

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FINALIDADE: fins de fins de aquisição.

PROPRIEDADE: Goodman Viracopos/ Localizado na Rodovia
Miguel Melhado Campos (SP-324) Km 81,5 - Itupeva/SP

DATA: 17 de novembro de 2020



São Paulo, 17 de novembro de 2020.

Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. João Phelipe Toazza.
Av, Horácio Lafer, 160.
04538-080 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Goodman Viracopos, terreno situado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) km 81,5, Itupeva - 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 e Valor De Mercado Para Locação** do imóvel em referência.

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 70 páginas. Este relatório foi elaborado para a Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na 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, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 16 de novembro de 2020:

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de mercado para venda	R\$ 358.609.000,00 (Trezentos e Cinquenta e Oito Milhões, Seiscentos e Nove Mil Reais)	R\$/m² 2.582,32
Valor de mercado para locação	R\$ 2.547.000,00/mês (Dois Milhões, Quinhentos e Quarenta e Sete Mil Reais Mensais)	R\$/m² 18,34

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, bem como certa condição hipotética, descrita abaixo.

Premissas Hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Conforme solicitado pelo cliente não foi considerado custos de obra e nenhuma outra despesa no período de obra, tendo em vista que essas despesas serão por conta do investidor.

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:

Raissa Guimarães

7226A28E26654C5...

Raissa Guimarães

Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
William Gil

Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 10:23:17 PST



DE3F5BEAC56843449D93F9098B7A3120

William da Silva Gil, MRICS, RICS

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

DocuSigned by:

Danielly Melo

F380A119B87D425...

Danielly Melo

Coordenadora – Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Rogério Cerretti

Assinado por: ROGÉRIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 12:38:05 PST



3301A13E270541FF83454929D2D240FD

Rogério Cerretti, 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, Logísticos, Galpões, Multi-Usuário
Endereço:	Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) km 81,5, Itupeva/SP
Data da avaliação:	16 de novembro de 2020
Data da inspeção:	22 de outubro de 2020
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para venda e valor de mercado para locação
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de fins de aquisição
Metodologias:	Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado e Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP_20-66032-900665

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Testada:	39,69 m (conforme IPTU)
	Topografia da área útil:	Muito Boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	390.950,18 m ² (conforme matrícula)
	Área APP	118.917,28 m ² (conforme matrícula)
	Demais áreas com restrição	702,43 m ² (conforme matrícula)
	Descrição:	Terreno plano, amplo e bem localizado as margens da Rodovia dos Bandeirantes

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Goodman Viracopos:	Área a ser Construída Total:	138.870,50 m ² (conforme projeto)
	Estado de Conservação:	Novo - A
	Idade Aparente:	0 ano
	Vida Remanescente:	80 anos

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

Acessibilidade: Através da Rodovia Miguel Melhado Campos

Vizinhança: Majoritariamente industrial e logístico

Infraestrutura logística: Rodoviária e aeroportuária

Transporte: Público e privado

Melhoramentos Públicos: Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí sob a matrícula nº 154.331 e 164.390
Taxas e Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 01.21.056.1020.001 e 01.21.055.1000.001
Outros:	Projeto e apresentação

ZONEAMENTO

Zona:	Setor de Desenvolvimento Controlado - SDC
Uso:	Residencial, comércio, serviços e industrial
Taxa de Ocupação:	0,39
Coefficiente de aproveitamento	Coefficiente de Aproveitamento máximo: 0,41 vezes a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Mercado de Jundiaí. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e vários terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação com predomínio de empreendimentos voltados a logística. A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 244,44 até R\$ 600,00 /m², com áreas variando entre 20.000,00 m² e 92.895,00 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\$ 10,99/m² até R\$ 20,00/m² com áreas variando entre 2.036,75m² e 24.878,56m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES	E	- Terreno amplo, com grande potencial construtivo; - Boa localização próxima ao aeroporto de Viracopos.
OPORTUNIDADES		
PONTOS FRACOS	E	- Pedágio para o acesso a propriedade; - Área maior do que as ofertadas na região.
AMEAÇAS		

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de mercado para venda:	R\$ 358.609.000,00 (Trezentos e Cinquenta e Oito Milhões, Seiscentos e Nove Mil Reais).	R\$/m² 2.582,32
Valor de mercado para locação:	R\$ 2.547.000,00/mês (Dois Milhões, Quinhentos e Quarenta e Sete Mil Reais Mensais).	R\$/m² 18,34

DS
RG

DS
DM

DocuSigned by:
llc
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 10:23:25 PST
ICP
Brasil
DE5F5BEAC56843449D93F9098B7A3120

DocuSigned by:
R&P
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 12:38:17 PST
ICP
Brasil
3301A13E270541FF834549292DD240FD

Mapa e fotos da propriedade em estudo



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

TERRENO



Fonte: Cushman & Wakefield

TERRENO



Fonte: Cushman & Wakefield

TERRENO



Fonte: Cushman & Wakefield

TERRENO



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	IX
INTRODUÇÃO	1
OBJETO	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
DOCUMENTAÇÃO	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	4
ASPECTOS GERAIS	4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	5
ACESSO	5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	5
CONCLUSÃO	5
ANÁLISE MERCADOLOGICA	6
CENÁRIO ECONÔMICO	6
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	9
MERCADO DE JUNDIAÍ	9
PREÇOS PRATICADOS	14
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	15
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	16
DESCRIÇÃO DO TERRENO	16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS A SEREM REALIZADAS	18
QUADRO DE ÁREAS	19
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO	20

ZONEAMENTO.....	21
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	22
AVALIAÇÃO	23
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	23
METODOLOGIA	23
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	26
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	34
MÉTODO EVOLUTIVO.....	42
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	42
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO	51
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	53
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL.....	54
TAXA DE DESCONTO	54
RESUMO DE VALORES	60
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	61
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	62
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	67
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....	70
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o terreno com projeto e obras em andamento para condomínio logístico, localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) km 81,5, Itupeva - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda e valor de mercado para locação do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aquisição.

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 Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário.

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

Divulgação do Laudo

Este relatório foi elaborado para a Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na 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: 16 de novembro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 22 de outubro de 2020.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Conforme solicitado pelo cliente não foi considerado custos de obra e nenhuma outra despesa no período de obra, tendo em vista que essas despesas serão por conta do investidor.

Documentação

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

MATRÍCULA

Número do Registro:	154.331	164.390
Cartório:	1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí	1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí
Data da Matrícula:	19/08/2019	29/08/2019
Endereço do imóvel:	Itupeva	Itupeva
Proprietário:	Goodman Viracopos Empreendimentos Imobiliários SA	Goodman Viracopos Empreendimentos Imobiliários SA
Data da Aquisição:	21/12/2017	não consta
Valor da Aquisição:	10.176.700,00	8.000.000,00
Área de Terreno (m²):	50.000,00	340.950,18
Área Verde (m²):	48.360,00	70.557,28
Servidão de Passagem (m²):	não consta	702,43
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield		

IPTU

Número de Contribuinte:	01.21.056.1020.001	01.21.055.1000.001
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Itupeva	Prefeitura Municipal de Itupeva
Ano Base do Documento em Referência:	2020	2020
Proprietário:	Goodman Viracopos Empreendimentos Imobiliários S.A	Goodman Viracopos Empreendimentos Imobiliários S.A
Endereço do Imóvel:	Est Municipal Benedito de Souza, S/N	Rua Russia, S/N
Área Construída (m²):	0,00	0,00
Área de Terreno (m²):	50.000,00	340.950,18
Valor Venal do Imóvel (R\$):	286.921,00	2.150.124,57
Valor do Imposto a Pagar (R\$):	5.738,42	43.002,49
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield		

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Projeto	Apresentação
-----------------------------	---------	--------------

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

Via e-mail recebemos informações sobre premissas de ocupação e valor para pós obra, bem como período de obras.

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.

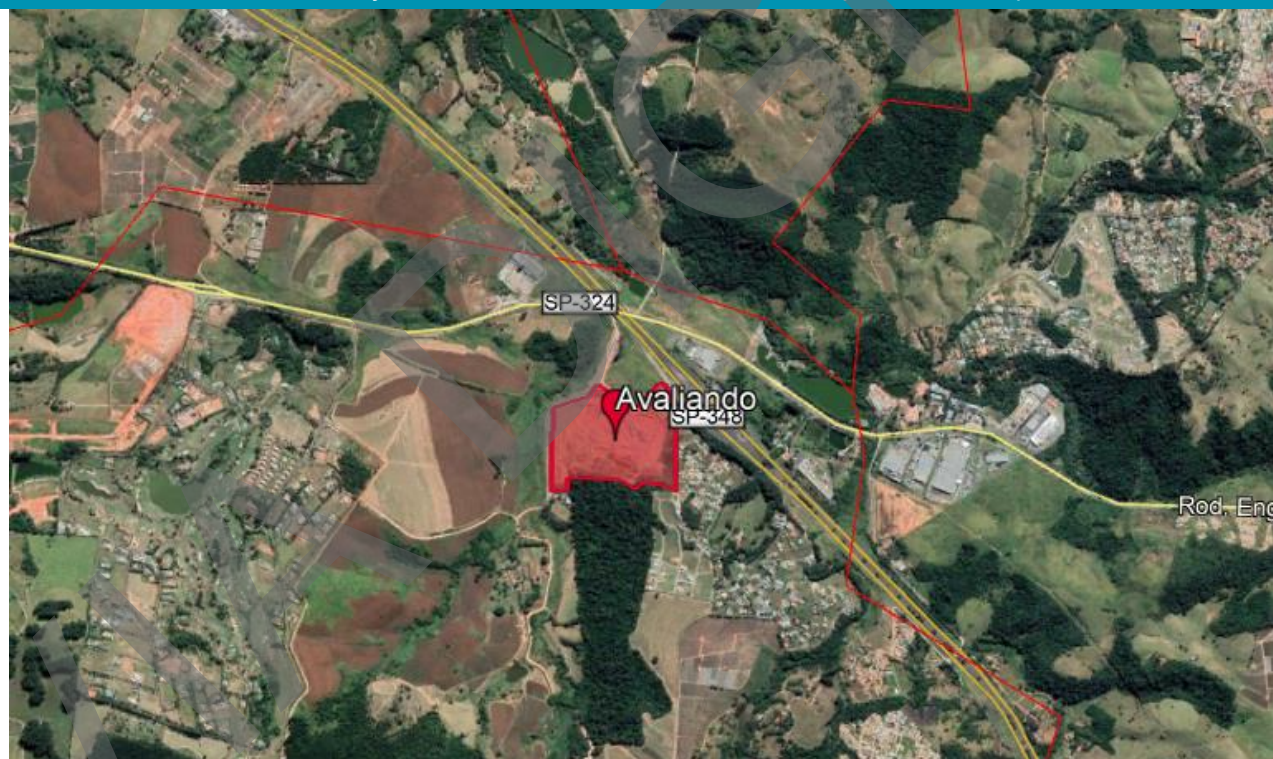
Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Goodman Viracopos e está situada na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) km 81,5, Itupeva - SP.

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

- 6km da Rodovia Anhanguera;
- 13km do Aeroporto Internacional de Viracopos;
- 23km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 26km do centro da cidade de Campinas;
- 55km do Rodoanel Mário Covas;
- 80km da cidade de São Paulo; e
- 177km do Porto de Santos.

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região Sudeste, distrito localizado na zona norte da cidade de Itupeva, é administrado pela prefeitura de Itupeva. A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- População: A população de Itupeva de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 44.859 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 62.813 habitantes (IBGE);

- Forças: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços.
- Fraquezas: Fraquezas da região incluem muita oferta de terrenos e distância do centro da cidade.

Ocupação circunvizinha

Majoritariamente industrial e logística

Acesso

Nível regional

O município de Itupeva faz parte da região Sudeste do Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Bandeirantes e Anhanguera.

Nível municipal

O imóvel está localizado na porção norte do município. O principal acesso viário a essa região é a Rodovia Bandeirantes.

Nível local

A Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) km 81,5 é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido (via de mão dupla). Seu estado de conservação é regular.

O imóvel dispõe/não dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a 950 m do acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto de Viracopos, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas. O Porto de Santos está localizado a 177 km do imóvel.

Conclusão

O imóvel tem boa localização próxima a cidade de Campinas e em um eixo rodoviário muito importante para o transporte de carga. Tem fácil acesso a várias regiões do estado (incluindo a própria capital) e do país. Com base no exposto, considera-se o imóvel com atratividade média/alta baseado em sua localização.

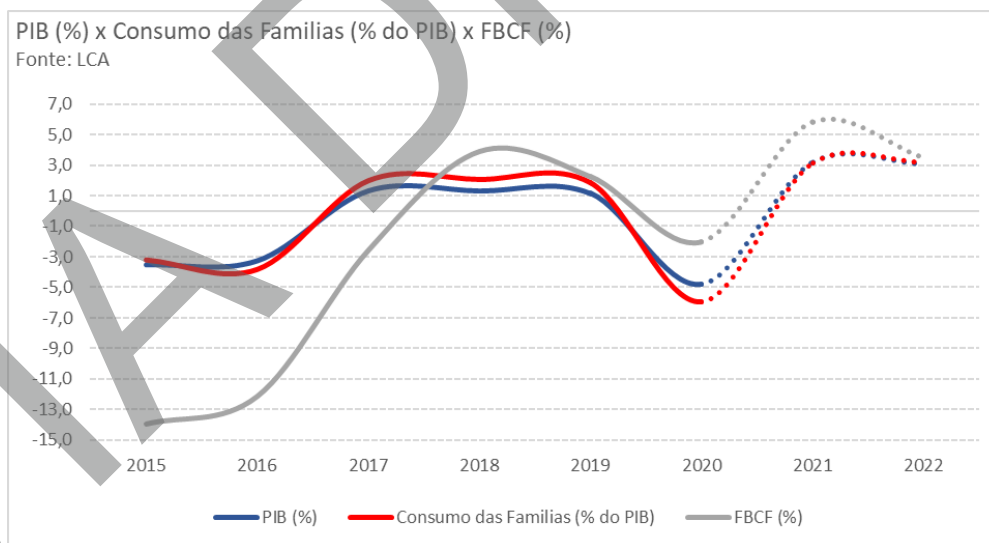
Análise Mercadológica

Cenário econômico

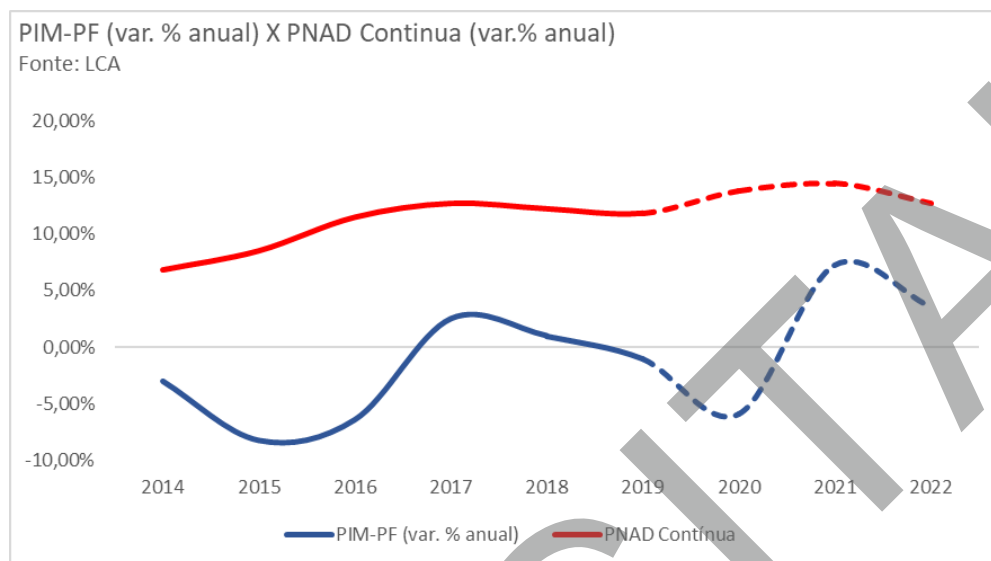
Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo coronavírus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado com o período anterior, por sua vez no primeiro semestre de 2020 foi registrado redução de 5,9% em relação a igual período de 2019.

Contudo apesar do cenário adverso nos dois primeiros trimestres, ao longo do terceiro trimestre a expectativa dos empresários e do consumidor indica uma recuperação de forma acelerada. O Índice de Confiança do Consumidor calculado pela FGV em setembro já havia recuperado 70% em relação a abril, mês em que foi registrado o pior nível da série. Não obstante o Índice de Confiança do Empresário Industrial e o Índice de Confiança do Comércio, apresentaram recuperação de 56% e 64% respectivamente no mesmo período.

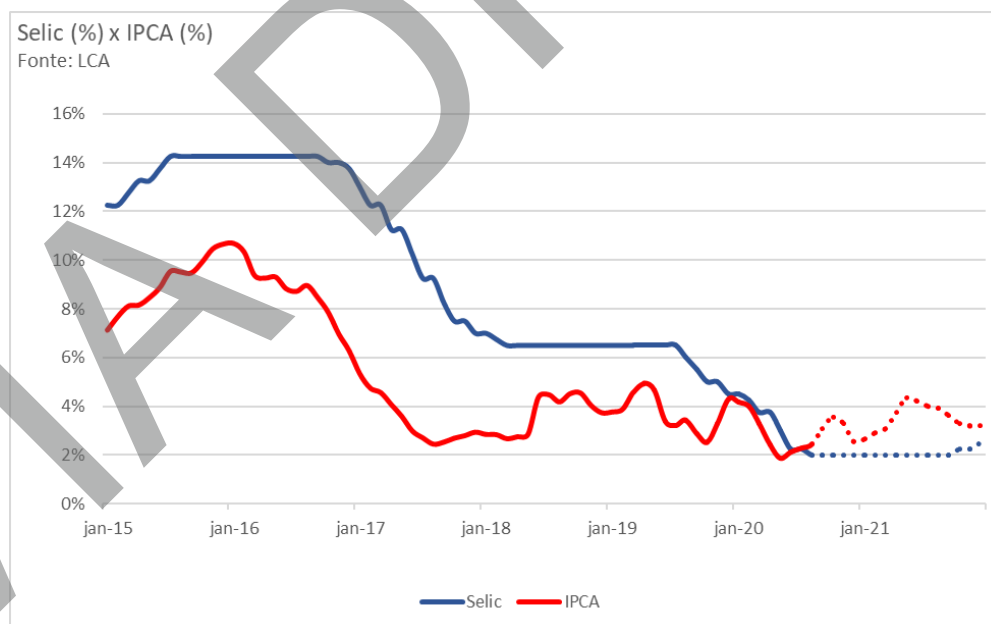
O mercado acionário brasileiro, por sua vez apresentou entre janeiro e agosto uma captação de aproximadamente US\$ 12 bilhões em 47 ofertas de novas ações, representando um crescimento de 33% no volume financeiro em relação ao ano de 2019 inteiro. Os investimentos imobiliários por sua vez, apesar de reduzirem os números de transações em 30% entre janeiro e setembro em relação ao mesmo período do ano anterior, apresentaram um aumento de 7,7% no volume financeiro, indicando o aumento de apetite do investidor por ativos mais premium e com riscos menores.



O Produto Interno Bruto que em 2019 já havia sido aquém do esperado pelo mercado, devido aos impactos causados pela instabilidade política brasileira e à guerra comercial entre os EUA e China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil. Foi projetado no início de 2020 um crescimento de 2,3%, contudo a crise sanitária causada pelo novo coronavírus fez com que fosse revisado para -4,8%. Assim como todos os outros indicadores macroeconômicos que também foram revisados negativamente.

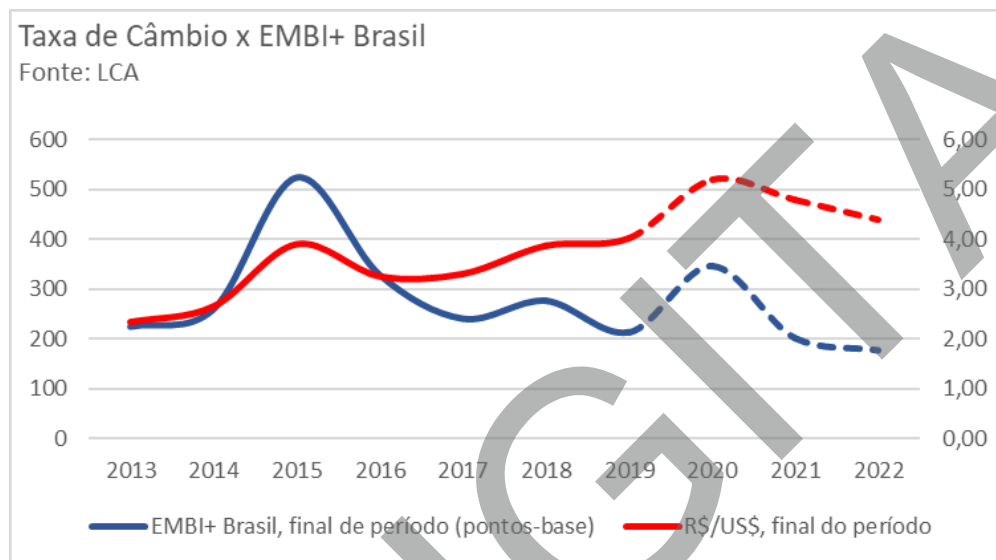


A taxa de desemprego que ao final 2019 era de 11,87%, foi projetado negativamente para 13,80% em 2020, sendo a maior taxa da série histórica iniciada em 2012. Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou já em 2019 retração de -1,1%, deve sofrer outra forte retração de -5,93% em 2020.



Diante deste cenário adverso, causado pela pandemia de COVID-19, o Banco Central reduziu a taxa Selic em 250 pontos base (p.b) dès do início do ano, atingindo o patamar de 2% ao ano. Em linha com outros países como os EUA e o Reino Unido, que também optaram por aumentar os estímulos monetários para minimizar os

efeitos da crise sanitária. Contudo mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o consumo das famílias como porcentagem do PIB deve reduzir aproximadamente 6% em 2020, e consequentemente o IPCA, projetado para 2020 é de 2,54%, abaixo da meta do Banco Central de 4%, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



Diante da forte deterioração econômica global, o Brasil vem registrando recorde na fuga de capital para economias mais sólidas, entre janeiro e agosto o Banco Central registou saída líquida de US\$ 15,2 bilhões, nível recorde desde 1982. Como consequência desta busca por investimentos com menos risco, o real se desvalorizou frente ao dólar, as projeções para o final de 2020 são de uma cotação de R\$ 5,20. Esta desvalorização vem acompanhada do aumento do risco-país (EMBI+), que deve terminar o ano com 347 pontos, frente a 214 no final de 2019.

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	-4,82	3,20	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,80	14,46	12,76
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	0,06	3,06	2,82
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-5,93	7,20	3,55
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	2,54	3,21	3,07
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	18,67	4,22	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	25,27	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	3,51	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	7,74	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	2,50	4,25
R\$/US\$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (08/10/2020)

Mercado de Jundiaí

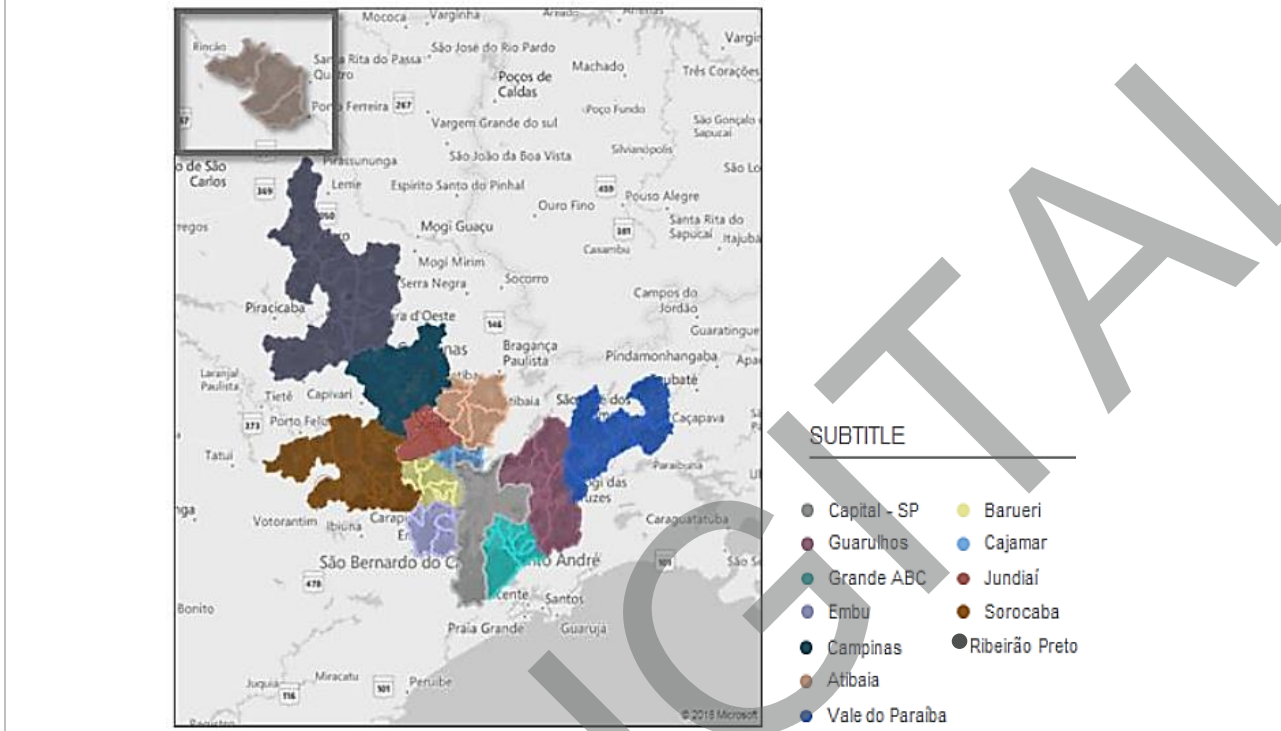
Panorama Geral

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

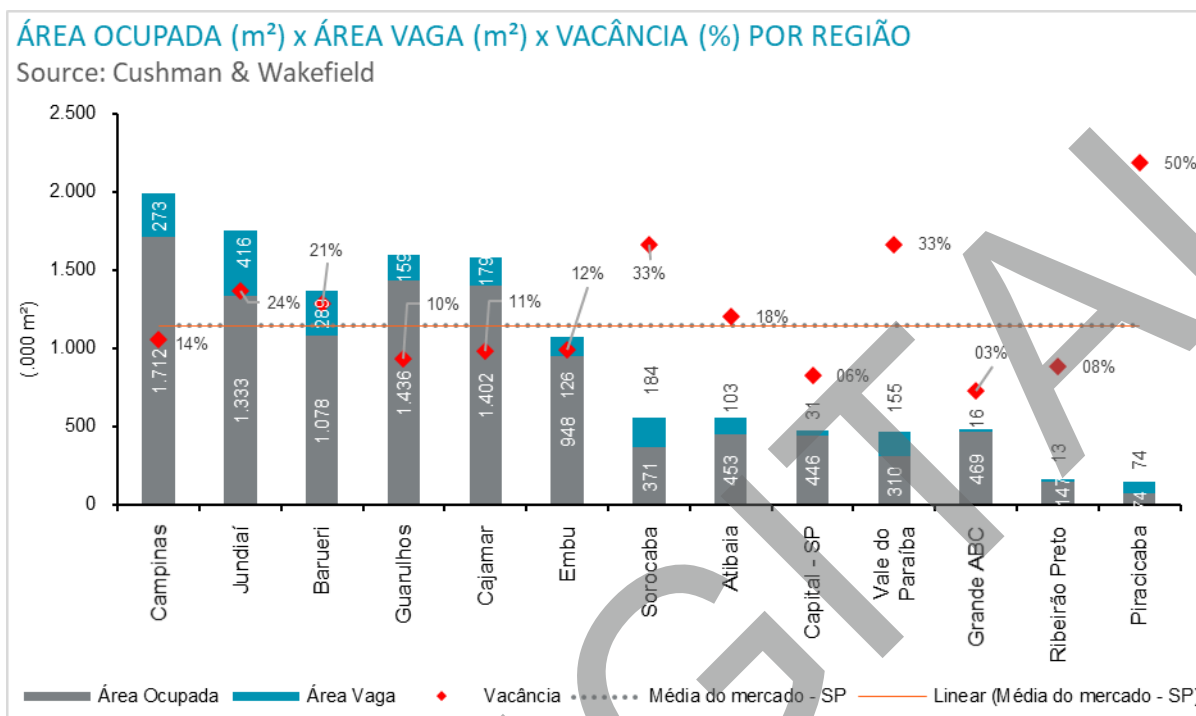
A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES (SEM ESCALA):



Fonte: Cushman & Wakefield

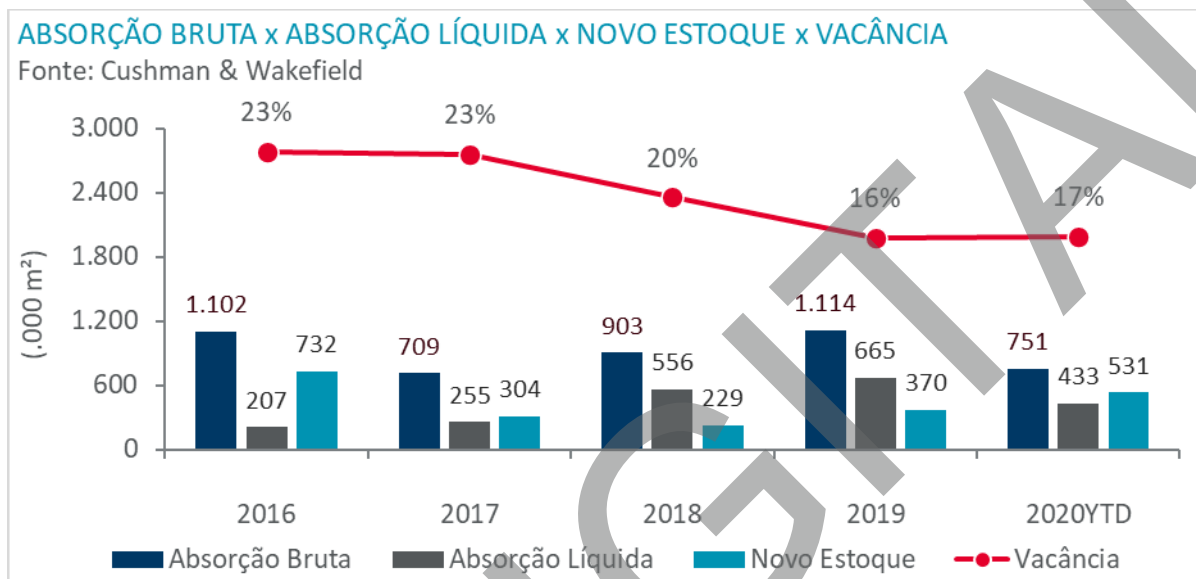
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.



No terceiro trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 12.197.015 m² construídos de condomínios logísticos. Jundiaí possui o segundo maior estoque (1.748.642 m² - o que equivale a 14,3% 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 23,8%, acima da taxa do mercado geral.

Análise do Mercado Logístico no 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.



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 até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m² de novo estoque.

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 terceiro trimestre de 2020 foi de 433 mil m², abaixo do novo estoque entregue até então.

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

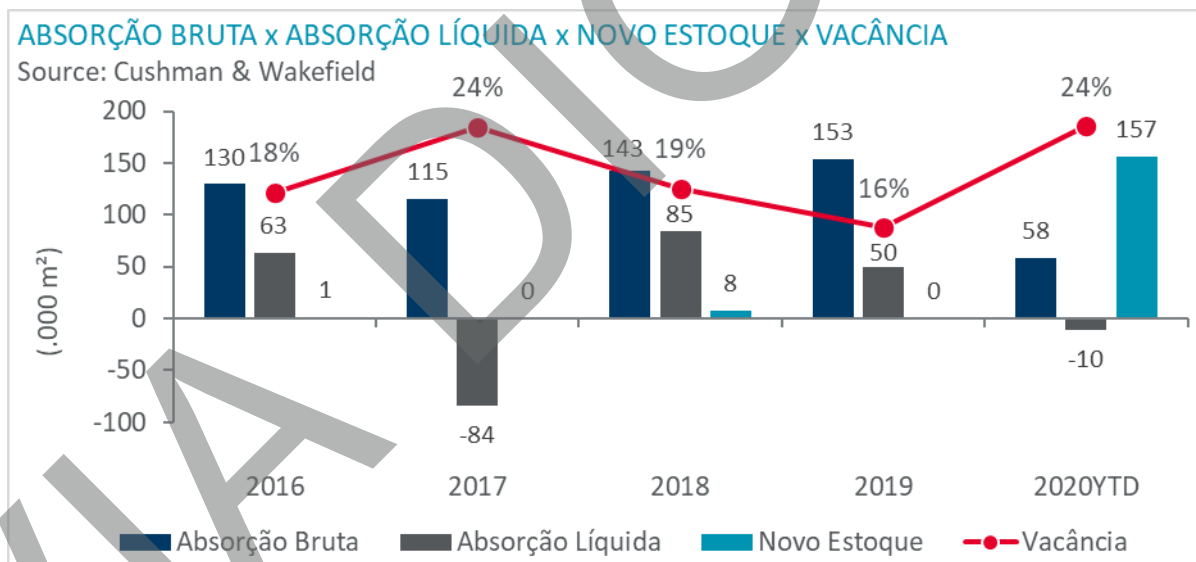
fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

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 terceiro trimestre de 2020 foi de 751 mil m².

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 Logístico na Região

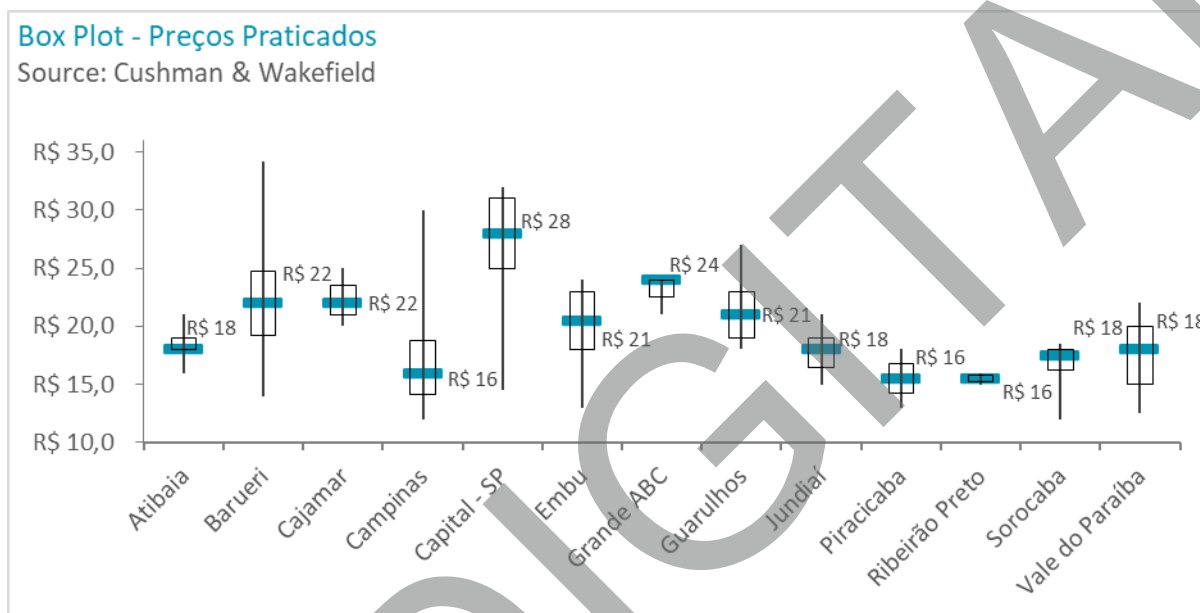
O mercado é formado pelos municípios de Jundiaí, Cabreúva, Louveira, Várzea Paulista, Itupeva e Jaguariúna. Juntos, eles somam um total de 758.132 habitantes (1,7% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2019.



A região de Jundiaí vinha 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 terceiro trimestre de 2020 - cerca 157 mil m² - sendo o maior estoque entregue do período analisado. Como a região registrou uma absorção líquida negativa até o terceiro trimestre do ano, a alta quantidade de área entregue fez com que a taxa de vacância aumentasse drasticamente e alcançasse patamares iguais aos de 2017, bem acima do mercado geral.

Preços Praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 3º 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.



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\$ 18,47/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, porém em grande parte do período analisado se observa que o ritmo de absorção bruta na região foi muito forte o que demonstra certa atratividade no mercado. Até o terceiro trimestre de 2020 a região registrou uma absorção líquida negativa, que junto a um grande volume de novo estoque entregue no ano, resultou no aumento da taxa de vacância, a qual estava no seu patamar mais baixo ano passado.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 244,44 até R\$ 600,00 /m², com áreas variando entre 20.000,00 m² e 92.895,00 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\$ 10,99/m² até R\$ 20,00/m² com áreas variando entre 2.036,75 m² e 24.878,56 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

A propriedade em estudo tem boa localização, extensa área e projeto já aprovado em fase de execução. O mercado na região conta com poucas construções semelhantes à projetada, além de ofertas de terreno com áreas muito inferiores a estudada.

Tendo o exposto em vista, consideramos a sua atratividade mercadológica alta.

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: 390.950,18 m²;
- Área de preservação permanente (APP): 118.917,28 m²;
- Demais áreas com restrição (Servidão de Passagem): 702,43 m²
- Acesso: Através da Rodovia Miguel Melhado Campos.
O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Além das áreas com restrições de uso acima, não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

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

Descrição das construções e benfeitorias a serem realizadas

Goodman Viracopos – RESUMO DAS BENFEITORIAS PROJETADAS

Itens	Características
Composição	Térreo Mezanino Armazenagem Escritórios
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Telhas metálicas
Nº de Docas	240
Tipo de Docas	Manual e automática com niveladora de piso
Cross-Docking	Poderá ser instalado no Galpão B
Isolamento térmico e acústico	Sim
Circulação Vertical	Escadas e plataforma para PCD
Gerador de Emergência	Terá, mas ainda sem especificações
Iluminação	LED e Zenital
Segurança Contra Incêndio	Sprinklers, hidrantes, mangueiras e extintores
Segurança Patrimonial	Será contratada uma empresa particular
Capacidade do piso (T/m²)	6,00
Pé direito (m)	12,00
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto de alta resistência
Paredes	Pintadas

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):	390.950,18	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão A - Térreo	42.502,49	Planta
Galpão A - Marquise	2.635,08	
Galpão A - Mezanino	3.021,76	
Galpão B - Térreo	77.677,48	
Galpão B - Marquise	5.318,16	
Galpão B - Mezanino	4.244,18	
Edifício de Apoio A - Térreo	911,81	
Edifício de Apoio A - Marquise	53,34	
Edifício de Apoio B - Térreo	606,41	
Edifício de Apoio B - Marquise	27,06	
Portaria A - Térreo	35,92	
Portaria A - Marquise	676,00	
Portaria B - Térrep	35,92	
Portaria B - Marquise	769,60	
Apoio Caminhoneiro	35,92	
Utilidades	70,80	
Casa de Bombas	50,04	
Gás	7,08	
ETE	25,74	
Abrigo Lixo	48,44	
Reservatórios	117,27	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	138.870,50	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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

Área equivalente de terreno

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

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	271.330,47	1,00	271.330,47
Demais Áreas Com Restrição	702,43	0,10	70,24
Área de Preservação Permanente	118.917,28	0,10	11.891,73
TOTAL	390.950,18		283.292,44

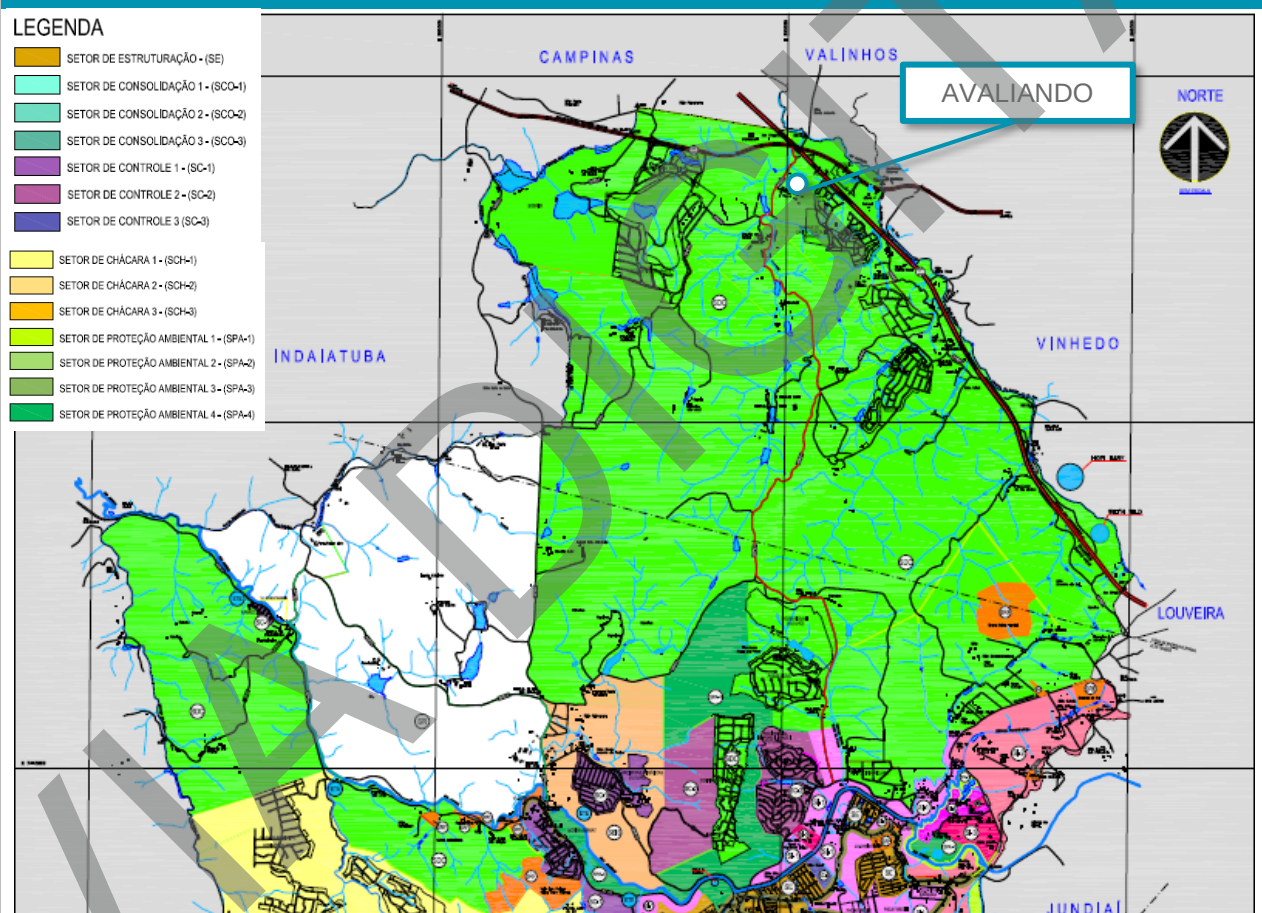
O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Itupeva são determinadas pela Lei Complementar Nº331, de 28 de dezembro de 2012 que altera os artigos 4º, 49, 61, 62, 63, 114, 124, 237, 259, 264, 266, 272, 273, 275, 276, 280, 281, 282 e os anexos I, II, III, IV e VII da Lei Complementar Nº313, de 10 de julho de 2012, que dispõe sobre a instituição do Plano de Diretrizes Urbanísticas - PDU, no âmbito do Município de Itupeva, Estado de São Paulo e dá outras providências..

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Setor de Desenvolvimento Controlado - SDC.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Itupeva

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 SETOR DE DESENVOLVIMENTO CONTROLADO - SDC

Usos:

Residencial, comércio, serviços e industrial.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,63; 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 de Itupeva.

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: **Fluxo de Caixa Descontado e Comparativo Direto de Dados de Mercado** para determinação do **Valor De Mercado Para Venda e Valor De Mercado Para Locação**, respectivamente. Para aferição do valor optamos pelo “Método Evolutivo”.

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

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:

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

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

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

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

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

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

Utiliza-se os seguintes critérios:

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

Fator Topografia:

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

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

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

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

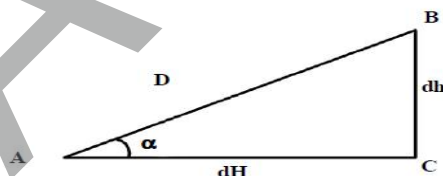
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive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

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

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

Sendo:

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



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

Fator Zoneamento

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

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

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

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

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

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

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

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

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

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

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

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

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	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
	2.2 Galpão	2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
3. Especial	3.1 Cobertura	2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		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 obsolescimento:

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**:

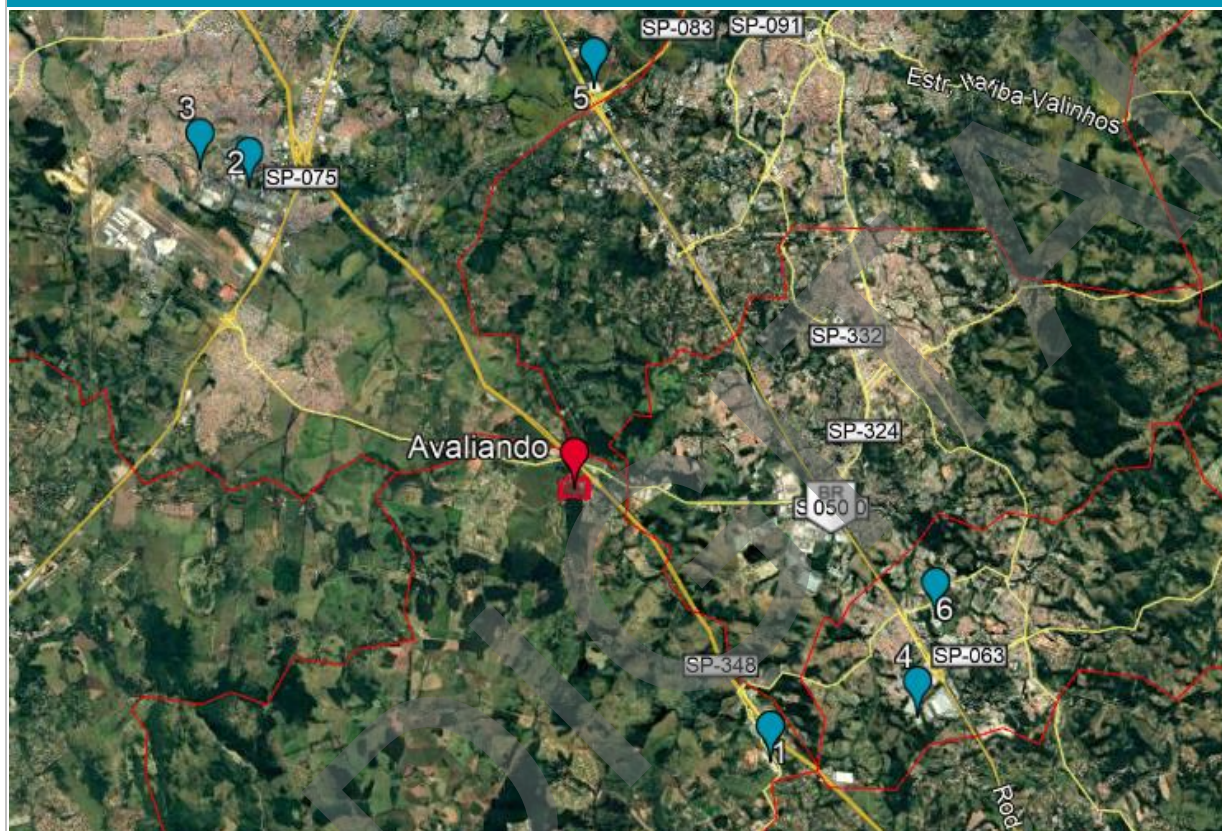
FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	Goodman Viracopos
Valor Unitário (R\$/m²)	18,34
Área CONSTRUÍDA	138.870,50
Valor de Mercado para Locação (R\$)	2.546.970,56
Valor de Mercado para Locação (R\$)	2.547.000,00

 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 Centro Logístico Itupeva localiza-se na Centro Logístico Itupeva Estrada Joaquim Bueno Neto, 9835 - Itupeva/Sp, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 4.259,00 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\$ 17,89/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: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Mercedes Bens, Campinas/SP, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 20.015,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 10,99/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 20,14/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Dr. Gustavo Orsolini, Campinas/SP, distante aproximadamente 11 km do avaliando, possui 20.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,88/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

A propriedade denominada GLP Louveira IV localiza-se na GLP Louveira IV Rodovia Anhanguera, Louveira/SP, distante aproximadamente 9 km do avaliando, possui 18.702,16 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\$ 17,96/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: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 5

A propriedade denominada Multimodal Campinas localiza-se na Multimodal Campinas Rodovia Anhanguera, km 86 - Campinas/SP, distante aproximadamente 9 km do avaliando, possui 24.878,56 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 16,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,25/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: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade denominada GR Louveira localiza-se na GR Louveira Rua Atílio Biscuola, 1831 - Louveira/SP, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 2.036,75 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,93/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: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Goodman Viracopos Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) km 81,5, Itupeva/SP	390.950,18	138.870,50	-	-	out-20	-	-	-
COMPARATIVOS									
1	Centro Logístico Itupeva Estrada Joaquim Bueno Neto, 9835 - Itupeva/Sp	173.882,62	4.259,00	80.921,00	19,00	30-set	CSHG	Diego Moraes	(11) 3701-8654
2	Avenida Mercedes Bens, Campinas/SP	101.770,00	20.015,00	220.000,00	10,99	23-set	Gestaoreal	Macedo	(19) 97112-5569
3	Rua Dr. Gustavo Orsolini, Campinas/SP	30.000,00	20.000,00	300.000,00	15,00	23-set	Gestaoreal	Macedo	(19) 97112-5569
4	GLP Louveira IV Rodovia Anhanguera, Louveira/SP	37.443,00	18.702,16	336.638,88	18,00	2-set	GLP	Regina Kono	(11) 99980-0221
5	Multimodal Campinas Rodovia Anhanguera, km 86 - Campinas/SP	103.358,00	24.878,56	398.056,96	16,00	21-set	SDI Desenvolvimento	Larissa Souza	(11) 3095-4300
6	GR Louveira Rua Atilio Biscuola, 1831 - Louveira/SP	174.700,00	2.036,75	40.735,00	20,00	18-set	CSHG	Diogo Moraes	(11) 3701-8654

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,85	1,00 Similar	1,03 Pior	0,95 Melhor	1,13 Pior	17,89	17,89	1,11
2	0,85	1,00 Similar	1,62 Pior	1,06 Pior	1,48 Pior	20,14	20,14	2,16
3	0,85	1,00 Similar	1,22 Pior	1,06 Pior	1,13 Pior	17,88	17,88	1,40
4	0,85	1,00 Similar	1,10 Pior	0,95 Melhor	1,13 Pior	17,96	17,96	1,17
5	0,85	0,94 Melhor	1,01 Pior	1,19 Pior	1,13 Pior	17,25	17,25	1,27
6	0,85	1,00 Similar	1,04 Pior	0,95 Melhor	1,13 Pior	18,93	18,93	1,11
Média						18,34	18,34	

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Goodman Viracopos

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 16,50

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	23,84
Limite Inferior (-30%)	12,84
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	6

SANEAMENTO

Limite Superior	18,96
Limite Inferior	17,72
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	7%
Desvio Padrão	1,03
Distri. "t" Student	1,48

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)
18,34

Número de Elementos Após Saneamento

6

Coeficiente (Desvio/Mas)

0,06

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)
18,34
Valor de Mercado para Locação(R\$)
2.546.970,56

Método evolutivo

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

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

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

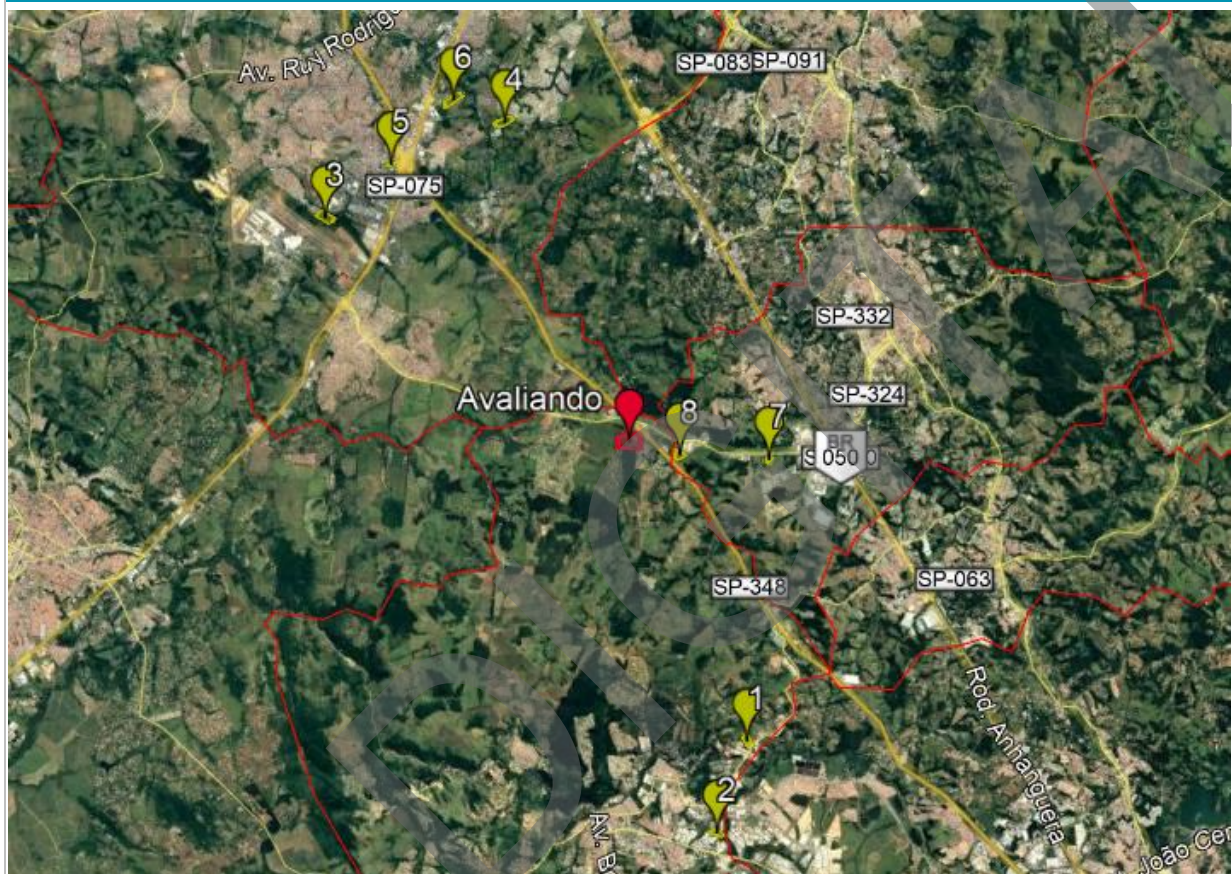
Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

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

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

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia Azko Nobel / Bairro Chácara Três Ipê, s/n - Itupeva/SP, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 46.310,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Setor Industrial 2 - SI2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 323,90/m². O preço ajustado é R\$ 204,34/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Américo Simões / Conj. Ind. Belville, 598 - Itupeva/SP, distante aproximadamente 11 km do avaliando, possui 48.000,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Setor de Proteção Ambiental - SPA1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 250,00/m². O preço ajustado é R\$ 210,43/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Br. Smith de Vasconcelos, s/n - Campinas/SP, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 90.000,00 m² de área total e APP de 10.800,00 m².

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

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 244,44/m². O preço ajustado é R\$ 226,74/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

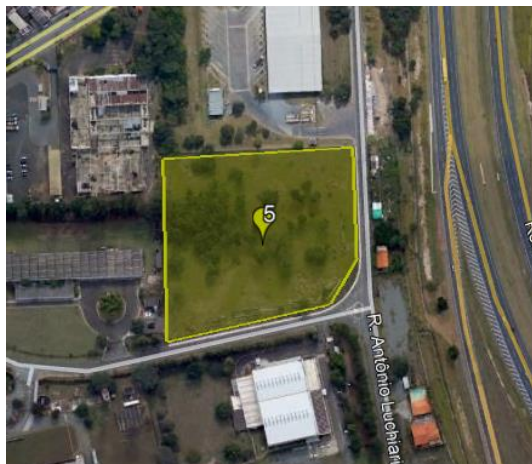
A propriedade localiza-se na Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença, s/n - Campinas/SP, distante aproximadamente 9 km do avaliando, possui 72.600,00 m² de área total.

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

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 344,35/m². O preço ajustado é R\$ 237,08/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua Antônio Luchiani, s/n - Campinas/SP, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 20.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Atividade Econômica B e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 550,00/m². O preço ajustado é R\$ 275,78/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Próximo a Rodovia Santos Dumont, s/n - Campinas/SP, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 92.895,00 m² de área total.

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

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 309,28/m². O preço ajustado é R\$ 219,47/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rodovia Engenheiro Miguel Melhado Campos, 78 - Vinhedo/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 33.984,00 m² de área total.

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\$ 600,00/m². O preço ajustado é R\$ 285,93/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Estrada Vinhedo, Vinhedo/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 88.638,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Conservação Ambiental Sudoeste e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,10.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 248,20/m². O preço ajustado é R\$ 271,00/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

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)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Goodman Viracopos Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) km 81,5, Itupeva/SP	390.950,18	118.917,28	702,43	283.292,44	Setor De Desenvolvimento Controlado - Sdc	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Rodovia Azko Nobel / Bairro Chácara Três Ipê, s/n - Itupeva/SP	46.310,00	0,00	0,00	46.310,00	Setor Industrial 2 - SI2	15.000.000,00	328,90	328,90	7-out	JM Imóveis	Marcio	(11) 4496-2080 (11) 97102-7109
2	Rua Américo Simões / Conj. Ind. Belville, 598 - Itupeva/SP	48.000,00	0,00	0,00	48.000,00	Setor de Proteção Ambiental - SPA1	12.000.000,00	250,00	250,00	7-out	JM Imóveis	Marcio	(11) 4496-2080 (11) 97102-7109
3	Rua Br. Smith de Vasconcelos, s/n - Campinas/SP	90.000,00	10.800,00	0,00	80.280,00	Zona Mista 1	22.000.000,00	244,44	274,04	24-set	Jubran Kfourí Imóveis	Angela	(19)998394535
4	Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença, s/n - Campinas/SP	72.600,00	0,00	0,00	72.600,00	Zona Mista 1	25.000.000,00	344,35	344,35	24-set	Tonzar	Tonzar	(19) 3251-6020 (19) 98221-3838
5	Rua Antônio Luchiarí, s/n - Campinas/SP	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	Zona de Atividade Econômica B	11.000.000,00	550,00	550,00	24-set	Tonzar	Tonzar	(19) 3251-6020 (19) 98221-3838
6	Próximo a Rodovia Santos Dumont, s/n - Campinas/SP	92.895,00	0,00	0,00	92.895,00	Zona Mista 1	28.731.000,00	309,28	309,28	24-set	Tonzar	Tonzar	(19) 3251-6020 (19) 98221-3838
7	Rodovia Engenheiro Miguel Melhado Campos, 78 - Vinhedo/SP	33.984,00	0,00	0,00	33.984,00	Zona de Desenvolvimento Industrial	20.390.400,00	600,00	600,00	28-out	RE/MAX REDE PRO	Moisés	(19) 3770-0204, (19) 99736-3000
8	Estrada Vinhedo, Vinhedo/SP	88.638,00	0,00	0,00	88.638,00	Zona de Conservação Ambiental Sudoeste	22.000.000,00	248,20	248,20	28-out	RE/MAX REDE PRO	Moisés	(19) 3770-0204, (19) 99736-3000

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,80	1,00 Similar	0,80 Menor	0,94 Melhor	1,05 Pior	1,00 Similar	204,34	204,34	0,79
2	0,80	1,00 Similar	0,80 Menor	0,94 Melhor	1,11 Pior	1,20 Pior	210,43	210,43	1,05
3	0,80	1,06 Pior	0,85 Menor	0,89 Melhor	1,11 Pior	1,13 Pior	226,74	226,74	1,03
4	0,80	0,94 Melhor	0,84 Menor	0,84 Melhor	1,11 Pior	1,13 Pior	237,08	237,08	0,86
5	0,80	1,00 Similar	0,72 Menor	0,80 Melhor	1,05 Pior	1,06 Pior	275,78	275,78	0,63
6	0,80	1,00 Similar	0,87 Menor	0,84 Melhor	1,05 Pior	1,13 Pior	219,47	219,47	0,89
7	0,80	0,94 Melhor	0,77 Menor	0,94 Melhor	1,00 Similar	0,95 Melhor	285,93	285,93	0,60
8	0,80	1,00 Similar	0,86 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,50 Pior	271,00	271,00	1,36
Média							241,35	241,35	

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 358,77

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	313,75	Limite Superior	257,27
Limite Inferior (-30%)	168,94	Limite Inferior	225,43
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	13%
		Desvio Padrão	31,82
		Distri. "t" Student	1,41
		Número de Elementos Após Saneamento	8
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,13
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	241,35	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	241,35
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	68.371.965,64

Determinação do valor de construção

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

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

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

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

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

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,80 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução com 20% 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

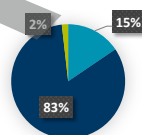
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Goodman Viracopos Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) km 81,5, Itupeva/SP	390.950,18	174,89	68.371.965,64

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ SETEMBRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão A - Térreo	42.502,49	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.500,76	2.807,92	0,00	a	80,00	1,00	1,00	119.343.675,03	119.343.675,03
Galpão A - Marquise	2.635,08	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.500,76	499,75	0,00	a	30,00	1,00	1,00	1.316.889,35	1.316.889,35
Galpão A - Mezanino	3.021,76	2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	1,66	1.500,76	2.489,76	0,00	a	80,00	1,00	1,00	7.523.459,72	7.523.459,72
Galpão B - Térreo	77.677,48	2.2.3 Galpão MédioL.SUP.	1,87	1.500,76	2.807,92	0,00	a	80,00	1,00	1,00	218.112.301,89	218.112.301,89
Galpão B - Marquise	5.318,16	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.500,76	499,75	0,00	a	30,00	1,00	1,00	2.657.766,84	2.657.766,84
Galpão B - Mezanino	4.244,18	2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	1,66	1.500,76	2.489,76	0,00	a	80,00	1,00	1,00	10.566.993,16	10.566.993,16
Edifício de Apoio A - Térreo	911,81	2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	1,66	1.500,76	2.489,76	0,00	a	80,00	1,00	1,00	2.270.188,83	2.270.188,83
Edifício de Apoio A - Marquise	53,34	3.1.2 Cobertura MédioL.INF.	0,23	1.500,76	343,67	0,00	a	20,00	1,00	1,00	18.331,57	18.331,57
Edifício de Apoio B - Térreo	606,41	2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	1,66	1.500,76	2.489,76	0,00	a	80,00	1,00	1,00	1.509.815,87	1.509.815,87
Edifício de Apoio B - Marquise	27,06	3.1.2 Cobertura MédioL.INF.	0,23	1.500,76	343,67	0,00	a	20,00	1,00	1,00	9.299,82	9.299,82
Portaria A - Térreo	35,92	2.2.2 Galpão SimplesL.SUP.	1,27	1.500,76	1.902,96	0,00	a	60,00	1,00	1,00	68.354,46	68.354,46
Portaria A - Marquise	676,00	3.1.1 Cobertura SimplesL.SUP.	0,21	1.500,76	319,66	0,00	a	20,00	1,00	1,00	216.091,43	216.091,43
Portaria B - Térreo	35,92	2.2.2 Galpão SimplesL.SUP.	1,27	1.500,76	1.902,96	0,00	a	60,00	1,00	1,00	68.354,46	68.354,46
Portaria B - Marquise	769,60	3.1.1 Cobertura SimplesL.SUP.	0,21	1.500,76	319,66	0,00	a	20,00	1,00	1,00	246.011,78	246.011,78
Apoio Caminhoneiro	35,92	2.2.2 Galpão SimplesL.SUP.	1,27	1.500,76	1.902,96	0,00	a	60,00	1,00	1,00	68.354,46	68.354,46
Utilidades	70,80	2.2.1 Galpão EconômicoL.SUP.	0,70	1.500,76	1.050,53	0,00	a	60,00	1,00	1,00	74.377,67	74.377,67
Casa de Bombas	50,04	2.2.1 Galpão EconômicoL.SUP.	0,70	1.500,76	1.050,53	0,00	a	60,00	1,00	1,00	52.568,62	52.568,62
Gás	7,08	2.2.1 Galpão EconômicoL.SUP.	0,70	1.500,76	1.050,53	0,00	a	60,00	1,00	1,00	7.437,77	7.437,77
ETE	25,74	2.2.1 Galpão EconômicoL.SUP.	0,70	1.500,76	1.050,53	0,00	a	60,00	1,00	1,00	27.040,69	27.040,69
Abrigo Lixo	48,44	2.2.1 Galpão EconômicoL.SUP.	0,70	1.500,76	1.050,53	0,00	a	60,00	1,00	1,00	50.887,77	50.887,77
Reservatórios	117,27	2.2.1 Galpão EconômicoL.SUP.	0,70	1.500,76	1.050,53	0,00	a	60,00	1,00	1,00	123.195,89	123.195,89
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	138.870,50										364.331.397,06	364.331.400,00

BENFEITÓRIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimentação	m²	62.392,13	126,41	0,00	a	50,00	1,00	1,00	7.886.989,15	7.886.989,15
VALOR DAS BENFEITÓRIAS									7.886.989,15	7.886.989,15



■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES
■ BENFEITÓRIAS

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	440.590.354,79
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,80
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	352.472.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	2.538,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	902,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$ 352.472.000,00 (Trezentos e Cinquenta e Dois Milhões, Quatrocentos e Setenta e Dois Mil Reais).

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 13 anos.

Condomínio de galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 13 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em novembro 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 Jundiaí e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Conforme informado pelo cliente, consideramos uma receita garantida de R\$ 8,00 / m² durante o período de obras e R\$ 16,16 /m² por 12 meses após conclusão da obra (dez/21);
- Não foram consideradas despesas durante a fase de obra, conforme solicitado pelo cliente;
- Área Locável: 138.870,50 m², conforme Quadro de Área do Item construções;
- IPTU: Custo mensal de R\$ 0,45 /m² conforme estimativa realizada a partir de dados de mercado;
- Custo condomínio: Custo mensal de R\$ 4,41 /m² conforme estimativa realizada a partir de dados de mercado;
- 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 30 de outubro de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,08% 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
6,86%	8,08%	9,29%

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 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e 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 8,25% 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 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 13º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 14º 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:

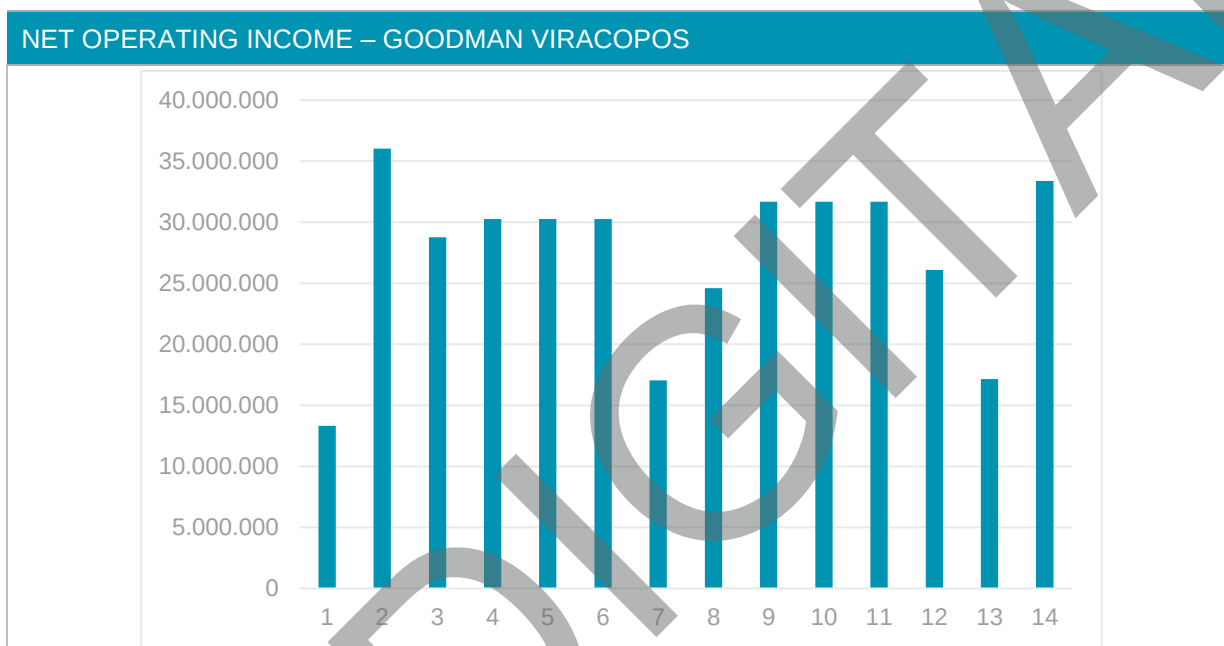
- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativos; e
- Comissão de locação.

OBS.: Conforme solicitado pelo cliente, não consideramos despesas durante a fase de obra.

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do 7 e 8 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 50% de chance de renovação dos contratos.



Cash Flow As Of Report

Hedge (Amounts in BRL)
nov, 2020 through out, 2034
16/11/2020 10:28:56

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 out-2021	Year 2 out-2022	Year 3 out-2023	Year 4 out-2024	Year 5 out-2025	Year 6 out-2026	Year 7 out-2027	Year 8 out-2028	Year 9 out-2029	Year 10 out-2030	Year 11 out-2031	Year 12 out-2032	Year 13 out-2033	Year 14 out-2034	Total
Rental Revenue															
Potential Base Rent	0	28.015.735	30.562.620	30.562.620	30.562.620	30.562.620	31.114.233	31.992.582	31.999.141	31.999.141	31.999.141	32.228.793	33.592.892	33.800.003	408.992.138
Absorption & Turnover Vacancy	0	-14.700.895	-126.005	0	0	0	-9.454.400	-3.846.430	0	0	0	-4.420.672	-9.628.844	0	-42.177.246
Free Rent	0	-6.052.200	-1.588.455	0	0	0	-1.785.831	-2.214.061	0	0	0	-221.034	-3.934.235	-69.732	-15.865.548
Scheduled Base Rent	0	7.262.640	28.848.160	30.562.620	30.562.620	30.562.620	19.874.002	25.932.091	31.999.141	31.999.141	31.999.141	27.587.087	20.029.813	33.730.271	350.949.344
Total Rental Revenue	0	7.262.640	28.848.160	30.562.620	30.562.620	30.562.620	19.874.002	25.932.091	31.999.141	31.999.141	31.999.141	27.587.087	20.029.813	33.730.271	350.949.344
Other Tenant Revenue															
Total Expense Recoveries	0	0	7.393.409	8.181.537	8.264.988	8.349.291	5.929.089	7.501.202	8.607.394	8.695.190	8.783.881	7.702.022	6.412.394	9.055.418	94.875.817
Total Other Tenant Revenue	0	0	7.393.409	8.181.537	8.264.988	8.349.291	5.929.089	7.501.202	8.607.394	8.695.190	8.783.881	7.702.022	6.412.394	9.055.418	94.875.817
Total Tenant Revenue	0	7.262.640	36.241.569	38.744.156	38.827.608	38.911.911	25.803.091	33.433.293	40.606.535	40.694.331	40.783.021	35.289.110	26.442.207	42.785.689	445.825.161
Other Revenue															
Receita Garantida	0	27.654.352	237.032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27.891.384
Receita Garantida Período de Obras	13.331.568	1.110.964	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.442.532
Total Other Revenue	13.331.568	28.765.316	237.032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42.333.916
Potential Gross Revenue	13.331.568	36.027.956	36.478.601	38.744.156	38.827.608	38.911.911	25.803.091	33.433.293	40.606.535	40.694.331	40.783.021	35.289.110	26.442.207	42.785.689	488.159.077
Effective Gross Revenue	13.331.568	36.027.956	36.478.601	38.744.156	38.827.608	38.911.911	25.803.091	33.433.293	40.606.535	40.694.331	40.783.021	35.289.110	26.442.207	42.785.689	488.159.077
Operating Expenses															
IPTU - c/ construção	0	0	687.409	757.550	765.277	773.083	780.968	788.934	796.981	805.110	813.322	821.618	829.999	838.465	9.458.715
Condomínio	0	0	6.736.608	7.423.987	7.499.712	7.576.209	7.653.486	7.731.552	7.810.413	7.890.080	7.970.558	8.051.858	8.133.987	8.216.954	92.695.403
FRA	0	0	280.157	305.626	305.626	305.626	311.142	319.926	319.991	319.991	319.991	322.288	335.929	338.000	3.784.295
Total Operating Expenses	0	0	7.704.174	8.487.163	8.570.614	8.654.917	8.745.596	8.840.411	8.927.386	9.015.181	9.103.872	9.195.764	9.299.915	9.393.418	105.938.413
Net Operating Income	13.331.568	36.027.956	28.774.426	30.256.993	30.256.993	30.256.993	17.057.495	24.592.882	31.679.149	31.679.149	31.679.149	26.093.345	17.142.292	33.392.271	382.220.664
Leasing Costs															
Leasing Commissions	0	2.219.140	327.745	0	0	0	630.293	703.004	0	0	0	110.517	1.297.817	0	5.288.516
Total Leasing Costs	0	2.219.140	327.745	0	0	0	630.293	703.004	0	0	0	110.517	1.297.817	0	5.288.516
Total Leasing & Capital Costs	0	2.219.140	327.745	0	0	0	630.293	703.004	0	0	0	110.517	1.297.817	0	5.288.516
Cash Flow Before Debt Service	13.331.568	33.808.816	28.446.681	30.256.993	30.256.993	30.256.993	16.427.202	23.889.878	31.679.149	31.679.149	31.679.149	25.982.829	15.844.476	33.392.271	376.932.148
Cash Flow Available for Distribution	13.331.568	33.808.816	28.446.681	30.256.993	30.256.993	30.256.993	16.427.202	23.889.878	31.679.149	31.679.149	31.679.149	25.982.829	15.844.476	33.392.271	376.932.148

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	nov-20
Data Final do Fluxo:	out-33
Período do Fluxo:	13 ano
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	1,02% de 2024 a 2032

PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	Simulado
Tipo do contrato	Típico
Comissão de Locação:	1 Mês de aluguel
Absorção – Vagos:	12 meses Período total para absorção dos espaços vagos
Valor de Locação (Mercado):	R\$ 18,34 RS/m ² locável
Valor de Locação (Garantia - Pós Obra):	R\$ 16,16 RS/m ² locável
Valor de Locação (Garantia - Período de Obras):	R\$ 8,00 RS/m ² locável

Área Privativa Total (m²) 138.870,50 m²

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	50,00%
Aluguel da Renovação:	R\$ 18,34 /m ²
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	6 meses
Carência:	3 meses
Comissão de Locação na Renovação:	1 mês de locação

DESPESAS

IPTU:	R\$ 0,45 p/m ² locável / mês
Condomínio:	R\$ 4,41 p/m ² locável / mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% da Receita Base de Locação Potencial

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	8,25% ao ano
	0,66% ao mês
Taxa de Capitalização	8,00% ao ano
	0,64% ao mês
Ano de Capitalização	2034
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	358.608.557 R\$
VPL/ÁREA:	2.582 VPL/ Área locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN), com data-base de 23/10/2020.

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						
TAXA DE DESCONTO (%)	CAPITALIZAÇÃO (%)					
	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%	
	7,25%	R\$411.951.115,00	R\$399.468.764,00	R\$388.546.708,00	R\$378.909.600,00	R\$370.343.281,00
	7,25%	R\$395.191.423,00	R\$383.441.456,00	R\$373.160.235,00	R\$364.088.569,00	R\$356.024.867,00
	7,25%	R\$379.352.905,00	R\$368.289.253,00	R\$358.608.557,00	R\$350.066.767,00	R\$342.474.065,00
	7,25%	R\$364.377.875,00	R\$353.957.561,00	R\$344.839.786,00	R\$336.794.690,00	R\$329.643.494,00
	7,25%	R\$350.212.594,00	R\$340.395.510,00	R\$331.805.562,00	R\$324.226.196,00	R\$317.488.982,00

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) km 81,5, Itupeva/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 4011.951.000,00 e R\$ 317.489.000,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 358.608.557,00 (Cenário Neutro).

Resumo de Valores

Para determinação do Valor de Mercado para Venda, adotamos o valor obtido pelo “Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado” e para aferição, utilizamos o “Método Evolutivo”.

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: Goodman Viracopos Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) km 81,5, Itupeva/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Fluxo de Caixa Descontado	2.582,32	358.608.557,00
Método Evolutivo	2.538,13	352.472.283,83
Valor de Mercado para Venda	2.582,32	358.608.557,00

Para determinação do Valor de Mercado para Locação, adotamos o valor obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: Goodman Viracopos Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) km 81,5, Itupeva/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Comparativo Direto de Dados de Mercado	18,34	2.546.970,56
Valor de mercado para locação	18,34	2.547.000,00

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 16 de novembro de 2020:

Goodman Viracopos Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) km 81,5, Itupeva/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 358.609.000,00 (Trezentos e Cinquenta e Oito Milhões, Seiscentos e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 2.582,32

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

R\$ 2.547.000,00/mês (Dois Milhões, Quinhentos e Quarenta e Sete Mil Reais Mensais)

Valor Unitário R\$/m² 18,34

DS
RG

DS
DM

DocuSigned by:
BLS
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 10:23:31 PST
ICP
Brasil
DESr5BEAC56843449D93F909B7A3120

DocuSigned by:
RCE
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 12:38:22 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 cinco classificações:

- Uma para o cálculo do valor através do Método Evolutivo;
- Uma para o cálculo do valor das construções e benfeitorias através do Método da Quantificação de Custo;
- Duas para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, uma para o cálculo do valor de terreno e outra para o cálculo do valor de locação; e
- Por fim, uma para o cálculo do valor através do Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado.

Método Evolutivo

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

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

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

* 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			13,19%

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 I” 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	0,40 a 2,50*	1
SOMATÓRIA			7

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

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

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	6,79%		
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 (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			14

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
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.

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:

Raissa Guimarães

7226A28E26654C5...

Raissa Guimarães

Consultora - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

William Gil

Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 10:23:37 PST
ICP-Brasil
DE5F5BEAC5684348D98F909BB7A3120

William da Silva Gil, MRICS, RICS

Registered Valuer

Gerente - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Danielly Melo

F380A119B87D425...

Danielly Melo

Coordenadora – Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Rogério Cerreti

Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 12:38:12 PST
ICP-Brasil
3301A13E270541FF834549292D0240FD

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered

Valuer

Diretor, Valuation & Advisory

CAU: nº 50812-8

Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação recebida

■ Matrículas



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

**1º OFICIAL
de REGISTRO
de IMÓVEIS, TÍTULOS
e DOCUMENTOS
e CIVIS e PESSOAS JURÍDICAS
de JUNDIAÍ**

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
164.390

folha
01

Jundiaí, 27 de agosto de 2018

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS destacada de maior porção da Gleba AD1, situada na cidade de Itupeva, desta comarca, designada como **"Remanescente da Gleba AD1"** com a área de 340.950,18 metros quadrados, que assim se descreve: inicia-se no ponto 1, com coordenadas planas retangulares relativas, sistema UTM-Datum Sirgas 2000, (E=290.455,88 e N=7.448.564,47), na divisa com o Lote Cinco (05) da Quadra 42 do Loteamento Terras de Santa Teresa, segue em reta na distância de quatorze metros e sete centímetros (14,07m) e azimute de 215°52'20", até o ponto L1, (E=290.447,61 e N=7.448.553,08), segue em reta por dezenove metros e vinte e um centímetros (19,21m) com o rumo de SW51°00'00"NE, até o ponto L37, deste, segue em reta confrontando com o Lote Seis (06) da Quadra "39" do Loteamento Terras de Santa Teresa na distância de vinte e nove metros e setenta e seis centímetros (29,76m) com o rumo de SW51°00'00"NE, até o ponto L31, deste, segue por cento e um metros e noventa centímetros (101,90m) com o rumo de SW51°00'00"NE, confrontando com o Loteamento Terras de Santa Teresa (Lotes números Cinco (05), Quatro (04), Três (03) e Dois (02) e parte do Lote número Um (01), da Quadra 39), até o ponto L30, deste, segue por duzentos e sete metros e sessenta e sete centímetros (207,67m) com o rumo SW11°07'00"NE, confrontando com o Loteamento Terras de Santa Teresa (divisa de parte do Lote número Um (01) da Quadra 39, Vela Dezessete (17), lotes números Dez (10), Nove (09), Oito (08), Sete (07), Seis (06), Cinco (05), parte do lote número Quatro (04) da Quadra 33, e parte do Lazer Onze (11), até o ponto L29, deste, deflete à direita e segue em curva circular de raio de oitocentos e oitenta e um metros e oito centímetros (881,08m) num desenvolvimento de dezesseis metros e nove centímetros (16,09m), confrontando com a Rua Oito (08), até o ponto L28 (E=290.358,73 e N=7.448.221,62), deste, deflete à direita em reta na distância de um metro e sessenta e oito centímetros (1,68m) e azimute de 271°06'57", até o ponto 2 (E=290.357,05 e N=7.448.221,65), confrontando com trecho da Rua Oito (08) (Matrícula nº 130.631 desta Serventia); deste, segue em reta na distância de vinte e cinco metros e setenta e sete centímetros (25,77m) e azimute de 271°06'57", até o ponto 3 (E=290.331,29 e N=7.448.222,16), confrontando com o Lote Quatro (04) da Quadra N (Matrícula nº 130.745 desta Serventia); deste, deflete à direita em reta na distância de nove metros e dois centímetros (9,02m) e azimute de 271°22'00", até o ponto 4 (E=290.322,27 e N=7.448.222,37), deste, deflete à direita em reta na distância de dez metros e oitenta e sete centímetros (10,87m) e azimute de 279°30'59", até o ponto 5 (E=290.311,55 e N=7.448.224,17), confrontando do ponto 3 ao ponto 5 com o Lote Três (03) da Quadra N (Matrícula nº 130.744 desta Serventia); deste, segue em reta na distância de doze metros e quarenta centímetros (12,40m) e azimute de 279°30'59" até o ponto 6 (E=290.299,32 e N=7.448.226,22), deste, deflete à esquerda em reta na distância de seis metros e quarenta e oito centímetros (6,48m) e azimute de 276°05'57", até o ponto 7 (E=290.292,88 e N=7.448.226,91), confrontando do ponto 5 ao ponto 7 com o Lote Dois (02) da Quadra N (Matrícula nº 130.743 desta Serventia); deste, deflete à esquerda em reta na distância de quatorze metros e setenta e um centímetros (14,71m) e azimute de 275°26'16", até o ponto 8 (E=290.278,24 e N=7.448.228,30), deste, deflete à esquerda em curva circular de raio de trinta e oito metros e trinta e sete centímetros (38,37m) num desenvolvimento de sete metros e oito centímetros (7,08m), até o ponto 9 (E=290.271,17 e N=7.448.228,03), confrontando do ponto 7 ao ponto 9 com o Lote número Um (01) da Quadra N (Matrícula nº 130.652 desta Serventia), deste, continua seguindo à esquerda em curva circular de raio de trinta e oito metros e trinta e sete centímetros (38,37m) num desenvolvimento de nove metros e noventa e seis centímetros (9,96m), até o ponto 10 (E=290.261,56 e N=7.448.225,46), deste, segue em reta na distância de nove metros e cinquenta e seis centímetros (9,56m) e azimute de 258°54'32", até o ponto 11 (E=290.252,18 e N=7.448.223,62), confrontando do ponto 9 ao ponto 11 com a Rua Oito (08) (Matrícula nº 130.631 desta Serventia), deste, deflete à direita em reta na distância de cinco metros e trinta e cinco centímetros (5,35m) e azimute de 258°57'39", até o ponto 12 (E=290.246,93 e N=7.448.222,60), confrontando com o Sistema de Lazer 7 (Matrícula nº 130.646 desta Serventia); deste, deflete à esquerda em reta na distância de noventa e nove metros e quarenta centímetros (99,40m) e azimute de 180°22'04", até o ponto 13 (E=290.246,29 e N=7.448.123,20), confrontando com o Sistema de Lazer 7 (Matrícula nº 130.646 desta Serventia); deste, segue em reta na distância de cinco metros (5,00m) e azimute de 180°22'04", até o ponto 14 (E=290.246,26 e N=7.448.118,20), confrontando com a Vela Sanitária 4 (Matrícula nº 130.635 desta Serventia); deste, segue em reta na distância de cento e noventa e quatro metros e oitenta e dois centímetros (194,82m) e azimute de 180°22'04" até o marco AVV-M-4454 (E=290.244,96 e N=7.447.923,39), confrontando com o Sistema de Lazer 5 (Matrícula nº 130.644 desta Serventia); deste, deflete à direita em reta na distância de cento e setenta e nove metros e trinta e dois centímetros (179,32m) e azimute de 286°02'13", até o ponto G (E=290.072,62 e N=7.447.972,93), confrontando com terras de Dora de Queiroz Cherkassky (Matrícula

continua no verso

Página 1 de 6

Rua Hilda Del Nero Bisquolo, 102, 5º andar - Bairro : Jardim Flórida - Telefone: (11)2923-7373
www.1registrojundiai.com.br - atendimento@1registrojundiai.com.br.

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Jundiaí - SP

11160-9 - AB 094828




 REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

**1º OFICIAL
de REGISTRO
de IMÓVEIS, TÍTULOS
e DOCUMENTOS
e CIVIL de PESSOAS JURÍDICAS
de JUNDIAÍ**

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9
 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**1º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí**

matrícula
154.331

ficha
01

Jundiaí, 19 de julho de 2016

IMÓVEL - UMA GLEBA DE TERRAS destacada de maior porção da Gleba A, destacada de maior porção da Gleba B, situada na cidade de Itupeva, desta comarca, designado como "**Gleba A2**" com a área de cinquenta mil metros quadrados (50.000,00m²), que assim se descreve: Inicia-se no marco AVV-M-4463 (E=289.860,13 e N=7.448.034,00), confrontando com terras de Dora de Queiroz Cherkassky (Matrícula n.º 146.241 desta Serventia); segue em reta na distância de oitenta e quatro metros e sessenta e oito centímetros (84,68m) e azimute de 359°54'21" até o marco AVV-M-4462 (E=289.859,99 e N=7.448.118,69), confrontando com terras de Dora de Queiroz Cherkassky (Matrícula n.º 146.241 desta Serventia); daí deflete à esquerda em reta na distância de noventa e dois metros e oitenta e nove centímetros (92,89m) e azimute de 350°11'51" até o ponto 15 (E=289.844,18 e N=7.448.210,22), confrontando com propriedade do Município de Itupeva (Matrícula n.º 62.891 desta Serventia); daí deflete à esquerda em reta na distância de sessenta e nove metros e noventa centímetros (69,90m) e azimute de 259°49'43" até o ponto 16 (E=289.775,37 e N=7.448.197,88), confrontando com propriedade do Município de Itupeva (Matrícula n.º 62.891 desta Serventia); daí segue em reta na distância de quinze metros e sessenta e quatro centímetros (15,64m) e azimute de 259°49'53" até o ponto 17 (E=289.759,98 e N=7.448.195,12), confrontando com propriedade do Município de Itupeva (Matrícula n.º 62.891 desta Serventia); daí deflete à direita em reta na distância de vinte metros e dezessete centímetros (20,17m) e azimute de 357°16'24" até o ponto D (E=289.759,02 e N=7.448.215,26), fazendo frente para a Estrada Municipal IVA-136, daí deflete à direita em reta na distância de cento e cinquenta e cinco metros e quarenta e sete centímetros (155,47m) e azimute de 79°49'43" até o ponto E (E=289.912,04 e N=7.448.242,72); daí deflete à direita em reta na distância de cento e trinta e nove metros e trinta centímetros (139,30m) e azimute de 92°38'40" até o ponto F (E=290.051,19 e N=7.448.236,29); daí deflete à direita em reta na distância de duzentos e sessenta e quatro metros e vinte e três centímetros (264,23m) e azimute de 175°20'57" até o ponto G (E=290.072,62 e N=7.447.972,93) confrontando do ponto D até aqui com a área remanescente da Matrícula n.º 153.652; daí deflete à direita em reta na distância de duzentos e vinte e um metros e nove centímetros (221,09m) e azimute de 286°02'13" até o ponto AVV-M-4463 inicial, confrontando com terras de Dora de Queiroz Cherkassky (Matrícula n.º 146.241 desta Serventia).

CONTRIBUINTE - 01.21.056.1000.001 (em área maior).

PROPRIETÁRIO - V. BARROS PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S.A., com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Banibas, n.º 23, Alto de Pinheiros, inscrito no CNPJ n.º 61.701.280/0001-50.

REGISTROS ANTERIORES - R.9 feito em 06 de dezembro de 2001, R.11 feito em 14 de maio de 2002 e Av.20 feita em 24 de maio de 2016, todos na Matrícula n.º 40.910; Av.2 (desmembramento) feita em 19 de julho de 2016 na Matrícula n.º 153.652.

O Substituto do Oficial,
Murilo Nakime Pimenta

Av.1 - Em 11 de janeiro de 2018.
Pela certidão de valor venal, emitida via internet aos vinte (20) de dezembro de dois mil e dezessete (2017), fornecida pelo Município de Itupeva, deste Estado, Prenotada nesta Serventia em vinte e seis (26) de dezembro de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 395.443, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 01.21.056.1020.001, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos. **Título** qualificado e digitado por Anderson Gonçalves dos Santos. O Escrevente Autorizado, _____ (ANDERSON GONÇALVES DOS SANTOS).

R.2 - Em 11 de janeiro de 2018
Pela escritura datada de vinte e um (21) de dezembro de dois mil e dezessete (2017), Livro n.º 562, folhas 213/232 e ata ratificativa datada de nove (09) de janeiro de dois mil e dezoito (2018), Livro n.º _____

continua no verso

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Jundiaí - SP

11160-9 - AB 089995


 11160-9-085001-100000-0419



Rua Hilda Del Nero Bisquolo, 102, 5º andar - Bairro Jardim Flórida - Telefone: (11)2923-7373
 www.1registrojundiai.com.br - atendimento@1registrojundiai.com.br

Página 1 de 4

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

■ IPTU

3.436/04



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITUPEVA
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - EXERCÍCIO 2020

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO					ENDEREÇO DE ENTREGA	
TIPO DE IMPOSTO	INSCRIÇÃO FORMATA DA	INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	EMISSÃO	RUA LEOPOLDO COUTO DE MAGALHÃES JUNIOR, 758 9º ANDAR SALA 09 ITAIM BIBI SAO PAULO SP - 04542-000	
TERRITORIAL	01.21.056.1020.001	00030559-6	2020	1ª Via	ENDEREÇO DO IMÓVEL	
PROPRIETÁRIO					EST MUNICIPAL BENEDITO DE SOUZA, S/N	
GOODMAN VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A					PRATA	
COMPROSSARIO					QUADRA	LOTE
					GB	A2
					PRATA	PRATA
ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO	ALÍQUOTA TERRENO	TESTADA		VALOR IM TERRENO	VALOR IM CONSTRUÇÃO
50.000,00	286.921,00	2,00	20,17		11,98	0,00
ÁREA TERRENO PARTE IDEAL	VALOR VENAL DO TERRENO P. IDEAL	ALÍQUOTA TERRENO PARTE IDEAL	VALOR TOTAL DO IPTU		VALOR TOTAL LANÇADO	
0,00	0,00	2,00	5.738,42		5.738,42	
ÁREA DA CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	ALÍQUOTA CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL DO IMÓVEL		VALOR DAS DEMAIS PARCELAS	
0,00	0,00	0,00	286.921,00		573,86	
ÁREA TRIBUTÁVEL TERRENO	ÁREA IDENTA TERRENO	ÁREA TRIBUTÁVEL CONSTRUÇÃO	ÁREA RENTA CONSTRUÇÃO		ÁREA TRIB. IDEAL CONSTR.	
23.950,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
					VALOR DA COTA ÚNICA	
					5.508,88	
VALORES EXPRESSOS EM REAIS						

8.436/04



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITUPEVA
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - EXERCÍCIO 2020

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO					ENDEREÇO DE ENTREGA	
TIPO DE IMPOSTO	INSCRIÇÃO FORMATA DA	INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	EMISSÃO	RUA LEOPOLDO COUTO DE MAGALHÃES JUNIOR, 758 9º ANDAR SALA 09 ITAIM BIBI SAO PAULO SP - 04542-000	
TERRITORIAL	01.21.055.1000.001	00011405-7	2020	1ª Via	ENDEREÇO DO IMÓVEL	
PROPRIETÁRIO					RUA RUSSIA, S/N	
GOODMAN VIRACOPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A					PRATA	
COMPROSSARIO					QUADRA	LOTE
					GB	AD1
					PRATA	PRATA
ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO	ALÍQUOTA TERRENO	TESTADA		VALOR IM TERRENO	VALOR IM CONSTRUÇÃO
340.950,18	2.150.124,57	2,00	19,52		11,98	0,00
ÁREA TERRENO PARTE IDEAL	VALOR VENAL DO TERRENO P. IDEAL	ALÍQUOTA TERRENO PARTE IDEAL	VALOR TOTAL DO IPTU		VALOR TOTAL LANÇADO	
0,00	0,00	2,00	43.002,49		43.002,49	
ÁREA DA CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	ALÍQUOTA CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL DO IMÓVEL		VALOR DAS DEMAIS PARCELAS	
0,00	0,00	0,00	2.150.124,57		4.300,33	
ÁREA TRIBUTÁVEL TERRENO	ÁREA IDENTA TERRENO	ÁREA TRIBUTÁVEL CONSTRUÇÃO	ÁREA RENTA CONSTRUÇÃO		ÁREA TRIB. IDEAL CONSTR.	
224.345,21	0,00	0,00	0,00		0,00	
					VALOR DA COTA ÚNICA	
					41.282,39	
VALORES EXPRESSOS EM REAIS						



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).