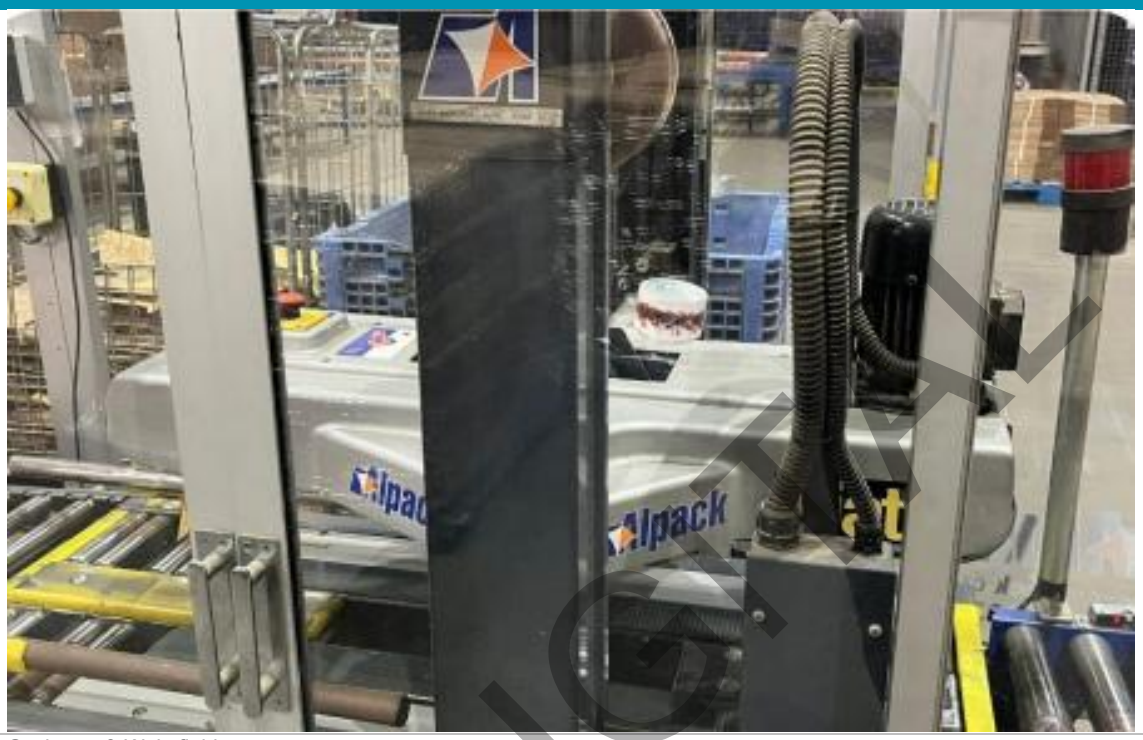
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - Transelevador vertical Ulma



Fonte: Cushman & Wakefield

MV DIGITAL

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - Seladora Alpack APK 450



Fonte: Cushman & Wakefield

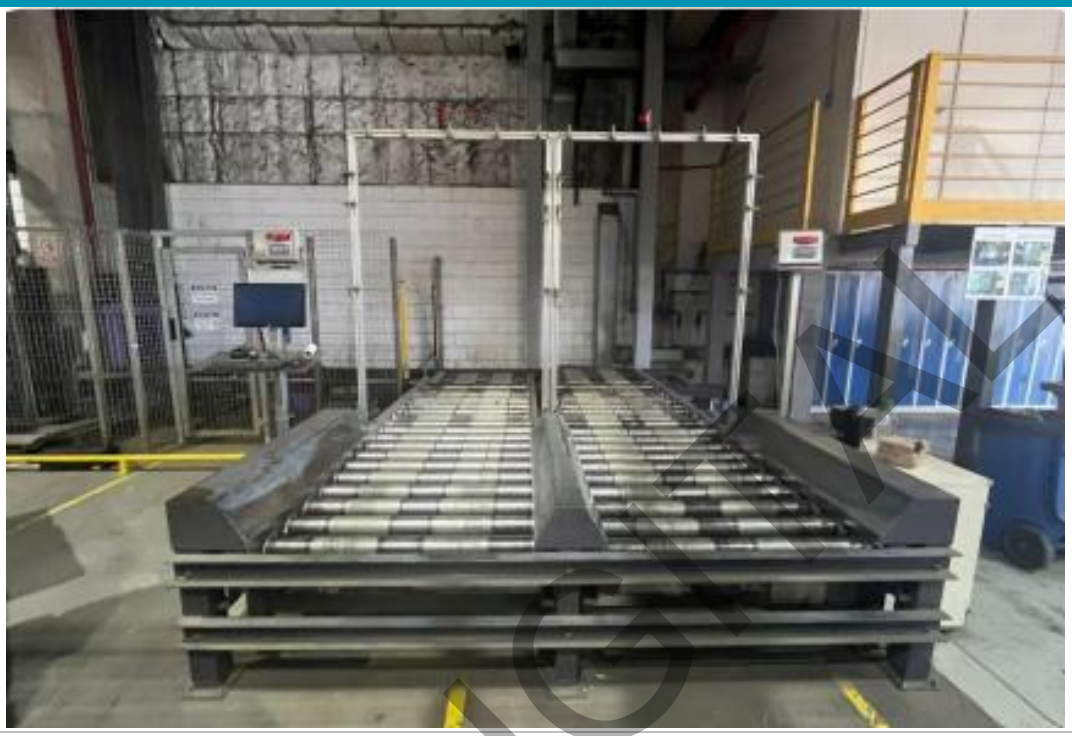
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - Impressora e etiquetadora Markem Imaje 2200



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - Balança Lanpesa Ulma



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO IX
ÍNDICE XXI
INTRODUÇÃO 1
OBJETOS 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
PUBLICIDADE 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 2
DOCUMENTAÇÃO 3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
RISCOS E ADVERSIDADES 6
ACESSO 6
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 7
CONCLUSÃO 7
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 9
CENÁRIO ECONÔMICO 9
MERCADO DE GALPÕES – JUNDIAÍ / SP 16
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO 16
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 17
OFERTA E DEMANDA 18
PREÇOS PRATICADOS 18
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 19
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 20
DESCRIÇÃO DO TERRENO 20
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 22
QUADRO DE ÁREAS 23

VIA DIGITAL

ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 23
ZONEAMENTO 24
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 25
AVALIAÇÃO 26
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 26
METODOLOGIA 26
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 30
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 39
MÉTODO EVOLUTIVO 46
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 46
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO 54
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 60
TAXA DE DESCONTO 61
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS 68
CONCLUSÃO DE VALORES 75
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA – ATIVO – FINALIDADE 3 76
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS – FINALIDADES 1, 2 E 3 77
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 78
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 79
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 86
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 89
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... E
ANEXO C: LISTAGEM DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS ..... F

VIA DIGITAL

Introdução

Objetos

Os objetos desta avaliação são:

i) **O galpão industrial/logístico localizado na Avenida do Progresso , 1001, Jarinu - SP; e**

ii) **Máquinas e Equipamentos existentes no ativo, informados pelo cliente.**

Objetivo

O presente trabalho tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** dos objetos supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para as seguintes finalidades:

- **Finalidade 1 - Aquisição de Imóvel para Fundos de Investimento Imobiliário;**
- **Finalidade 2 - SLB - Sale & Leaseback; e**
- **Finalidade 3 - Garantia bancária, exceto Bradesco e Santander.**

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

Destinatário

O destinatário deste trabalho é o contratante **Roge Soluções, Com´rrcio e Distribuição de Produtos de Higiene e Limpeza LTDA.**

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.

VIA DIGITAL

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 23 de Outubro de 2025;
- Data da vistoria da propriedade: 12 de Setembro de 2025.

VIA DIGITAL

Documentação

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

MATRÍCULA	
Número do Registro:	77608
Cartório:	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Itatiba
Data da Matrícula:	05/08/2025
Endereço do Imóvel:	Av. do Progresso, 1001, Ponte Alto, Jarinu/SP
Proprietário:	Roge, gestão e Administração predial
Área Construída (m²):	0,00
Área de Terreno (m²):	63.606,26

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	0015.000.034.00-0
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Jarinu
Ano Base do Documento em Referencia:	2025
Proprietário:	Roge, gestão e Administração predial
Endereço do Imóvel:	Av. do Progresso, 1001, Ponte Alto, Jarinu/SP
Área Construída (m²):	5.403,12
Área de Terreno (m²):	63.606,26
Valor Venal do Imóvel (R$):	3.313.377,86
Valor do Imposto a Pagar (R$):	20.517,04

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Planta do empreendimento

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

Informações sobre a comercialização do imóvel

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

VIA DIGITAL

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Roge e está situada na Avenida do Progresso , 1001, Jarinu - SP.

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

- 8 km do centro de Jarinu;
- 26 km do Hospital de Jarinú;
- 40 km do terminal de ônibus de Campinas; e
- 44 km do aeroporto de Viracopos.

PRELIMINAR

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região do bairro Maracanã, localizado na zona sul do município de Jarinu, no estado de São Paulo. A região é caracterizada por uso predominantemente industrial e logístico, com presença de galpões, pequenas indústrias e áreas ainda em processo de desenvolvimento urbano. O bairro está situado próximo aos limites com Campo Limpo Paulista e Jundiaí, o que garante boa integração regional e acesso facilitado aos principais eixos rodoviários, como a Rodovia Edgard Máximo Zambotto (SP-354) e, indiretamente, à Rodovia Anhanguera (SP-330).

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: De acordo com o Censo Demográfico de 2022 (IBGE), o município de Jarinu possui cerca de 29 mil habitantes, com taxa de crescimento populacional constante, impulsionada pela expansão de empreendimentos logísticos e pela busca por áreas mais acessíveis e próximas de polos industriais consolidados, como Jundiaí e Atibaia.
- **Forças**: Boa localização estratégica no eixo Anhanguera–Bandeirantes, com acesso rápido a importantes centros consumidores e produtivos da região metropolitana de São Paulo
- **Fraquezas**: Oferta limitada de transporte público coletivo, o que pode dificultar o deslocamento de trabalhadores.

Ocupação circunvizinha

A região onde se insere o imóvel, na Avenida do Progresso, caracteriza-se por um perfil de ocupação predominantemente industrial e de serviços logísticos, apresentando áreas amplas destinadas a galpões, centros de distribuição e pequenas indústrias. O entorno imediato é composto por lotes de médio porte, em sua maioria muros delimitados e edificações térreas, voltadas para atividades de armazenagem, transporte e apoio operacional.

A ocupação urbana é de baixa a média densidade, com presença de grandes glebas ainda não edificadas, o que reforça o caráter de área em consolidação. Há, também, pequenas propriedades rurais e sítios nas imediações, evidenciando a transição entre o perímetro urbano e a zona rural de Jarinu.

Do ponto de vista de infraestrutura, o local dispõe de vias pavimentadas e de fácil acesso para caminhões, favorecendo a movimentação de cargas e a implantação de empreendimentos industriais. O entorno apresenta uso misto e complementar, com oficinas, pequenos comércios, prestadores de serviços automotivos e depósitos, que dão suporte às atividades produtivas instaladas na região.

A circunvizinhança ainda conta com empresas de médio porte nos segmentos de logística, metalurgia e alimentos, além de terrenos disponíveis para novos empreendimentos, o que evidencia um processo gradual de consolidação do polo industrial local. Em contrapartida, observa-se baixa oferta de infraestrutura urbana secundária, como transporte público, calçadas padronizadas e iluminação em alguns trechos, embora a Avenida do Progresso apresente boas condições de tráfego e manutenção.

No conjunto, a área apresenta características compatíveis com uso industrial e logístico, com potencial de valorização à medida que o município de Jarinu fortalece sua integração com o eixo produtivo de Jundiaí, Itupeva e Atibaia, consolidando-se como alternativa viável para instalação de operações empresariais de médio porte.

VIA DIGITAL

Riscos e adversidades

Apesar de a região apresentar vocação crescente para o uso industrial e logístico, há alguns fatores que podem representar riscos e adversidades à plena consolidação do entorno e ao desempenho do imóvel em médio e longo prazo.

Um dos principais pontos de atenção refere-se à infraestrutura urbana ainda em desenvolvimento. Embora a Avenida do Progresso seja pavimentada e apresente boas condições de tráfego, parte das vias secundárias próximas ainda carecem de drenagem adequada, pavimentação e iluminação pública eficiente, o que pode impactar o acesso em períodos de chuvas intensas e a segurança da região.

Outro fator a considerar é a disponibilidade limitada de transporte público coletivo, o que pode gerar dificuldades de deslocamento para colaboradores, especialmente em empreendimentos que demandem grande número de funcionários. Essa carência de infraestrutura de mobilidade tende, contudo, a ser mitigada à medida que novos empreendimentos se instalem e o poder público avance com melhorias viárias.

Há também restrições relacionadas ao uso e ocupação do solo, já que parte do território de Jarinu ainda está submetida a zoneamentos mistos e áreas de proteção ambiental, o que pode limitar expansões futuras ou exigir estudos complementares para licenciamento de determinadas atividades industriais.

Do ponto de vista ambiental, o município apresenta relevo levemente ondulado e presença de áreas de preservação permanente em seu entorno, o que requer atenção em projetos de terraplenagem e implantação de obras.

Além disso, por se tratar de uma região em processo de consolidação industrial, há risco de valorização gradual, com retorno sobre o investimento de longo prazo, sendo necessário planejamento adequado para viabilizar economicamente empreendimentos de grande porte.

Em síntese, os principais desafios da área estão ligados à infraestrutura pública em evolução, transporte coletivo insuficiente e restrições ambientais pontuais, fatores que, embora representem adversidades, são contrabalançados pelo baixo custo de solo, boa conectividade viária e crescente atratividade para o setor logístico e industrial.

Acesso

Nível regional

O município de Jarinu está inserido na Região Metropolitana de Jundiaí e Atibaia, uma das áreas de maior dinamismo econômico do interior do Estado de São Paulo, conhecida pela forte presença dos setores industrial, logístico e agroindustrial. Os principais acessos viários que atendem a essa região são a Rodovia Edgard Máximo Zambotto (SP-354), a Rodovia Anhanguera (SP-330), a Rodovia Dom Pedro I (SP-065) e a Rodovia dos Bandeirantes (SP-348). Essa malha rodoviária garante excelente conectividade com polos produtivos e centros consumidores, como Jundiaí, Campinas e a Região Metropolitana de São Paulo.

VIA DIGITAL

Nível municipal

O bairro Maracanã, onde se localiza o imóvel, situa-se na porção sul do município de Jarinu, em área de transição entre o perímetro urbano e zonas de uso industrial. Os principais acessos à região são a própria Avenida do Progresso, a Rua Vereador João Mateus e a Rodovia Edgard Máximo Zambotto (SP-354), que liga Jarinu diretamente a Campo Limpo Paulista e Jundiaí. Trata-se de uma região em consolidação, com perfil predominantemente industrial e logístico, e presença crescente de empreendimentos voltados à armazenagem e pequenas fábricas.

Nível local

A Avenida do Progresso é asfaltada, apresenta duas faixas de rolamento (uma em cada sentido) e possui bom estado de conservação, com pavimentação regular e sinalização básica. A via possui leve inclinação, o que não interfere no acesso de caminhões e carretas, permitindo fácil manobra e circulação de veículos pesados.

O imóvel dispõe de transporte público, com ponto de ônibus localizado a cerca de 200 metros do acesso principal, atendendo linhas municipais e intermunicipais que conectam Jarinu a Campo Limpo Paulista e Jundiaí. A via conta ainda com iluminação pública, drenagem pluvial e redes de energia e telecomunicação, garantindo condições adequadas para uso industrial e logístico.

Infraestrutura logística

A região é favorecida pela proximidade com importantes eixos logísticos do estado. O Aeroporto de Jundiaí (Comandante Rolim Amaro), situado a cerca de 22 km do imóvel, realiza operações executivas, de manutenção aeronáutica e transporte de pequenas cargas. O Aeroporto Internacional de Viracopos, localizado em Campinas, está a aproximadamente 45 km, oferecendo operações nacionais e internacionais de grande porte, inclusive voltadas ao transporte de cargas aéreas.

A malha ferroviária da MRS Logística, com ramais em Campo Limpo Paulista e Jundiaí, situa-se a cerca de 15 km do endereço, conectando a região a importantes terminais de exportação, como o Porto de Santos e o Porto de São Sebastião, além de polos industriais do interior paulista.

Além desses modais, a região está próxima a terminais intermodais e centros de distribuição em Jundiaí e Louveira, o que reforça sua atratividade para operações de transporte e armazenagem, caracterizando Jarinu como uma alternativa estratégica de expansão logística e industrial dentro do eixo Anhanguera–Bandeirantes.

Conclusão

O imóvel encontra-se na região próxima à Avenida do Progresso, em Jarinu/SP, uma área que tem apresentado incentivos ao desenvolvimento urbano e melhorias viárias, criando condições favoráveis para novos empreendimentos. O zoneamento local permite contrapartidas, o que reforça a perspectiva de crescimento, principalmente no setor comercial, nas áreas próximas ao imóvel avaliado.

A população da região tem crescido de forma gradual, acompanhando o desenvolvimento econômico local. O mercado de trabalho apresenta oportunidades tanto para atividades comerciais quanto industriais, favorecendo a instalação de negócios e serviços. Do ponto de vista habitacional, observa-se uma tendência de aquisição de imóveis por famílias jovens de classe média, estimulada por incentivos habitacionais e facilidade de crédito, o que fortalece o mercado residencial da região.

VIA DIGITAL

A localização do imóvel se mostra estratégica, sendo beneficiada pela infraestrutura existente, o que atrai empresas e investidores em busca de boas propriedades. Tal fator contribui para a valorização do imóvel e reforça seu potencial de liquidez e retorno futuro.

VIA DIGITAL

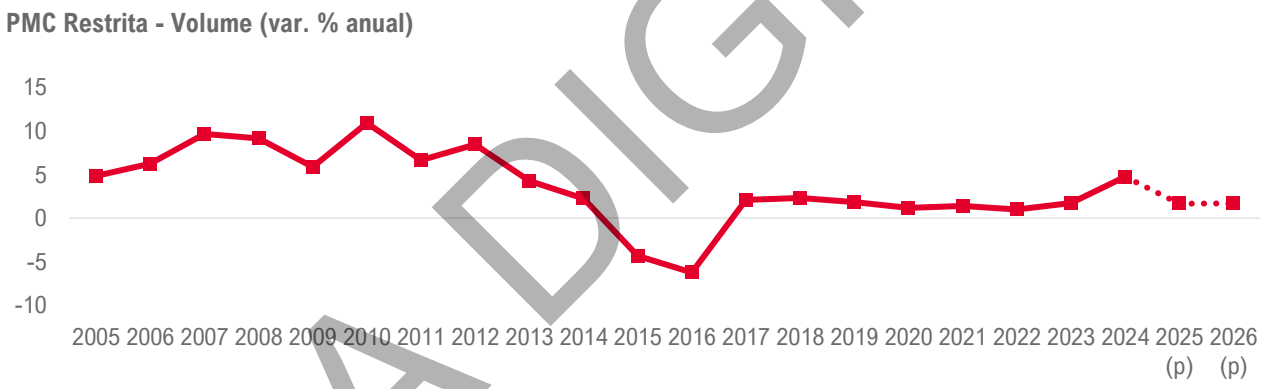
Análise Mercadológica

Cenário Econômico

Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de fevereiro de 2025 mostram variação de 0,5% no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal frente a janeiro. Em 12 meses acumula alta de 3,6%.

O resultado foi impactado por taxas negativas em quatro das oito atividades pesquisadas: Combustíveis e lubrificantes (-0,1%), Tecidos, vestuário e calçados (-0,1%), Equipamentos e material para escritório informática e comunicação (-4,2%) e Livros, jornais, revistas e papelaria (-7,8%).Performaram no campo positivo: Outros artigos de uso pessoal e doméstico (0,1%) , Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (0,3%), Móveis e eletrodomésticos (0,9%) e Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,1%).

Das atividades pesquisadas, outros artigos de uso pessoal e doméstico acumula maior crescimento em 12 meses – 7,1%, seguida por Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria – 6,6%, e Móveis e eletrodomésticos – 4,9%.



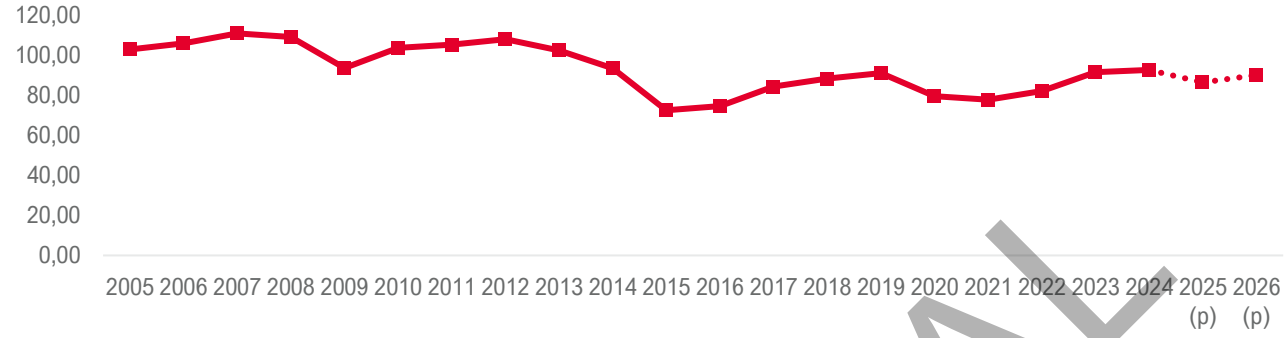
Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança do Consumidor) registrou um avanço de 0,5 ponto em abril, alcançando 84,8 pontos. O resultado do mês reflete uma leve recuperação puxada pelas expectativas futuras, mas ainda limitada: o pessimismo segue forte, especialmente entre as famílias de menor renda.

A análise por faixas de renda revela movimentos distintos na confiança das famílias em abril. As famílias com renda até R$ 2.100,00 registraram nova queda, com o índice recuando de 79,0 pontos em março para 75,3 pontos em abril, uma redução de 3,7 pontos. Entre os consumidores com rendimentos entre R$ 2.100,01 e R$ 4.800,00, houve alta de 2,0 pontos, passando de 84,5 para 86,5 pontos. Já as famílias com renda entre R$ 4.800,01 e R$ 9.600,00 apresentaram o maior avanço no mês, com o indicador subindo 6,0 pontos, de 82,0 para 88,0 pontos. Por outro lado, a confiança das famílias com renda acima de R$ 9.600,01 recuou 1,0 ponto, passando de 89,9 para 88,9 pontos entre março e abril.

VIA DIGITAL

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)



Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do trimestre encerrado em fevereiro de 2025 foi de 6,8%, o que representa uma variação de 0,7 p.p. em relação ao trimestre anterior, quando a taxa foi de 6,1%.

O resultado exibe recuo de 12,5% no número de desempregados – 7,5 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2024 e avanço de 2,4% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 102,7 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, não houve aumento em nenhum grupamento de atividade. Por outro lado, verificou-se redução em Administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana e serviços sociais (menos 468 mil pessoas), Construção (310 mil pessoas) e Serviços domésticos (menos 290 mil pessoas).

A taxa de informalidade foi de 38,1% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 431.995 em fevereiro.

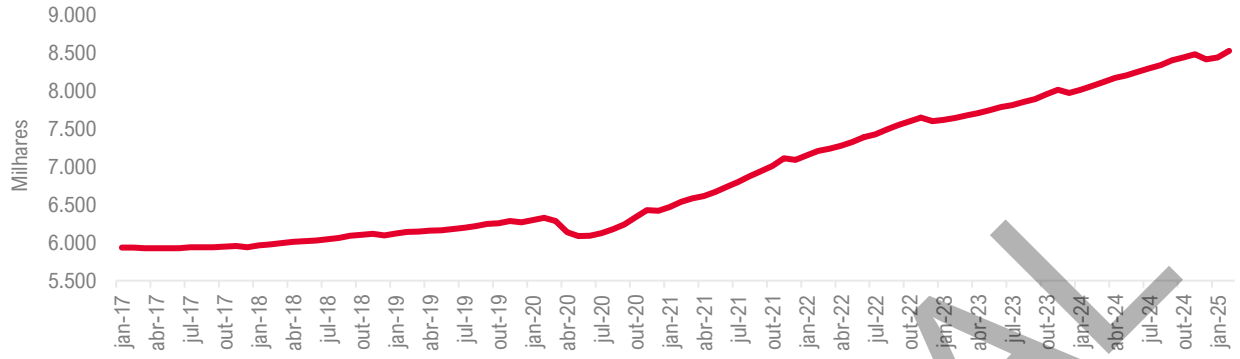
Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição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

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

No mês de fevereiro, o Office Using do Brasil apresentou saldo de 25.641 e acumulou 8,5 milhões de trabalhadores, avanço de 5,72% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 2,1 milhões de trabalhadores, saldo de 18.468, e a região metropolitana do Rio de Janeiro 654 mil, saldo de 11.659, variações anuais de 5.62%% e 5,18%, respectivamente.

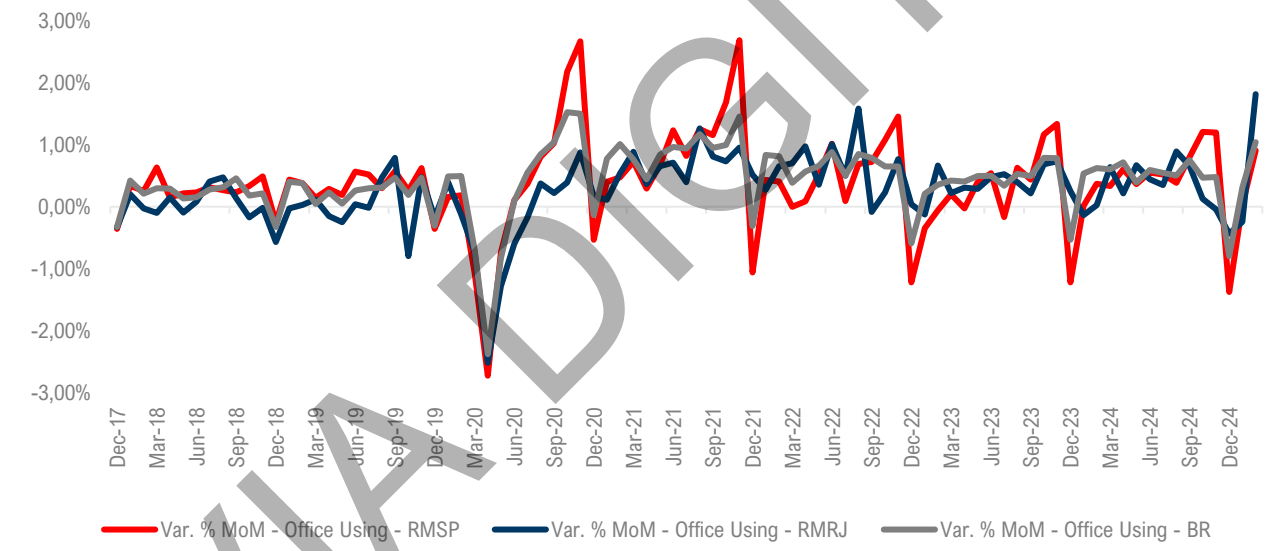
VIA DIGITAL

Office Using - Brasil



Fonte: CW, MTE.

Variação % MoM - _Office Using_



Fonte: CW, MTE.

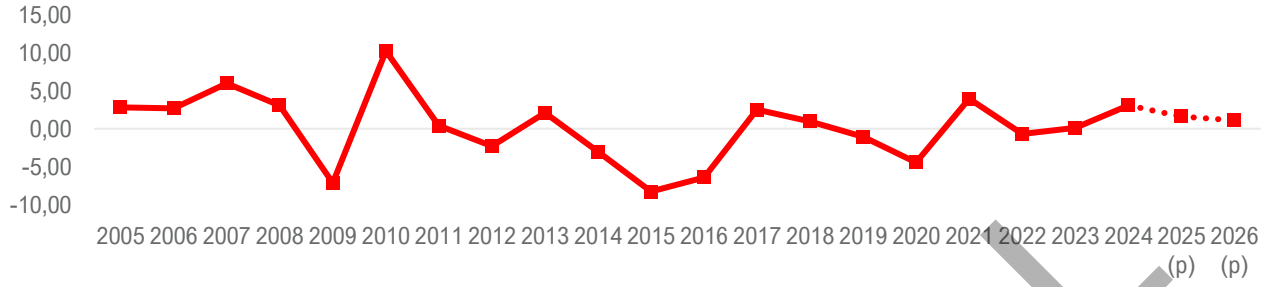
VIA DIGITAL

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de fevereiro mostram variação de -0,1% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. A atividade de maior impacto negativo foi produtos farmoquímicos e farmacêuticos (-12,3%).

Em comparação com fevereiro de 2024 a indústria avançou 1,5%.

O Índice de Confiança da Indústria (ICI) variou 0,1 ponto em março, após cair 0,1 ponto em fevereiro, atingindo 98,4 pontos. O resultado sinaliza a cautela dos empresários frente ao ambiente atual de negócios e a um cenário macroeconômico mais adverso. Apesar de avanços pontuais na demanda e nos estoques, a confiança permanece restrita. As expectativas de curto prazo melhoraram, mas o pessimismo em relação aos próximos meses persiste, em meio à alta das taxas de juros e ao risco de novos obstáculos para a indústria ao longo do ano.

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

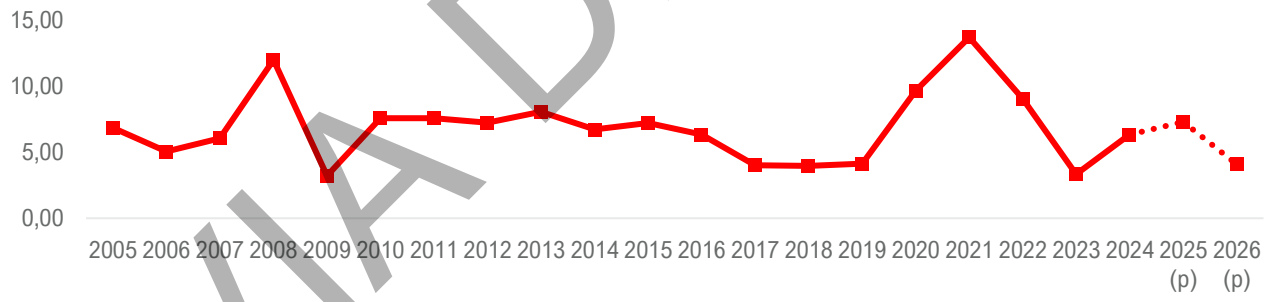


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em abril de 2025, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,59% frente ao mês anterior (0,38%) e acumula alta de 7,52% em 12 meses. No Rio de Janeiro, a variação foi de 0,48% no mês, enquanto em São Paulo a variação foi de 0,51%.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) recuou 1,4 pontos em abril, após avançar 0,7 ponto em março, alcançando 93,6 pontos, seguindo abaixo da neutralidade (100 pontos). O resultado do mês sinaliza uma piora nas percepções sobre os negócios correntes e o cenário futuro. Apesar de segmentos como habitação popular mostrarem resiliência com apoio de programas públicos, o ambiente geral segue marcado por incertezas. A falta de mão de obra qualificada e o encarecimento do crédito continuam sendo entraves importantes para a recuperação sustentada da atividade.

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



Fonte: LCA Consultores

Em relação a atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), avançou 0,4% em fevereiro frente a janeiro e acumula alta de 3,8% em 12 meses.

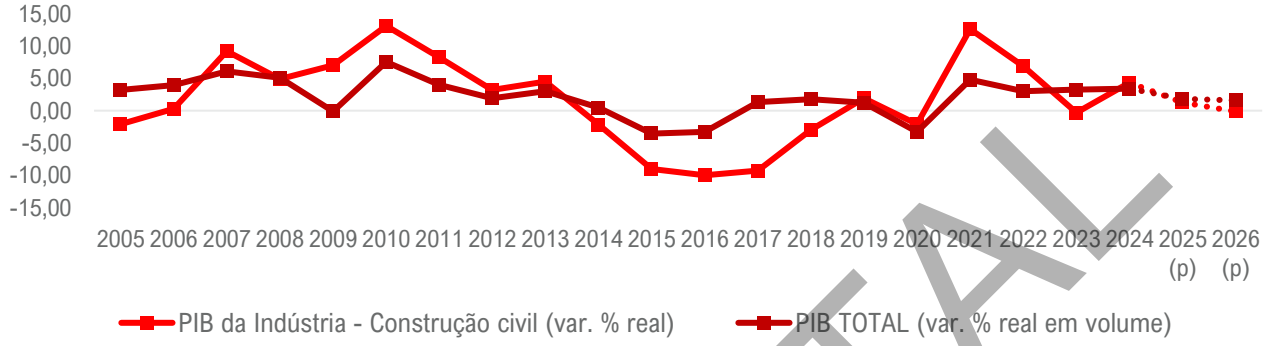
Em 2024, o PIB avançou 3,4% frente ao ano anterior, totalizando R$ 11,7 trilhões. Sob a ótica da produção: Agropecuária, Indústria e Serviços variaram -3,2%, 3,3% e 3,7%, respectivamente. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo cresceu 1,9% e o Consumo das Famílias, 4,8%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo) aumentaram 7,3%, enquanto as Exportações de Bens e Serviços subiram 2,9% e as Importações de Bens e Serviços cresceram 14,7%.

Frente ao terceiro trimestre de 2024, o PIB cresceu 0,2%.

VIA DIGITAL

Diante disso, a LCA estima o crescimento do PIB de 1,83% para 2025 e 1,59% para 2026. O relatório Focus do dia 17 de abril de 2025 espera variação de 2,00% para 2025 e 1,70% 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 0,56% em março e acumula alta de 2,04% no ano e de 5,48% em 12 meses.

O resultado do mês foi influenciado, principalmente, pelos avanços em Alimentação e bebidas (1,17%) e Transportes (0,46%), que contribuíram com impactos de 0,25 p.p. e 0,09 p.p., respectivamente, no índice. Em Alimentação e bebidas, a alta foi impulsionada pelo aumento em alimentação no domicílio (1,31%). Já em Transportes, o destaque foi a alta em passagem aérea (6,91%) e combustíveis (0,46%).

A LCA projeta IPCA de 5,49% para 2025 e 4,33% para 2026. O relatório Focus do dia 17 de abril de 2025 projeta IPCA de 5,57% para 2025 e 4,50% para 2026.

Quanto à política econômica, na reunião de março de 2025, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu elevar a taxa Selic em 1,0 ponto percentual, fixando-a em 14,25% ao ano. A decisão foi motivada por um ambiente inflacionário persistentemente adverso, caracterizado por projeções elevadas, sinais de desancoragem das expectativas e resiliência da atividade econômica e do mercado de trabalho.

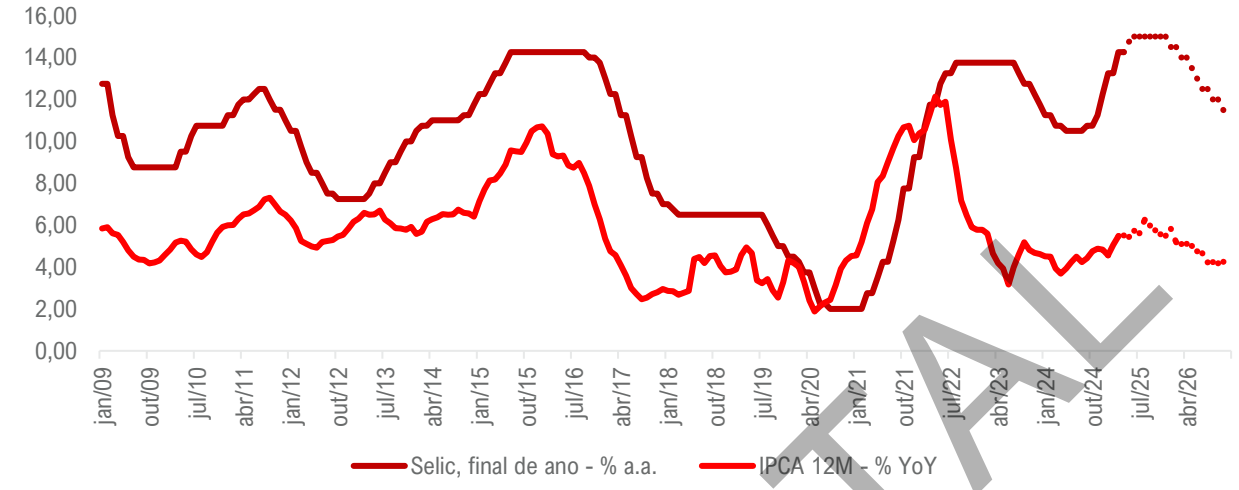
No cenário externo, o Comitê avaliou que o ambiente segue desafiador, sobretudo em função das incertezas relacionadas à condução da política econômica nos Estados Unidos, com destaque para as medidas comerciais e seus possíveis efeitos sobre o crescimento global e a dinâmica desinflacionária. Nesse contexto, o Copom reforçou a necessidade de cautela por parte das economias emergentes, uma vez que o aumento da incerteza tende a impactar negativamente as condições financeiras e os fluxos de capital para essas economias.

Em âmbito doméstico, os indicadores de atividade econômica e do mercado de trabalho continuam demonstrando dinamismo, ainda que com sinais iniciais de moderação no ritmo de crescimento. A inflação cheia e as medidas subjacentes permanecem acima da meta estabelecida, com elevação nas divulgações mais recentes. Esse conjunto de fatores reforça a avaliação do Comitê de que o processo de desinflação exigirá uma política monetária mais contracionista, conduzida com firmeza e atenção redobrada aos desdobramentos dos próximos meses.

A LCA projeta taxa de 15,00% a.a. para 2025 e 11,00% a.a. para 2026. O relatório Focus do dia 17 de abril de 2025 espera taxa de 15,00% a.a. para 2025 e 12,50% a.a. para 2026.

VIA DIGITAL

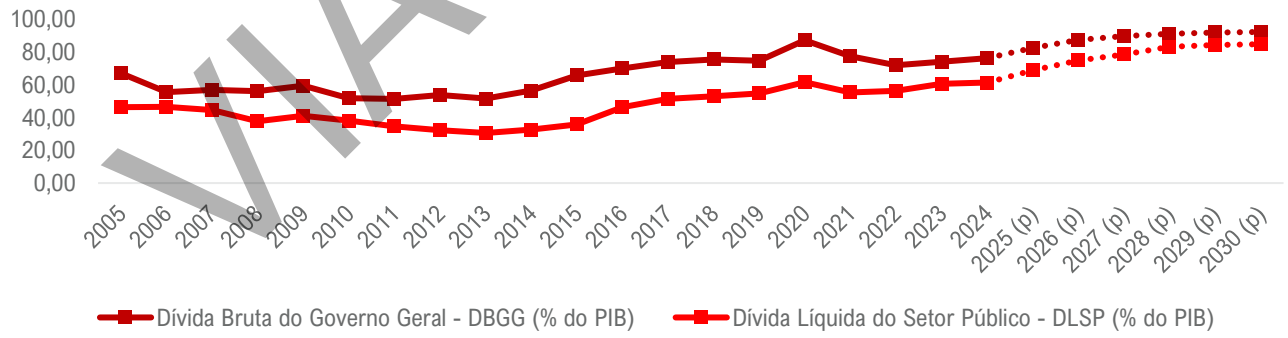
Selic (% a.a.) x IPCA 12M



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, os dados do Banco Central de fevereiro de 2025 mostram um déficit primário de R$ 19,0 bilhões no mês e um déficit primário de R$ 15,9 bilhões (0,13% do PIB) em doze meses. Os juros nominais apropriados pelo setor público consolidado totalizaram R$ 78,3 bilhões no mês e R$ 924,0 bilhões (7,78% do PIB) no acumulado em doze meses. Com isso, o resultado nominal do setor público consolidado foi deficitário em R$ 97,2 bilhões no mês e deficitário em R$ 939,8 bilhões em doze meses, equivalente a 7,91% do PIB. A Dívida Líquida do Setor Público (DLSP) atingiu 61,4% do PIB (R$ 7,3 trilhões) em fevereiro, elevando-se 0,3 p.p. em relação ao mês anterior. Já a Dívida Bruta do Governo Geral (DBGG) atingiu R$ 9,0 trilhões (76,2% do PIB), um aumento de 0,9 p.p. em relação ao mês anterior.

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



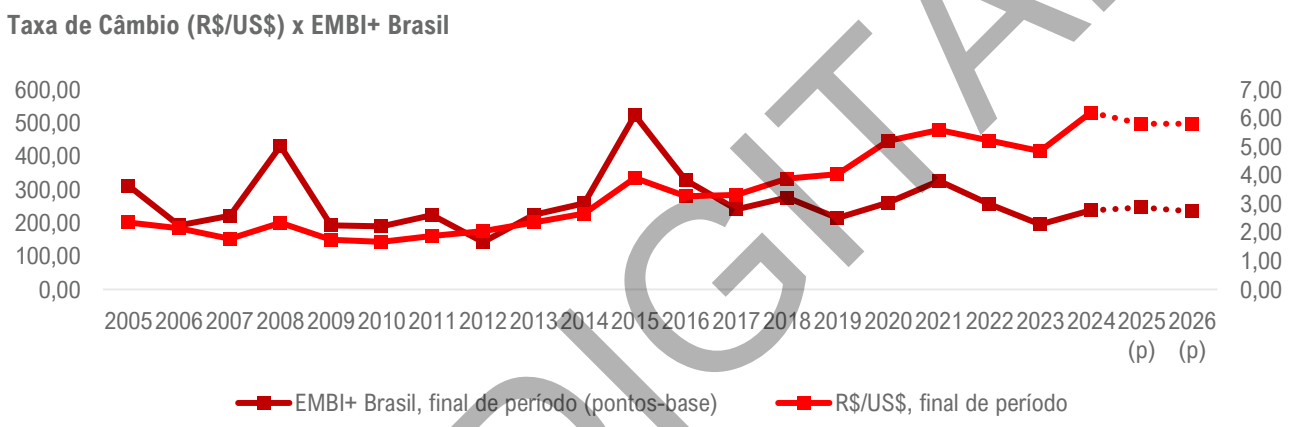
Fonte: LCA Consultores

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

VIA DIGITAL

Em março de 2025, o real se valorizou, partindo de R$/US$ 5,79, alcançando R$/US$ 5,83 em meados do mês e encerrando o período em R$/US$ 5,74. A moeda brasileira ensaiou uma recuperação após as fortes pressões registradas no final de 2024, refletindo um movimento de correção parcial após o estresse cambial de dezembro. Apesar da recuperação, o cenário ainda é de volatilidade, diante do aumento da incerteza no ambiente internacional — intensificada por tensões comerciais e sinais de desaceleração da atividade global — e da persistente fragilidade fiscal doméstica. Em meio a esse contexto, os fluxos para ativos considerados mais seguros aumentaram, contribuindo para movimentos pontuais no mercado cambial.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2025 e 2026 é de R$/US$5,80. O relatório Focus do dia 17 de abril de 2025 espera câmbio de R$/US$5,90 para 2025 e R$/US$5,96 para 2026.



Fonte: LCA Consultores

Por fim, a média do EMBI+ Risco-Brasil foi de 219 pontos base em março, e a projeção da LCA para 2025 e 2026 é de, respectivamente, 246 e 234 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)
Atividade Econômica													
PIB TOTAL (var. % real em volume)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,28	4,76	3,02	3,24	3,40	1,83	1,59	1,64
Taxa de desemprego - PNADC, média anual (1998 a 2011: retropolação LCA, % da PEA)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,27	7,98	6,84	7,01	8,25	8,54
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	1,75	1,60	2,54
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)	-8,26	-6,43	2,52	0,96	-1,08	-4,45	3,93	-0,70	0,12	3,09	1,57	1,11	1,44
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	5,49	4,33	3,51
IGP-M - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-3,18	6,54	4,98	4,07	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	4,45	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	4,95	3,43	3,43
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,35	4,02	3,97	4,13	9,67	13,70	9,05	3,34	6,33	7,10	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	11,00	9,50
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	5,80	5,80	5,59
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: 17/04/2025

Fonte: LCA Consultores

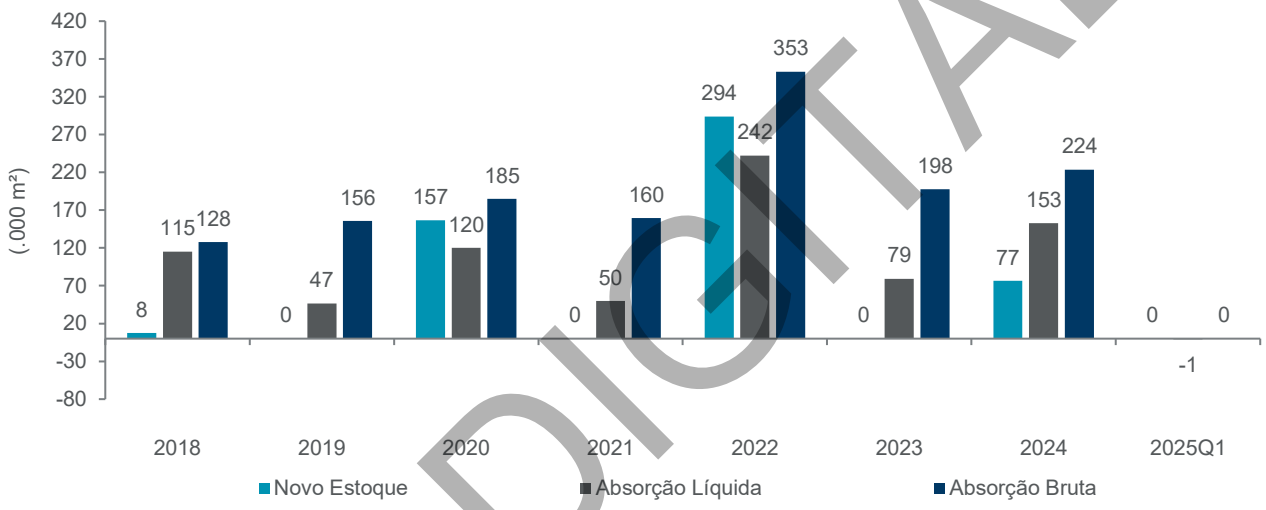
VIA DIGITAL

Mercado de Galpões – Jundiaí / SP

Análise do mercado logístico na região

A região é formada pelos municípios de Jundiaí, Cabreúva, Louveira, Várzea Paulista e Itupeva. A região representa 12,7% do total do inventário do estado de São Paulo, equivalente a 2.233.242 m².

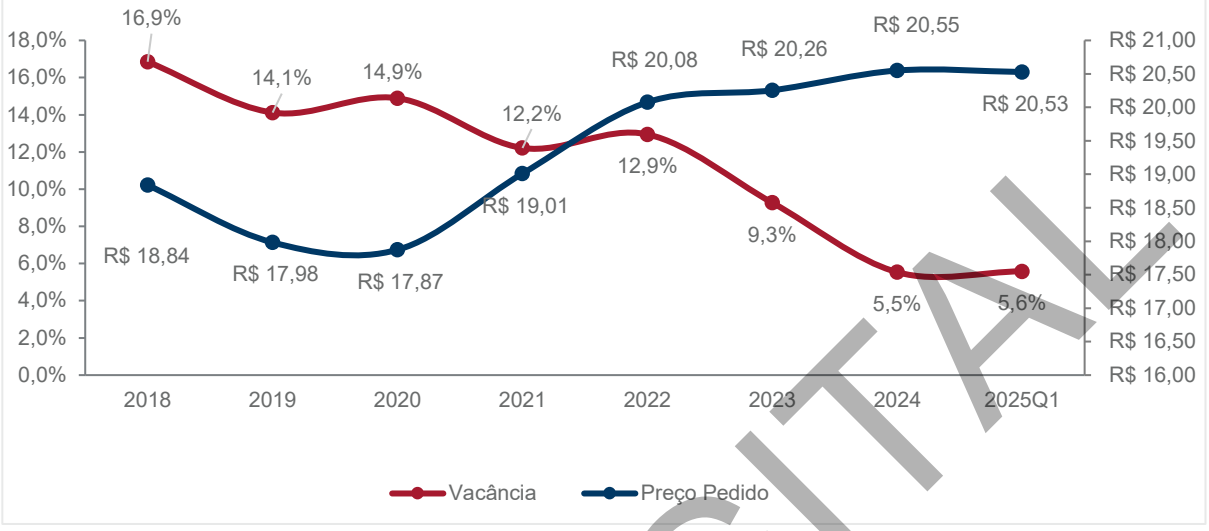
NOVO ESTOQUE x ABSORÇÃO LÍQUIDA x ABSORÇÃO BRUTA
Fonte: Cushman & Wakefield



O mercado de galpões na região demonstrou comportamento dinâmico entre 2018 e 2024, com períodos de expansão acentuada, especialmente em 2022, quando o novo estoque alcançou 293.891 m², a absorção bruta chegou a 353.138 m², e absorção líquida foi de 242.197 m², evidenciando um cenário de alta demanda e oferta expressiva. Em 2023, a região não apresentou novas entregas, e seguiu performando no campo positivo, com absorção líquida e bruta de, respectivamente, 86.961 m² e 198.848 m². Em 2024, Jundiaí acumulou 76.551 m² de novas áreas, 223.641 m² de absorção bruta e 152.861 m² de absorção líquida. Nesse primeiro trimestre de 2025 a região, não registrou ocupações e novas entregas, e apresentou absorção liquida negativa de 1.070 m².

VIA DIGITAL

VACÂNCIA X PREÇO PEDIDO - JUNDIAÍ
Fonte: Cushman & Wakefield



Jundiaí fechou o primeiro trimestre de 2025 com 5,6% de taxa de vacância. O preço pedido apresentou variação de -0,1% em relação ao fechamento de 2024, encerrando em R$ 20,53 por m², valor inferior à média de mercado do estado (R$ 25,43 por m²).

O mercado no entorno do imóvel

A observação crítica do mercado local, aliada às conversas com corretores, indica que o entorno do imóvel apresenta um perfil edificado predominantemente residencial de padrão médio a alto, com lotes de tamanho variado e densidade de ocupação moderada. A tipologia consolidada é majoritariamente de casas térreas e sobrados, embora também haja alguns condomínios horizontais planejados. Pequenos comércios e serviços complementares à população local estão distribuídos ao longo da Avenida do Progresso, mas a presença de empresas de maior porte ainda é limitada.

Nos últimos anos, o mercado tem registrado entregas recentes de empreendimentos residenciais de médio padrão, bem como alguns projetos comerciais voltados ao atendimento da população local. A tendência observada é de consolidação do uso residencial, com expansão gradual de serviços e comércio de bairro, acompanhando o crescimento demográfico da cidade. Não há indicação de mudanças significativas de uso predominante, mas o interesse de investidores em pequenos empreendimentos comerciais indica dinamismo no entorno.

Em termos de economia, Jarinu apresenta um cenário de expansão moderada, com emprego diversificado nos setores de comércio, serviços, indústria leve e agronegócio, não dependendo exclusivamente de um único segmento. O crescimento econômico tem favorecido a valorização dos imóveis residenciais e a atração de pequenos negócios locais.

VIA DIGITAL

No que se refere à renda, os níveis locais têm apresentado crescimento anual médio de aproximadamente 4% nos últimos cinco anos. A renda per capita da região é próxima à média estadual, com custo de vida compatível à realidade de cidades de porte similar, tornando a área atraente tanto para moradores quanto para investidores imobiliários.

Em termos de perspectivas, o entorno do imóvel deve manter dinamismo no curto e médio prazo, com continuidade na entrega de empreendimentos residenciais e consolidação de pequenos serviços comerciais. A região apresenta vantagens ligadas à estabilidade econômica e ao perfil demográfico crescente, sem problemas significativos identificados que possam comprometer o mercado imobiliário local.

Oferta e demanda

O mercado imobiliário no entorno do imóvel apresenta uma oferta moderada, composta principalmente por lotes residenciais consolidados e empreendimentos residenciais recentes de padrão médio. Pequenos imóveis comerciais estão disponíveis ao longo da Avenida do Progresso, mas o volume ainda é restrito, o que mantém certa escassez de produtos para usos comerciais de maior porte.

A demanda local é consistente, impulsionada pelo crescimento da população de classe média, que busca imóveis próprios e oportunidades de investimento residencial. Jovens famílias e profissionais que desejam residir em Jarinu têm movimentado a procura, especialmente por casas e sobrados com área construída adequada para o perfil familiar. No segmento comercial, a demanda é voltada principalmente a serviços de bairro, pequenos comércios e empreendimentos que atendam à população residente.

A relação entre oferta e demanda indica um mercado equilibrado, com tendência à valorização gradual, sobretudo para imóveis residenciais bem localizados e com características compatíveis ao padrão consolidado na região. A escassez de novos empreendimentos comerciais de maior porte sugere oportunidade para investidores que busquem atender a essa lacuna, reforçando o potencial do entorno como área atrativa para desenvolvimento.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 95,78/m² e R$ 350,00/m², com áreas variando entre 12.470,00 m² e 45.000,00 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$ 15,00/m² e R$ 30,00/m² com áreas variando entre 880,00 m² e 7.747,33 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

VIA DIGITAL

Considerações sobre a propriedade

A edificação industrial apresenta características construtivas compatíveis com operações de médio a grande porte. O imóvel possui estrutura metálica principal, garantindo resistência e durabilidade, associada a pilares e vigas de concreto reforçado em áreas específicas de maior carga. O pé-direito é elevado, permitindo instalação de maquinário, empilhamento de produtos e circulação de equipamentos industriais, atendendo às normas técnicas aplicáveis.

O piso é industrial, de concreto armado, com capacidade para suportar cargas elevadas e tráfego de veículos pesados, como empilhadeiras e caminhões internos. As paredes externas e internas combinam alvenaria e painéis metálicos, oferecendo isolamento parcial e proteção estrutural, enquanto as coberturas contam com telhas metálicas ou termoacústicas, garantindo ventilação adequada e proteção contra intempéries.

A edificação possui áreas amplas e livres de obstáculos, favorecendo a logística interna, o armazenamento e a movimentação de materiais. As instalações complementares incluem áreas de apoio para escritório, refeitório e sanitários industriais, construídas em alvenaria tradicional. A propriedade também apresenta flexibilidade para adaptações e ampliações, permitindo ajustes de layout ou expansão da capacidade produtiva conforme a necessidade da Indústria Roge.

VIA DIGITAL

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: 63.606,26 m²;
- Acesso: O imóvel está situado em uma área de fácil acesso, na Avenida do Progresso, uma via estruturada e de tráfego intenso, que conecta a região do Bairro do Retiro a outros pontos estratégicos de Jarinu. A avenida é pavimentada, bem-sinalizada e com fluxo organizado, permitindo boa circulação de veículos leves e pesados, o que favorece atividades logísticas e industriais. A região conta com acessos diretos à Rodovia Anhanguera (SP-330) e Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), principais eixos de ligação entre Jundiaí, Campinas e São Paulo, reforçando o potencial estratégico do endereço. Em termos de transporte público, há diversas linhas de ônibus municipais que passam pela Avenida do Progresso, com pontos localizados a poucos metros do imóvel, facilitando o deslocamento de colaboradores. Além disso, a Estação Jundiaí da CPTM (Linha 7 – Rubi) está a aproximadamente 4,5 km, proporcionando integração com a Região Metropolitana de São Paulo. O entorno conta com infraestrutura urbana completa — comércios, serviços, restaurantes, postos de combustível e bancos —, o que contribui para o conforto e conveniência de quem frequenta ou trabalha na região..

  O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - quase plana com declive <5%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone

VIA DIGITAL

- Energia elétrica
- Escoamento de água pluviais
- Gás
- Iluminação pública
- Internet
- Transporte coletivo
- TV a cabo

- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões;

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



VA DIGITAL

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

Roge Galpão inicial – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
		
Itens	**Características**	
Composição	Térreo	Galpão, áreas administrativas e áreas de suporte
Estrutura	Metálica	
Esquadrias	Alumínio e ferro	
Vidros	Selecione	
Cobertura	Metálica	
Circulação Vertical	Escadas	
Gerador de Emergência	Sim	
Iluminação	Led	
Segurança Contra Incêndio	Completa	
Segurança Patrimonial	Particular	
Capacidade do piso (T/m²)	8,00	
Pé direito (m)	11,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto de alta resistência e piso cerâmico	
Paredes	Pintadas	

VIA DIGITAL

Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	63.606,26	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão Inicial	11.963,53	Matrícula
Galpão Ampliação 1	5.212,93	Matrícula
Galpão Ampliação 2	5.403,12	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**22.579,58**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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

Área equivalente de terreno

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

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	63.606,26	1	63.606,26
Demais Áreas Com Restrição	0,00	0,1	0,00
Área de Preservação Permanente	0,00	0,1	0,00
TOTAL	**63.606,26**		**63.606,26**

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

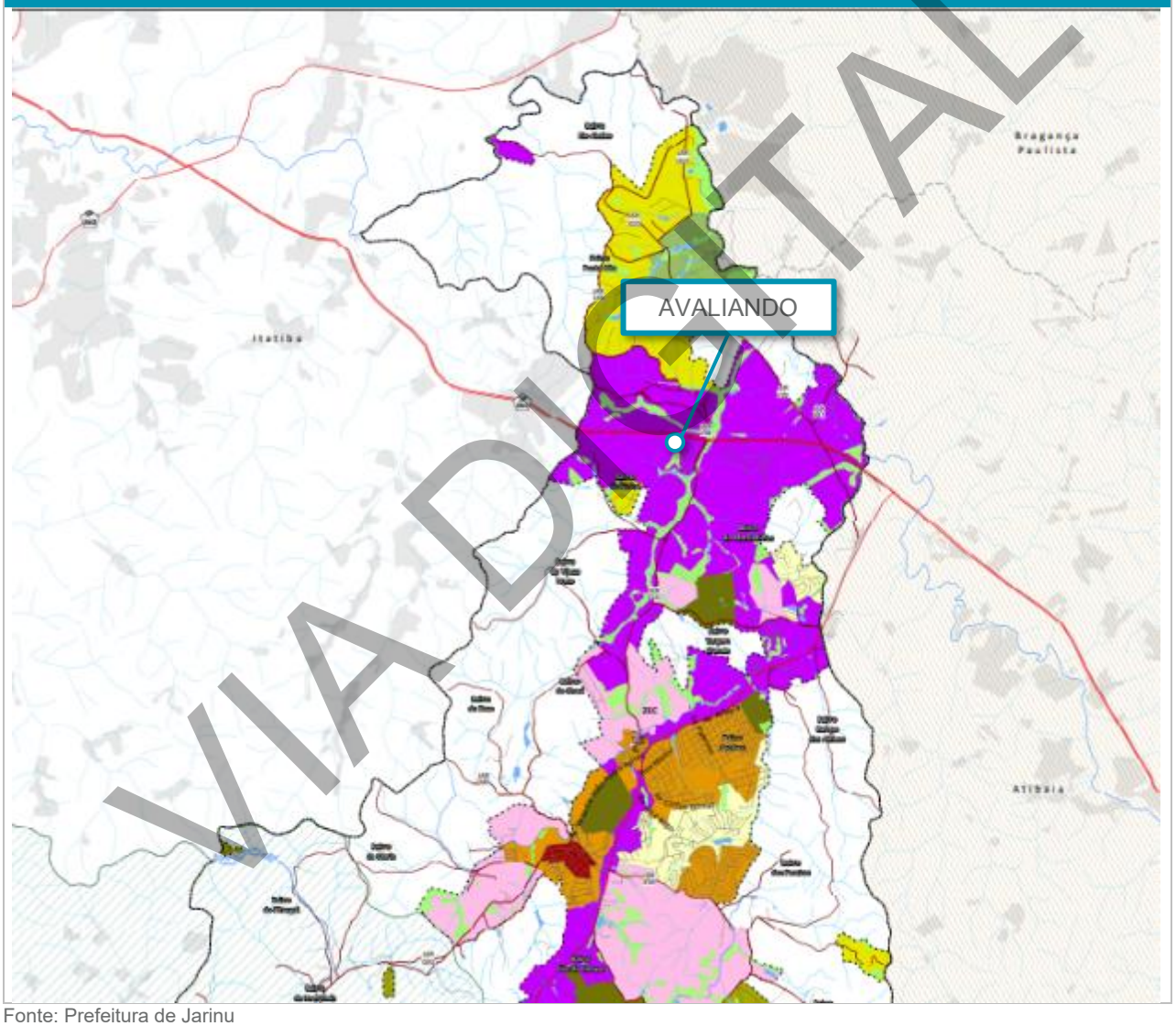
VIA DIGITAL

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Jarinu são determinadas pela Prefeitura de Jarinú.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZDE - Zona de Desenvolvimento Económico**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



VIA DIGITAL

Fonte: Prefeitura de Jarinu

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 ZDE - ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO

Usos:

Industrial, comercial e residencial.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,60; e

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

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.

VIA DIGITAL

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2019 – 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, agosto/2019 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, agosto/2019)

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, agosto/2019)

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.

VIA DIGITAL

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, agosto/2019)

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, agosto/2019)

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, agosto/2019)

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, agosto/2019)

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.

VIA DIGITAL

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, agosto/2019)

Pesquisa

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

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

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

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

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

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, agosto/2019 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

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

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

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

VIA DIGITAL

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, para determinação do **Valor de Mercado para Venda** do ativo, optamos por utilizar uma ou mais metodologias, conforme abaixo:

- Método Evolutivo;
- Método da Quantificação de Custo;
- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado; e
- Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.

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

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2019, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

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

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

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

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

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

VIA DIGITAL

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:

VIA DIGITAL

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

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:

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

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:

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

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

VIA DIGITAL

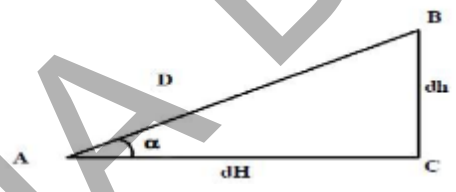
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m 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:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



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 sem improvável a utilização total desse potencial.

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

VIA DIGITAL

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:

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

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

VIA DIGITAL

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	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

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

VIA DIGITAL

Fator Depreciação

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

Aplicável a:

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

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

Critério de Depreciação

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

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

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

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

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

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

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

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

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

VIA DIGITAL

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 obsoletismo:

VIA DIGITAL

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).

VIA DIGITAL

Valor de Mercado para Locação

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

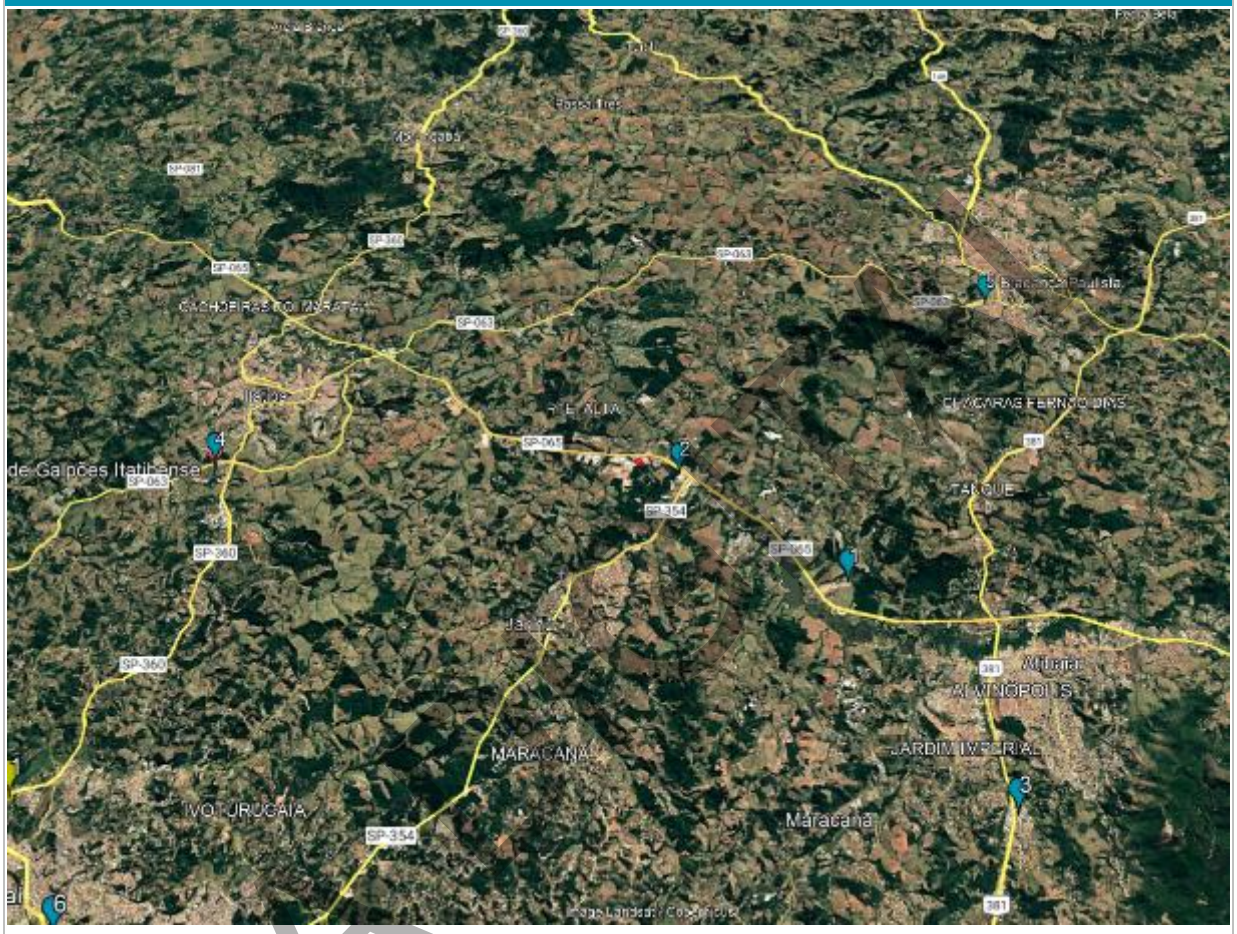
FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFICAÇÃO	Roge Galpão inicial
Valor Unitário (R$/m²)	21,53
Área construída (m²):	22.579,58
Valor de Mercado para Locação (R$)	**486.183,16**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**486.000,00**

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:

VIA DIGITAL

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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

VIA



Amostra Nº 1

A propriedade denominada SP Empresarial localiza-se na Avenida Avenida Brasil, 59, Bragança Paulista/SP, distante aproximadamente 8,78 km do avaliando, possui 2.000,00m² 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$ 22,38/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: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Melhor



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Centro Empresarial Atibaia localiza-se na Avenida Tégula, 888, Atibaia/SP, distante aproximadamente 1,43 km do avaliando, possui 7.747,00m² de área disponível para locação. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 17,31/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 a 10 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

VIA DIGITAL



Amostra Nº 3

A propriedade denominada Condomínio Industrial do Ribeirão localiza-se na Alameda Professor Lucas Nogueira Garcez, 7733, Atibaia/SP, distante aproximadamente 18,07 km do avaliando, possui 1.130,00m² de área disponível para locação. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 23,89/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 21,86/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: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade denominada Cegi - Centro Empresarial de Galpões Itatibense localiza-se na Rodovia Romildo Prado, 4500, Itatiba/SP, distante aproximadamente 16,20 km do avaliando, possui 1150,00m² de área disponível para locação. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 22,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,32/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 4 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

VIA DIGITAL



Amostra Nº 5

A propriedade denominada Centro Empresarial Santa Luzia localiza-se na Rua Luiz Latanzi Filho, 110, Bragança Paulista/SP, distante aproximadamente 16,45 km do avaliando, possui 6,00m² de área disponível para locação. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 25,00m² de área construída. O preço ajustado é R$ 23,79/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 4,5 m e capacidade do piso de 2 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO										
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Roge Avenida do Progresso , 1001 - Jarinu/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	22.579,58	-	-	(-)	-	-	-
COMPARATIVOS									
1	SP Empresarial Avenida Avenida Brasil, 59, Bragança Paulista/SP	Imóvel Urbano, Comercial, Terreno	2.000,00	60.000,00	30,00	19-set	Gerd Iimóvris	José	(11) 97411-5955
2	Centro Empresarial Atibaia Avenida Tégula, 888, Atibaia/SP	Imóvel Urbano, Comercial, Terreno	7.747,33	116.209,95	15,00	4-set	XP Asset	Julia	(21) 99833-4416
3	Condomínio Industrial do Ribeirão Alameda Professor Lucas Nogueira Garcez, 7733, Atibaia/SP	Imóvel Urbano, Comercial, Terreno	1.130,00	27.000,00	23,89	6-out	Perfect Administração e Participação	Bruna	(11) 2296-4155
4	Cegi - Centro Empresarial de Galpões Itatibense Rodovia Romildo Prado, 4500, Itatiba/SP	Imóvel Urbano, Comercial, Terreno	1.150,00	25.300,00	22,00	31-jul	Studi CMV	Moises	(11) 99333-6969
5	Centro Empresarial Santa Luzia Rua Luiz Latanzi Filho, 110, Bragança Paulista/SP	Imóvel Urbano, Comercial, Terreno	880,00	22.000,00	25,00	31-jul	Impar Planejamento	Marco Santos	(11) 2277-0000

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	OFERTA	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	1,06 Pior	1,08 Pior	1,00 Similar	0,73 Melhor	22,38	22,38	0,88
2	0,85	1,00 Similar	0,96 Melhor	1,00 Similar	1,39 Pior	17,31	17,31	1,36
3	0,85	1,00 Similar	0,93 Melhor	1,07 Pior	1,08 Pior	21,86	21,86	1,08
4	0,85	1,06 Pior	0,98 Melhor	1,07 Pior	1,08 Pior	22,32	22,32	1,19
5	0,85	1,00 Similar	0,98 Melhor	1,14 Pior	1,00 Similar	23,79	23,79	1,12
						21,53	**21,53**	

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Roge Galpão inicial			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 23,18			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	27,99	Limite Superior	23,22
Limite Inferior (-30%)	15,07	Limite Inferior	19,84
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	16%
		Desvio Padrão	2,47
		Distri. "t" Student	1,53
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**21,53**	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,11
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**21,53**
		Valor de Mercado para Locação (R$)	**486.183,16**

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2019, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

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

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

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os seguintes fatores:

Área, localização, topografia, acesso e zoneamento.

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:

A metodologia foi descrita na seção anterior.

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

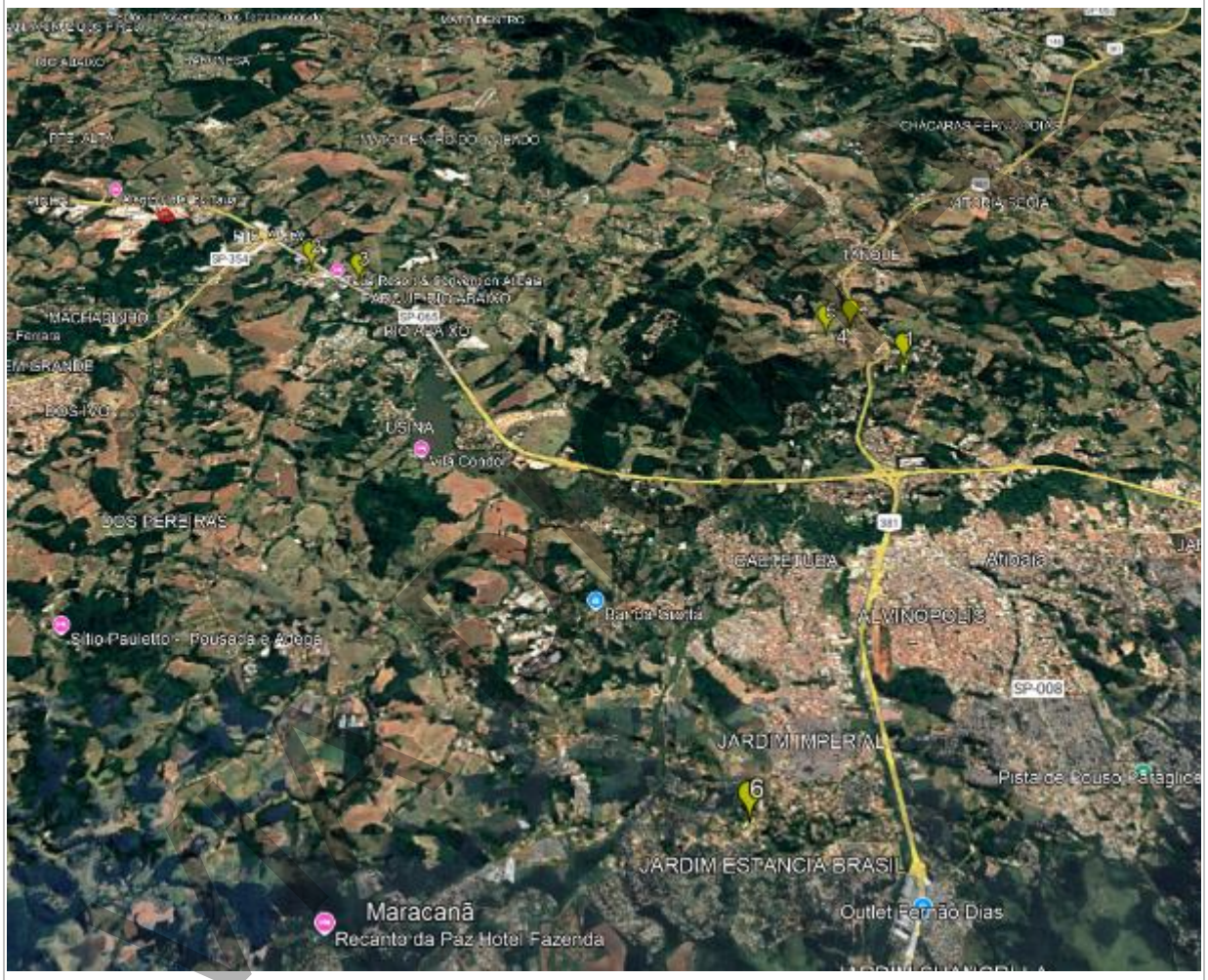
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R$/m²)	204,58
Área Total(m²)	63.606,26
Valor de Mercado para Venda (R$)	**13.012.589,99**

VIA DIGITAL

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 Estrada Arão Sahm, Atibaia/SP, distante aproximadamente 13,98 km do avaliando, possui 15.123,00m² de área total.

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

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 150,00/m². O preço ajustado é R$ 171,36/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia Dom Pedro I, Atibaia/SP, distante aproximadamente 3,37 km do avaliando, possui 45.000,00m² de área total e área construída é de 250,00m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Exclusivamente económica 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 100,00/m². O preço ajustado é R$ 146,37/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

VIA DIGITAL



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia Dom Pedro I, Atibaia/SP, distante aproximadamente 4,25 km do avaliando, possui 20.158,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Exclusivamente económica 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 272,84/m². O preço ajustado é R$ 229,07/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Jacarandá Violeta, Atibaia/SP, distante aproximadamente 12,92 km do avaliando, possui 24.000,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZR5 - Zona Residencial 5 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,45.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 250,00/m². O preço ajustado é R$ 255,62/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

VIA DIGITAL



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Dom Pedro I, Atibaia/SP, distante aproximadamente 12,49 km do avaliando, possui 23.539,11m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Mista 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,80.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 254,89/m². O preço ajustado é R$ 207,05/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Prefeito Antônio Júlio Toledo Garcia Lopes, Atibaia/SP, distante aproximadamente 16,16 km do avaliando, possui 12.470,00m² de área total, e área construída de 700,00m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona residencial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,10.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 350,00/m². O preço ajustado é R$ 218,00/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

VERSÃO DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO															
	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Roge Avenida do Progresso , 1001 - Jarinu/SP	Imóveis Urbanos, Industriais, Galpões	63.606,26	0,00	63.606,26	22.579,58	Zde - Zona De Desenvolvimento Económic	-	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1	Estrada Arão Sahm, Atibaia/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	15.123,00	0,00	15.123,00	0,00	ZR3 Zona Residencial 3	Oferta	2.268.450,00	150,00	150,00	6-out	TRIONALIS CONSULTORIA	Karem	(11) 2401-0400
2	Rodovia Dom Pedro I, Atibaia/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	45.000,00	0,00	45.000,00	250,00	Zona Exclusivamente económica 2	Oferta	4.500.000,00	95,78	95,78	6-out	Metropole imóveis	Eduardo Barbosa	(11) 99515-4861
3	Rodovia Dom Pedro I, Atibaia/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	20.158,00	0,00	20.158,00	0,00	Zona Exclusivamente económica 2	Oferta	5.500.000,00	272,84	272,84	6-out	Lopes WR	Jussara	(11) 4413-4835
4	Rua Jacarandá Violeta, Atibaia/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	24.000,00	0,00	24.000,00	0,00	ZR5 - Zona Residencial 5	Oferta	6.000.000,00	250,00	250,00	6-out	TRATO SOLUÇÕES IMOBILIÁRI	Reginaldo	(19) 3112-1500
5	Rodovia Dom Pedro I, Atibaia/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	23.539,11	0,00	23.539,11	0,00	Zona Mista 1	Oferta	6.000.000,00	254,89	254,89	6-out	Rede provectum	Gabriela	(19) 3327-1730
6	Avenida Prefeito Antônio Júlio Toledo Garcia Lopes, Atibaia/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	12.470,00	0,00	12.470,00	700,00	Zona residencial 1	Oferta	4.364.500,00	350,00	350,00	6-out	RPS Negócios Imobiliários	Maurício	(11) 4412-5007

VIA DIGITAL

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,90	1,12 Pior	0,84 Menor	1,23 Pior	1,19 Pior	0,89 Melhor	171,36	171,36	1,27
2	0,90	1,19 Pior	0,92 Menor	1,33 Pior	1,19 Pior	1,07 Pior	146,37	146,37	1,70
3	0,90	1,00 Similar	0,87 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,07 Pior	229,07	229,07	0,93
4	0,90	1,00 Similar	0,89 Menor	1,00 Similar	1,36 Pior	0,89 Melhor	255,62	255,62	1,14
5	0,90	1,06 Pior	0,88 Menor	1,07 Pior	1,00 Similar	0,89 Melhor	207,05	207,05	0,90
6	0,90	1,00 Similar	0,82 Menor	0,82 Melhor	0,95 Melhor	1,10 Pior	218,00	218,00	0,69
						Média	**204,58**	**204,58**	

VIA DIGITAL

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R$/ (M²)) 228,92

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	265,95	Limite Superior	228,50
Limite Inferior (-30%)	143,21	Limite Inferior	180,66
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	23%
		Desvio Padrão	39,71
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**204,58**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**204,58**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**13.012.589,99**

VIA DIGITAL

Determinação do valor de construção

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

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

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

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

VIA DIGITAL

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	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

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

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 a seguir:

VIA DIGITAL

Critério de Depreciação

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

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

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

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

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

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

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

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

VIA DIGITAL

IDADE EM % DA ÁREA 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 obsoletismo:

VIA DIGITAL

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).

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,85 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente à sua reprodução, com um desconto de 15% de modo a dar liquidez e caso de venda, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

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

VIA DIGITAL

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

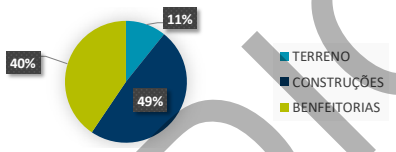
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Roge Avenida do Progresso , 1001 - Jarinu/SP	63.606,26	204,58	13.012.589,99

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ SETEMBRO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Galpão Inicial	11.963,53	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	2.108,47	2.884,39	18,00	c	80,00	1,00	0,87	34.507.449,93	30.103.205,43
Galpão Inicial + Ampliação 1	5.212,93	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	2.108,47	2.884,39	12,00	b	80,00	1,00	0,93	15.036.107,32	13.963.443,45
Galpão Inicial + Ampliação 2	5.403,12	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	2.108,47	2.884,39	8,00	b	80,00	1,00	0,95	15.584.688,87	14.861.260,08
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	22.579,58										65.128.246,11	58.927.900,00

BENFEITORIAS

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	3.681,00	139,30	10,00	b	50,00	1,00	0,88	512.749,31	449.775,49
VALOR DAS BENFEITORIAS									512.749,31	449.775,49



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	72.390.265,48
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**0,85**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	61.532.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**2.725,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**967,00**

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R$ 61.532.000** (Sessenta e Um Milhões, Quinhentos e Trinta e Dois Mil Reais).

VIA DIGITAL

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.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Prazo de Contrato Simulado: Total de 05 anos, Atípico - Sale & Leaseback
- Área Locável: 22.579,58 m², conforme Quadro de Área Equivalente do Item construções;
- IPTU: Custo anual de R$ 20.517,04 (conforme guia fornecida pelo cliente, pertinente ao exercício de 225);
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi arbitrado com base nas projeções históricas apresentadas, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 50%;
- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e de 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.

VIA DIGITAL

Taxa de Desconto

A Taxa de Desconto a qual o Fluxo de Caixa Operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

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

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

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 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*	7,75%
Spread de Risco do Empreendimento	1,75%
Taxa de Desconto	**9,50%**

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOURO DIRETO (NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 20/10/2025

O "Spread de Risco do Empreendimento" é composto por variáveis especificas 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 9,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação.

VIA DIGITAL

Despesas

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

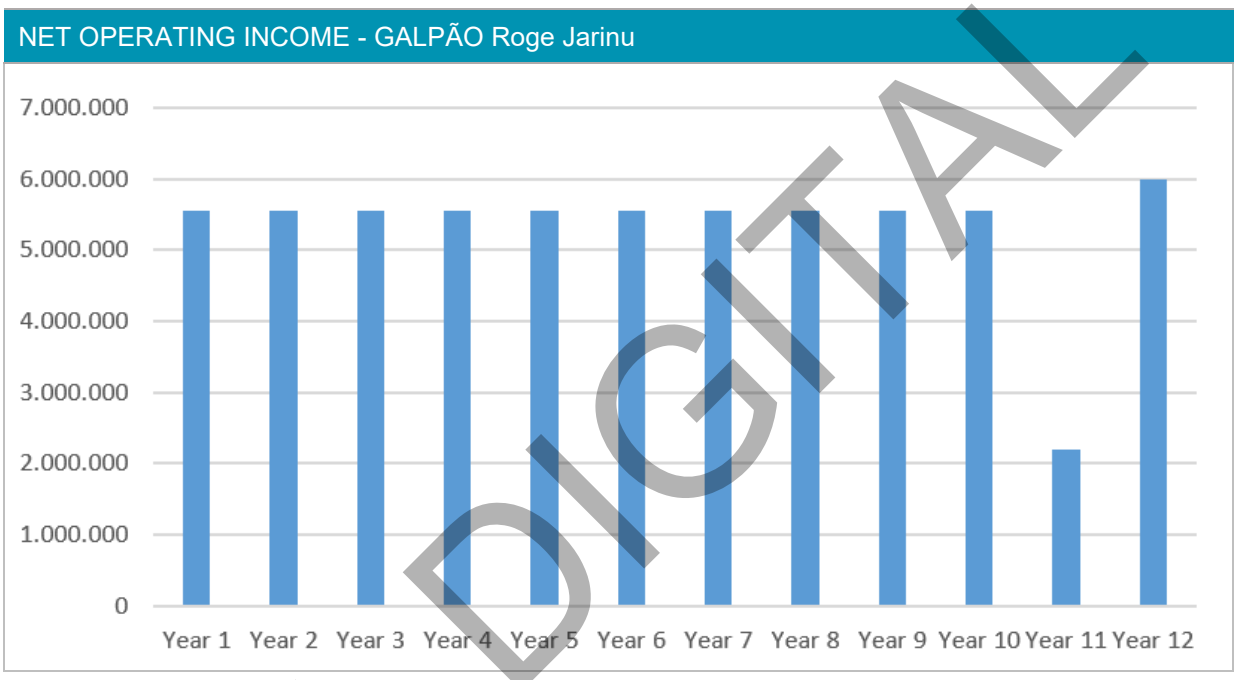
- IPTU (Reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

VIA DIGITAL

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão da Roge Jarinu é de R$ 5.546.333,00 e de R$ 5.993.257,00 para o 12º ano (Ano da Capitalização). O resultado do ano 11 da análise é onde incide o vencimento do contrato simulado, considerando 50% de chance de renovação.



VIA DIGITAL

Cash Flow As Of

Roge - Jarinu (Amounts in BRL)
out, 2025 through set, 2037

For the Years Ending	Forecast Year 1 set-2026	Forecast Year 2 set-2027	Forecast Year 3 set-2028	Forecast Year 4 set-2029	Forecast Year 5 set-2030	Forecast Year 6 set-2031	Forecast Year 7 set-2032	Forecast Year 8 set-2033	Forecast Year 9 set-2034	Forecast Year 10 set-2035	Forecast Year 11 set-2036	Forecast Year 12 set-2037	Forecast Total
Rental Revenue													
Potential Base Rent	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	6.285.534	6.285.534	70.739.221
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.142.767	0	-3.142.767
Free Rent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-785.692	0	-785.692
Scheduled Base Rent	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	2.357.075	6.285.534	66.810.762
Total Rental Revenue	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	5.816.815	2.357.075	6.285.534	66.810.762
Other Tenant Revenue													
Total Expense Recoveries	22.514	22.667	22.826	23.009	23.193	23.378	23.565	23.754	23.944	24.136	12.164	24.523	269.674
Total Other Tenant Revenue	22.514	22.667	22.826	23.009	23.193	23.378	23.565	23.754	23.944	24.136	12.164	24.523	269.674
Total Tenant Revenue	5.839.330	5.839.483	5.839.641	5.839.824	5.840.008	5.840.194	5.840.381	5.840.569	5.840.759	5.840.951	2.369.240	6.310.058	67.080.436
Potential Gross Revenue	5.839.330	5.839.483	5.839.641	5.839.824	5.840.008	5.840.194	5.840.381	5.840.569	5.840.759	5.840.951	2.369.240	6.310.058	67.080.436
Effective Gross Revenue	5.839.330	5.839.483	5.839.641	5.839.824	5.840.008	5.840.194	5.840.381	5.840.569	5.840.759	5.840.951	2.369.240	6.310.058	67.080.436
Operating Expenses													
FRA	58.168	58.168	58.168	58.168	58.168	58.168	58.168	58.168	58.168	58.168	62.855	62.855	707.392
IPTU	22.514	22.667	22.826	23.009	23.193	23.378	23.565	23.754	23.944	24.136	24.329	24.523	281.839
PIS/COFINS	212.314	212.314	212.314	212.314	212.314	212.314	212.314	212.314	212.314	212.314	86.033	229.422	2.438.593
Total Operating Expenses	292.996	293.149	293.308	293.491	293.675	293.860	294.047	294.236	294.426	294.617	173.217	316.801	3.427.824
Net Operating Income	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	2.196.022	5.993.257	63.652.613
Leasing Costs													
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	261.897	0	261.897
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	261.897	0	261.897
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	261.897	0	261.897
Cash Flow Before Debt Service	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	1.934.125	5.993.257	63.390.715
Cash Flow Available for Distribution	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	5.546.333	1.934.125	5.993.257	63.390.715

VIA DIGITAL

Present Value Report

Roge - Jarinu (Amounts in BRL)
Valuation (PV/IRR) Date: out, 2025
Discount Method: Monthly

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 9,50%
Year 1	set-2026	5.546.333	5.282.076
Year 2	set-2027	5.546.333	4.823.814
Year 3	set-2028	5.546.333	4.405.309
Year 4	set-2029	5.546.333	4.023.114
Year 5	set-2030	5.546.333	3.674.076
Year 6	set-2031	5.546.333	3.355.321
Year 7	set-2032	5.546.333	3.064.220
Year 8	set-2033	5.546.333	2.798.374
Year 9	set-2034	5.546.333	2.555.593
Year 10	set-2035	5.546.333	2.333.875
Year 11	set-2036	1.934.125	719.098
Totals		57.397.458	37.034.870
Property Resale @ 9,00% Cap		65.592.868	24.171.372
Total Unleveraged Present Value			61.206.242

Percentage Value Distribution

Income	60,51%
Net Sale Price	39,49%
	100,00%

* Results displayed are based on Forecast data only

VIA DIGITAL

Fluxo de Caixa Descontado – Premissas e Resultado

ANÁLISE DO FLUXO										
PREMISSAS GERAIS										
Data de Início do Fluxo:	01-out-25									
Data Final do Fluxo:	30-set-36									
Período do Fluxo (Operacional):	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
	0,68	0,70	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
PREMISSAS DE CONTRATO INICIAL										
Contrato:	SIMULADO									
Tipo do Contrato:	Atípico - Sale & Leaseback									
Absorção:	Imediata, no início do fluxo									
Área Bruta Locável (m²):	22.579,58									
Início de Contrato:	01/10/2025									
Término de Contrato:	30/09/2035									
Aluguel Atual - Base Out/25:	R$ 486.183,16 R$/mês									
	R$ 21,53 R$/m²/mês									
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO										
Premissas de Mercado										
Probabilidade de Renovação:	50,00%									
Aluguel da Renovação:	R$ 21,53 R$/m²/mês									
Prazo do novo contrato:	5 anos									
Meses Vagos:	12 meses									
Carência - Nova Locação:	3 meses									
Comissão de Locação - Nova Locação:	1 mês									
DESPESAS										
IPTU - Reembolsável:	R$ 20.517,04									
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Potencial									
PIS/COFINS:	3,65% % Receita Base de Locação Efetiva									
PREMISSAS FINANCEIRAS										
Taxa de Desconto:	9,50% ao ano									
	0,76% ao mês									
Método de Desconto:	Mensal									
Taxa de Capitalização:	9,00% ao ano									
	0,72% ao mês									
Ano de Capitalização:	2037									
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%									

RESULTADOS		
VPL - Valor Presente Líquido:	61.206.245,00	R$
VPL/ÁREA:	2.710,69	VPL/Área Bruta Locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (30%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN).”

VIA DIGITAL

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE						
		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
TAXA DE DESCONTO (%)		**8,00%**	**8,50%**	**9,00%**	**9,50%**	**10,00%**
	8,50%	R$68.663.325,00	R$66.893.897,00	R$65.321.071,00	R$63.913.806,00	R$62.647.267,00
	9,00%	R$66.392.600,00	R$64.710.435,00	R$63.215.177,00	R$61.877.314,00	R$60.673.237,00
	9,50%	R$64.227.663,00	R$62.628.087,00	**R$61.206.242,00**	R$59.934.064,00	R$58.789.105,00
	10,00%	R$62.162.823,00	R$60.641.433,00	R$59.289.086,00	R$58.079.091,00	R$56.990.096,00
	10,50%	R$60.192.727,00	R$58.745.372,00	R$57.458.834,00	R$56.307.721,00	R$55.271.719,00

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Avenida do Progresso , 1001 - Jarinu/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 55.271.719,00 e R$ 68.663.325,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R$ 61.206.242,00 (Cenário Neutro).**

VIA DIGITAL

Máquinas e Equipamentos

Metodologias Utilizadas – Bens móveis

Apresentaremos, o grau de fundamentação utilizado, assim como, as metodologias aplicadas para o desenvolvimento do trabalho para a obtenção da estimativa de valor justo dos bens móveis.

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar e complementar os procedimentos gerais estipulados na ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-5, Máquinas e Equipamentos Industriais, que é a norma-guia, nos aspectos que dizem respeito à avaliação de máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral. Além dos procedimentos para as avaliações destes bens, apresenta procedimentos específicos para a avaliação de valores em riscos, avaliação para comércio exterior e reavaliação de ativos imobilizados.

O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 3.

TABELA 3 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS OU INSTALAÇÕES ISOLADOS)			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

Sendo assim, de acordo com os critérios acima apresentados, o presente laudo alcançou Grau II de fundamentação para os bens móveis.

Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados					
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografia	Caracterização sintética do bem com fotografia	2
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento	2
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 3 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo 3 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 2 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo 2 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para valor de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: 1 dado de mercado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação	1
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada	2
				Somatória	7

Como alguns ativos foram utilizados ao longo de períodos variáveis, o valor justo foi estimado pela adequação do valor de reposição à perda de valor devido à depreciação física, além da possível obsolescência funcional e/ou econômica de cada ativo.

VIA DIGITAL

Esta etapa do estudo visa a obtenção das vidas úteis remanescentes através da seleção de metodologia de depreciação melhor aplicável para cada tipo de bem. Dentre as metodologias, tem-se:

Método da linha reta - SL: este tipo de curva de depreciação demonstra a diminuição da vida útil do ativo no decorrer de sua idade de forma linear;

Curvas de sobrevivência de Iowa - R2: esta curva tem como base um estudo realizado pela universidade de Iowa, nos Estados Unidos, e tem como parâmetros a utilização econômica do ativo em relação à sua vida útil considerando custos de manutenção dos ativos. Isto é, este método utiliza como conceito a mensuração da perda física de valor atribuído a uma redução na qualidade de um dado tipo de ativo que se mantenha em serviço ou utilização, até que seja retirado operação.

Além disso, em consequência do desgaste, um ativo pode ser cada vez mais caro para se operar ao longo do tempo, acumulando custos de manutenção e resultando em uma diminuição de sua utilidade global.

Na tabela abaixo, apresenta-se as vidas úteis, o método de depreciação e o fator residual utilizados para os ativos analisados:

Premissas por Classes Cushman & Wakefield			
Classes Cushman & Wakefield	Vida Útil Classe	Tipo de Depreciação	Fator Residual
Computadores e Periféricos	5	SL	3%
Máquinas e Equipamentos	17	R2	10%
Móveis e Utensílios	10	SL	5%
Software	No Depr	No Depr	0%
Veículos	5	SL	20%
Leasing	No Depr	No Depr	0%

- SL: Straight line;
- R2: Curvas de sobrevivência de Iowa; e
- No Depr: Itens que não sofreram a depreciação.

VIA DIGITAL

Análise de Resultados – Bens móveis

Nossas recomendações do valor justo de mercado para os bens móveis pertencentes à Roge, seguindo as metodologias e análises mencionadas anteriormente nesse relatório, estão apresentadas na tabela abaixo:

Classe Cushman & Wakefield	Quantidade	Valor Original Contábil[1]	Valor Residual Contábil[1]	Valor Justo	Vida Útil Remanescente Ponderada[2]
Bens Móveis					
Computadores e Periféricos	4	174.821	47.648	422.576	1
Veículos	1	42.658	-	53.621	1
Máquinas e Equipamentos	101	27.226.108	3.083.905	34.211.971	9
Móveis e Utensílios	19	1.567.740	87.610	738.791	4
Subtotal	125	29.011.327	3.219.164	35.426.959	n/a
Fora de Escopo					
Software	1	5.523	1.933	1.933	-
Leasing*	3	32.066.664	13.183.559	13.183.559	-
Subtotal	4	32.072.187	13.185.492	13.185.492	n/a
Total	129	61.083.514	16.404.656	48.612.451	n/a

OBS.1: Valor Original e Residual Contábil disponibilizados pela Administração na data-base de 31/08/2025. Valores não auditados pela Cushman & Wakefield.

OBS.2: Leasing: Ativos relacionados à contratos de arrendamento, mantidos à saldo residual contábil.

VIA DIGITAL

Análise dos resultados obtidos

De acordo com as informações contábeis fornecidas na data-base de análise (31/08/2025), é possível observar que houve um custo aquisitivo de R$ 61.083.514,00 para montagem da linha produtiva atual da Roge, com um valor residual atual sendo de R$ 16.404.656,00.

Dessa forma, observa-se que o valor inicialmente investido, atualmente representa 27% do custo inicial, em relação ao investimento realizado desde a data das primeiras aquisições para montagem do parque industrial, em 2008.

Essa redução reflete a depreciação acumulada dos bens ao longo de aproximadamente 17 anos de uso, conforme tabela abaixo:

Classe Cushman & Wakefield	Quantidade	Valor Original Contábil[1]	Valor Residual Contábil[1]
Bens Móveis			
Computadores e Periféricos	4	174.821	47.648
Veículos	1	42.658	-
Máquinas e Equipamentos	101	27.226.108	3.083.905
Móveis e Utensílios	19	1.567.740	87.610
Subtotal	**125**	**29.011.327**	**3.219.164**
Fora de Escopo			
Software	1	5.523	1.933
Leasing*	3	32.066.664	13.183.559
Subtotal	**4**	**32.072.187**	**13.185.492**
Total	**129**	**61.083.514**	**16.404.656**

VIA DIGITAL

Para determinação dos valores obtidos, foram contatados fornecedores da Ulma Handling Systems para validação da cotação do maquinário adquirido pela Roge, no ano de 2008, para montagem do conjunto de máquinas e equipamentos envolvidos no processo de transporte e armazenamento do parque industrial.

De acordo com informações obtidas em conversas com o CEO da Ulma, Sr. Alex Gutierrez, o valor de **EUR 18.927.062,00** corresponde ao valor de reposição a novo do conjunto de maquinários adquiridos em 2008. Esse montante foi atualizado para a data-base da avaliação e, após conversão cambial para reais, resultou em aproximadamente **R$ 123.353.787,00**, conforme cotação de abril de 2024. O valor da cotação foi inicialmente fornecido pelo cliente para suporte às análises e representa o custo de aquisição atualizado dos equipamentos, de acordo com os preços atualmente praticados pelo fabricante.

Observa-se que o custo de reposição atual dos equipamentos, em comparação ao valor de investimento realizado em 2008, foi significativamente impactado pela variação cambial do euro e do dólar em relação ao real, especialmente entre os períodos de 2020 e 2024, marcados por instabilidade econômica global decorrente

da pandemia da COVID-19, elevação dos custos logísticos e aumento generalizado dos preços de insumos industriais.

Assim, foi considerado o valor validado com Alex Gutierrez para a aquisição do maquinário à novo, deduzido da depreciação sofrida pelos ativos ao longo do período de utilização (cerca de 17 anos desde a aquisição até o período de análise), chegando a um **valor justo de R$ 48.612.451,00.**

Classe Cushman & Wakefield	Quantidade	Valor Justo	Vida Útil Remanescente Ponderada[2]
Bens Móveis			
Computadores e Periféricos	4	422.576	1
Veículos	1	53.621	1
Máquinas e Equipamentos	101	34.211.971	9
Móveis e Utensílios	19	738.791	4
Subtotal	125	35.426.959	n/a
Fora de Escopo			
Software	1	1.933	-
Leasing*	3	13.183.559	-
Subtotal	4	13.185.492	n/a
Total	129	48.612.451	n/a

O valor obtido reflete as condições de conservação observadas durante as vistorias em campo, bem como a periodicidade das intervenções técnicas e retrofites realizados ao longo dos anos. A depreciação foi calculada de acordo com a vida útil econômica e o estado funcional dos bens, em conformidade com os critérios definidos neste relatório e com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Parte 5 (Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais em Geral).

VIA DIGITAL

Método de capitalização de renda

O método da capitalização da renda direta tem como objetivo determinar o valor de um bem com base na renda líquida que este é capaz de gerar, projetando-a para o presente mediante uma taxa de capitalização representativa da atratividade e do risco do investimento.

No presente estudo, o método foi aplicado para a estimativa do valor locatício mensal dos bens móveis (máquinas e equipamentos) utilizados nas operações da empresa Roge Distribuidora, a partir da observação de taxas médias praticadas à mercado para o segmento de logística, movimentação e armazenagem de cargas.

A taxa de capitalização mensal reflete a relação entre o retorno obtido através da locação de equipamentos e o valor de mercado dos mesmos, considerando fatores como: nível de especialização tecnológica dos bens; grau de obsolescência e manutenção requerida; e risco de desvalorização e liquidez de revenda.

Para o cálculo da taxa de capitalização, considerou-se a seguinte fórmula:

$$VL = VV x\ n$$

Sendo:

VL = Valor de Locação;

VV = Valor de Venda; e

n = Taxa de capitalização conforme pesquisas de benchmark de mercado.

Com base em estudos de mercado e referências setoriais, inclusive anúncios de equipamentos similares (esteiras, transelevadores, balanças e elevadores de carga) aos utilizados não operação da Roge, foi adotada uma taxa média de 2,5% ao mês, compatível com o intervalo observado em operações de locação de bens industriais, conforme quadro comparativo abaixo:

Família	Item / Referência	Valor de Venda (R$)	% Aplicado (anual)	% Aplicado (anual)	Locação Estimada (R$/mês)
Esteiras / Transportadores	Esteira Transportadora Móvel - Manutec	55.000,00	32,73%	2,73%	1.500,00
Esteiras / Transportadores	Esteira de roletes livres 457 m	22.000,00	30,00%	2,50%	550,00
Elevadores de Carga	Elevador Cremalheira Top	120.000,00	36,00%	3,00%	3.600,00
Elevadores de Carga	Elevador de carga	30.000,00	28,00%	2,33%	700,00
Balanças	Balança de chão 1,5x1,5m 3000kg Toledo SEMI-NOVA	9.600,00	25,00%	2,08%	200,00
		Média	**30,35%**	**2,53%**	
		Média Final (Arredondado)	**30,00%**	**2,50%**	

VIA DIGITAL

Assim, os valores obtidos para o valor de locação da linha de máquinas e equipamentos, em função da capacidade instalada atual da Roge (em posições-palete) e do valor justo de mercado obtido na avaliação, estão evidenciados no quadro a seguir:

VALOR DE LOCAÇÃO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA DIRETA		
VALOR JUSTO TOTAL (R$)	RETORNO (a.m)	VALOR UNITÁRIO SANEADO PARA LOCAÇÃO (R$/MÊS)
48.612.451,00	2,50%	1.215.311,28

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO					
DESCRIÇÃO	CAPACIDADE	VALOR TOTAL SANEADO (R$)	PESO	CAPACIDADE	VALOR TOTAL (R$/MÊS)
Capacidade Instalada	30.920,00	1.215.311,28	1,00	30.920,00	**1.215.311,28**
Total	**30.920,00**				**1.215.311,00**
CENÁRIOS - Máquinas e Equipamentos					
TAXA DE RETORNO ANUAL					
	29,50%	**30,00%**	**30,50%**		
TAXA DE RETORNO MENSAL					
	2,46%	**2,50%**	**2,54%**		
	1.195.056,09	1.215.311,28	1.235.566,46		
	38,65	39,31	39,96		
VALOR TOTAL PARA LOCAÇÃO (R$/MÊS)					**1.215.300,00**

VIA DIGITAL

Conclusão de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda** do ativo, temos a seguinte lógica:

Para a Finalidade 1 e 2 adotamos o Método da Capitalização da Renda por do Fluxo de Caixa Descontado, aferido pelo Método Evolutivo.

Para a Finalidade 3 adotamos o Método Evolutivo, aferido pelo Método da Capitalização da Renda por do Fluxo de Caixa Descontado.

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Roge Avenida do Progresso , 1001 - Jarinu/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Fluxo de Caixa Descontado	2.710,69	61.206.245,00
Método Evolutivo	2.725,12	61.532.000,00

VIA DIGITAL

Valor de Liquidação Forçada – Ativo – Finalidade 3

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

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

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 (atratividade média) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 15,50%, com base na NTN-B com vencimento em 05/2035 (7,61% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel e do mercado de 7,89% a.a. (atratividade média).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 30,25%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	61.532.000,00
Período de Exposição (anos)	2,50
Desconto (% a.a)	15,50%
Valor de liquidação forçada (R$)	**42.918.651,78**
Valor de liquidação forçada (R$)	**42.919.000,00**

VIA DIGITAL

Valor de Liquidação Forçada Máquinas e Equipamentos – Finalidades 1, 2 e 3

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

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

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 36 meses (atratividade média-baixa) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 18,50%, com base na NTN-B com vencimento em 05/2035 (7,61% a.a.) e um risco adicional de 10,89% a.a. (atratividade média-baixa).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 39,90%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	48.612.451,00
Período de Exposição (anos)	3,00
Desconto (% a.a)	18,50%
Valor de liquidação forçada (R$)	**29.214.097,03**
Valor de liquidação forçada (R$)	**29.214.000,00**

VIA DIGITAL

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 27 de outubro de 2025:

Ativo Roge Avenida do Progresso, 1.001 - Jarinu/SP

CONCLUSÃO DE VALORES – FINALIDADE 1 E 2		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda - Ativo	**R$ 61.206.000,00** (Sessenta e Um Milhões, Duzentos e Seis Mil Reais)	R$/m² 2.710,68
Valor de Mercado para Venda - Maquinário	**R$ 48.612.000,00** (Quarenta e Oito Milhões, Seiscentos e Doze Mil Reais)	
Valor de Mercado para Venda - Ativo e Maquinário	**R$ 109.818.000,00** (Cento e Nove Milhões, Oitocentos e Dezoito Mil Reais)	R$/m² 4.863,62

CONCLUSÃO DE VALORES – FINALIDADE 3		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda - Ativo	**R$ 61.532.000,00** (Sessenta e Um Milhões, Quinhentos e Trinta e Dois Mil Reais)	R$/m² 2.710,69
Valor de Mercado para Venda - Maquinário	**R$ 48.612.000,00** (Quarenta e Oito Milhões, Seiscentos e Doze Mil Reais)	
Valor de Mercado para Venda - Ativo e Maquinário	**R$ 110.144.000,00** (Cento e Dez Milhões, Cento e Quarenta e Quatro Mil Reais)	R$/m² 4.878,04
Valor de Liquidação Forçada - Ativo	**R$ 42.919.000,00** (Quarenta e Dois Milhões, Novecentos e Dezenove Mil Reais)	R$/m² 1.900,79
Valor de Liquidação Forçada - Maquinário	**R$ 29.214.000,00** (Vinte e Nove Milhões, Duzentos e Quatorze Mil Reais)	
Valor de Liquidação Forçada - Ativo e Maquinário	**R$ 72.133.000,00** (Setenta e Dois Milhões, Cento e Trinta e Três Mil Reais)	R$/m² 3.194,61

VIA DIGITAL

RJ DM WG RAC

Especificação da avaliação

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

Para o presente trabalho teremos cinco classificações:

- Uma para o cálculo do valor através do Método Evolutivo;
- Uma para o cálculo do valor da construção através do Método de Quantificação de Custo;
- Uma para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizado para determinação do valor de venda de terreno;
- Uma para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizado para determinação do valor de locação de galpão; e
- Por fim, uma para o cálculo do valor através do Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado.

VIA DIGITAL

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, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno - Venda

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU 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, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	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			
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		23,39%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

Comparativo de Galpão - Locação

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÂO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇAO NO CASO DE UTILIZAÇAO 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)			
DESCRIÇÂO	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		15,71%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

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, e como “Grau III” quanto aos indicadores de viabilidade, 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, independendo, 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	DESCRIÇÂO	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 (*)	Grau mínimo não atingido	-
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 associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 3	2
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**17**

(*) Somente para empreendimento nem operação

VIA DIGITAL

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002			
ITEM	DESCRIÇÂO	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 (*)	Grau mínimo não atingido	-
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 associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 3	2
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**17**

(*) Somente para empreendimento nem operação

VIA DIGITAL

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, independendo, 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,			
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**

VIA DIGITAL

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Financial Feasibility Study 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 Financial Feasibility Study.

“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;

VIA DIGITAL

- 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;

VIA DIGITAL

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

VIA DIGITAL

Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- William da Silva Gil, MRICS, Registered Valuer 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 14.653:2019 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.

VIA DIGITAL

Ricardo M. Nakano Junior
Ricardo M. Nakano Junior (Oct 30, 2025 15:20:47 ADT)

Ricardo Mitsuo Nakano Junior
Consultor - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (Oct 30, 2025 15:34:44 ADT)

Danielly Melo
Coordenadora – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil

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

Rogerio Cerreti (Oct 30, 2025 16:39:13 ADT)

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

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

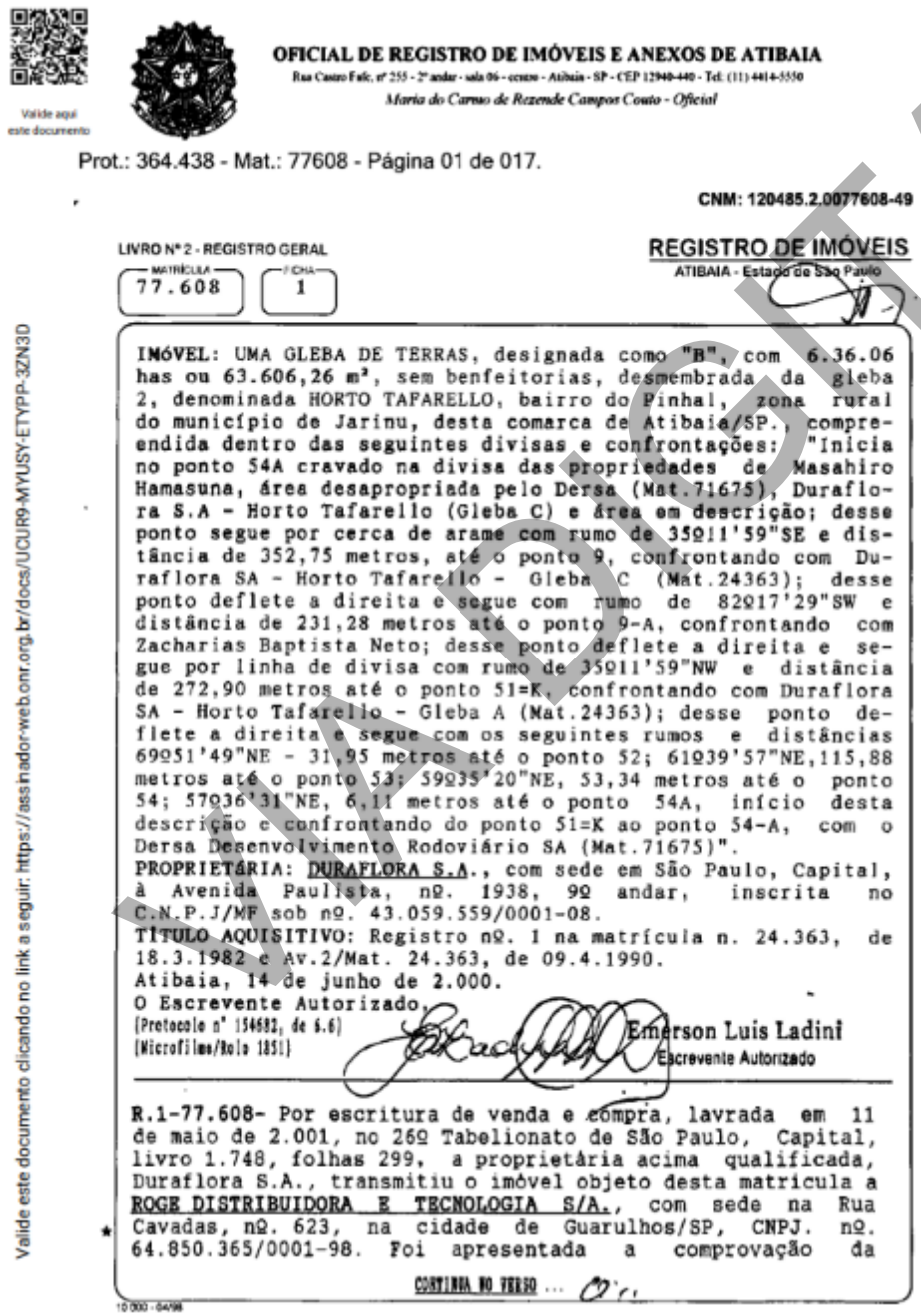
Anexo C: Listagem de Máquinas e Equipamentos

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

Devido ao grande número de páginas dos documentos utilizados para a avaliação, foram inseridas somente as primeiras páginas de cada documento, podendo eles serem apresentados em sua integra mediante solicitação.

MATRÍCULA



Valide aqui este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 364.438 - Mat.: 77608 - Página 01 de 017.

CNM: 120485.2.0077608-49

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 77.608 | FICHA 1

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, designada como "B", com 6.36.06 has ou 63.606,26 m², sem benfeitorias, desmembrada da gleba 2, denominada HORTO TAFARELLO, bairro do Pinhal, zona rural do município de Jarinu, desta comarca de Atibaia/SP., compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: "Inicia no ponto 54A cravado na divisa das propriedades de Masahiro Hamasuna, área desapropriada pelo Dersa (Mat.71675), Duraflora S.A - Horto Tafarello (Gleba C) e área em descrição; desse ponto segue por cerca de arame com rumo de 35º11'59"SE e distância de 352,75 metros, até o ponto 9, confrontando com Duraflora SA - Horto Tafarello - Gleba C (Mat.24363); desse ponto deflete a direita e segue com rumo de 82º17'29"SW e distância de 231,28 metros até o ponto 9-A, confrontando com Zacharias Baptista Neto; desse ponto deflete a direita e segue por linha de divisa com rumo de 35º11'59"NW e distância de 272,90 metros até o ponto 51=K, confrontando com Duraflora SA - Horto Tafarello - Gleba A (Mat.24363); desse ponto deflete a direita e segue com os seguintes rumos e distâncias 69º51'49"NE - 31,95 metros até o ponto 52; 61º39'57"NE,115,88 metros até o ponto 53; 59º35'20"NE, 53,34 metros até o ponto 54; 57º36'31"NE, 6,11 metros até o ponto 54A, início desta descrição e confrontando do ponto 51=K ao ponto 54-A, com o Dersa Desenvolvimento Rodoviário SA (Mat.71675)".
PROPRIETÁRIA: DURAFLORA S.A., com sede em São Paulo, Capital, à Avenida Paulista, nº. 1938, 9º andar, inscrita no C.N.P.J/MF sob nº. 43.059.559/0001-08.
TÍTULO AQUISITIVO: Registro nº. 1 na matrícula n. 24.363, de 18.3.1982 e Av.2/Mat. 24.363, de 09.4.1990.
Atibaia, 14 de junho de 2.000.
O Escrevente Autorizado,
(Protocolo nº 154682, de 6.6)
(Microfilmes/Rolo 1851)
Emerson Luis Ladini
Escrevente Autorizado

R.1-77.608- Por escritura de venda e compra, lavrada em 11 de maio de 2.001, no 26º Tabelionato de São Paulo, Capital, livro 1.748, folhas 299, a proprietária acima qualificada, Duraflora S.A., transmitiu o imóvel objeto desta matricula a ROGE DISTRIBUIDORA E TECNOLOGIA S/A., com sede na Rua Cavadas, nº. 623, na cidade de Guarulhos/SP, CNPJ. nº. 64.850.365/0001-98. Foi apresentada a comprovação da

CONTINUA NO VERSO ...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UCUR9-MYUSY-ETYPP-3ZN3D

MODELO

IPTU



EMITIDO VIA WEB

PREFEITURA MUNICIPAL DE JARINU

Vencimento	Parcela
10/03/2025	UNICA

I.P.T.U. 2025

Data de Processamento: 02/01/2025

Contribuinte: ROGE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL S/A

Identificação: 0015.000.0034.00-0 — 64.850.365/0001-98

NossoNumero: 55424991

Valor Documento: 20.517,04

Acrescimos:

Desconto:

Valor Pago:

Instruções

** ATENÇÃO **

PAGÁVEL NA REDE BANCÁRIA E CASAS LOTÉRICAS,

*** COTA ÚNICA ***

COTA ÚNICA JÁ CALCULADA COM DESCONTO DE 10 %

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

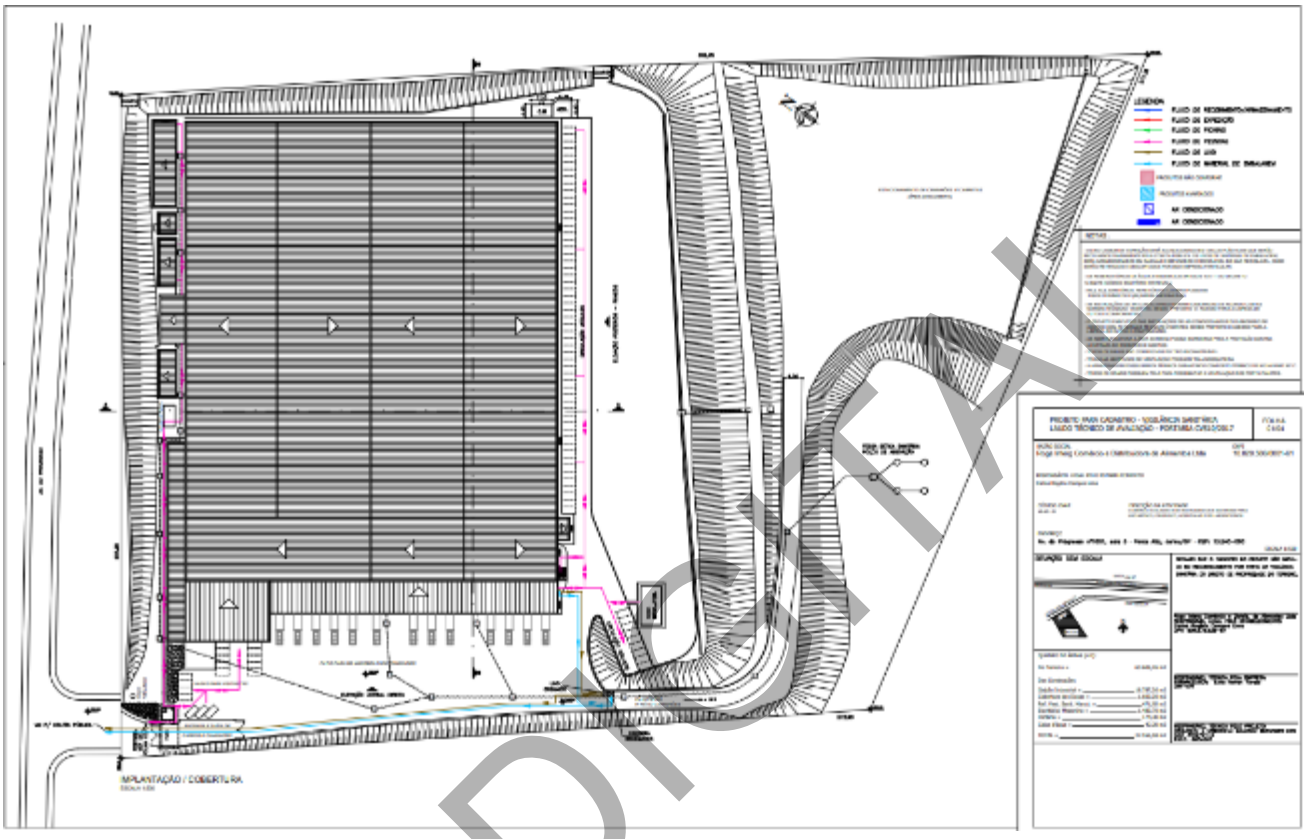
ROGE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO PA
0015.000.0034.00-0

RECIBO DO SACADO

81600000205-4 17042249202-6 50310000000-2 00055424991-2

VIA DIGITAL

PLANTA



VIA DIGITAL

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2019);
- 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 14653-1:2019);
- 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 14653-1:2019);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2019);
- 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 14653-1:2019);
- 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 14653:2019);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

Anexo C: Listagem de Máquinas e Equipamentos

CONTA PATRIMONIAL	DESCRIÇÃO
40	LEASING BRAD 177941-9
47	LEASING BRAD 1376409-0
59	Veiculo transport. Distribuidor
59	Sistema de Transp p/paletes e
59	EQUIPAMENTOS, MAQUINAS E INSTAL.IND
59	Sistema para controle automatico
59	Sistema para controle automatico
61	MOVEIS E UTENSILIOS
59	Partes e peças de sistema para controle automatico
59	Partes e peças de sistema para controle automatico
59	Partes e peças de sistema para controle automatico
59	Partes e peças de sistema para controle automatico
59	Partes e peças de sistema para controle automatico
59	Partes e peças de sistema para controle automatico
59	Partes e peças de sistema para controle automatico
59	Partes e peças de sistema para controle automatico
68	LEASIN-MICROCOMPUTADOR OPTILEX/ LATITU
65	NF 3861 INDL 4889 ELEVADOR INDUSTRIAL DE CARGA
59	Partes e peças de sistema para controle automatico
49	NF 64483 - AGUIA SISTEMA
58	NF 770 - ULMA - PEÇAS
59	container dobravel
43	NF 62439 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
44	NF 62438 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
10	NF 55405 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
11	NF 55373 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
12	NF 55346 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
13	NF 55330 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
14	NF 55317 AUGIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
16	NF 55285 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
17	NF 55274 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
18	NF 55238 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
19	NF 55237 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
20	NF 55936 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
24	NF 56564 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
82	NF 55233 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM

VIA DIGITAL

89	NF 55293 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
9	NF 55228 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
59	Sistema de armazenamento aut.
37	NF 821 ULMA CONJUNTO DE EQUIPAMENTOS
63	NF 66744 07095744 PARTE DE UM CJ DE ESTRUTURA
59	container dobravel
46	NF 63592 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
41	NF 62859 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
29	NF 58199 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
30	NF 58217 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
31	NF 58380 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
45	NF 63281 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
53	NF 66127 AGUIA SISTEMA
54	NF 66194 AGUIA SISTEMAS
55	NF 66311 AGUIA SISTEMAS
56	NF 66440 - AGUIA SISTEMAS
51	NF 858 ULMA - MOTOREDUTOR E ANTENA
62	NF 66734 07095744 PARTE DE UM CJ DE ESTRUTURA
39	NF 822 ULMA PLACAS , RODA E FONTE
88	NF 2553 - ARTFLEX MESAS E ARMARIOS
76	NF 499 MESAS E MOLDURAS
92	MODULO EXPANSAO DEVICENET16 SAIDAS COM CPU CAPAC.250K STEPS DE PROG
101	COMP AR GA 15VSD+ FF 380V/60Hz
93	CLIP COMPLETO PARAFUSAVEL EM TRILHO + PLACA INTERCALADORA
26	NF 767 ULMA TRASMISSOR OPTICO
34	NF 59588 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
67	NF 912 CONECTOR,CABO, CANAL.DISPLAY,INTERF.,CONTROL.
59	container dobravel
42	NF 62639 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
59	container dobravel
70	TRANSFERIDOR DE ROLETES MORORIZADOS 2
75	TRANSFERIDOR DE ROLETES
4	TRANSFERIDOR DE ROLETS
25	NF 758 ULMA TERMINALK AXEL
59	Niveladores de docas Mecanicas
73	TRANSFERIDOR DE ROLETES MORORIZADOS
84	NF 2545 - ARTFLEX MOVEIS
59	Sistema Transortador
59	Servidor poweredge R710-DELL,

VIA DIGITAL

59	Contentor Galia 6422 PCP 001039
71	NF 4.012.952 FIAT STRADA 2018
87	NF 2548 - ARTFLEX
60	COMPUTADORES E PERIFERICOS
15	NF 2572 - ARTFLEX - POLTRONA, CADEIRAS
59	Contentor Galia 6422 PCP 001039
57	NF 769 - ULMA -SUPORTES
95	NF 1043 TRANSMISSOR OPTICO BWF-21B-CE
5	SELADORA DE CAIXAS APK SR4 E APK 250 SM
96	NF 1043 TRANSMISSOR OPTICO BWF-21A-CE
59	Contentor Galia 6422 PCP 001039
59	Contentor Galia 6422 PCP 001039
94	NF 84558-1 CONVERSOR REGENERATIVO FR-XC 22KW
27	NF 768 - ULMA - ENCODER
59	Contentor Galia 6422 PCP 001039
59	Kit coletor Intermec CK3+bateria
6	SELADORA DE CAIXAS APK SR4
77	NF 522 MESA E CONJUNTO DE GARNI€åES
21	NF 56168 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
59	Impressora Intermec PD41 Transf.
22	NFS 458073 E 457873 AR CONDICIONADO
83	NF 2619 ARTFLEX - CARRINHO/ANTEPARO/CAI
7	NF 2606 - ARTFLEX PLATAFORMA PARA 6 USU
99	COLETOR DUPLO KDSTL 80 PH
2	NF 69242 - 8 TV SMART TV LED 32
52	NF 868 - ULMA - ENCODER
8	NF 2616 ARTFLEX GABIONETE /ROUPERIO
91	NF 342 ATEC - AERON 113 B
78	NF 69723 SND DISTRIBUI€ÇO TV LED 49 SMAR
59	Contentor Galia 6422 PCP 001039
69	NF 2684182 MESA REUNIÇO E CADEIRAS C/ BR
28	NF 60296 - AGUIA PARTE DA ESTRUTURA
50	NF 63908 - AGUIA SISTEMA
97	LICENCA DE USO AUTOCAD LT 2023 COMEMRCIAL NEW SINGLE USER ELD 3Y
102	PN:ZT23042-T0A200FZ-ZT230 203 DPI USB / SERIAL PRNT/ ETHERNE
35	NF 59848 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
48	NF 63466 AGUIA SISTEMA
80	NF 32519 CARRINHO P/ TRANSPORTE PALLET
100	RODA MENORCOM EIXO 4140 COM TEMPERA

VIA DIGITAL

90	NF 22 ATEC - AERON 113B
59	Standard mod.EL 236-240v
38	NF 183843 REFRIGERAÇÃO VRF MULTI
98	LAVADORA AP HD 585 PROF 220V KARCHER
59	rele
86	NF 2618 - ARTFLEX CADEIRAS
64	NF 609 INNER REP PLUS LC BIO BARRAS
66	NF 625 INNER REP PLUS LC BIO BARRAS
3	NF 69242 - 1 UN TV SAMRT WIDE LED 43
59	Servidor de Impressão ast rf.11M
59	purificador de agua
85	NF 2617 - ARTFLEX PERSIANA
32	NF 59135 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
33	NF 59224 AGUIA SISTEMA DE ARMAZENAGEM
23	NF 458073 E 457873 AR CONDICIONADO

VIA DIGITAL