

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG GR LOUVEIRA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Atualização de valor de ativo junto a CVM em
cumprimento a Instrução nº 516

PROPRIEDADE: GR Louveira, localizado na Rua Atílio Biscuola,
1.831 - Louveira/SP

DATA: 30 de setembro de 2020



São Paulo, 30 de setembro de 2020.

CSHG GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário - FII
At.: Sr. Augusto Martins .
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar.
04537-001 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Condomínio GR Louveira, situado na Rua Atílio Biscuola, 1.831, Louveira - SP.

Prezado Senhor,

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

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 76 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, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluiremos os seguintes valores para o imóvel, na data de 30 de setembro de 2020:

CSHG GR LOUVEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Augusto Martins
Rua Leopoldo Couto De Magalhães Jr., 700 - 11º Andar.
São Paulo/SP

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

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Locação:	R\$ 970.000,00/mês (Novecentos e Setenta Mil Reais Mensais).	R\$/m² 17,57
Valor de Mercado para Venda:	R\$ 142.535.000,00 (Cento e Quarenta e Dois Milhões Quinhentos e Trinta e Cinco Mil Reais).	R\$/m² 2.582,09
Valor de Reposição:	R\$ 110.072.000,00 (Cento e Dez Milhões e Setenta e Dois Mil Reais).	R\$/m² 1.994,00

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,

DocuSigned by:

Danielly Melo

F380A119B87D425...

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

William Gil

Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 08/12/2020 | 14:12:44 PST

ICP
Brasil

DE5F5BEAC56B4344RD93F909BB7A3120

William da Silva Gil, MRICS

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

DocuSigned by:

Rogério Cerreti

Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 10/12/2020 | 09:05:18 PST

ICP
Brasil

3301A13E270541FF834549292DD240FD

Rogério Cerreti, MRICS

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

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóveis urbanos, industriais, galpões, multiusuário
Endereço:	Rua Atílio Biscuola, 1.831, Louveira/SP
Data da avaliação:	30 de setembro de 2020
Data da inspeção:	16 de setembro de 2020
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda, Valor de Mercado para Locação e Valor de Reposição
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento a Instrução nº 516
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-20-66032-900501.1

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	174.700,00 m ² (conforme matrícula)
	Área APP	3.869,33 m ² (conforme matrícula)
	Demais áreas com restrição	5.540,07 m ² (conforme implantação)
	Descrição:	Trata-se de um condomínio logístico composto por galpão e áreas administrativas

Blocos, Edificações e Benfeitorias

BLOCO 100 – GALPÃO COM 10 MÓDULOS:	Área Construída Total:	48.133,20 m ² (conforme <i>rent roll</i>)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	6 anos
	Vida Remanescente:	74 anos
BLOCO 200 – GALPÃO COM 6 MÓDULOS:	Área Construída Total:	7.068,31 m ² (conforme <i>rent roll</i>)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	6 anos
	Vida Remanescente:	74 anos

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

Acessibilidade:	Através da Rodovia Anhanguera
Vizinhança:	O entorno do imóvel é de ocupação mista, com imóveis logísticos, industriais e algumas residências de padrão médio.
Infraestrutura logística:	A região é servida por um amplo sistema rodoviário que interliga as cidades do Estado de São Paulo. Tendo próximo o Aeroporto de Viracopos em Campinas.
Transporte:	Transporte rodoviário privado.
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	Oficial de Registro de Imóveis, títulos e documentos e civil das pessoas jurídicas de Vinhedo sob a matrículas nº 17.783, 17.784, 17.785, 17.786, 17.790, 17.791, 17.792, 17.793, 17.794, 17.795, 17.796, 17.797, 17.798.
Taxas e Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrições Imobiliárias nº 41133-64-80-05023-00002, 41133-64-80-05023-00003, 41133-64-80-05023-00004, 41133-64-80-05023-00005, 41133-64-80-05023-00009, 41133-64-80-05023-00010, 41133-64-80-05023-00011, 41133-64-80-05023-00012, 41133-64-80-05023-00013, 41133-64-80-05023-00014, 41133-64-80-05023-00015, 41133-64-80-05023-00016 e 41133-64-80-05023-00017 – Dados de 2019
Outros:	Seguro - Condomínio - Implantação - <i>Rent Roll</i>

ZONEAMENTO

Zona:	Zona de Uso Industrial
Uso:	Comercial, residencial (com restrições), industrial
Taxa de Ocupação:	0,70
Coefficiente de aproveitamento	Coefficiente de Aproveitamento básico: 1 vez a área de terreno Coefficiente de Aproveitamento máximo: 2 vezes a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Louveira, que faz parte da Aglomeração Urbana de Jundiá. O perfil ocupacional do entorno é composto por galpões e condomínios logísticos, com maior concentração na proximidade das rodovias Bandeirantes e Anhanguera. Também foi observada a disponibilidade de grandes áreas que possibilitam projetos do mesmo tipo.

A pesquisa indicou boa oferta de terrenos à venda e pouca oferta de galpões para locação no município de Jundiá. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 150,00 e R\$ 390,00/m², com áreas variando entre 80.000,00 m² e 306.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 14,00/m² e R\$ 21,00/m² com áreas variando entre 3.912,00 m² e 10.541,00 m², sendo possível em alguns casos compor áreas maiores através da locação de dois ou mais módulos contíguos. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Uso do imóvel adequado à localização;
- Fácil acesso através da Rodovia Anhanguera; e
- O imóvel está quase inteiramente ocupado e manteve-se assim no último ano, mesmo com os efeitos da crise econômica, incluindo a pandemia de COVID-19.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Maior parte da oferta de galpões para locação está concentrada em uma região mais próxima da capital e com melhor acesso.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Locação:	R\$ 970.000,00/mês (Novecentos e Setenta Mil Reais Mensais).	R\$/m² 17,57
Valor de Mercado para Venda:	R\$ 142.535.000,00 (Cento e Trinta e Oito Milhões e Noventa e Sete Mil Reais).	R\$/m² 2.582,09
Valor de Reposição:	R\$ 110.072.000,00 (Cento e Dez Milhões e Setenta e Dois Mil Reais).	R\$/m² 1.994,00

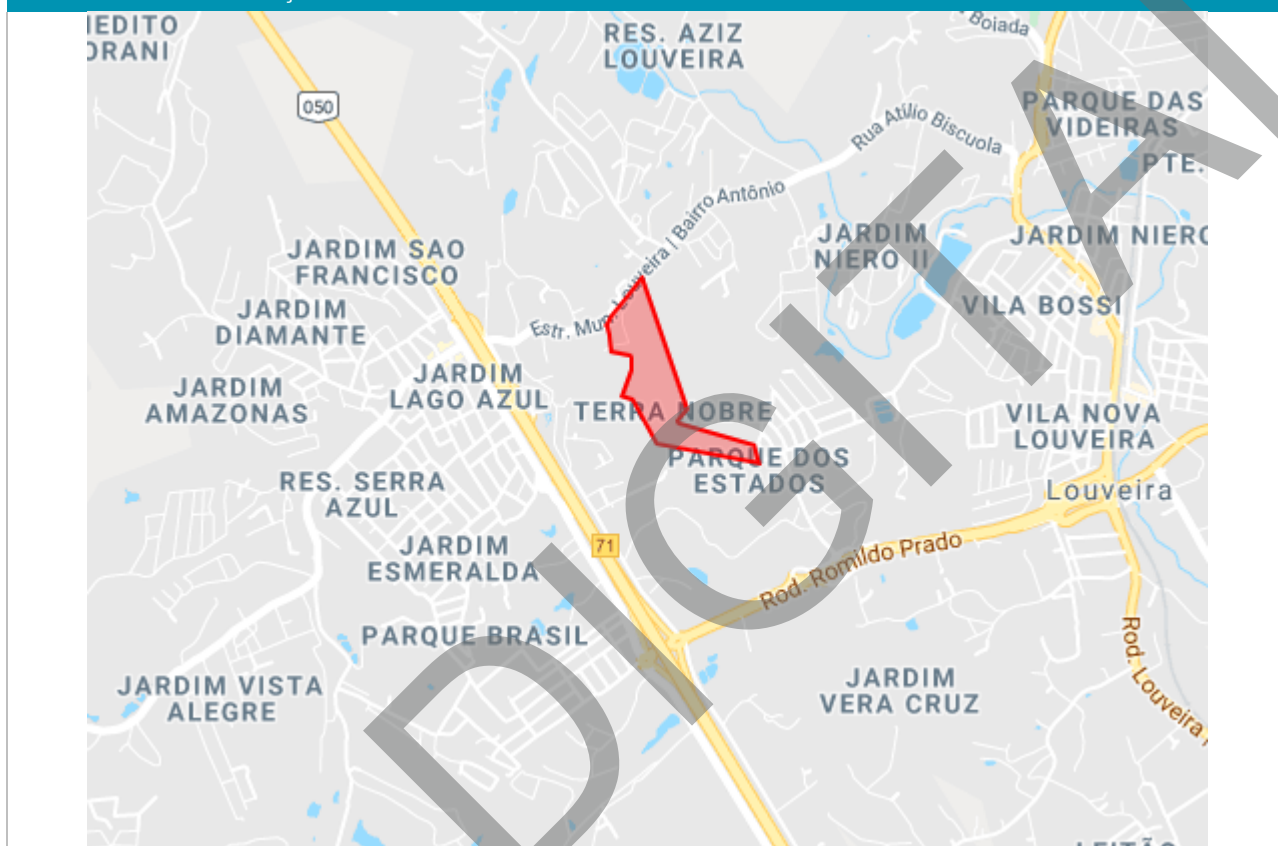
DS
DM

DocuSigned by:
BIC
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL.30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 08/12/2020 | 14:12:52 PST
ICP-Brasil
DE5F5BEAC56843449D93F909BB7A3120

DocuSigned by:
RGS
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI.1268099813
CPF: 1268099813
Data/Hora da Assinatura: 10/12/2020 | 09:05:27 PST
ICP-Brasil
3301A13E270541FFB34549292DD240FD

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

FACHADA DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA DE CIRCULAÇÃO DO CONDOMÍNIO



Fonte: Cushman & Wakefield

EXTERIOR DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

ESTACIONAMENTO DE MÓDULO



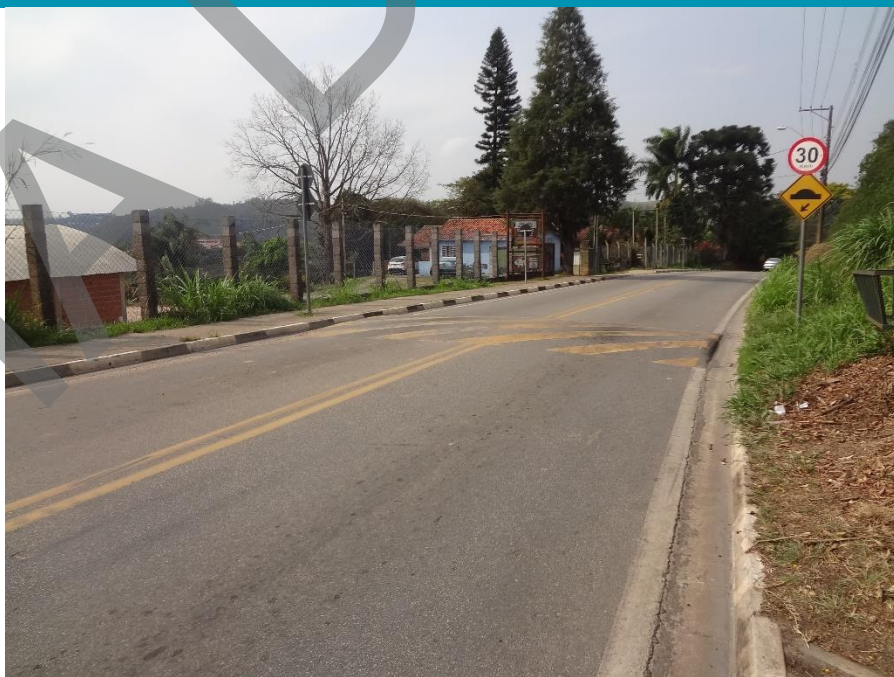
Fonte: Cushman & Wakefield

APP



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO - RUA ATÍLIO BISCUOLA, 1.831



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO RUA ATÍLIO BISCUOLA, 1.831



Fonte: Cushman & Wakefield

PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

RESTAURANTE



Fonte: Cushman & Wakefield

BANHEIRO DE CAMINHONEIROS



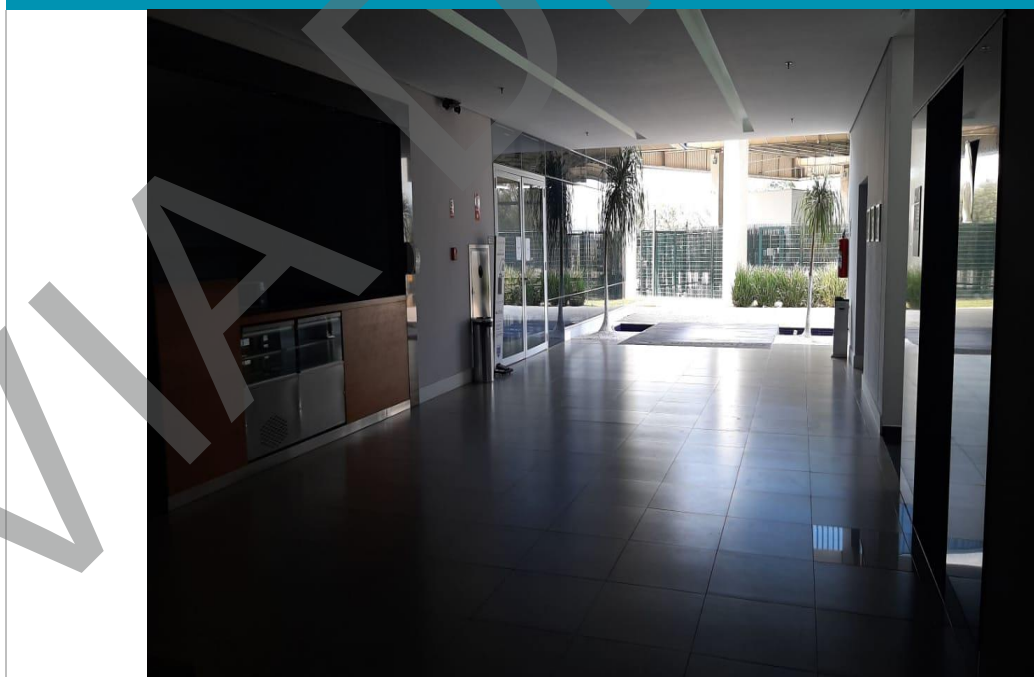
Fonte: Cushman & Wakefield

EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO - EXTERIOR



Fonte: Cushman & Wakefield

EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO - INTERIOR



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

RESERVATÓRIO DE ÁGUA



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA EXTERNA E GERADOR



Fonte: Cushman & Wakefield

ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES.....	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO.....	VI
ÍNDICE.....	XVI
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO.....	1
OBJETIVO.....	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO.....	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
DOCUMENTAÇÃO.....	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO.....	4
ASPECTOS GERAIS.....	5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	5
ACESSO.....	5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA.....	5
CONCLUSÃO.....	6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	7
CENÁRIO ECONÔMICO.....	7
MERCADO DE GALPÕES - JUNDIAÍ.....	10
ANÁLISE DO MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS DO ESTADO.....	12
ANÁLISE DO MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS DA REGIÃO.....	14
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL.....	15
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE.....	16
ANÁLISE DA PROPRIEDADE.....	17
DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	17
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS.....	19
QUADRO DE ÁREAS.....	23
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO.....	24

ZONEAMENTO	25
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	26
AVALIAÇÃO	27
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	27
METODOLOGIA	27
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	30
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	38
MÉTODO EVOLUTIVO	46
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	46
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO	55
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	57
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL	58
TAXA DE DESCONTO	58
RESUMO DE VALORES	66
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	67
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	68
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	73
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	76
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	Q

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o Condomínio Logístico GR Louveira, localizado na Rua Atílio Biscuola, 1.831, Bairro Terra Nobre, Louveira - SP.

Objetivo

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

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento a Instrução nº 516.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

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

Publicidade

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 30 de setembro de 2020;
- Data base do valor: 30 de setembro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 16 de setembro de 2020.

Documentação

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

MATRÍCULA

Número do Registro: 17.783, 17.784, 17.785, 17.786, 17.790, 17.791, 17.792, 17.793, 17.794, 17.795, 17.796, 17.797, 17.798.

Cartório: Oficial de Registro de Imóveis de Vinhedo - SP

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU

Prefeitura	Louveira
Ano Base	2020
Proprietário	GRP GP16 Empreendimentos Ltda
Endereço do Imóvel	Rua Afílio Biscuola, 1831 - Louveira, SP
Valor mensal	R\$29.256,80

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield com base na documentação de 2018.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

	Módulos 1 a 4 e 8 a 10	Módulo 15	Módulo 16
Locatário:	Ambev	Vetnil	Renovigi
Endereço do Imóvel:	Rua Afílio Biscuola, 1831	Rua Afílio Biscuola, 1831	Rua Afílio Biscuola, 1831
Data de Início:	Módulos 1 a 4 e 8 a 10 - 14/05/2014	Módulo 15 - 19/12/2014	Módulo 16 - 01/06/2015
Duração:	45716	44957	45300
Área Alugada (m²):	41.591,42	2.521,12	9.052,22
Área Construída (m²):	R\$ 18,00/m²	R\$ 24,84/m²	R\$ 18,00/m²

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS Seguro - Condomínio - implantação - Rent Roll

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

Comentários sobre a documentação recebida

A matrícula e a guia do IPTU citados acima, foram fornecidos em avaliações anteriores, não tendo sido considerada nenhuma alteração, com exceção do valor do IPTU, fornecido pelo cliente através de um quadro disponível nos Anexos deste mesmo laudo.

Para a realização da avaliação imobiliária, consideramos as áreas e frações ideais enviadas pelo cliente, que estão a seguir:

	CONSTRUÇÃO	LOCATÁRIO	FRAÇÃO IDEAL	ÁREA	LOCATÁRIO
1	Módulo 1	BLOCO 100 – GALPÃO COM 10 MÓDULOS	12,55510%	7.685,29	Ambev
2	Módulo 2	BLOCO 100 – GALPÃO COM 10 MÓDULOS	12,46287%	7.628,84	Ambev
3	Módulo 3	BLOCO 100 – GALPÃO COM 10 MÓDULOS	12,46287%	7.628,84	Ambev
4	Módulo 4	BLOCO 100 – GALPÃO COM 10 MÓDULOS	20,67710%	12.657,35	Ambev
5	Módulo 8	BLOCO 100 – GALPÃO COM 10 MÓDULOS	3,24104%	1.983,92	Ambev
6	Módulo 9	BLOCO 100 – GALPÃO COM 10 MÓDULOS	3,24104%	1.983,92	Ambev
7	Módulo 10	BLOCO 100 – GALPÃO COM 10 MÓDULOS	3,30531%	2.023,26	Ambev
8	Módulo 11	BLOCO 100 – GALPÃO COM 10 MÓDULOS	3,32732%	2.036,74	Renovigi
9	Módulo 12	BLOCO 100 – GALPÃO COM 10 MÓDULOS	3,24104%	1.983,92	Renovigi
10	Módulo 13	BLOCO 100 – GALPÃO COM 10 MÓDULOS	4,11863%	2.521,12	Renovigi
11	Módulo 14	BLOCO 200 – GALPÃO COM 6 MÓDULOS	4,10119%	2.510,44	Renovigi
12	Módulo 15	BLOCO 200 – GALPÃO COM 6 MÓDULOS	4,11863%	2.521,12	Vetnil
13	Módulo 16	BLOCO 200 – GALPÃO COM 6 MÓDULOS	3,32732%	2.036,75	Vago
	TOTAL		90,17946%	55.201,51	

Informações sobre a comercialização do imóvel

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

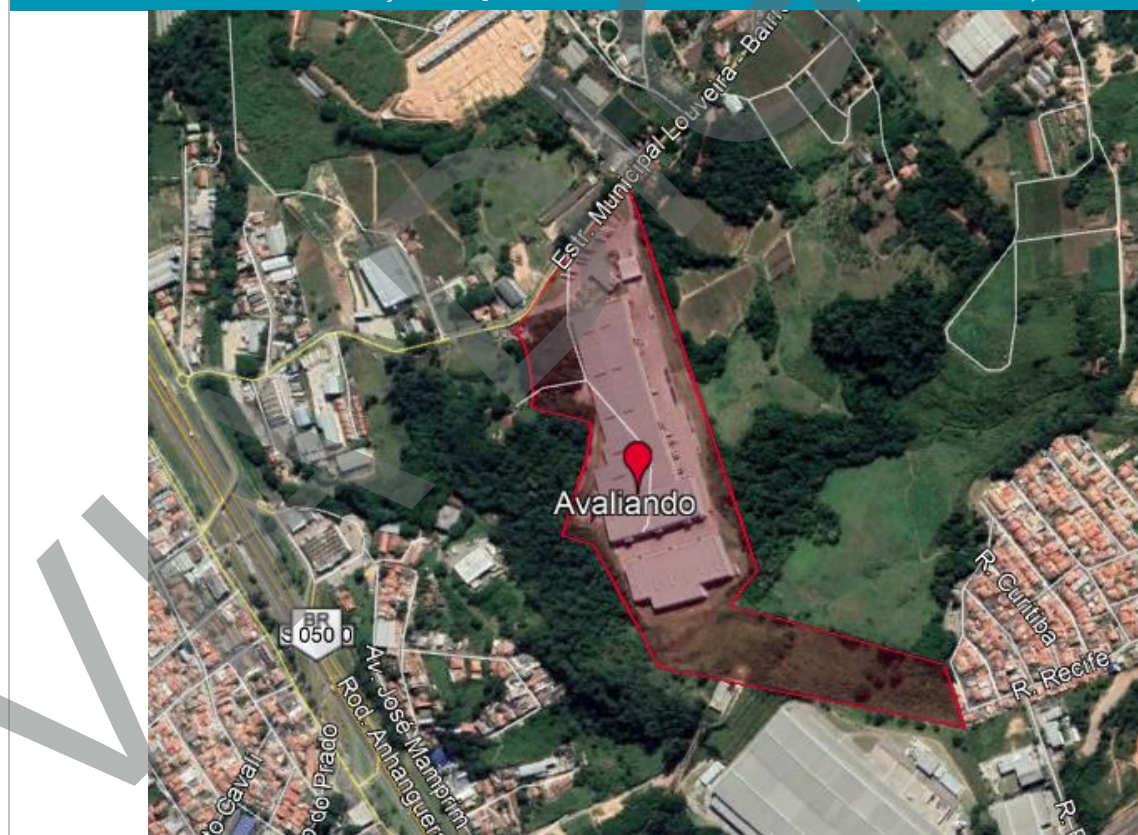
Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se GR Louveira e está situada na Rua Atílio Biscuola, 1.831, Bairro Terra Nobre, Louveira - SP.

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

- 950 m até a Rodovia Anhanguera;
- 3,2 km até o Centro de Louveira;
- 5,1 km até o Parque de Diversões Hopi Hari;
- 7,3 km até o Outlet Premium São Paulo;
- 8,5 km até o Centro de Vinhedo;
- 21,8 km até o Aeroporto Internacional de Viracopos; e
- 23,8 km até o Centro de Campinas.

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel está localizado na zona oeste da cidade de Louveira, que faz parte da Aglomeração Urbana de Jundiaí. A região é cercada pelas cidades de Vinhedo e Jundiaí.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População:** A população de Louveira de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 37.125 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 49.993 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Louveira também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas:** A região não possui um mercado forte de galpões logísticos.

Ocupação circunvizinha

Imóveis logísticos, industriais e algumas residências de padrão médio.

Acesso

Nível regional

O município de Louveira faz parte da região Sudeste do Estado de São Paulo. O principal acesso viário a essa região é a Rodovia Anhanguera.

Nível municipal

O bairro Capivari está localizado na porção oeste do município. Os principais acessos viários a essa região são a Estrada Municipal de Louveira e a Rodovia Romildo Prado.

Nível local

- A Rua Atílio Biscuola é asfaltada e possui mão-dupla, com uma faixa em cada sentido.
- Seu estado de conservação é regular.
- Possui inclinação de 5%, o que não beneficia o acesso por caminhões e carretas.
- O imóvel não dispõe de transporte público.

Infraestrutura logística

Além do sistema rodoviário, a região é beneficiada pela proximidade da malha ferroviária que atende a região de Jundiaí e a recente inauguração do terminal intermodal que liga ao porto de Santos.

A região conta com o Aeroporto de Viracopos, em Campinas, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de ser o segundo principal terminal de cargas do Brasil. Existe ainda o Aeroporto Estadual de Jundiaí - Comandante Rolim Adolfo Amaro, bem próximo ao local, que não realiza voos comerciais.

Conclusão

A localização de Louveira é bastante estratégica, visto que se encontra entre as cidades de Campinas e São Paulo, conectadas pelas importantes rodovias Anhanguera e Bandeirantes, além de possuir uma atividade industrial e comercial desenvolvida, o que repercute em estar entre os 10 maiores PIB per capita do estado.

Análise Mercadológica

Cenário econômico

O final do primeiro trimestre de 2020 foi fortemente impactado pela pandemia do coronavírus, fazendo o principal índice do mercado acionário brasileiro recuar 43% e voltar aos 67 mil pontos, mesmo patamar de 2017. O segundo trimestre por sua vez que foi de forte recuperação o mercado de capitais, com uma recuperação de aproximadamente 34% no mesmo índice. Entretanto os indicadores do mercado imobiliário não tiveram a mesma força de recuperação que o mercado de capitais, com uma redução de 47,7% no volume financeiro do primeiro trimestre em relação ao período anterior e uma redução de 74,8% no segundo trimestre em relação ao primeiro.

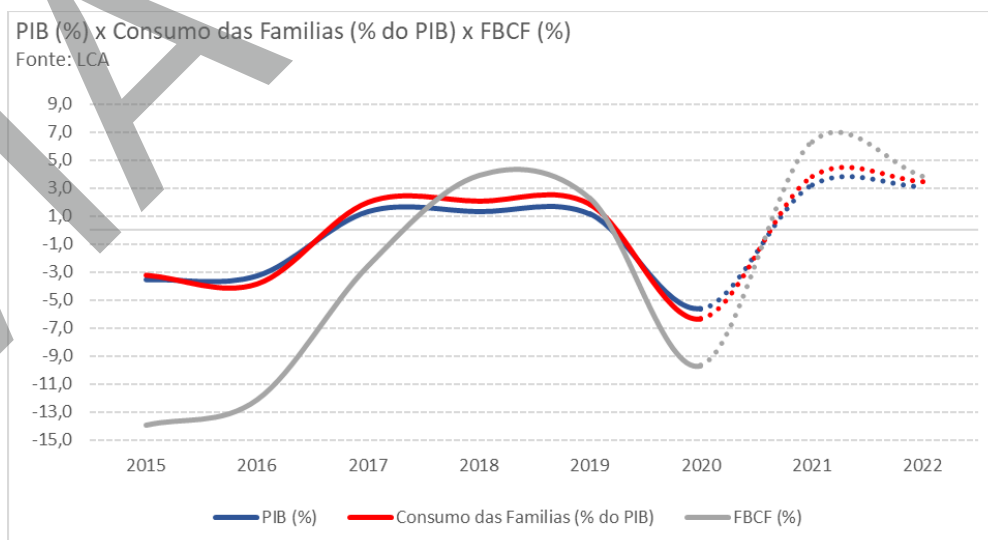
Os indicadores macroeconômicos projetados para 2020 em janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$ 3,78 no final do período. Contudo a pandemia fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -5,6%, 1,59% e R\$ 5,20 respectivamente. Essa deterioração ficou em linha com o cenário externo, que também foi impactado pelo COVID-19 e rebaixou a projeção do PIB mundial de 3,61% para -2,9% em 2020.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade política e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um crescimento de 1,1% do PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em tendência de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

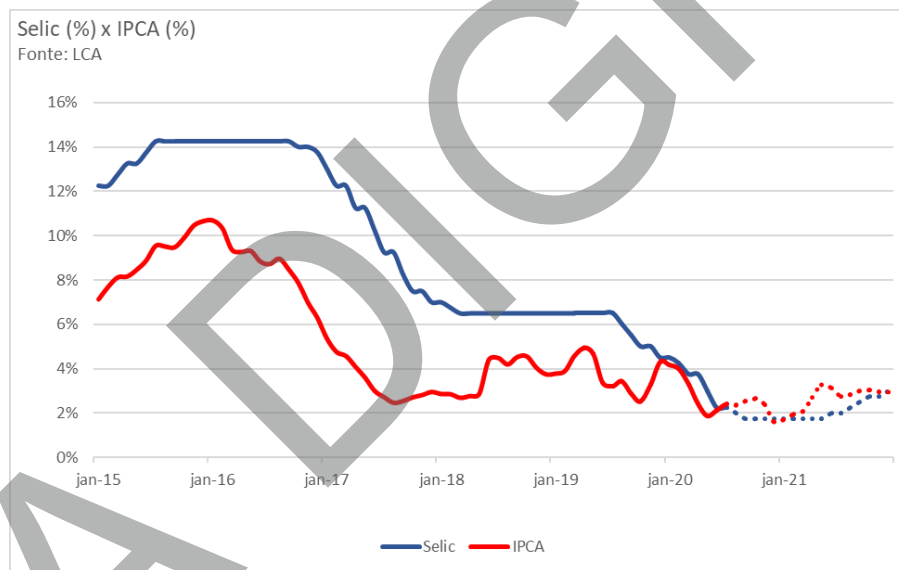
Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante teste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -5,6%.



Taxa básica de juros e inflação

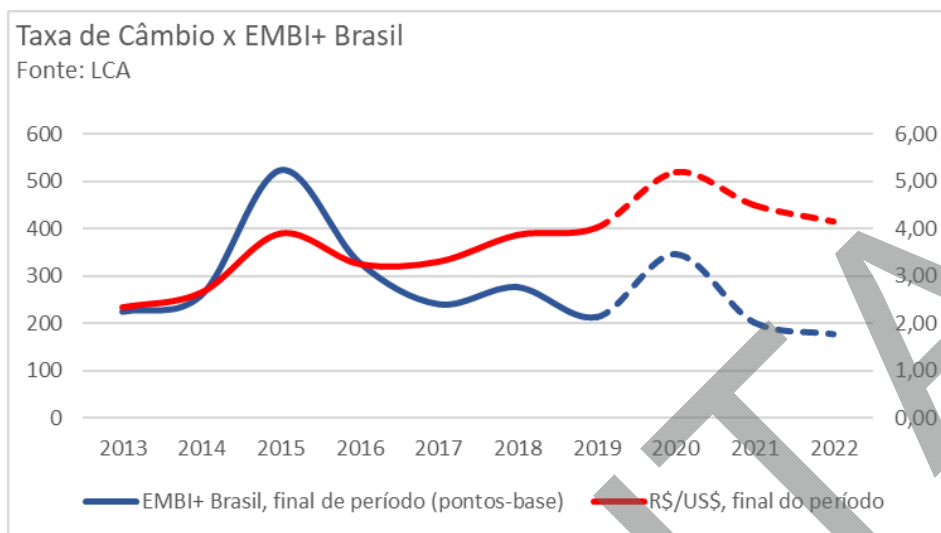
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%. Contudo, como resposta ao surto de coronavírus no Brasil, novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março reduzindo em 50 pontos base (p.b.), em maio cortou 75 p.b. e em junho mais 75 p.b., levando a Selic a 2,25% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte, o que poderia levar a taxa básica de juros a 1,75% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração economia e da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. O IPCA projetado para 2020 saiu de 4,12% para 1,59% sendo 4% o centro da meta para o ano, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

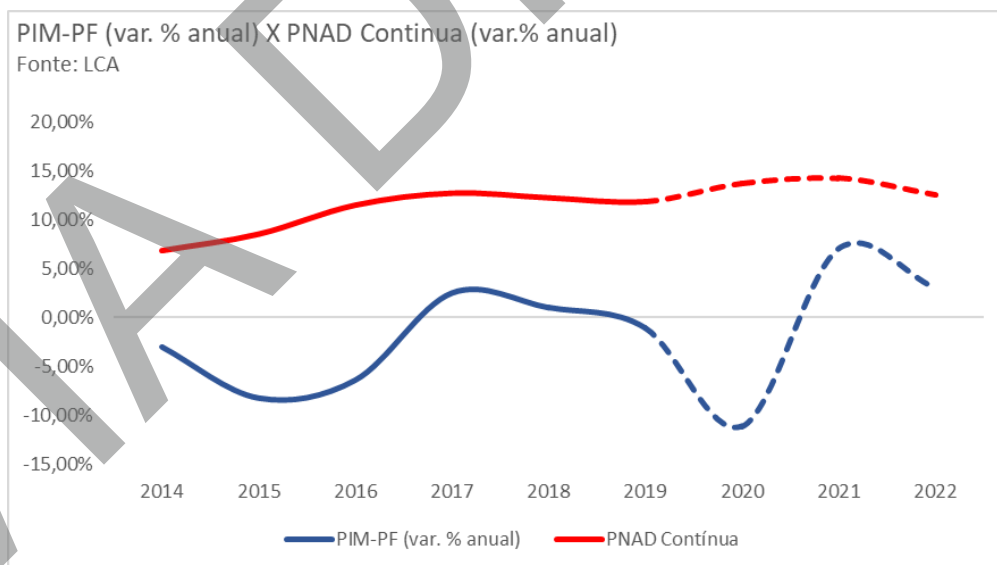
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$ 4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana acumulou uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$ 5,89. Esta valorização vem em linha com a deterioração do cenário econômico global, que gerou uma fuga do capital para economias mais sólidas e também sobre o efeito da instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$ 3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$ 5,20 acompanhado por uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

A taxa de desemprego ao final de 2019 foi de 11,87%, por sua vez após a economia passar por um grande choque durante a pandemia de COVID-19 fez com que a projeção para o final de 2020 seja de 13,71%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 11,1%.



Projeções para a economia brasileira

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-5,6	3,2	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,71	14,24	12,59
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-4,7	4,5	1,4
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-11,1	7,0	3,1
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,59	2,96	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	7,17	4,14	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	9,47	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	1,99	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	4,17	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	1,75	3,00	5,00
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,50	4,15
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (23/07/2020)

Mercado de Galpões - Jundiaí

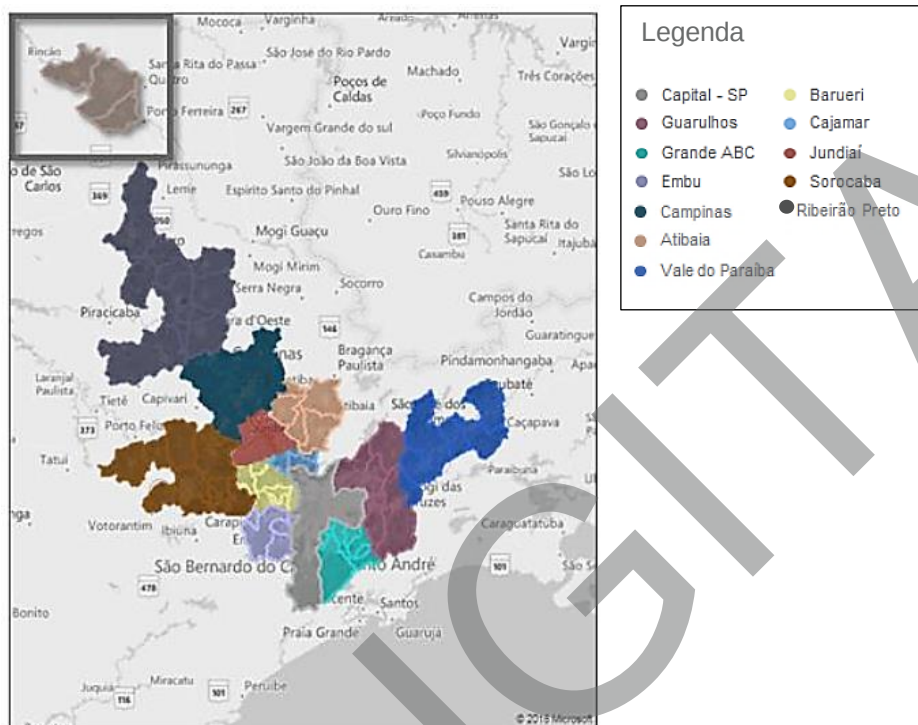
Panorama Geral

De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional foi em grande parte distribuída entre várias regiões do País, o consumo em geral ainda está concentrado em grande parte na região Sudeste, principalmente em São Paulo. A necessidade de operações logísticas eficientes, ainda que tenham sido ampliadas em várias regiões, é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta, incorporadores focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a São Paulo.

Estoque e Vacância

A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

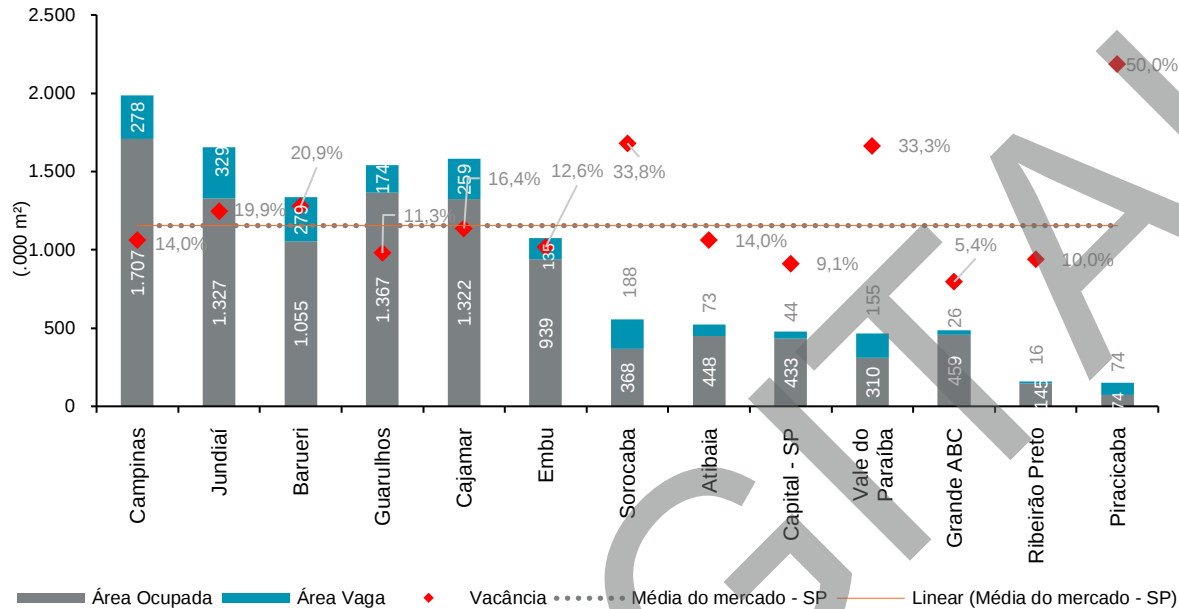
MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES



Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.

ÁREA OCUPADA (m²) x ÁREA VAGA (m²) x VACÂNCIA (%) POR REGIÃO

Source: Cushman & Wakefield



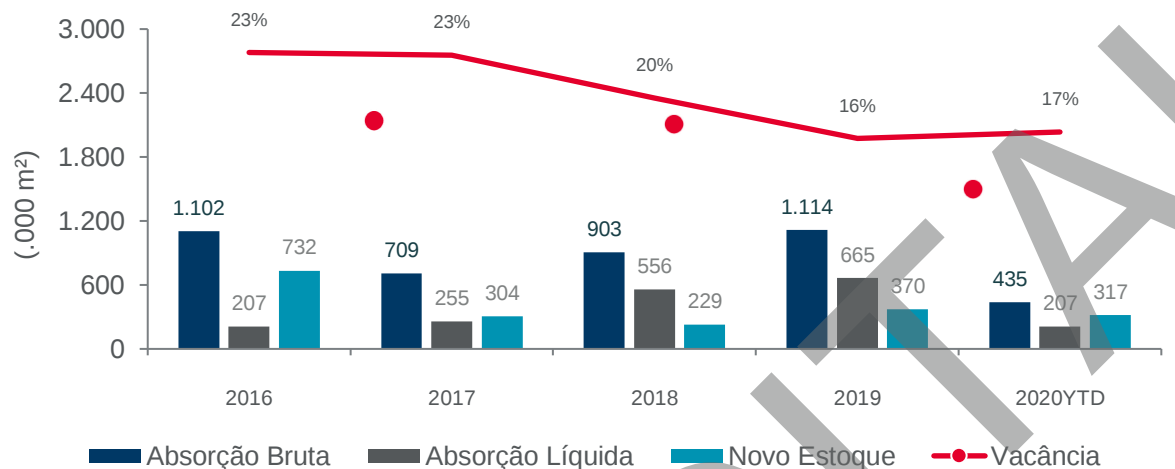
No segundo trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 11.983.524 m² construídos de condomínios logísticos. Jundiaí possui o segundo maior estoque (1.656.164 m² - o que equivale a 13,8% do Estado), perdendo apenas para Campinas. A região conta com o Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro e sua localização é estratégica, pois se situa entre duas importantes metrópoles, Campinas e São Paulo. Também é importante destacar que a taxa de vacância dessa região é de 19,9%, abaixo da taxa do mercado geral.

Análise do Mercado de Condomínios Logísticos do Estado

O gráfico a seguir apresenta para o Estado de São Paulo a evolução recente de alguns dos principais parâmetros de mercado, são eles a Absorção Bruta, a Absorção Líquida, o Novo Estoque e a Vacância.

ABSORÇÃO BRUTA x ABSORÇÃO LÍQUIDA x NOVO ESTOQUE x VACÂNCIA

Fonte: Cushman & Wakefield



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observamos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que já na metade desse ano foram entregues 85% do volume de área entregue no ano passado inteiro.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o segundo trimestre de 2020 foi de 207 mil m², ao passo que ocorreu a entrega de 317 mil m².

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade. Esse movimento é conhecido como “*flight to quality*”, ou seja, a saída de inquilinos de empreendimentos antigos para novos. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

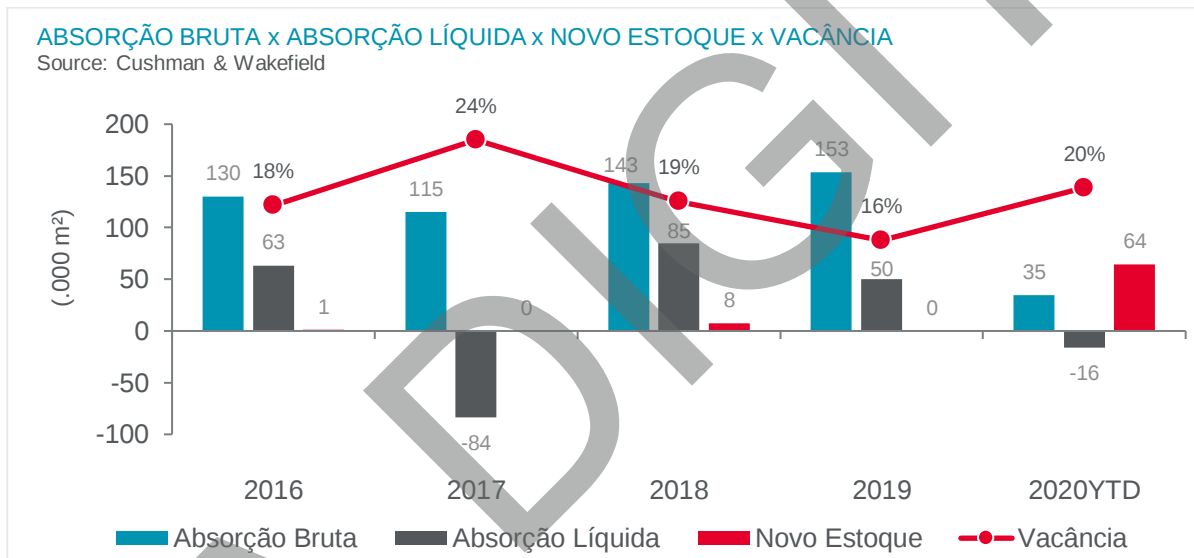
Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizar suas operações. Muitas delas possuem plataformas

online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o segundo trimestre de 2020 foi de 435 mil m², acima do novo estoque entregue até o período.

A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial.

Análise do Mercado de Condomínios Logísticos da Região

O mercado é formado pelos municípios de Jundiaí, Cabreúva, Louveira, Várzea Paulista, Itupeva e Jaguariúna. Juntos, eles somam um total de 758.132 habitantes (1,7% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2019.

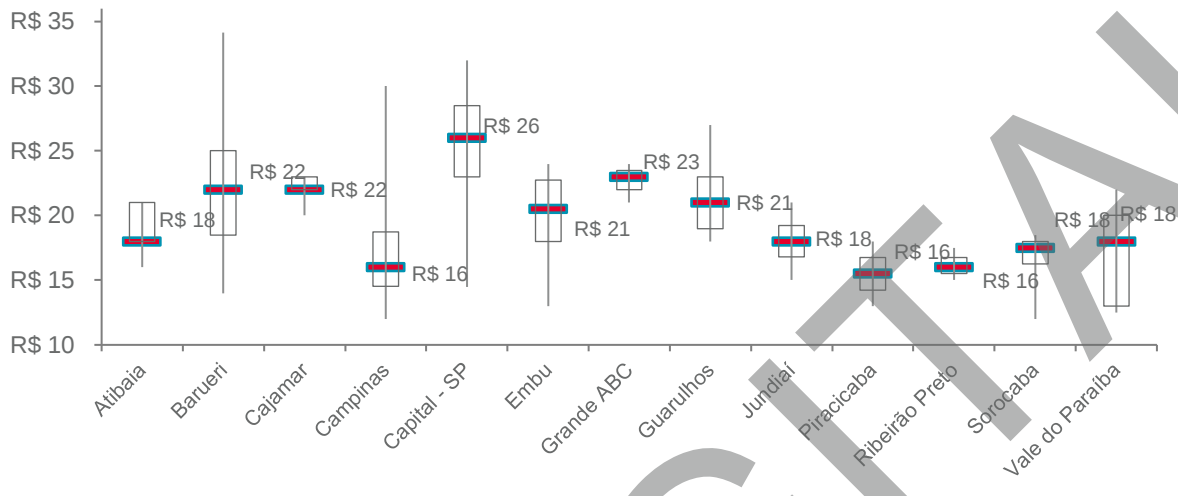


A região de Jundiaí vem apresentando um ritmo constante de absorção bruta ao longo dos anos, porém, em 2017 houve um grande volume de saídas que resultou em uma absorção líquida negativa de -84 mil m², elevando a vacância para 24%. Tanto em 2018, como em 2019 o mercado da região reagiu e registrou fortes absorções líquidas, as quais fizeram a taxa de vacância decair em 3 p.p. Contudo, Jundiaí voltou a entregar novos empreendimentos no segundo trimestre de 2020, sendo o maior estoque entregue do período analisado. Além dos novos empreendimentos, a região registrou uma absorção líquida negativa, fazendo com que a taxa de vacância aumentasse novamente e alcançasse patamares acima do mercado geral.

Preços Praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 2º trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Box Plot - Preços Praticados
Source: Cushman & Wakefield



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. A região de Jundiaí possui uma amplitude pequena nos preços pedidos, com uma mediana de R\$ 18/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R\$ 18,78/m².

Conclusão

Como os galpões localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo estão próximos aos principais centros de consumo do país a região é a pioneira no ritmo de recuperação que vem sendo traçado pelo mercado logístico do Brasil. A tendência daqui em diante é que o mercado volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

A região de Jundiaí apresentou um volume negativo considerável de absorção líquida em 2017. Contudo, em grande parte do período analisado, observa-se que o ritmo de absorção bruta na região foi muito forte o que demonstra certa atratividade no mercado. Até o segundo trimestre de 2020 a região voltou a registrar uma absorção líquida negativa, que junto a um grande volume de novo estoque, resultou em um aumento na taxa de vacância, a qual estava no seu patamar mais baixo ano passado, mas subiu 4 p.p, ficando acima da média do estado.

O mercado no entorno do imóvel

Na região existem alguns galpões industriais/logísticos, de tamanhos variados. Além disso, ao redor do avaliando há muitos terrenos vagos, que podem ser desenvolvidos no setor, inclusive uma das amostras de terreno é um próprio vizinho.

- **Economia:** A economia de Louveira está em expansão moderada. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 42,9% em 2017 (IBGE), último ano da medição.
- **Renda:** Segundo IBGE, o salário médio era de 3,6 salários mínimos e o PIB per capita foi de R\$ 250.827,01, em 2017, último ano da medição.

Oferta e demanda

Embora a maior parte do mercado de galpões de Louveira esteja ocupada, foi percebido que ainda existem condomínios com área para locação. Há forte concorrência se desenvolvendo no eixo da Rodovia Vice Prefeito Hermenegildo Tonolli que liga a Via Anhanguera ao município de Itupeva. Ali, além da alta taxa de vacância, há novos empreendimentos surgindo, com potencial oferta acima de 200.000 m².

Louveira se beneficia principalmente pela sua localização estratégica, com o mercado de condomínios logísticos desenvolvidos nas imediações da Via Anhanguera. Trata-se de um submercado mais próximo de São Paulo na comparação com Vinhedo e Campinas, e por apresenta maior competitividade.

Por outro lado, o inventário de Louveira é composto predominantemente por galpões mais antigos, sendo o GR Louveira uma exceção.

No que se refere a terrenos, verificamos uma manutenção da oferta em relação a 2019, com estabilidade e até redução nos preços individuais.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 150,00 e R\$ 390,00 /m², com áreas variando entre 80.000 m² e 306.000,00 m². Em termos de área equivalente, ponderando as áreas que não podem ser edificadas com um peso menor, os preços pedidos por m² ficaram entre R\$ 168,34/m² e R\$ 478,11/m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 14,00/m² e R\$ 21,00/m² com áreas variando entre 3.912,00 m² e 10.541 m². Geralmente a oferta se dá em forma de módulos e não como galpões inteiros. Há, na maioria dos casos, possibilidade de expansão dessas áreas através da composição de dois ou mais módulos em alguns dos empreendimentos.

As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

Em vista dos pontos apresentados anteriormente, consideramos que o avaliando está bem posicionado no mercado em que está inserido e seu uso se adequado ao seu entorno. O seu maior locatário assinou novo contrato, o que garante uma certeza maior de rendimento.

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: 174.700,00 m²;
- Área de preservação permanente (APP): 3.869,33 m²;
- Demais áreas com restrição: 5.540,07 m²;
- Acesso: Através da Rodovia Anhanguera
O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a seguinte seleção de serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Benfeitorias do imóvel: Pavimentações, reservatório de água;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, além das áreas com restrição citadas acima, nem identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

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

Descrição das construções e benfeitorias

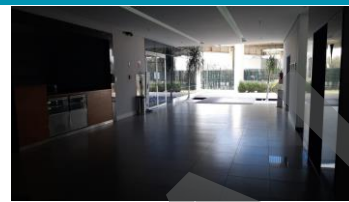
BLOCO 100 – GALPÃO COM 10 MÓDULOS – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características	
Composição	Térreo	Área fabril sob grandes vãos livres, com blocos de sanitários, 1 doca p/ cada 500 m² de área.
	Mezanino	Área reservada para atividades administrativas dos ocupantes dos módulos. Composta por mezanino livre e blocos de sanitários.
Estrutura	Concreto pré-moldado	
Fachada	Pintura e pastilhas cerâmicas	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Metálica, telhas zipadas e isolamento termo acústico	
Circulação Vertical	Escadas de concreto	
Ar condicionado	Não possui	
Iluminação	Fluorescente e zenital	
Segurança Contra Incêndio	Extintores, sprinklers, hidrantes	
Segurança Patrimonial	Segurança privada	
Capacidade do piso (T/m²)	6,00	
Pé direito (m)	12,30	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto de alta resistência e placas cerâmicas	
Paredes	Alvenaria aparente e placas cerâmicas	
Forros	Gesso	

BLOCO 200 – GALPÃO COM 6 MÓDULOS – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES


Itens	Características	
Composição	Térreo	Área fabril sob grandes vãos livres, com blocos de sanitários, 1 doca p/ cada 500 m² de área.
	Mezanino	Área reservada para atividades administrativas dos ocupantes dos módulos. Composta por mezanino livre e blocos de sanitários.
Estrutura	Concreto pré-moldado	
Fachada	Pintura e pastilhas cerâmicas	
Esquadrias	Alumínio	
Cobertura	Metálica, telhas zipadas e isolamento termo acústico	
Circulação Vertical	Escadas de concreto	
Ar condicionado	Não possui	
Iluminação	Fluorescente e zenital	
Segurança Contra Incêndio	Extintores, sprinklers, hidrantes	
Segurança Patrimonial	Segurança privada	
Capacidade do piso (T/m²)	6,00	
Pé direito (m)	12,30	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto de alta resistência e placas cerâmicas	
Paredes	Alvenaria aparente e placas cerâmicas	
Forros	Gesso	

PRÉDIO ADMINISTRATIVO/REFEITÓRIO – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Itens
Características

Composição

Térreo

Composto por área de convivência, restaurante, cozinha, áreas de apoio ao restaurante, enfermaria, depósitos, café e sanitários.

Mezanino

Composto por sala de espera, 3 salas de reunião, refeitório vip, copa, auditório, sala administrativa, sala de controle de segurança e sanitários.

Estrutura

Concreto pré-moldado

Fachada

Pintura e vidro espelhado

Esquadrias

Alumínio

Cobertura

Estrutura metálica, telhas zipadas e isolamento termo acústico

Circulação Vertical

Escadas de concreto

Ar condicionado

Central

Iluminação

Zenital (salas de reunião) e lâmpadas fluorescentes

Segurança Contra Incêndio

Extintores, sprinklers, hidrantes

Segurança Patrimonial

Segurança privada

Pé direito (m)

3,00

Principais acabamentos internos

Pisos

Concreto e placas cerâmicas

Paredes

Pintura látex e pastilhas cerâmicas

Forros

Gesso e lã de vidro

BENFEITORIAS – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Itens
Características

Área Pavimentada – Piso intertravado

25.658,65 m²

Reservatório

400 mil litros

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):	174.700,00	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão 1	7.685,29	Matrícula
Galpão 2	7.628,84	
Galpão 3	7.628,84	
Galpão 4	12.657,35	
Galpão 8	1.983,92	
Galpão 9	1.983,92	
Galpão 10	2.023,26	
Galpão 11	2.036,74	
Galpão 12	1.983,92	
Galpão 13	2.521,12	
Galpão 14	2.510,44	
Galpão 15	2.521,12	
Galpão 16	2.036,75	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	55.201,51	

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 15% 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	165.290,60	100%	165.290,60
Demais Áreas Com Restrição	5.540,07	15%	831,01
Área de Preservação Permanente	3.869,33	15%	580,40
TOTAL	174.700,00		166.702,01

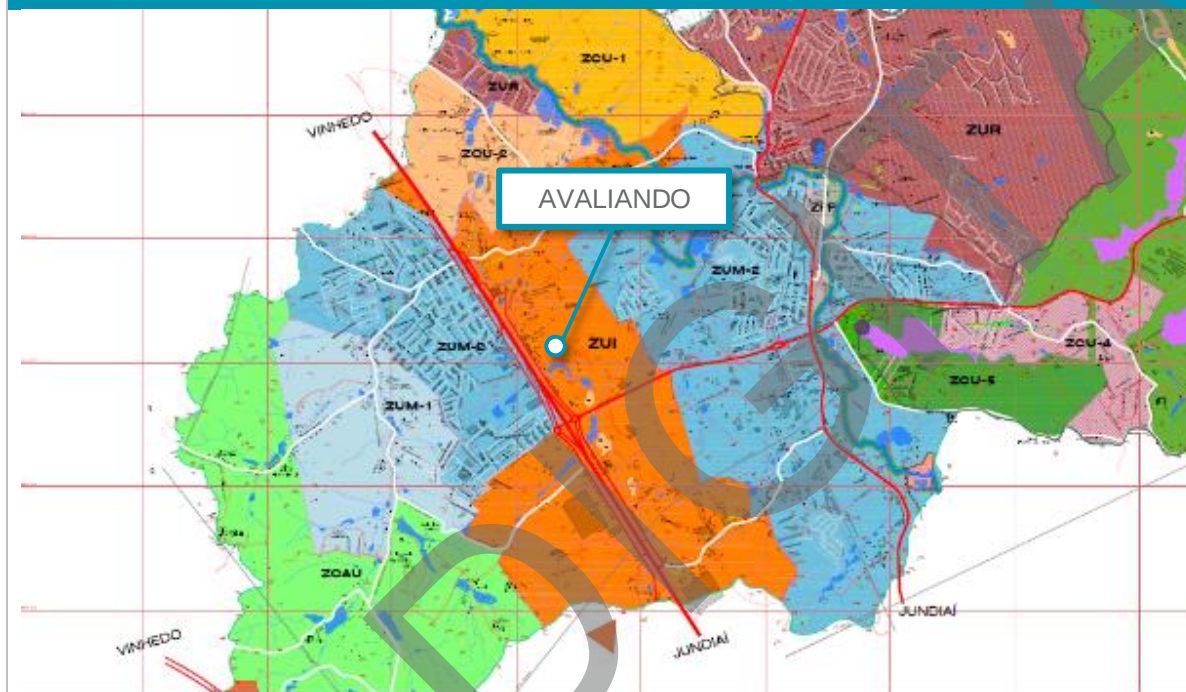
O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Louveira são determinadas pela Lei nº 2.332 de 13 de dezembro de 2013.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Uso Industrial.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira

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 ZONA DE USO INDUSTRIAL

Usos:

Comercial, residencial (com restrições), industrial.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,60; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 2,00, o que significa que a área computável¹ não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno.

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

Comentários sobre o zoneamento

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

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

Avaliação

Processo de avaliação

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

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

Metodologia

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

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

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

Método Involutivo

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

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

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

Método Evolutivo

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

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

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

Método da Capitalização da Renda

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

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

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

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

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

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

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

Método da Quantificação de Custo

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

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

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

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

Pesquisa

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

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

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

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

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

Especificação das avaliações

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

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

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

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

Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda** e **Método Evolutivo** para aferição. Utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para determinação do **Valor de Mercado para Locação**. E o **Valor de Reposição** foi obtido pela soma do valor das construções e benfeitorias obtido através do Método Evolutivo.

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

Método Comparativo Direto De Dados De Mercado

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

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

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

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

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

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

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

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

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

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

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

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

Fator Acesso

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

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

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

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	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:

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

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:

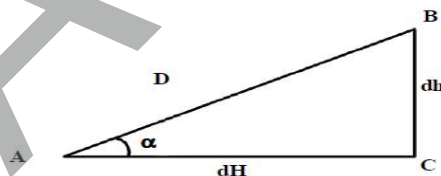
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%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

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

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

Sendo:

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



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

Fator Zoneamento

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

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

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

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

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

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

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

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

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

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

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

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

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

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

Fator Depreciação

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

Aplicável a:

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

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

Critério de Depreciação

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

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

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

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

Sendo:

LEGENDA

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

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

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

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

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

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

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

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

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

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

Valor de Mercado para Locação

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

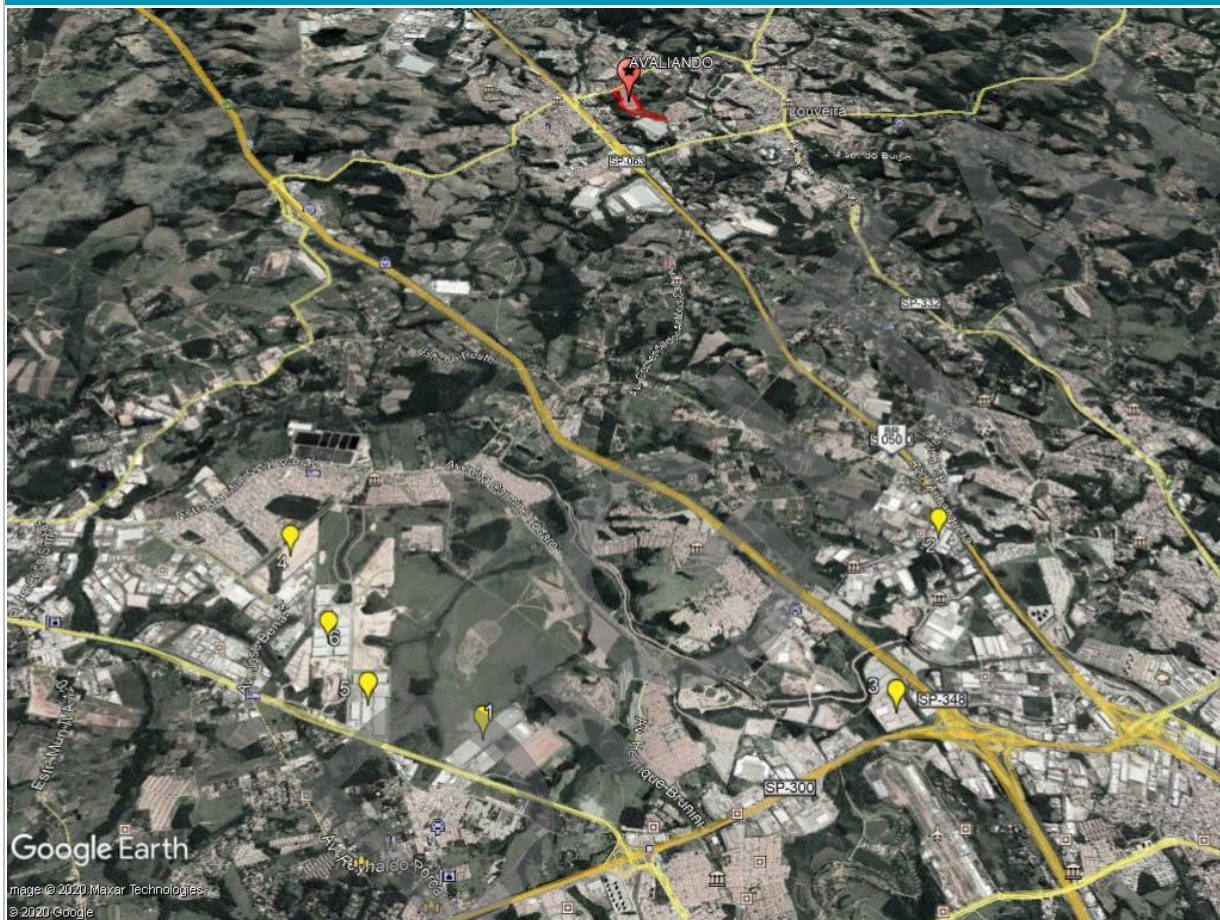
FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Valor Unitário (R\$/m²)	17,57
Área CONSTRUÍDA	55.201,51
Valor de Mercado para Locação (R\$)	970.000,00

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

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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



Amostra Nº 1

A propriedade denominada GR Jundiaí localiza-se na GR Jundiaí Rodovia Vice Prefeito Hermenegildo Tonolli, 1500 - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 19,6 km do avaliando, possui oferta de 7.398,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 21,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,38/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,3 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

A propriedade denominada GLP Jundiaí I localiza-se na GLP Jundiaí I Rua Kanebo, 175 - Jundiaí /SP, distante aproximadamente 4,6 km do avaliando, possui oferta de 10.541,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 19,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 21,31/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 3

A propriedade denominada Delta Empresarial Park localiza-se na Delta Empresarial Park Avenida Prefeito Luiz Latorre, 9401 - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 14,6 km do avaliando, possui oferta de 7.720,83 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 16,50/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,50/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

A propriedade denominada GLP Jundiaí III localiza-se na GLP Jundiaí III Avenida Francisco Roveri, S/N - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 24,2 km do avaliando, possui oferta de 4.866,30 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,74/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 5

A propriedade denominada Business Park Jundiaí localiza-se na Business Park Jundiaí Avenida José Alves de Oliveira, 300 - Itupeva/SP, distante aproximadamente 20,6 km do avaliando, possui oferta de 7.998,80 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 14,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 13,35/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 6

A propriedade denominada Thera Park Jundiaí localiza-se na Thera Park Jundiaí Avenida Odila Chaves Rodrigues, 1277 - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 21 km do avaliando, possui oferta de 3.912,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 16,80/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,15/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	GR Louveira Rua Atílio Biscuola, 1.831, Louveira/SP	55.201,51	-	-	(-)	-	-	-

COMPARATIVOS

1	GR Jundiaí Rodovia Vice Prefeito Hermenegildo Tonolli, 1500 - Jundiaí/SP	7.398,00	155.358,00	21,00	23-set
2	GLP Jundiaí I Rua Kanebo, 175 - Jundiaí /SP	10.541,00	200.279,00	19,00	23-set
3	Delta Empresarial Park Avenida Prefeito Luiz Latorre, 9401 - Jundiaí/SP	7.720,83	127.393,70	16,50	23-set
4	GLP Jundiaí III Avenida Francisco Roveri, S/N - Jundiaí/SP	4.866,30	87.593,40	18,00	23-set
5	Business Park Jundiaí Avenida José Alves de Oliveira, 300 - Itupeva/SP	7.998,80	111.983,20	14,00	23-set
6	Thera Park Jundiaí Avenida Odila Chaves Rodrigues, 1277 - Jundiaí/SP	3.912,00	65.721,60	16,80	23-set

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

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	0,95	0,94 Melhor	1,03 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	19,38	19,38	0,97
2	0,95	1,00 Similar	1,08 Pior	0,89 Melhor	1,21 Pior	21,31	21,31	1,18
3	0,95	1,00 Similar	1,05 Pior	1,07 Pior	1,00 Similar	17,50	17,50	1,12
4	0,95	1,00 Similar	0,97 Melhor	1,07 Pior	1,00 Similar	17,74	17,74	1,04
5	0,95	0,94 Melhor	1,06 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	13,35	13,35	1,00
6	0,95	1,00 Similar	1,01 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	16,15	16,15	1,01
						17,57	17,57	

TRATAMENTO DE AMOSTRA - BLOCO 100 e 200

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 17,55

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)

22,85

Limite Inferior (-30%)

12,30

Intervalo Proposto

30%

Número de Elementos

6

SANEAMENTO

Limite Superior

19,22

Limite Inferior

15,93

Intervalo de confiança

80%

Significância do intervalo de confiança

20%

Amplitude do Intervalo de Confiança

19%

Desvio Padrão

2,73

Distri. "t" Student

1,48

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)
17,57

Número de Elementos Após Saneamento

6

Coeficiente (Desvio/Mas)

0,16

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)
17,57

Método Evolutivo

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

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

Determinação do Valor de Terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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 Equivalente (R\$/ m ²)	247,65
Área Equivalente(m ²)	166.702,01
Valor de Mercado para Venda (R\$)	41.283.606,28
Valor de Mercado para Venda (R\$)	41.284.000,00
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m ²)	236,31
Área Total(m ²)	174.700,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	41.283.606,28

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





Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida José Nicolau Stabile, Louveira/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 93.153,00 m² de área total e APP de 20.196,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Misto 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 390,00/m². O preço ajustado é R\$ 290,13/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Atílio Biscuola, Louveira/SP, ao lado do avaliando, possui 80.000,00m² de área total e área construída de 710,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 225,00/m². O preço ajustado é R\$ 199,77/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua José Mamprim, Louveira/SP, distante aproximadamente 1,9 km do avaliando, possui 100.000,00 m² de área total e APP de 21.735,00 m². A área construída é de 650,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 200,00/m². O preço ajustado é R\$ 197,36/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia Anhanguera, Vinhedo/SP, distante aproximadamente 1,7 km do avaliando, possui 306.000,00 m² de área total e APP de 39.230,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona Expansão Urbana 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 150,00/m². O preço ajustado é R\$ 197,12/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Anhanguera, Vinhedo/SP, distante aproximadamente 5,8 km do avaliando, possui 122.704,00 m² de área total e APP de 11.361,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Desenvolvimento Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 350,00/m². O preço ajustado é R\$ 313,49/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rodovia Anhanguera, Vinhedo/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 107.496,00 m² de área total e APP de 32.550,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Desenvolvimento Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 348,39/m². O preço ajustado é R\$ 344,68/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rodovia Romildo Prado, Louveira/SP, distante aproximadamente 3,1 km do avaliando, possui 113.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 265,49/m². O preço ajustado é R\$ 288,02/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO																	
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	GR Louveira Rua Atílio Biscuola, 1.831, Louveira/SP	174.700,00	3.869,33	5.540,07	166.702,01	250,00	7.068,31	Zona De Uso Industrial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																	
1	Avenida José Nicolau Stabile, Louveira/SP	93.153,00	20.196,00	0,00	75.986,40	112,00	0,00	Zona de Uso Misto 2	Oferta	38.330.000,00	0,00	390,00	478,11				
2	Rua Atílio Biscuola, Louveira/SP	80.000,00	0,00	0,00	80.000,00	286,00	710,00	Zona de Uso Industrial	Oferta	18.000.000,00	629.853,71	217,13	217,13				
3	Rua José Mamprim, Louveira/SP	100.000,00	21.735,00	0,00	81.525,25	95,00	650,00	Zona de Uso Industrial	Oferta	20.000.000,00	426.703,71	195,73	240,09				
4	Rodovia Anhanguera, Vinhedo/SP	306.000,00	39.230,00	0,00	272.654,50	1.510,00	0,00	Zona Expansão Urbana 2	Oferta	45.900.000,00	0,00	150,00	168,34				
5	Rodovia Anhanguera, Vinhedo/SP	122.704,00	11.361,00	0,00	113.047,15	580,00	0,00	Zona de Desenvolvimento Industrial	Oferta	42.946.409,00	0,00	350,00	379,90				
6	Rodovia Anhanguera, Vinhedo/SP	107.496,00	32.550,00	0,00	79.828,50	161,00	0,00	Zona de Desenvolvimento Industrial	Oferta	37.450.000,00	0,00	348,39	469,13				
7	Rodovia Romildo Prado, Louveira/SP	113.000,00	0,00	0,00	113.000,00	0,00	0,00	Zona de Uso Industrial	Oferta	30.000.000,00	0,00	265,49	265,49				

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

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	0,94 Melhor	0,91 Menor	0,89 Melhor	1,05 Pior	0,89 Melhor	290,13	290,13	0,67
2	0,90	1,00 Similar	0,91 Menor	1,00 Similar	1,11 Pior	1,00 Similar	199,77	199,77	1,02
3	0,90	1,00 Similar	0,91 Menor	0,89 Melhor	1,11 Pior	1,00 Similar	197,36	197,36	0,91
4	0,90	0,94 Melhor	1,06 Maior	0,91 Melhor	1,05 Pior	1,33 Pior	197,12	197,12	1,30
5	0,90	0,94 Melhor	0,95 Menor	0,91 Melhor	1,11 Pior	1,00 Similar	313,49	313,49	0,92
6	0,90	0,94 Melhor	0,91 Menor	0,91 Melhor	1,05 Pior	1,00 Similar	344,68		0,82
7	0,90	1,00 Similar	0,95 Menor	1,14 Pior	1,11 Pior	1,00 Similar	288,02	288,02	1,21
							261,51	247,65	

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 273,82

HOMOGENEIZAÇÃO
SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	339,96	Limite Superior	280,81
Limite Inferior (-30%)	183,06	Limite Inferior	214,49
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	7	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	27%
		Desvio Padrão	55,03
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,22
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	261,51	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	247,65
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	41.283.606,28

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.

Fator de Comercialização

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

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

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

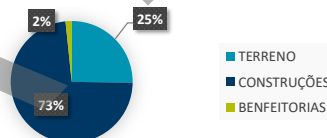
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
GR Louveira Rua Atílio Biscuola, 1.831, Louveira/SP	174.700,00	0,80	236,31	37.155.245,65

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ AGOSTO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão 1	7.685,29	2.2.3 Galpão MédioLINF.	1,37	1.477,07	2.020,63	6,00	b	80,00	1,00	0,97	15.529.141,06	14.990.174,27
Galpão 2	7.628,84	2.2.3 Galpão MédioLINF.	1,37	1.477,07	2.020,63	6,00	b	80,00	1,00	0,97	15.415.076,40	14.880.068,42
Galpão 3	7.628,84	2.2.3 Galpão MédioLINF.	1,37	1.477,07	2.020,63	6,00	b	80,00	1,00	0,97	15.415.076,40	14.880.068,42
Galpão 4	12.657,35	2.2.3 Galpão MédioLINF.	1,37	1.477,07	2.020,63	6,00	b	80,00	1,00	0,97	25.575.843,41	24.688.187,73
Galpão 8	1.983,92	2.2.3 Galpão MédioLINF.	1,37	1.477,07	2.020,63	6,00	b	80,00	1,00	0,97	4.008.771,76	3.869.640,12
Galpão 9	1.983,92	2.2.3 Galpão MédioLINF.	1,37	1.477,07	2.020,63	6,00	b	80,00	1,00	0,97	4.008.771,76	3.869.640,12
Galpão 10	2.023,26	2.2.3 Galpão MédioLINF.	1,37	1.477,07	2.020,63	6,00	b	80,00	1,00	0,97	4.088.263,41	3.946.372,87
Galpão 11	2.036,74	2.2.3 Galpão MédioLINF.	1,37	1.477,07	2.020,63	6,00	b	80,00	1,00	0,97	4.115.501,53	3.972.665,64
Galpão 12	1.983,92	2.2.3 Galpão MédioLINF.	1,37	1.477,07	2.020,63	6,00	b	80,00	1,00	0,97	4.008.771,76	3.869.640,12
Galpão 13	2.521,12	2.2.3 Galpão MédioLINF.	1,37	1.477,07	2.020,63	6,00	b	80,00	1,00	0,97	5.094.255,14	4.917.449,85
Galpão 14	2.510,44	2.2.3 Galpão MédioLINF.	1,37	1.477,07	2.020,63	6,00	b	80,00	1,00	0,97	5.072.674,80	4.896.618,49
Galpão 15	2.521,12	2.2.3 Galpão MédioLINF.	1,37	1.477,07	2.020,63	6,00	b	80,00	1,00	0,97	5.094.255,14	4.917.449,85
Galpão 16	2.036,75	2.2.3 Galpão MédioLINF.	1,37	1.477,07	2.020,63	6,00	b	80,00	1,00	0,97	4.115.521,74	3.972.685,15
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	55.201,51										111.541.924,31	107.670.700,00

BENFEITÓRIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Área Pavimentada - Piso Intertravado	m²	23.138,99	99,55	6,00	b	50,00	1,00	0,93	2.303.486,45	2.141.816,35
Reservatório (400mil litros)	Unidade	1,00	295.900,00	6,00	b	30,00	1,00	0,88	295.900,00	259.558,75
VALOR DAS BENFEITÓRIAS									2.599.386,45	2.401.375,10



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	147.227.320,75
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	132.505.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	2.400,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	758,00

Conforme os resultados obtidos na tabela:

- O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$132.505.000,00 (Cento e Trinta e Dois Milhões, Quinhentos e Cinco Mil Reais), equivalente a R\$ 2.400,39/m² e;
- O **Valor de Reposição** é R\$ 110.072.000,00 (Cento e Dez Milhões e Setenta e Dois Mil Reais), equivalente a R\$ 1.994,00/m².

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 12 anos.

Condomínio de galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em outubro de 2020 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

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

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Área locável: 55.201,51 m²;
- Área ocupada: 53.164,76 m²;
- Área vaga: 2.036,75 m²;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país foi afetada pela pandemia de COVID-19 e, por esse motivo, consideramos crescimento real 0% (zero por cento) nos dois primeiros anos da projeção;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito anteriormente;
- 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 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.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 31 de agosto de 2020 uma taxa de CAPM Real de 7,34% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,24%	7,34%	8,44%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 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 de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência

de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 8,00% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,25% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 12º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 13º 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. Todas as taxas representam retorno real.

Despesas

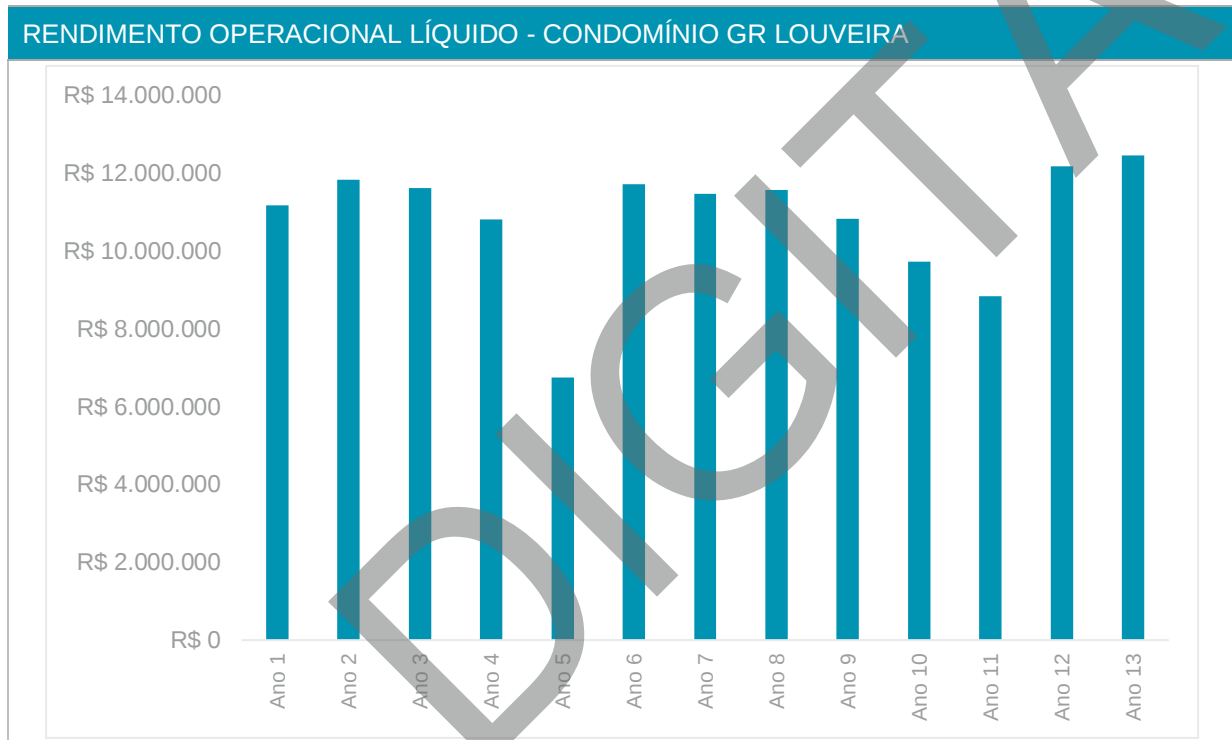
Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

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

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do condomínio GR Louveira é de R\$ 11.171.656,00 e de R\$ 12.452.582,00 para o 13º ano. Tendo em vista que o imóvel em estudo é multiusuário, em diversos anos do período de análise do fluxo de caixa descontado incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 50% de chance de renovação.



Cash Flow As Of Report

GR Louveira (Amounts in BRL)
out, 2020 through set, 2033

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 set-2021	Year 2 set-2022	Year 3 set-2023	Year 4 set-2024	Year 5 set-2025	Year 6 set-2026	Year 7 set-2027	Year 8 set-2028	Year 9 set-2029	Year 10 set-2030	Year 11 set-2031	Year 12 set-2032	Year 13 set-2033	Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	11.806.876	11.951.819	12.047.712	12.052.437	11.923.422	11.836.185	11.853.710	11.860.516	11.919.306	12.081.202	12.555.567	12.568.866	12.578.366	157.035.984
Absorption & Turnover Vacancy	-429.428	0	-221.480	-798.166	-3.727.986	0	-186.231	-139.695	-769.523	-1.737.814	-2.374.399	-195.730	0	-10.580.453
Scheduled Base Rent	11.377.448	11.951.819	11.826.232	11.254.271	8.195.436	11.836.185	11.667.479	11.720.822	11.149.783	10.343.387	10.181.168	12.373.136	12.578.366	146.455.531
Total Rental Revenue	11.377.448	11.951.819	11.826.232	11.254.271	8.195.436	11.836.185	11.667.479	11.720.822	11.149.783	10.343.387	10.181.168	12.373.136	12.578.366	146.455.531
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	2.289.815	2.453.305	2.368.286	2.178.819	1.266.033	2.528.144	2.481.817	2.525.147	2.315.224	2.000.562	1.816.586	2.608.414	2.710.512	29.542.665
Total Other Tenant Revenue	2.289.815	2.453.305	2.368.286	2.178.819	1.266.033	2.528.144	2.481.817	2.525.147	2.315.224	2.000.562	1.816.586	2.608.414	2.710.512	29.542.665
Total Tenant Revenue	13.667.263	14.405.125	14.194.518	13.433.090	9.461.469	14.364.328	14.149.296	14.245.969	13.465.007	12.343.950	11.997.754	14.981.551	15.288.878	175.998.197
Potential Gross Revenue	13.667.263	14.405.125	14.194.518	13.433.090	9.461.469	14.364.328	14.149.296	14.245.969	13.465.007	12.343.950	11.997.754	14.981.551	15.288.878	175.998.197
Effective Gross Revenue	13.667.263	14.405.125	14.194.518	13.433.090	9.461.469	14.364.328	14.149.296	14.245.969	13.465.007	12.343.950	11.997.754	14.981.551	15.288.878	175.998.197
Operating Expenses														
IPTU	351.082	351.082	351.082	354.663	358.209	361.791	365.409	369.063	372.754	376.482	380.246	384.049	387.889	4.763.801
Condomínio	1.977.729	2.053.496	2.014.419	1.933.616	1.437.431	2.116.138	2.104.442	2.134.025	2.044.487	1.895.447	1.805.150	2.211.789	2.268.786	25.996.955
Seguro	48.728	48.728	48.728	49.225	49.717	50.214	50.716	51.223	51.736	52.253	52.776	53.303	53.836	661.182
FRA	118.069	119.518	120.477	120.524	119.234	118.362	118.537	118.605	119.193	120.812	125.556	125.689	125.784	1.570.360
Total Operating Expenses	2.495.607	2.572.824	2.534.705	2.458.027	1.964.592	2.646.505	2.639.104	2.672.917	2.588.169	2.444.993	2.363.728	2.774.830	2.836.296	32.992.298
Net Operating Income	11.171.656	11.832.301	11.659.813	10.975.062	7.496.877	11.717.823	11.510.192	11.573.052	10.876.838	9.898.956	9.634.026	12.206.721	12.452.582	143.005.899
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	0	44.296	160.670	745.597	0	37.246	0	47.030	170.554	791.466	39.146	0	2.036.006
Total Leasing Costs	0	0	44.296	160.670	745.597	0	37.246	0	47.030	170.554	791.466	39.146	0	2.036.006
Total Leasing & Capital Costs	0	0	44.296	160.670	745.597	0	37.246	0	47.030	170.554	791.466	39.146	0	2.036.006
Cash Flow Before Debt Service	11.171.656	11.832.301	11.615.517	10.814.392	6.751.280	11.717.823	11.472.946	11.573.052	10.829.807	9.728.402	8.842.559	12.167.575	12.452.582	140.969.892
Cash Flow Available for Distribution	11.171.656	11.832.301	11.615.517	10.814.392	6.751.280	11.717.823	11.472.946	11.573.052	10.829.807	9.728.402	8.842.559	12.167.575	12.452.582	140.969.892

Present Value Report

GR Louveira (Amounts in BRL)

Valuation Date: out, 2020

Discount Method: Monthly

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 8,00%
Year 1	set-2021	11.171.656	10.714.454
Year 2	set-2022	11.832.301	10.511.080
Year 3	set-2023	11.615.517	9.554.978
Year 4	set-2024	10.814.392	8.236.620
Year 5	set-2025	6.751.280	4.802.555
Year 6	set-2026	11.717.823	7.651.209
Year 7	set-2027	11.472.946	6.933.723
Year 8	set-2028	11.573.052	6.480.841
Year 9	set-2029	10.829.807	5.620.046
Year 10	set-2030	9.728.402	4.686.737
Year 11	set-2031	8.842.559	3.893.269
Year 12	set-2032	12.167.575	5.007.807
Totals		128.517.310	84.093.320
Property Resale @ 8,25% Cap		147.166.882	58.441.994
Total Unleveraged Present Value			<u>142.535.314</u>

Percentage Value Distribution

Income	59,00%
Net Sale Price	41,00%
	<u>100,00%</u>

* Results displayed are based on Forecast data only

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	out-20
Data Final do Fluxo:	set-32
Período do Fluxo:	12 anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	Ano 1 Ano 2 Ano 3 Ano 4 em diante
	0,00% 0,00% 1,02% 1,00%

PREMISSAS DE CONTRATO

Contratos:

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Tipo do contrato	Típicos
Comissão de Locação - Vagos:	1 Mês de aluguel – para espaços vagos
Absorção – Vagos:	12
Valor de Locação – Vagos (Mercado):	R\$ 17,57 R\$/m² locável
Área Locável Total (m²)	55.201,51 m²
Área Vaga (m²)	2.036,75 m²

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	50,00%
Aluguel da Renovação:	R\$ 17,57 Média entre o último aluguel e aluguel de mercado
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	9 meses
Comissão de Locação na Renovação:	1 mês de locação

DESPESAS

IPTU:	R\$ 0,53 p/m² locável/mês
Condomínio:	R\$ 3,10 p/m² locável/mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Programada
Seguro:	R\$ 48.727,65

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	8,00% ao ano 0,64% ao mês
Método de Desconto:	Mensal
Taxa de Capitalização	8,25% ao ano 0,66% ao mês
Ano de Capitalização	2033
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	142.535.314 R\$
VPL/ÁREA:	2.582 VPL/ Área locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.1: A referência para o crescimento real das receitas e despesas foi estabelecida através de percentual de 40% (cinquenta por cento) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN), data-base de 18/09/2020.

OBS.2: Extraordinariamente, por conta da pandemia de COVID-19, adotamos crescimento de 0% (zero por cento) sobre as receitas dos anos 1 e 2 da projeção. Os anos subsequentes seguiram a observação anterior.

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.

ANALISE DE SENSIBILIDADE – VALOR DE MERCADO PARA VENDA						
TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)						
TAXA DE DESCONTO (%)		7,25%	7,75%	8,25%	8,75%	9,25%
	7,00%	R\$ 162.539.000	R\$ 157.742.000	R\$ 153.526.000	R\$ 149.792.000	R\$ 146.462.000
	7,50%	R\$ 156.409.000	R\$ 151.873.000	R\$ 147.886.000	R\$ 144.356.000	R\$ 141.206.000
	8,00%	R\$ 150.596.000	R\$ 146.306.000	R\$ 142.535.000	R\$ 139.196.000	R\$ 136.217.000
	8,50%	R\$ 145.082.000	R\$ 141.023.000	R\$ 137.456.000	R\$ 134.297.000	R\$ 131.479.000
	9,00%	R\$ 139.849.000	R\$ 136.008.000	R\$ 132.633.000	R\$ 129.643.000	R\$ 126.976.000

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Rua Afílio Biscuola, 1.831, Louveira/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 126.976.000,00 e R\$ 162.539,00,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R\$ 142.535.000,00 (Cenário Neutro)**.

Resumo de Valores

Para determinação do Valor de Mercado para Venda, adotamos o valor obtido no Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, que representa mais fielmente a mentalidade de investidores desse tipo de imóvel.

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: GR Louveira Rua Atílio Biscuola, 1.831, Louveira/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Método Evolutivo	2.400,39	132.504.588,67
Fluxo de Caixa Descontado	2.582,09	142.535.314,00
Valor de mercado para locação	2.582,09	142.535.000,00

Para determinação do Valor de Mercado para Locação, adotamos o valor obtido no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: GR Louveira Rua Atílio Biscuola, 1.831, Louveira/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Comparativo Direto de Dados de Mercado	17,57	970.078,47
Valor de mercado para locação	17,57	970.000,00

E, por fim, para determinar o Valor de Reposição utilizamos a soma do valor depreciados das construções e benfeitorias utilizados no Método Evolutivo.

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: GR Louveira Rua Atílio Biscuola, 1.831, Louveira/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Método Evolutivo	1.994,00	110.072.000,00
Valor de reposição	1.994,00	110.072.000,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 30 de setembro de 2020:

GR Louveira Rua Atílio Biscuola, 1.831, Louveira/SP

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

R\$ 970.000,00/mês (Novecentos e Setenta Mil Reais Mensais)

Valor Unitário R\$/m² 17,57

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 142.535.000,00 (Cento e Quarenta e Dois Milhões, Quinhentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 2.582,09

VALOR DE REPOSIÇÃO

R\$ 110.072.000,00 (Cento e Dois Milhões e Setenta e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 1.994,00

DS


DocuSigned by:
WLG
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 08/12/2020 | 14:12:59 PST
ICP-Brasil
DE5F5BEAC56843449D93F909BB7A3120

DocuSigned by:
RG
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 10/12/2020 | 09:05:32 PST
ICP-Brasil
3301A13E270541FF834549292DD240FD

Especificação da avaliação

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

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- Uma para o cálculo do Valor de Mercado para Venda através do Método Evolutivo;
- Uma para o cálculo do Valor das Construções através do Método da Quantificação de Custo;
- Duas para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Valor de Mercado para Locação e Valor de Mercado para Venda do terreno); e
- Uma para o cálculo do Valor de Mercado para Venda pelo Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.

Método Evolutivo

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

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

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO 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

Método da Quantificação de Custo

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

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

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

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

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno

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

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

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

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

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no 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		26,78%	

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

Comparativo de Locação de Galpão

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			9

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

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

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no 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			18,69%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	3
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	3
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 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			18

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W 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 C&W 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 C&W 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 C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, 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 C&W 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 C&W 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 C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, 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 C&W 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 C&W 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.
- Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08;
- Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. A publicação ou divulgação deste Laudo Preliminar 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;
- Destinatário do laudo de avaliação: é o contratante CSHG GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário - FII. Este laudo de avaliação destina-se única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM.

Certificado de Avaliação

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

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

DocuSigned by:

Danielly Melo

F380A119B87D425...

Danielly Melo

Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

William Gil

Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885

CPF: 30823133885

Data/Hora da Assinatura: 08/12/2020 | 14:13:05 PST

ICP-Brasil

DE:5F5BEAC56843449D93F909B87A3120

William da Silva Gil, MRICS

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

DocuSigned by:

Rogério Cerreti

Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813

CPF: 12680989813

Data/Hora da Assinatura: 10/12/2020 | 09:05:39 PST

ICP-Brasil

3301A13E270541FF834549292DD240FD

Rogério Cerreti, MRICS

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

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

MATRÍCULAS:

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e
relevância estratégica da informação

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e
relevância estratégica da informação

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e
relevância estratégica da informação

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e
relevância estratégica da informação

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Plantas:

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Rent Roll:

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

IPTU e Condomínio:

Dados suprimidos do laudo público em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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