

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FINALIDADE: Fins de aquisição

PROPRIEDADE: BASF S.A./ Localizada na Rua Costa Barros, 3089, Vila Prudente, São Paulo/SP, 03210-001

DATA: 20 de novembro de 2020



São Paulo, 20 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 galpão industrial BASF S.A., galpão situado na Rua Costa Barros, 3089, Vila Prudente, São Paulo/SP, 03210-001.

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

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 13 de novembro de 2020:

HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
At.: Sr João Phelipe Toazza
Av. Horácio Lafer, 160 - 9º Andar - Itaim Bibi.
São Paulo/SP

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

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 49.641.000,00 (Quarenta e Nove Milhões, Seiscentos e Quarenta e Um Mil Reais)	R\$/m² 3.834,68
Valor de Mercado para Locação	R\$ 365.000,00/mês (Trezentos e Sessenta e Cinco Mil Reais Mensais)	R\$/m²/mês 28,22

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Diego Melo

8B246628AA034EF...

Diego Melo

Consultor - 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 | 10:31:09 PST

ICP-Brasil

DE5F5BEAC56843449D93F909B87A3120

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:1268098813
CPF: 1268098813
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 12:30:40 PST

ICP-Brasil

3301A13E270541FF834549292DD240FD

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

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, industrial, galpão, monousuário
Endereço:	Rua Costa Barros, 3089, Vila Prudente, São Paulo/SP, 03210-001
Data da avaliação:	13 de novembro de 2020
Data da inspeção:	23 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 aquisição.
Metodologias:	Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-20-66032-900665

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
Formato:	Irregular
Área:	30.420,32 m ² (conforme Quadro de Áreas)
Descrição:	Terreno plano, irregular, possui bom acesso e boa localização, fácil acesso para a Região do ABC através da Avenida do Estado.

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Galpão:	Área Construída Total:	11.880,78 m ² (conforme Quadro de Áreas)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente:	24 anos
	Vida Remanescente:	56 anos

Edificações de Apoio:	Área Construída Total:	1.064,57 m ² (conforme Quadro de Áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	24 anos
	Vida Remanescente:	Entre 36 e 46 anos

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

Acessibilidade:	Através da Rua Costa Barros (acesso principal) e Rua Serra Redonda (acesso principal)
Vizinhança:	Predominantemente industrial e logístico
Infraestrutura logística:	Rodoviária e aeroportuária
Transporte:	Público e privado
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	6º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 86307
Taxas e Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 13.828.148/0001-60
Outros:	Contratos de Locação, Quadro de Áreas do Projeto de Regularização, Alvará e Licença de Operação.

ZONEAMENTO

Zona:	ZPI-1 - Zona Predominantemente Industrial 1
Uso:	Industrial e comercial e serviços
Taxa de Ocupação:	0,70
Coefficiente de aproveitamento máximo	1,5 vezes a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro da Vila Prudente. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e poucos terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência com predomínio de empreendimentos voltados ao comércio, indústria, serviços, logística, etc.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda e grande oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta média atividade de transações de venda de terrenos. Os galpões em geral são alugados após um período de 12 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 1.146,45 até R\$ 2.601,47 /m², com áreas variando entre 3.300,00 m² e 15.646,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 23,75/m² até R\$ 50,00/m² com áreas variando entre 3.000,00m² e 9.550,00m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES OPORTUNIDADES

- A propriedade possui boa localização, fácil acesso para o centro de São Paulo e a região do ABC através da Avenida do Estado;
- O imóvel industrial possui uma boa área de terreno, com as edificações conservadas e bem distribuídas, podendo ser utilizado também para fins logístico;
- A oferta por galpões logísticos é maior do que a oferta por galpões industriais na região, consequentemente resulta num valor unitário maior para locação industrial.

PONTOS FRACOS AMEAÇAS

- Situa-se na região limítrofe do município de São Paulo, logo sofre concorrência dos galpões nos municípios da Região do ABC, principalmente, São Caetano do Sul e Santo André.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:	R\$ 49.641.000,00 (Quarenta e Nove Milhões, Seiscentos e Quarenta e Um Mil Reais)	R\$/m² 3.834,68
Valor de Mercado para Locação:	R\$ 365.000,00/mês (Trezentos e Sessenta e Cinco Mil Reais Mensais)	R\$/m²/mês 28,22

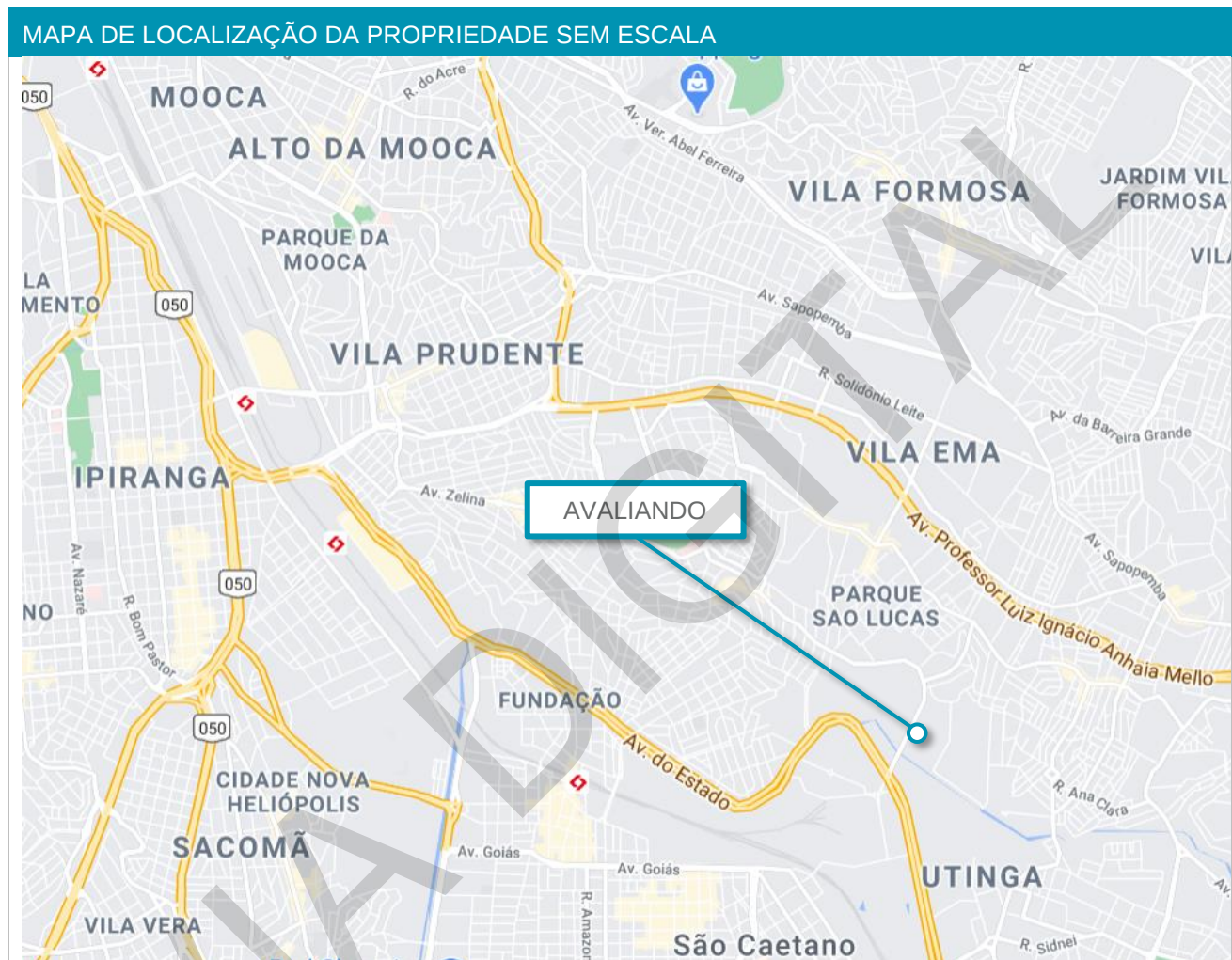
DS
DF

DS
DM

DocuSigned by:
[illegible]
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL 30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 10:31:18 PST
ICP-Brasil
DE5F58EAC56843449D93F909BB7A3120

DocuSigned by:
[illegible]
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI 12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 12:30:54 PST
ICP-Brasil
3301A13E270541FF8345492D2D240FD

Mapa e fotos da propriedade em estudo



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VISTA DA VIA DE ACESSO 1



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA VIA DE ACESSO 2



Fonte: Cushman & Wakefield

ENTRADA / PORTARIA / RESERVATÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO ACESSO PRINCIPAL / PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

ESTACIONAMENTO EXTERNO



Fonte: Cushman & Wakefield

ESTACIONAMENTO INTERNO / SILOS



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA FACHADA DO GALPÃO



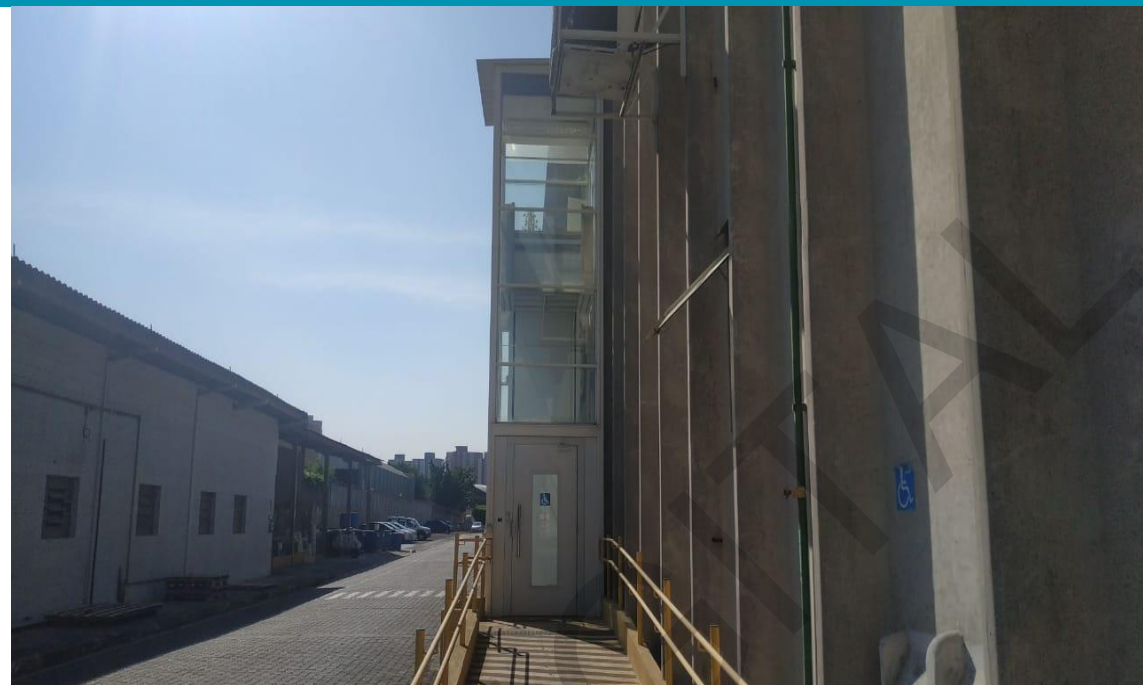
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA LATERAL DA PROPRIEDADE 1 / DEPOSITO / LABORATÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO ELEVADOR PCD E ESCADA DE EMERGÊNCIA



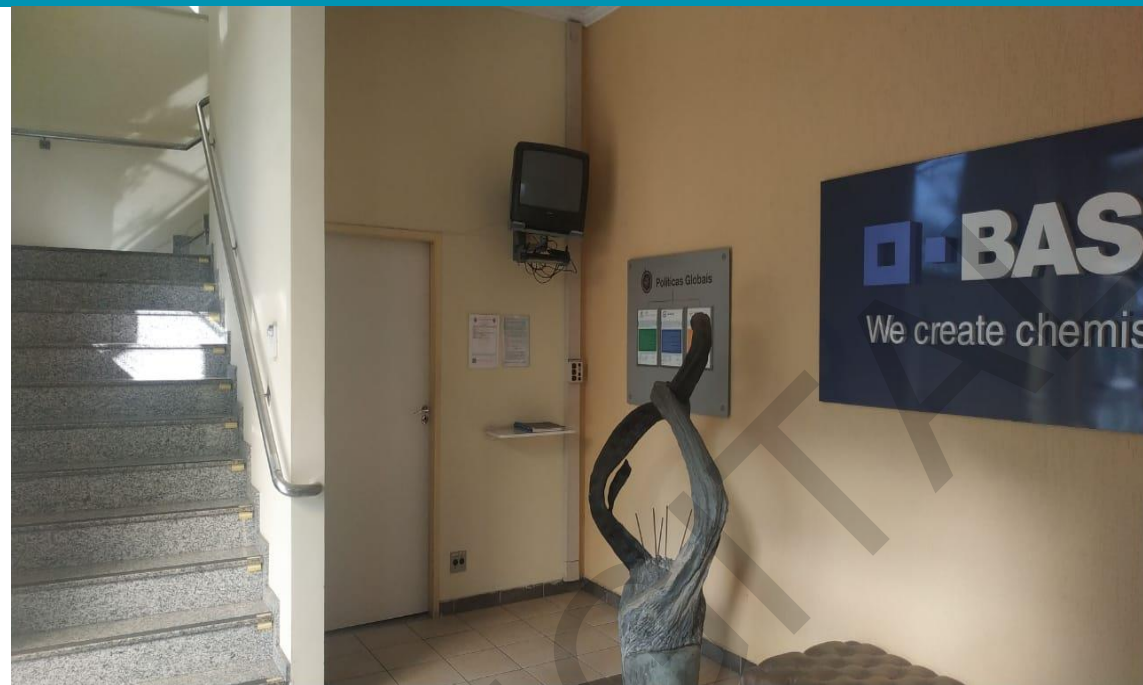
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA DO GALPÃO



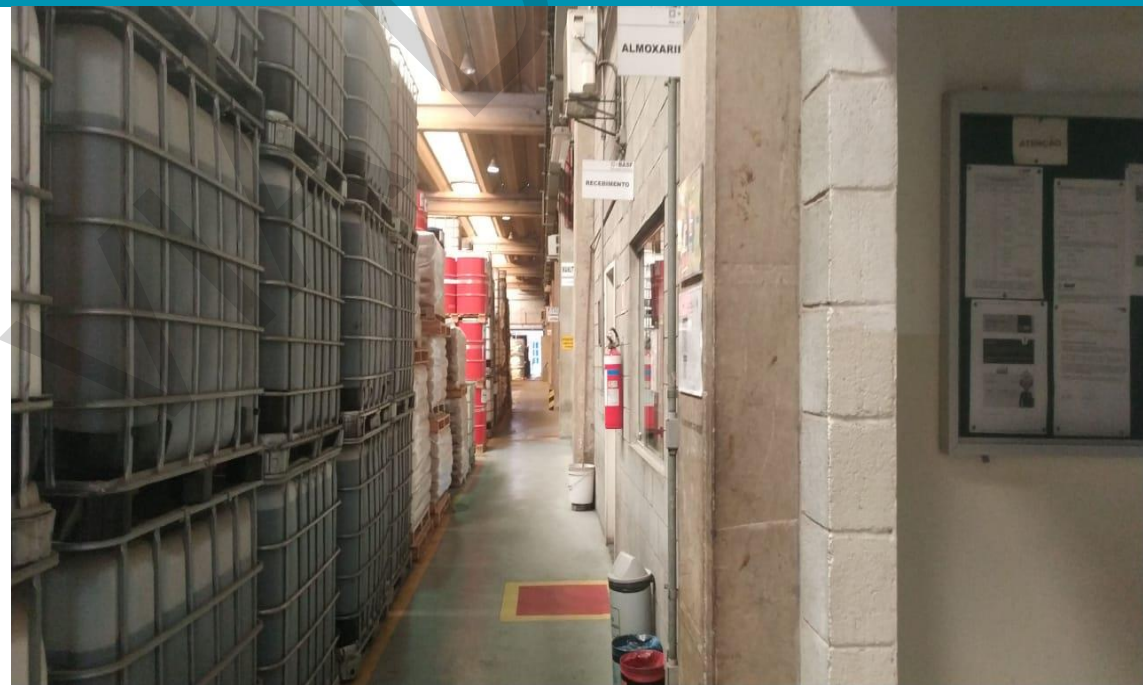
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA RECEPÇÃO DO GALPÃO



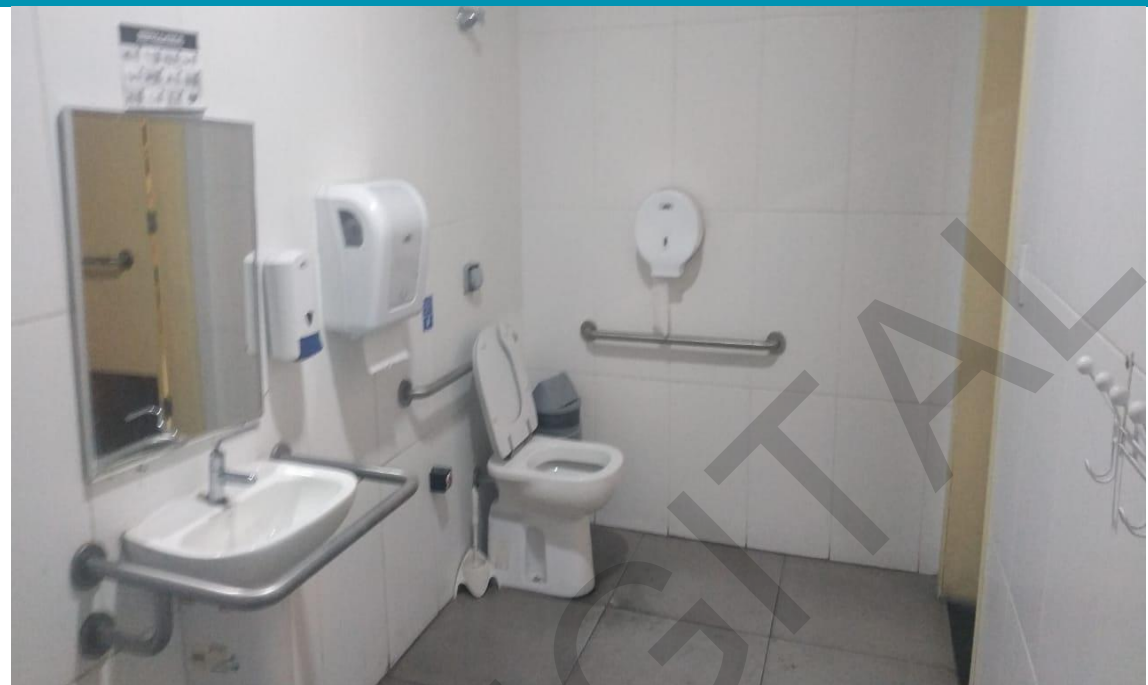
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA ÁREA DE ARMAZENAMENTO DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO BANHEIRO PCD



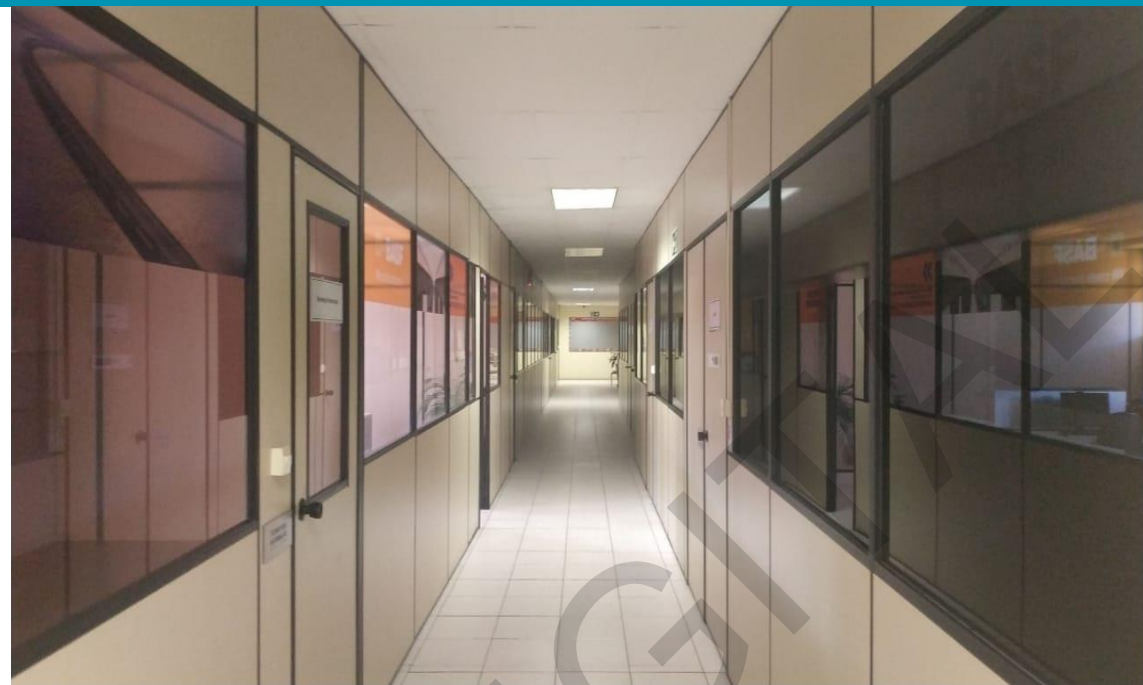
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO AUDITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA CORREDOR / SALAS



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA COPA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO ACESSO SECUNDÁRIO E DEPÓSITO DE INFLAMÁVEIS



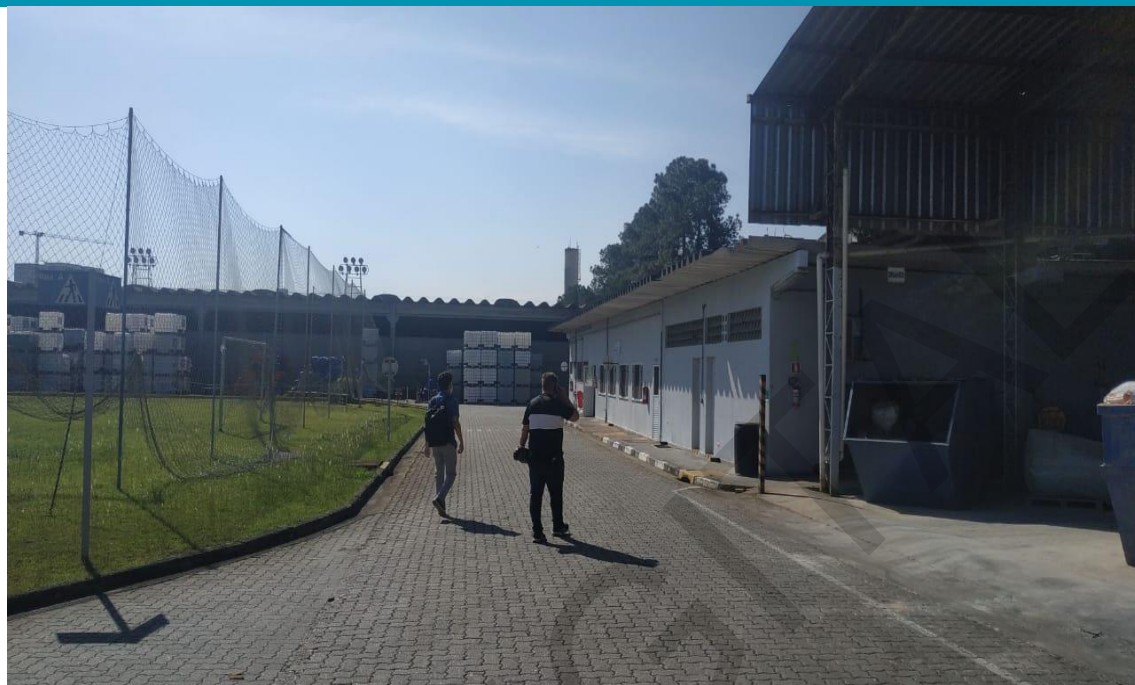
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA BALANÇA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO REFEITÓRIO E DEPÓSITO DE RESÍDUOS



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO GRAMADO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DOS FUNDOS DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA LATERAL DA PROPRIEDADE 2



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XVIII
INTRODUÇÃO	1
OBJETO	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
DOCUMENTAÇÃO	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	4
ASPECTOS GERAIS	5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	5
ACESSO	5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	5
CONCLUSÃO	6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	7
CENÁRIO ECONÔMICO	7
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	10
MERCADO DE SÃO PAULO CAPITAL	10
PREÇOS PRATICADOS	16
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	16
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	17
DESCRIÇÃO DO TERRENO	17
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	19
QUADRO DE ÁREAS	21
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO	22

ZONEAMENTO.....	23
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	24
AVALIAÇÃO	25
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	25
METODOLOGIA	25
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	28
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	36
MÉTODO EVOLUTIVO.....	44
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	44
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO	52
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO.....	54
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL.....	55
TAXA DE DESCONTO.....	55
RESUMO DE VALORES	62
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	63
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	64
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	70
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	73
ANEXOS.....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	F

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão industrial denominado **BASF S.A.**, localizado na Rua Costa Barros, 3089, Vila Prudente, São Paulo/SP, 03210-001.

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 aos fins aqui descritos.

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.

Publicidade

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 13 de novembro de 2020; e
- Data da vistoria da propriedade: 23 de outubro de 2020.

Documentação

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

MATRÍCULA

Número do Registro:	86.307
Cartório:	6º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo
Data da Matrícula:	09/05/1986
Endereço do imóvel:	Rua Costa Barros, 3089, Vila Prudente
Proprietário:	Costa Barros Imóveis SPE LTDA
Data da Aquisição:	12/09/2012
Valor da Aquisição:	20.748.523,58
Área Construída (m²):	12.636,66
Área de Terreno (m²):	30.400,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU

Número de Contribuinte:	13.828.148/0001-60
Prefeitura:	São Paulo
Ano Base do Documento em Referência:	2020
Proprietário:	Costa Barros Imóveis SPE LTDA
Endereço do Imóvel:	Rua Costa Barros, 3089, Vila Prudente, 03210-001
Área Construída (m²):	12.946,00
Área de Terreno (m²):	30.400,00
Valor Venal do Imóvel (R\$):	14.581.358,00
Valor do Imposto a Pagar (R\$):	10.300,90

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Contratos de Locação, Quando de Áreas do Projeto de Regularização, Alvará e Licença de Operação.
-----------------------------	--

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

As documentações necessárias para realização desta avaliação foram fornecidas pelo cliente e estão de acordo com o que foi observado na vistoria, *"in loco"*. As informações sobre a área do terreno e áreas construídas foram retiradas do Quadro de Áreas do Projeto de Regularização.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Por tratar-se de uma propriedade industrial que utiliza produtos químicos são necessários análises constantes sobre a situação do solo e lençol freático ao longo do terreno, conforme a legislação ambiental. De acordo com os documentos fornecida a propriedade está liberada para operação, assim como consta no Alvará e Licença de Operação.

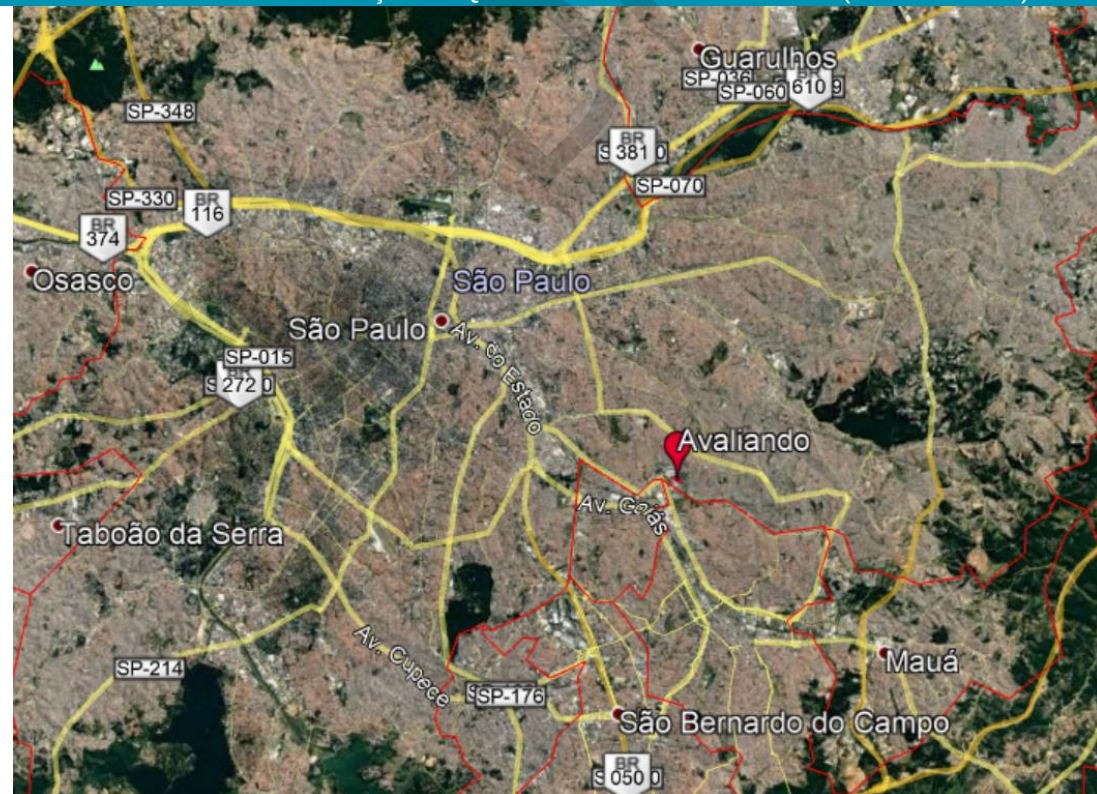
Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se BASF S.A. e está situada na Rua Costa Barros, 3089, Vila Prudente, São Paulo/SP, 03210-001

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

- 500 m da Avenida do Estado;
- 2,5 Km do Centro de São Caetano do Sul;
- 6 Km da Rodovia Anchieta;
- 7,5 Km do Centro de Santo André;
- 10 Km da Rodovia Presidente Dutra;
- 11 Km do Centro de São Paulo;
- 12 Km do Aeroporto de Congonhas (CGH);
- 15 Km do Rodoanel Mário Covas;
- 21 Km do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU);
- 22 Km Rodovia Anhanguera;
- 24 Km Rodovia Castelo Branco; e
- 46 km 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 leste da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Vila Prudente. A região é cercada pelas regiões da Vila Alpina, Utinga e Vila Industrial.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População:** A população de São Paulo de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 11.253.657 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 12.325.232 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. São Paulo também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas:** Localiza-se na região limítrofe do município de São Paulo, a região sofre forte concorrência da Região do ABC, principalmente, das cidades de São Caetano do Sul e Santo André.

Ocupação circunvizinha

Predominantemente industrial, além de coexistir ocupação comercial e residencial.

Acesso

Nível regional

O município de São Paulo faz parte da região Sudeste do Estado de São Paulo. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias: Castelo Branco; Anhanguera; Presidente Dutra e Anchieta.

Nível municipal

O bairro Vila Prudente está localizado na porção leste do município. Os principais acessos viários a essa região são as avenidas: do Estado, Prof. Luiz Ignácio Anhaia Melo, Salim Faráh Maluf e Sapopemba.

Nível local

A Rua Costa Barros é asfaltada e possui faixas de rolamento em ambos sentidos.

Seu estado de conservação é bom, além de plana o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a 300 m do acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com fácil acesso para as principais rodovias, aeroportos e portos do estado. As rodovias levam para o interior do estado e as regiões litorânea dos portos, enquanto os aeroportos próximos operam em voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

Conclusão

O avaliando encontra-se na zona leste de São Paulo, vizinho ao município de São Caetano do Sul e Santo André. Beneficia-se por estar próximo de rodovias importantes para a cidade, que conecta a capital com regiões do interior do município. O imóvel está situado em um dos principais centros de consumo do Brasil, o que beneficia o avaliando como um todo.

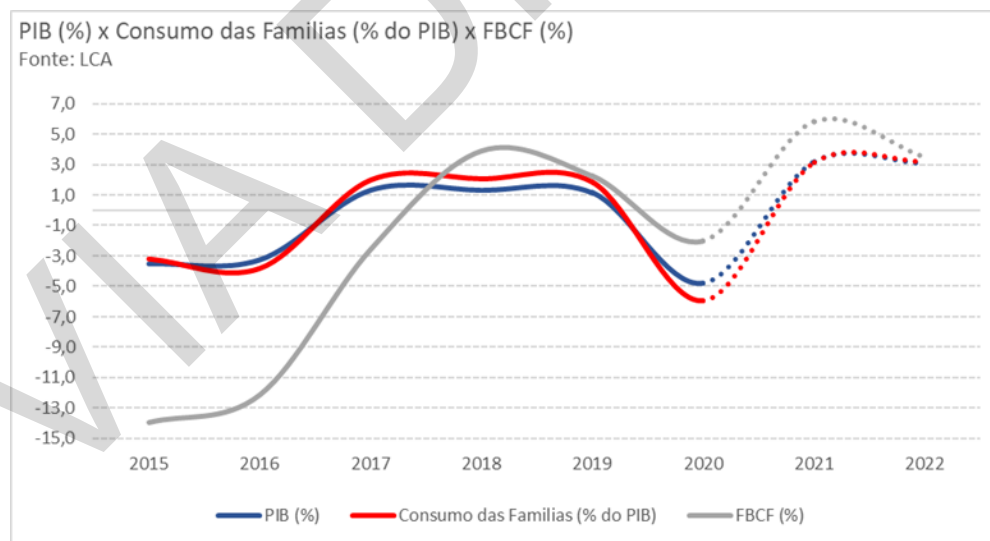
Análise Mercadológica

Cenário econômico

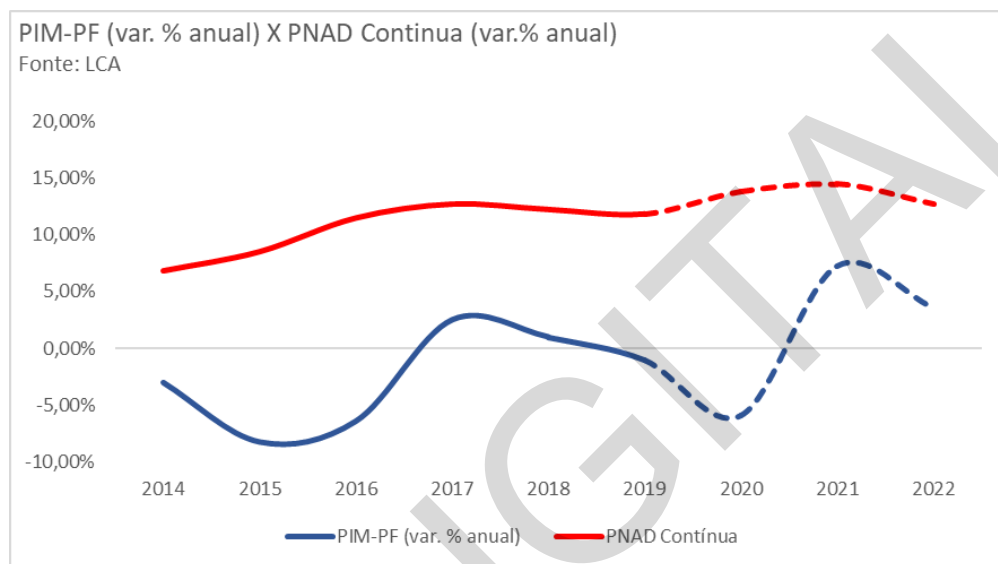
Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo coronavírus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado 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.

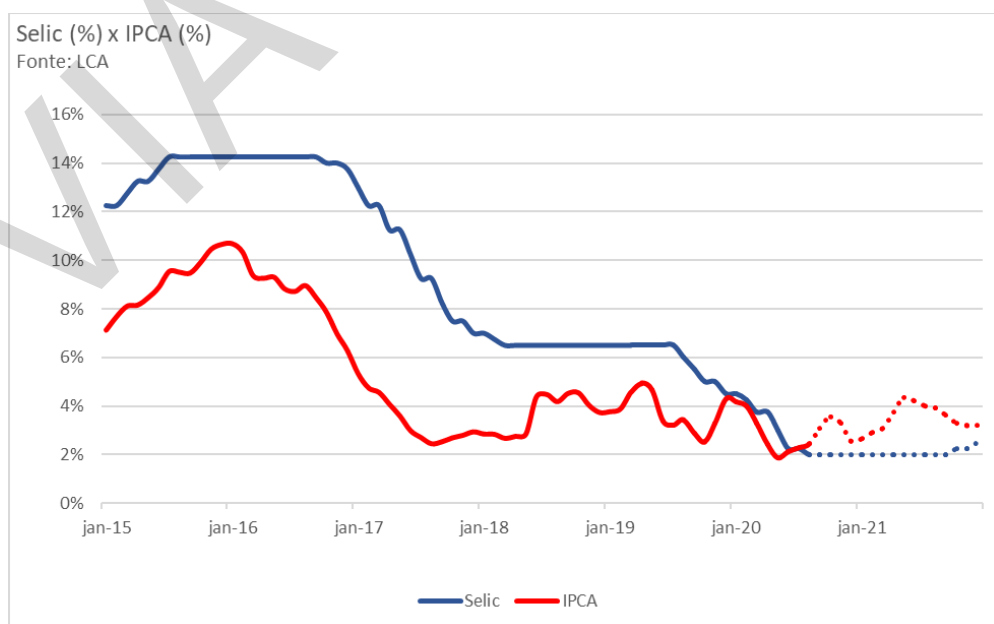
O mercado acionário brasileiro, por sua vez apresentou entre janeiro e agosto uma captação de aproximadamente US\$ 12 bilhões em 47 ofertas de novas ações, representando um crescimento de 33% no volume financeiro em relação ao ano de 2019 inteiro. Os investimentos imobiliários por sua vez, apesar de 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.



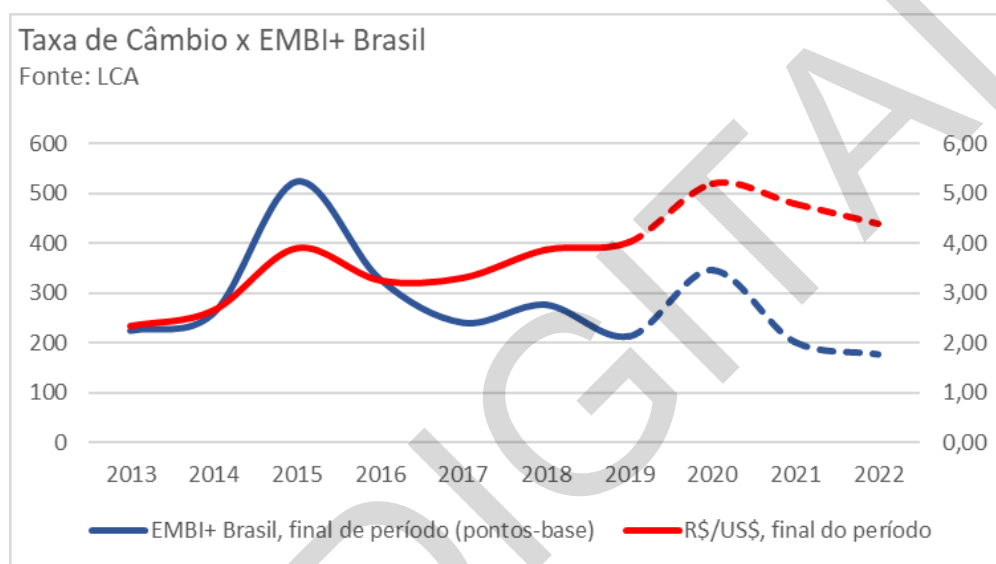
O Produto Interno Bruto que em 2019 já havia sido aquém do esperado pelo mercado, devido aos impactos causados pela instabilidade política brasileira e à guerra comercial entre os EUA e China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil. Foi projetado no início de 2020 um crescimento de 2,3%, 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.



Neste 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 São Paulo Capital

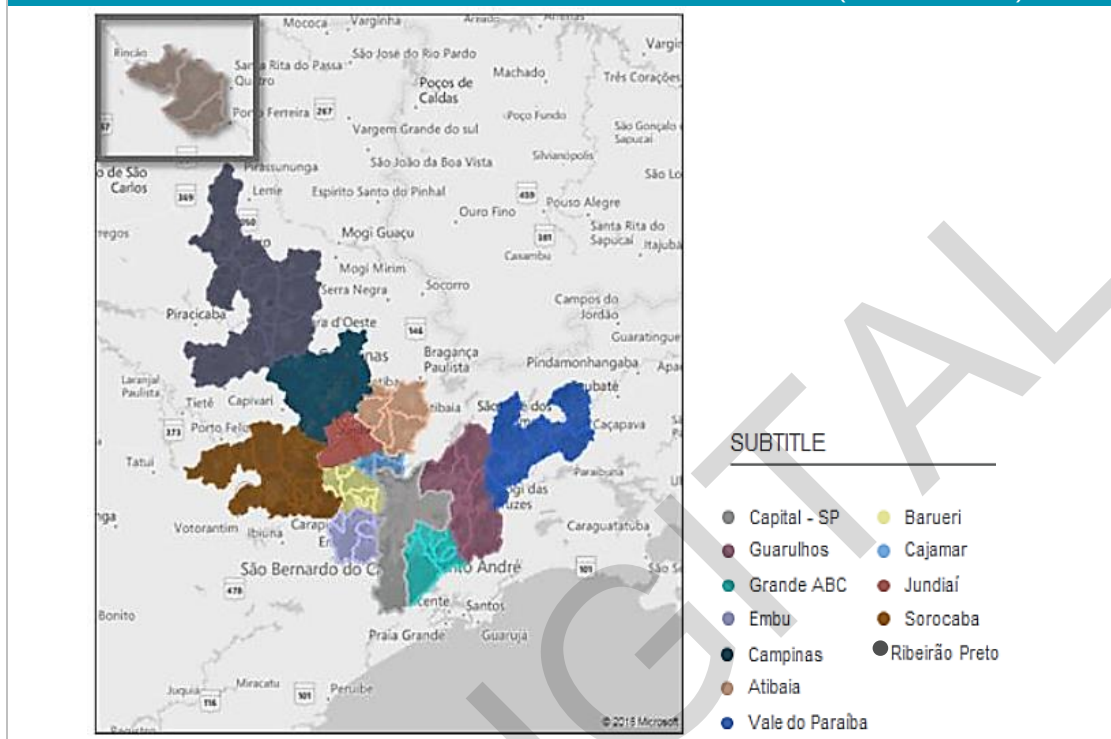
Panorama Geral

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

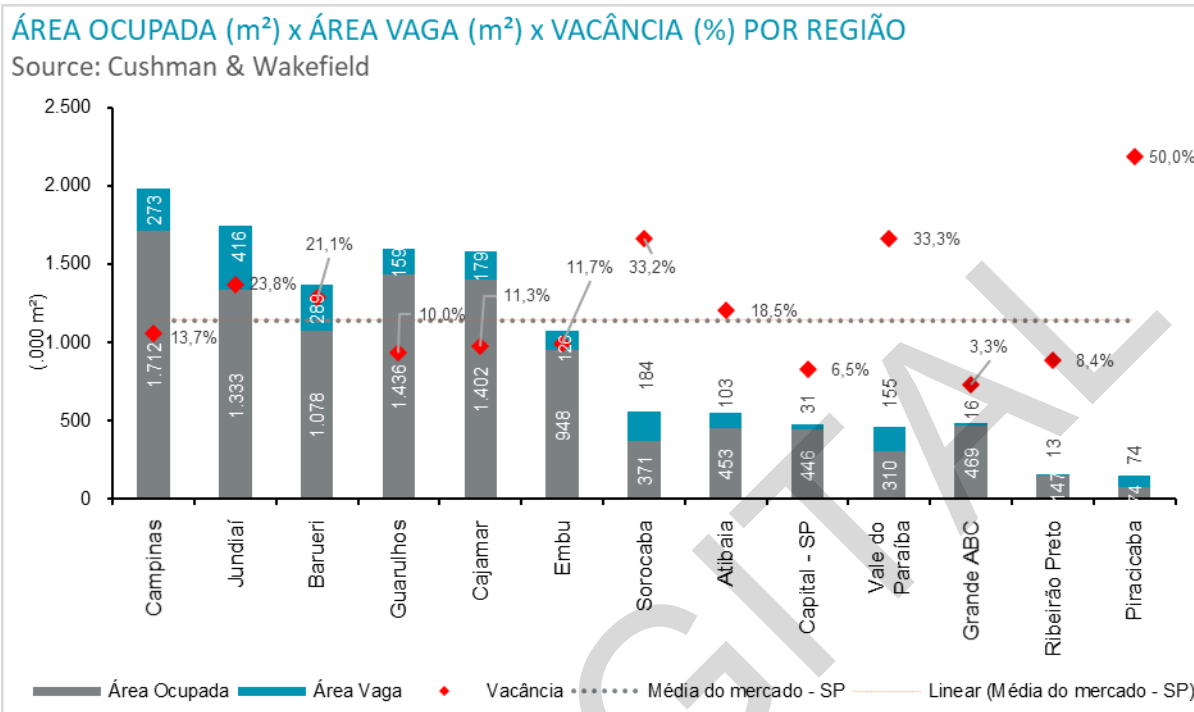
A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

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



Fonte: Cushman & Wakefield

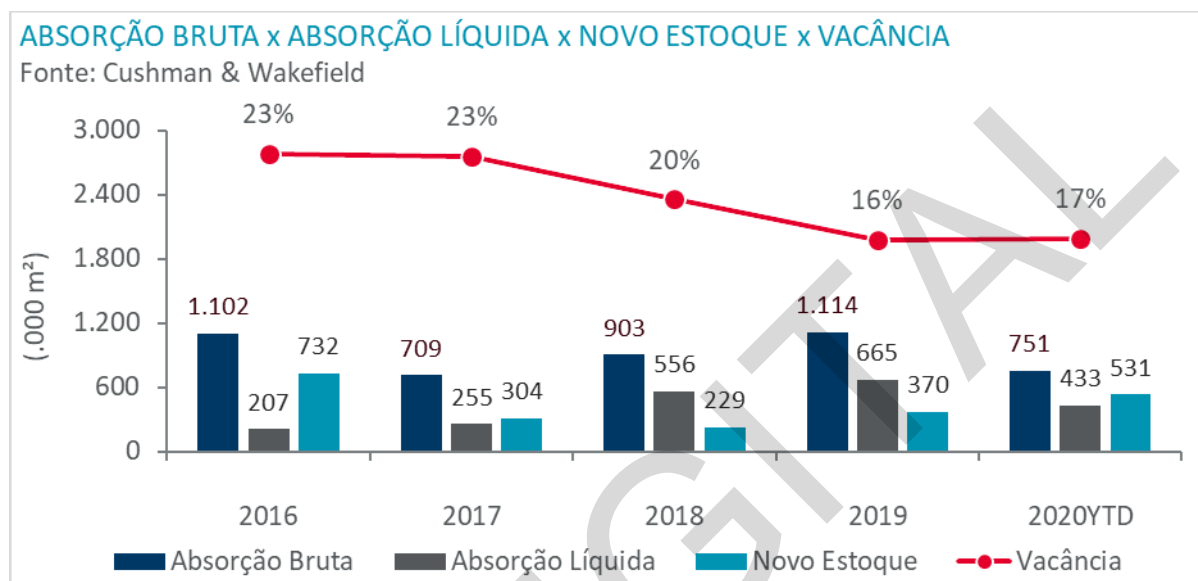
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.



No terceiro trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 12.197.015 m² construídos de condomínios logísticos. A Capital de São Paulo possui o quarto menor estoque (476.941 m² - o que equivale a 3,9% do estado). Embora possua o Aeroporto de Congonhas, o município conta com diversas restrições ao tráfego de caminhões, o que dificulta as operações. Além do trânsito, que se torna caótico em horário de pico (apesar do rodízio de veículos) e em temporada de chuva. Outra causa provável que impede a construção de novos condomínios são os preços dos terrenos na cidade, que são muito altos devido a sua escassez. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 6,5%.

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

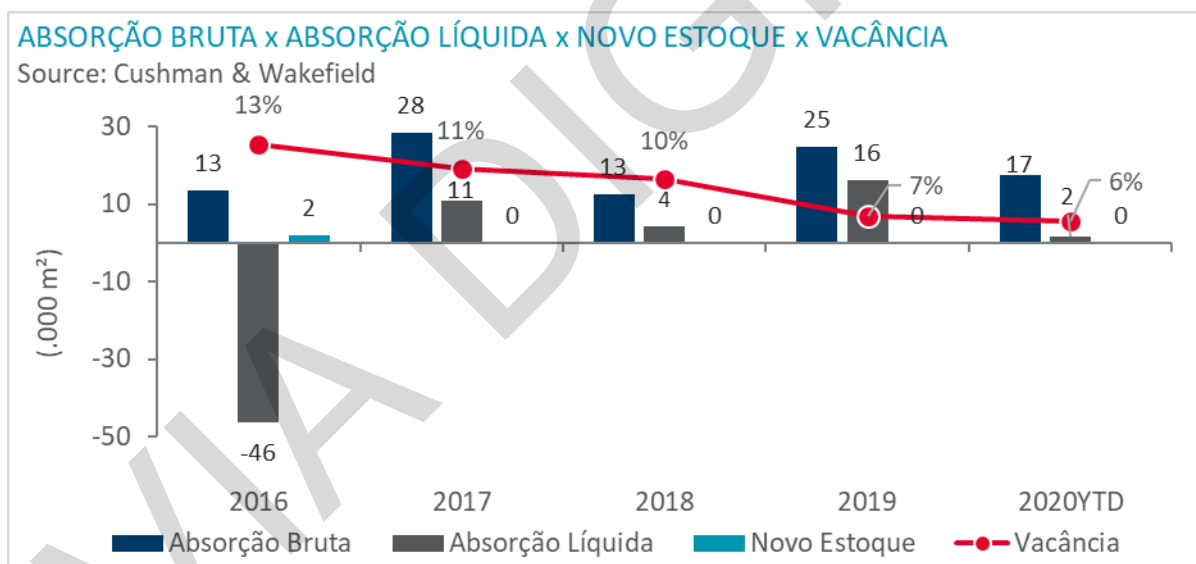
fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

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

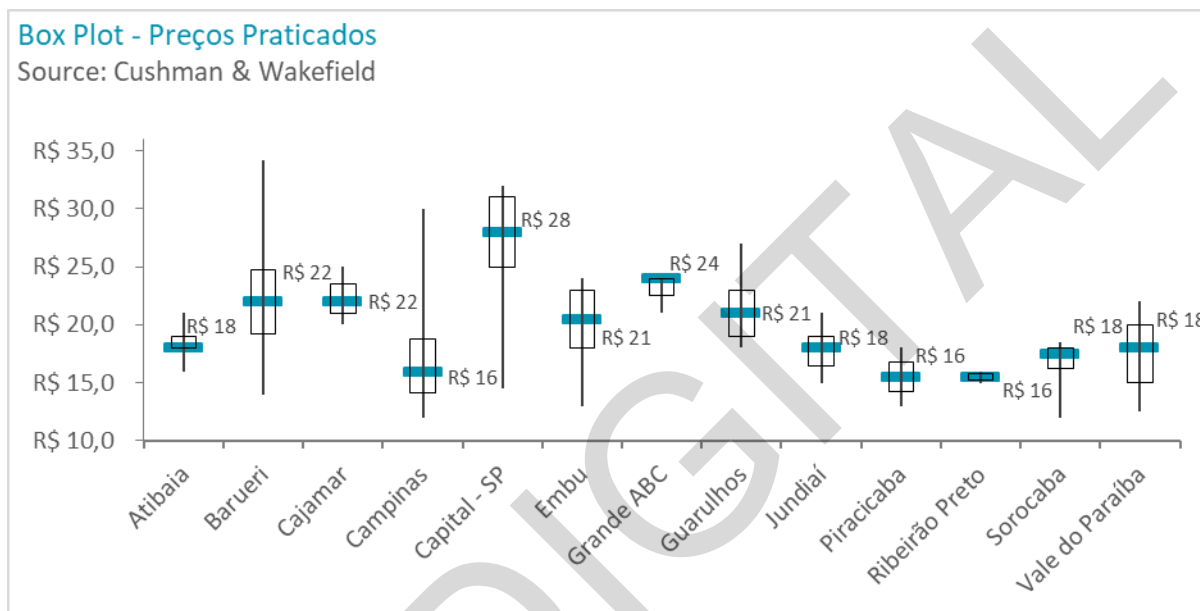
A cidade de São Paulo é o polo comercial do estado e é o submarket com maior número de habitantes (12.252.023), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2019.



A capital do estado apresentou uma queda constante na taxa de vacância até o momento, indo de 13% em 2016 para 6% até o terceiro trimestre de 2020. Além disso, a região não recebeu novos empreendimentos nos últimos 4 anos, pois possui poucos terrenos disponíveis para construção e os que existem detêm preços elevados. Em 2020, a absorção líquida ainda está em patamares bem baixos, acumulando 2 mil m² até o terceiro trimestre do ano. A absorção bruta mais elevada demonstra que a região sofreu com algumas saídas de inquilinos, principalmente de empresas que buscam a expansão de sua área locável, fato que é dificultado pela falta de área vaga dentro dos condomínios logísticos e de terrenos para construção na região.

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 capital de São Paulo apresenta uma amplitude grande nos preços praticados, com uma mediana de R\$28/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 capital do estado apesar do aumento considerável em 2016, apresenta a menor taxa de vacância de São Paulo junto com a região do ABC. Sem receber nenhuma entrega de novos empreendimentos desde 2017, até o terceiro trimestre de 2020 a região registrou um volume positivo de absorção líquida, diminuindo a vacância para 6%. Esse é um cenário que possivelmente deve permanecer, pois não há tantos terrenos para construção de empreendimentos novos que poderiam elevar consideravelmente a taxa de vacância no futuro.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 1.146,45 até R\$ 2.601,47 /m², com áreas variando entre 3.300,00 m² e 15.646,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 23,75/m² até R\$ 50,00/m² com áreas variando entre 3.000,00 m² e 9.550,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

A propriedade é extensa, possui bom estado de conservação, boa localização e boa acessibilidade. A região se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões que conta com aeroportos e portos. Por estar num ponto limítrofe do município de São Paulo, sofre forte concorrência da Região do ABC, principalmente, das cidades de São Caetano do Sul e Santo André. Mediante ao exposto, consideramos que a propriedade possui média atratividade.

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

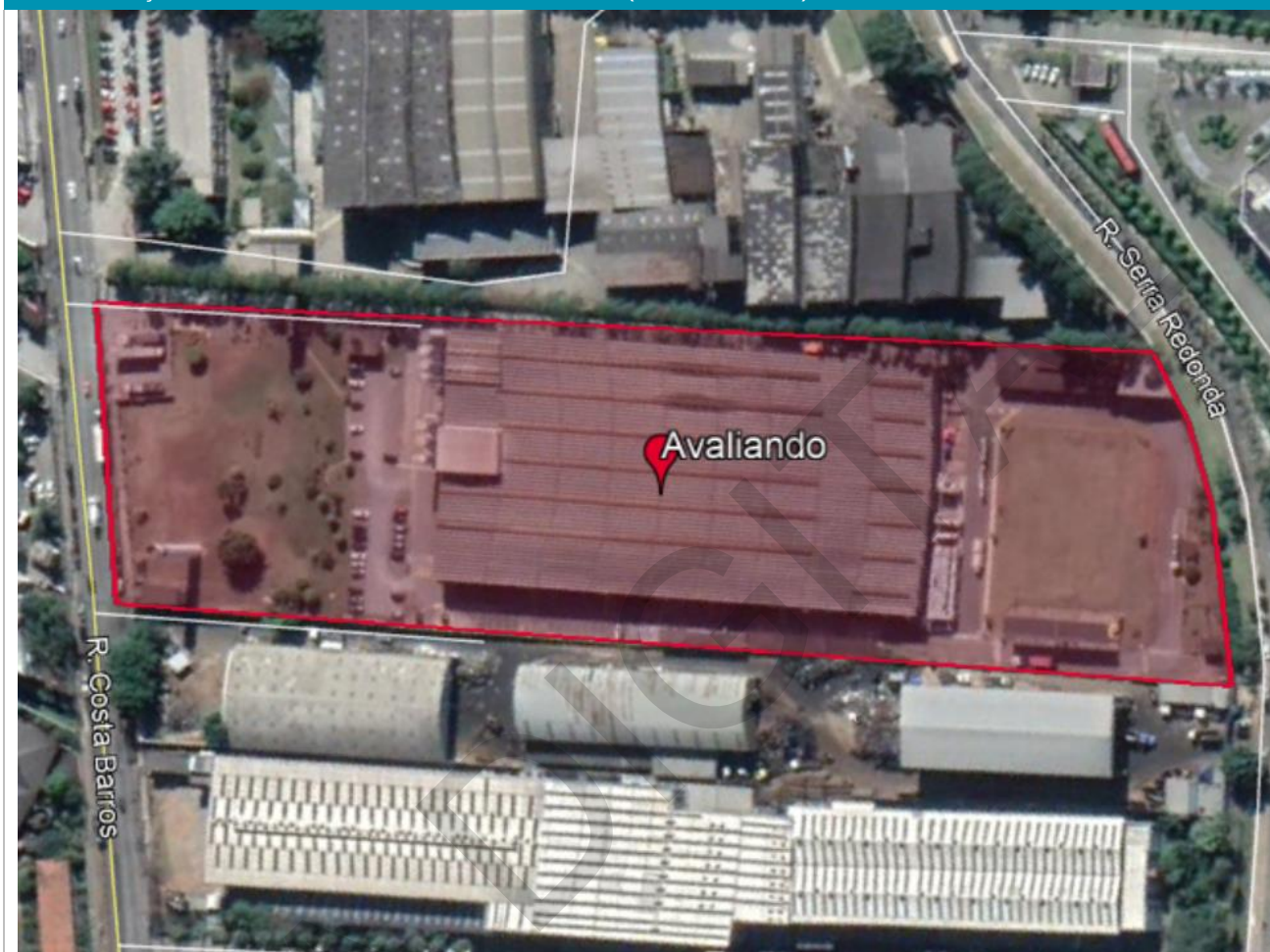
O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 30.420,32 m²;
- Acesso: Através da Rua Costa Barros (acesso principal) e Rua Serra Redonda (acesso secundária).
O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a seleção. 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
- Benfeitorias do imóvel: Pavimentação e reservatório d'água;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

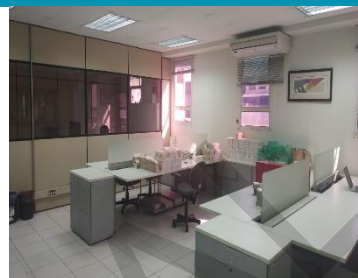
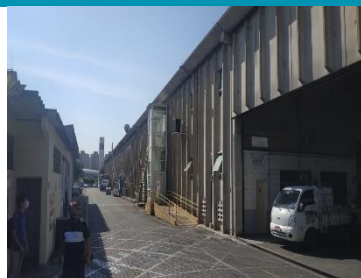


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

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

Descrição das construções e benfeitorias

Galpão – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens

Características

Composição	Térreo	recepção, banheiros, elevador e área de armazenamento, vestiários e brigada; e
	Mezanino	administrativo, escritórios, sala de reunião, copa, banheiro e auditório.

Classificação	B
Nº de Docas	1
Cross-Docking	não
Piso nivelado a laser	não
Elevador	1
Fundações	laje de concreto armado
Estrutura	bloco de concreto
Andares	laje de concreto
Fachada	bloco de concreto
Porta de Acesso de Pedestres	vidro e metal
Esquadrias	PVC
Vidros	esquadria com vidro
Cobertura	telhado em águas
Circulação Vertical	concreto
Ar condicionado	split
Iluminação	Led e fluorescente
Segurança Contra Incêndio	hidrantes, extintores, sprinklers e porta corta fogo
Segurança Patrimonial	privada
Capacidade do piso (T/m²)	5,00
Pé direito (m)	8,00

Principais acabamentos internos

Pisos	concreto liso, pintura látex, cerâmico
Paredes	pintura látex, drywall e azulejo
Forros	gesso e EPS

Edificações de Apoio – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características	
Composição	Área de apoio	portaria, estacionamentos, cabines de energia, laboratório, oficinas, depósitos, refeitório, balança e área de lazer
Fundações	laje de concreto armado	
Estrutura	bloco de concreto	
Andares	laje de concreto	
Fachada	bloco de concreto	
Porta de Acesso de Pedestres	vidro e metal	
Esquadrias	PVC	
Vidros	esquadria com vidro	
Cobertura	telhado em águas	
Circulação Vertical	concreto	
Ar condicionado	split	
Iluminação	natural	
Segurança Contra Incêndio	hidrantes e extintores	
Segurança Patrimonial	privada	
Capacidade do piso (T/m²)	1,00	
Pé direito (m)	3,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	concreto liso, pintura látex, cerâmico	
Paredes	pintura látex, drywall e azulejo	
Forros	aparente e EPS	

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):	30.420,32	Planta
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão Nível 00	9.697,60	
Mezanino	2.183,18	
Guarita 1	12,38	
Guarita 2	9,58	
Depósito 01	120,80	
DepósitoÁrea de Resíduos	132,71	
Refeitório/Área de Lazer	307,02	
Laboratório de Cimento	84,56	
Manutenção	59,85	
Casa de Comando da Balança	4,00	
Cabine Primária	36,20	
Cabine de Transformação	34,60	
Cobertura ADC	72,28	
Depósito 02/Cobertura	25,94	
Cobertura p/tampober e secagem	72,00	
GLP	2,00	
Coberturas Plataformas Metálicas	29,08	
Área Técnica Silos	61,57	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	12.945,35	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas do Quadro de Áreas do Projeto de Regularização 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, a área equivalente é a mesma que a área total de terreno, tendo em vista que o mesmo não possui área com restrições de uso.

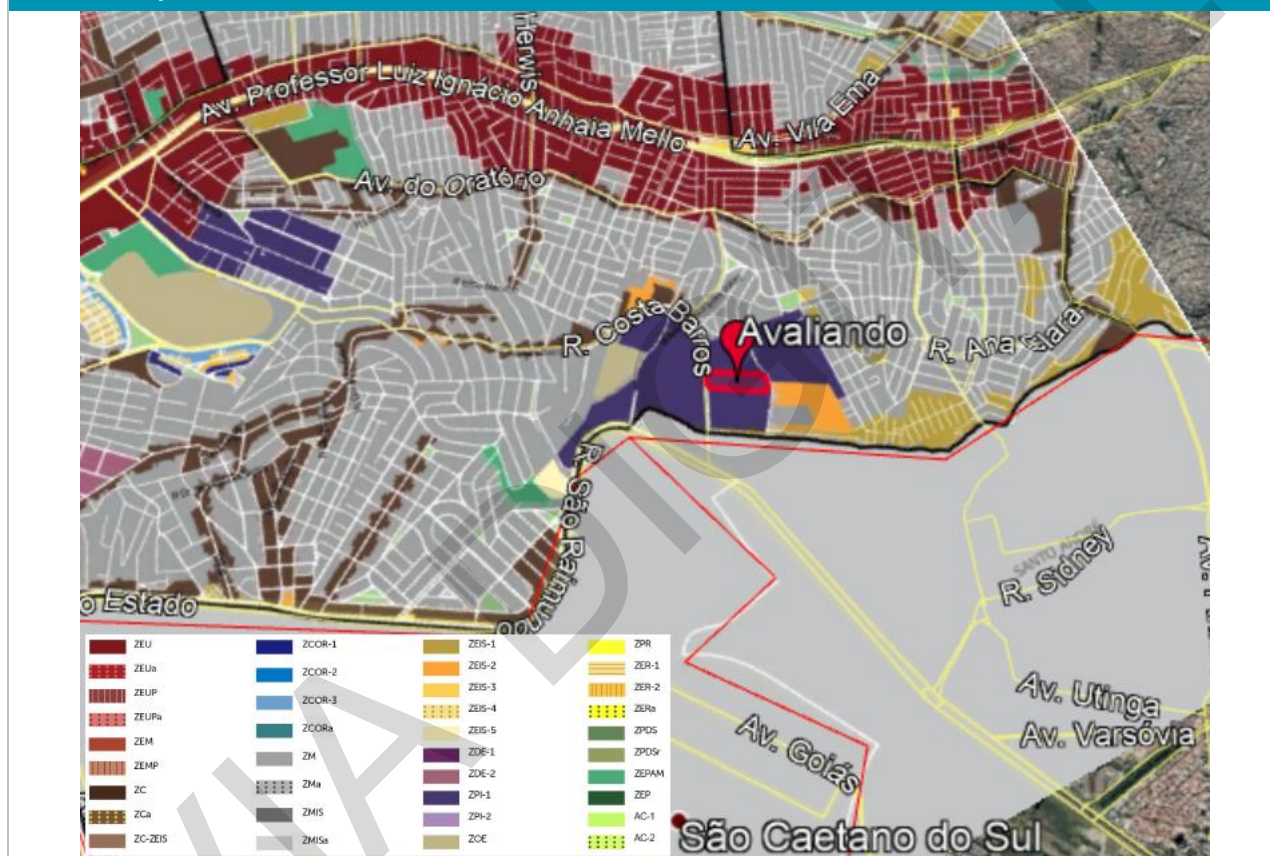
O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo são determinadas pela Lei Nº 16.402/2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZPI-1 - Zona Predominantemente Industrial 1**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de São Paulo

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 ZPI-1 - ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL 1

Usos:

Industrial e comercial e serviços.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,70; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,50, o que significa que a área computável¹ não pode exceder 1,50 vezes a área do terreno.

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

Comentários sobre o zoneamento

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

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

Avaliação

Processo de avaliação

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

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

Metodologia

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

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

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

Método Involutivo

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

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

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

Método Evolutivo

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

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

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

Método da Capitalização da Renda

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

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

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

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

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

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

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

Método da Quantificação de Custo

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

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

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

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

Pesquisa

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

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

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

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

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

Especificação das avaliações

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

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

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

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

Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado 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:

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

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

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

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

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

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

Utiliza-se os seguintes critérios:

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

Fator Topografia:

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

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

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

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

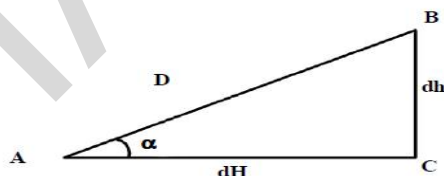
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%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

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

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

Sendo:

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



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 sem 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
	2.2 Galpão	2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
3. Especial	3.1 Cobertura	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 obsolescência:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

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

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

Valor de Mercado para Locação

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

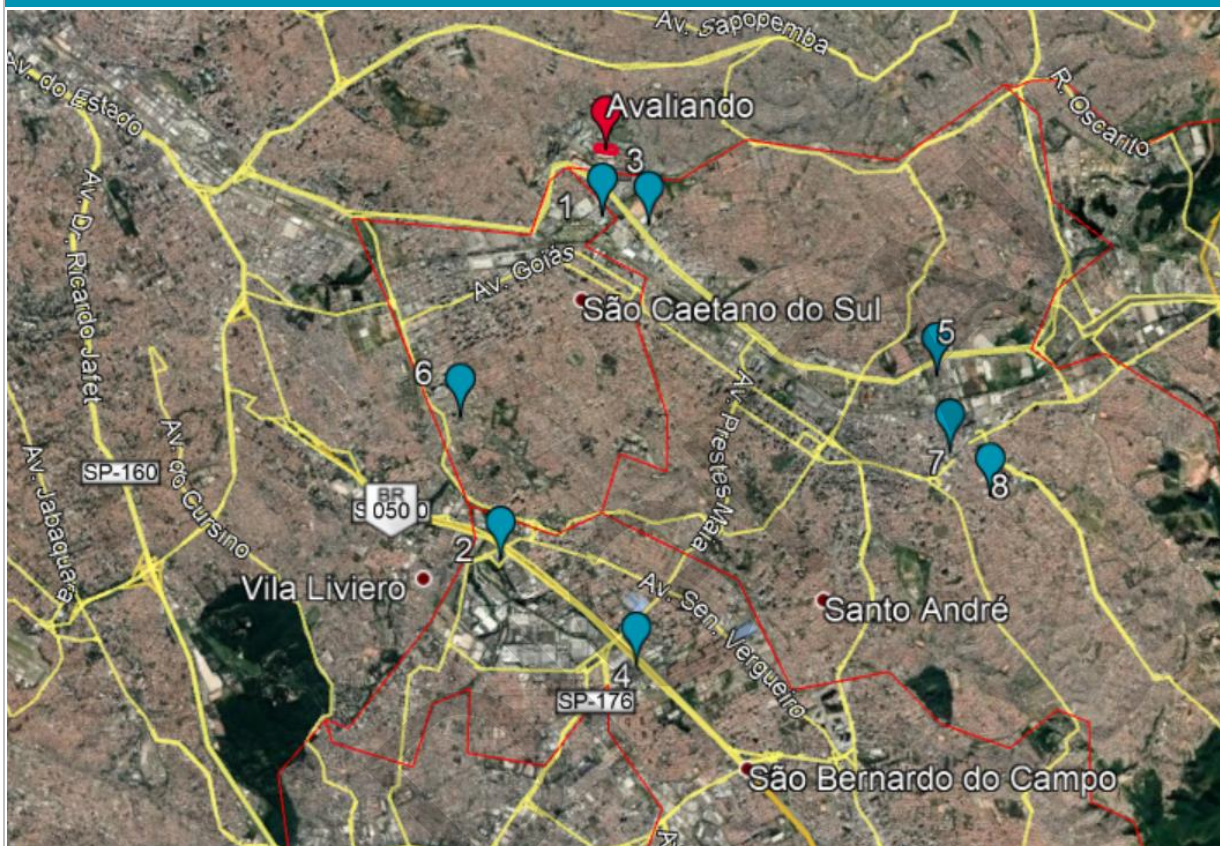
FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	Galpão
Valor Unitário (R\$/m²)	28,22
Área CONSTRUÍDA	12.945,35
Valor de Mercado para Locação (R\$)	365.305,64
Valor de Mercado para Locação (R\$)	365.000,00

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

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Prosperidade, Prosperidade, São Bernardo do Campo/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 9.550,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 28,27/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 37,83/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



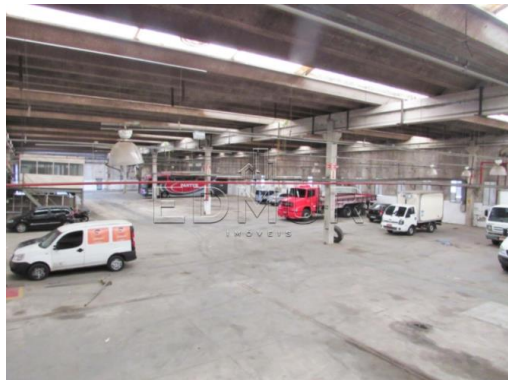
Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua do Taboão, 1550, São Bernardo do Campo/SP, distante aproximadamente 6,5 km do avaliando, possui 3.000,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 33,33/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 23,95/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



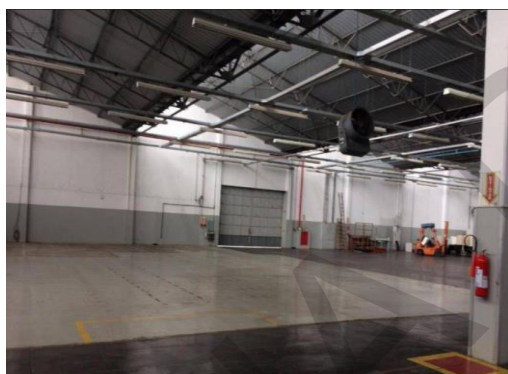
Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida dos Estados, Vila Metalurgica, Santo André/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 3.080,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 32,47/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 30,83/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Garcia Lorca, 176, Paulicéia, São Bernardo do Campo/SP, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 6.000,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 50,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 38,47/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



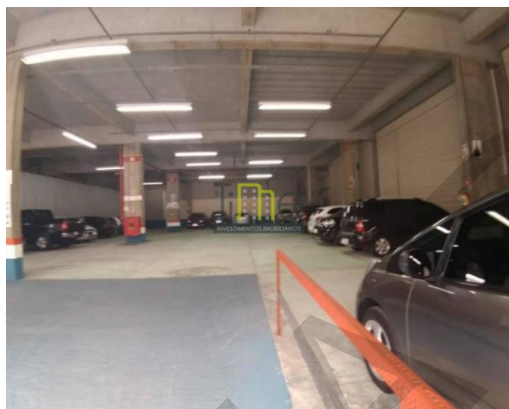
Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua Vereador José Nanci, Santo André/SP, distante aproximadamente 6 km do avaliando, possui 8.000,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 23,75m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,31/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rua Barão de Maua, 280, São José, São Caetano do Sul/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 4.100,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 31,71/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 28,03/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 12 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Avenida Santos Dumont/Firestone, Vila Vilma, Santo André/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 5.841,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 26,54/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 24,16/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Rua Coroados, Vila Pires, Santo André/SP, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 3.791,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 31,65/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 30,42/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

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	BASF S.A. - Rua Costa Barros, 3089, São Paulo/SP 03210-001	30.420,32	11.880,78	-	-	out-20	-	-	-

COMPARATIVOS

1	Rua Prosperidade, Prosperidade, São Bernardo do Campo/SP	17.768,55	9.550,00	270.000,00	28,27	10-nov	Invictus Imóveis	Vânia	(11) 99282-7189 (11) 4432-4112
2	Rua do Taboão, 1550, São Bernardo do Campo/SP	11.000,00	3.000,00	100.000,00	33,33	10-nov	Costa & Nascimento Imóveis	Adriana	(11) 3437-5888 (11) 94390-8771
3	Avenida dos Estados, Vila Metalúrgica, Santo André/SP	26.000,00	3.080,00	100.000,00	32,47	10-nov	Lopes Stillo	Anderson	(11) 2060-0989 (11) 95578-1693
4	Rua Garcia Lorca, 176, Paulicéia, São Bernardo do Campo/SP	17.000,00	6.000,00	300.000,00	50,00	11-nov	Corretor	Renato	(11) 2598-6249 (11) 98539-7735
5	Rua Vereador José Nanci, Santo André/SP	31.000,00	8.000,00	190.000,00	23,75	11-nov	MD Imóveis Ind. e Comer.	Ariovaldo	(11) 2311-3680 (11) 96331-9417
6	Rua Barão de Maua, 280, São José, São Caetano do Sul/SP	4.100,00	4.100,00	130.000,00	31,71	11-nov	Time Investimentos	Ana Claudia	(11) 4228-9552 (11) 99920-1002
7	Avenida Santos Dumont/Firestone, Vila Vilma, Santo André/SP	6.500,00	5.841,00	155.000,00	26,54	11-nov	Invictus Imóveis	Vânia	(11) 99282-7189 (11) 4432-4112
8	Rua Coroados, Vila Pires, Santo André/SP	11.725,00	3.791,00	120.000,00	31,65	11-nov	Invictus Imóveis	Vânia	(11) 99282-7189 (11) 4432-4112

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	1,36 Pior	1,00 Similar	1,22 Pior	37,83	37,83	1,57
2	0,85	0,94 Melhor	1,03 Pior	0,80 Melhor	1,08 Pior	23,95	23,95	0,85
3	0,85	0,94 Melhor	1,07 Pior	0,89 Melhor	1,22 Pior	30,83	30,83	1,12
4	0,85	1,00 Similar	1,03 Pior	0,80 Melhor	1,08 Pior	38,47		0,91
5	0,85	1,00 Similar	1,03 Pior	1,00 Similar	1,08 Pior	22,31	22,31	1,11
6	0,85	1,00 Similar	1,07 Pior	0,89 Melhor	1,08 Pior	28,03	28,03	1,04
7	0,85	0,94 Melhor	1,03 Pior	0,89 Melhor	1,22 Pior	24,16	24,16	1,07
8	0,85	1,00 Similar	1,07 Pior	0,84 Melhor	1,22 Pior	30,42	30,42	1,13

Média **29,50** **28,22**

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpão

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 32,22

HOMOGENEIZAÇÃO
SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	38,35	Limite Superior	31,15
Limite Inferior (-30%)	20,65	Limite Inferior	25,29
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	21%
		Desvio Padrão	5,38
		Distri. "t" Student	1,44
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	29,50	Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,19
		Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	28,22

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.

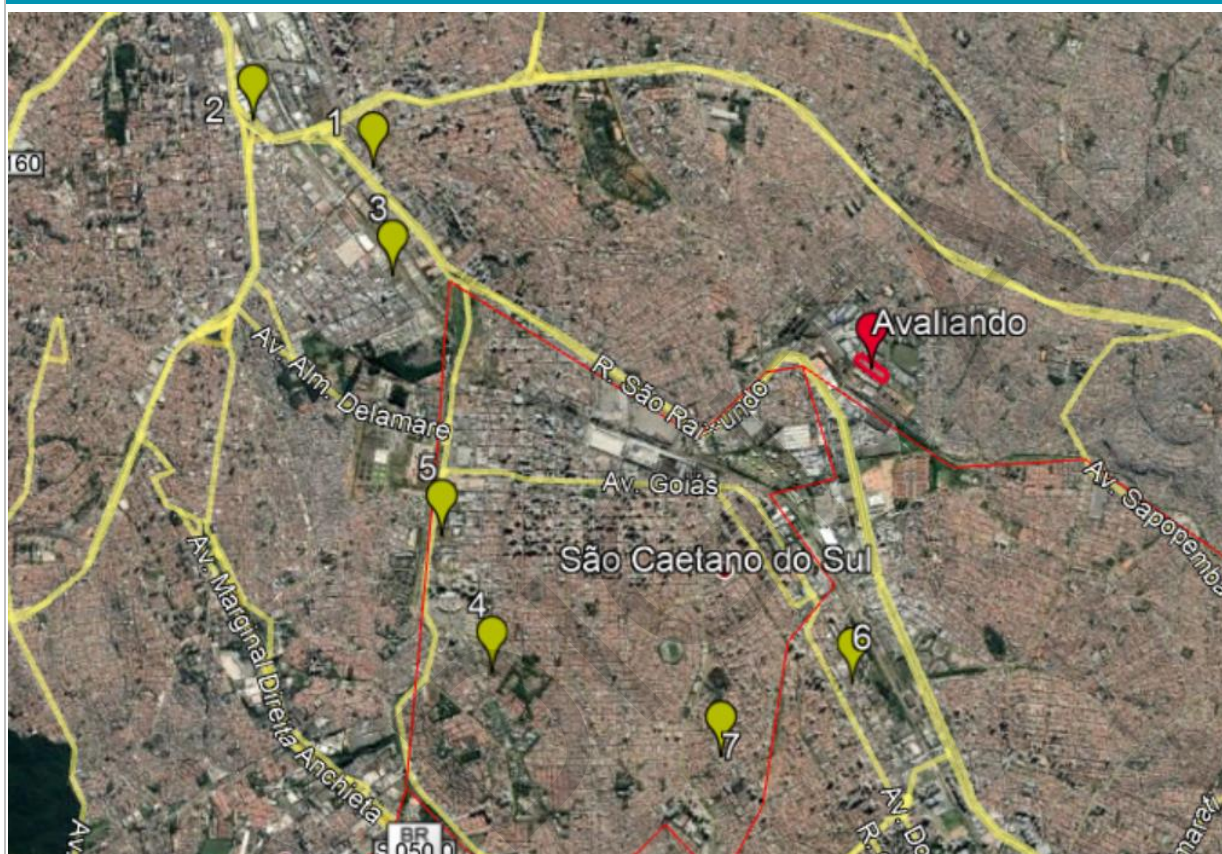
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m²)	1.349,26
Área Total(m²)	30.420,32
Valor de Mercado para Venda (R\$)	41.044.777,55

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

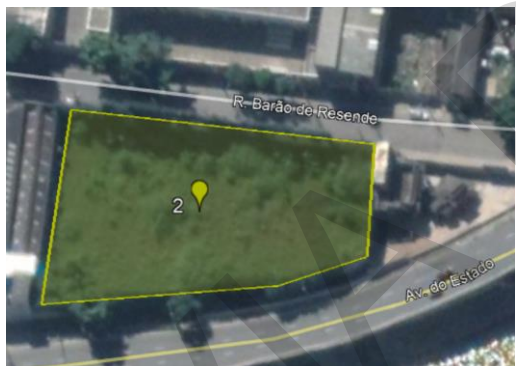
A propriedade localiza-se na Avenida Doutor Francisco Mesquita, Quinta da Paineira, São Paulo/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 15.000,00 m² de área total e 3.000,00 m² de área com restrições de uso.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEIS-2 - Zona Especial de Interesse Social 2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 2.000,00/m². O preço ajustado é R\$ 1.262,39/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

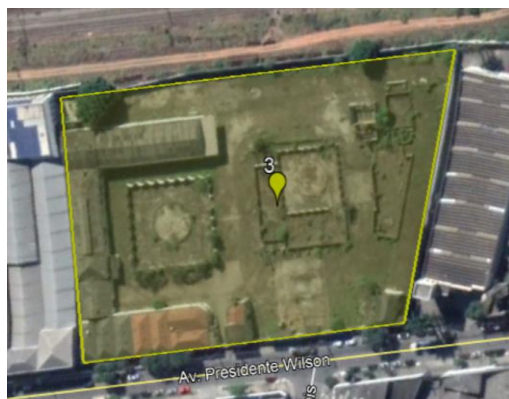
A propriedade localiza-se na Rua Barão de Resende, Vila Prudente, São Paulo/SP, distante aproximadamente 6 km do avaliando, possui 3.300,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-1 - Zona Predominantemente Industrial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 2.333,33/m². O preço ajustado é R\$ 1.364,30/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Wilson, Vila Prudente, São Paulo/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 15.646,00 m² de área total. A área construída é de 2.400,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-1 - Zona Predominantemente Industrial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.278,28/m². O preço ajustado é R\$ 949,52/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Machado de Assis, Osvaldo Cruz, São Caetano do Sul/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 15.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Z-8E - Zona 8E e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 2.500,00/m². O preço ajustado é R\$ 1.474,67/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 981 - Cerâmica, São Caetano do Sul/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 6.800,00 m² de área total. A área construída é de 500,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Z-8F - Zona 8F e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 2.205,88/m². O preço ajustado é R\$ 1.486,85/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Industrial, Campestre, Santo André/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 6.503,00m² de área total.

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

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.230,20/m². O preço ajustado é R\$ 854,71/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Alameda Araguaia, Santa Maria, São Caetano do Sul/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 6.200,00 m² de área total. A área construída é de 1.300,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Z-11 - Zona 11 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 3.000,00/m². O preço ajustado é R\$ 1.557,80/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO													
LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A BASF S.A. - Rua Costa Barros, 3089, São Paulo/SP 03210-001	30.420,32	0,00	30.420,32	12.945,35	Zpl-1 - Zona Predominantemente Industrial 1	-	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1 Avenida Doutor Francisco Mesquita, Quinta da Paineira, São Paulo/SP	15.000,00	3.000,00	12.300,00	0,00	ZEIS-2 - Zona Especial de Interesse Social 2	Oferta	30.000.000,00	0,00	2.000,00	26-out	Lopes Stillo	Anderson	(11) 2060-0989 (11) 95578-1693
2 Rua Barão de Resende, Vila Prudente, São Paulo/SP	3.300,00	0,00	3.300,00	0,00	ZPI-1 - Zona Predominantemente Industrial 1	Oferta	7.700.000,00	0,00	2.333,33	26-out	Imvast Grandes	Darcio	(11) 3476-0363
3 Avenida Presidente Wilson, Vila Prudente, São Paulo/SP	15.646,00	0,00	15.646,00	2.400,00	ZPI-1 - Zona Predominantemente Industrial 1	Oferta	20.000.000,00	2.062.659,65	1.146,45	27-out	Metropolis Brokers	Daniela	(11) 3565-3530 (11) 95686-2783
4 Rua Machado de Assis, Osvaldo Cruz, São Caetano do Sul/SP	15.000,00	0,00	15.000,00	0,00	Z-8E - Zona 8E	Oferta	37.500.000,00	0,00	2.500,00	29-out	SH Imóveis	Tiago	(11) 4227-4040 (11) 94762-8718
5 Rua Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 981 - Cerâmica, São Caetano do Sul/SP	6.800,00	0,00	6.800,00	500,00	Z-8F - Zona 8F	Oferta	15.000.000,00	491.135,88	2.133,66	2-nov	Corretor	Robson Panini	(11) 99548-9002
6 Avenida Industrial, Campestre, Santo André/SP	6.503,00	0,00	6.503,00	0,00	Zona de Reestruturação Urbana	Oferta	8.000.000,00	0,00	1.230,20	3-nov	Invictus Imóveis	Cristiano	(11) 99282-7189 (11) 4432-4112
7 Alameda Araguaia, Santa Maria, São Caetano do Sul/SP	6.200,00	0,00	6.200,00	1.300,00	Z-11 - Zona 11	Oferta	18.600.000,00	2.470.909,04	2.601,47	3-nov	Metropolis Brokers	Daniela	(11) 3565-3530 (11) 95686-2783

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

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

COMPARATIVOS

1	0,90	0,94 Melhor	0,89 Menor	0,84 Melhor	1,00 Similar	0,90 Melhor	1.262,39	1.262,39	0,58
2	0,90	1,00 Similar	0,76 Menor	0,84 Melhor	1,05 Pior	1,00 Similar	1.364,30	1.364,30	0,65
3	0,90	1,00 Similar	0,92 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	949,52	949,52	0,92
4	0,90	0,94 Melhor	0,92 Menor	0,80 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	1.474,67	1.474,67	0,66
5	0,90	1,06 Pior	0,83 Menor	0,89 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	1.486,85	1.486,85	0,77
6	0,90	1,00 Similar	0,82 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	0,95 Melhor	854,71		0,77
7	0,90	1,06 Pior	0,82 Menor	0,84 Melhor	1,00 Similar	0,95 Melhor	1.557,80	1.557,80	0,67
Média							1.278,61	1.349,26	

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 1.992,16

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	1.662,19
Limite Inferior (-30%)	895,02
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	7

SANEAMENTO

Limite Superior	1.482,83
Limite Inferior	1.215,68
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
Desvio Padrão	221,68
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,16

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 1.278,61
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 1.349,26
Valor de Mercado para Venda (R\$) 41.044.777,55

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

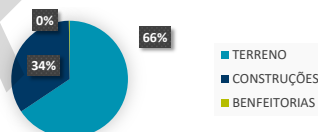
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
BASF Rua Costa Barros, 3089, São Paulo/SP 03210-001	30.420,32	1.349,26	41.044.777,55

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ OUTUBRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão Nivel 00	9.697,60	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.517,65	2.076,15	24,00	c	80,00	1,00	0,83	20.133.625,69	16.666.035,50
Mezanino	2.183,18	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.517,65	2.076,15	24,00	c	80,00	1,00	0,83	4.532.598,68	3.751.954,65
Guarita 1	12,38	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.517,65	1.623,89	24,00	b	70,00	1,00	0,81	20.103,70	16.361,72
Guarita 2	9,58	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.517,65	1.623,89	24,00	b	70,00	1,00	0,81	15.556,82	12.661,17
Depósito 01	120,80	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.517,65	924,25	24,00	b	60,00	1,00	0,77	111.649,26	86.434,03
DepósitoÁrea de Resíduos	132,71	3.1.2 Cobertura MédioL.INF.	0,23	1.517,65	347,54	10,00	b	20,00	1,00	0,66	46.122,28	30.472,99
RefeitórioÁrea de Lazer	307,02	1.2.4 Casa SimplestL.INF.	1,25	1.517,65	1.898,58	24,00	b	70,00	1,00	0,81	582.902,08	474.404,22
Laboratório de Cimento	84,56	1.2.4 Casa SimplestL.INF.	1,25	1.517,65	1.898,58	24,00	b	70,00	1,00	0,81	160.543,94	130.661,26
Manutenção	59,85	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.517,65	924,25	24,00	b	60,00	1,00	0,77	55.316,29	42.823,48
Casa de Comando da Balança	4,00	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.517,65	924,25	24,00	b	60,00	1,00	0,77	3.697,00	2.862,05
Cabine Primária	36,20	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.517,65	924,25	24,00	b	60,00	1,00	0,77	33.457,81	25.901,59
Cabine de Transformação	34,60	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.517,65	924,25	24,00	b	60,00	1,00	0,77	31.979,01	24.756,77
Cobertura ADC	72,28	2.2.1 Galpão EconômicoL.SUP.	0,70	1.517,65	1.062,36	24,00	b	60,00	1,00	0,77	76.787,02	59.445,19
Depósito 02/Cobertura	25,94	3.1.2 Cobertura MédioL.SUP.	0,36	1.517,65	541,80	10,00	b	20,00	1,00	0,66	14.054,32	9.285,69
Cobertura p/ampoyer e secagem	72,00	3.1.1 Cobertura SimplestL.INF.	0,07	1.517,65	107,75	10,00	b	20,00	1,00	0,66	7.758,23	5.125,86
GLP	2,00	2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA	0,61	1.517,65	924,25	24,00	b	60,00	1,00	0,77	1.848,50	1.431,03
Coberturas Plataformas Metálicas	29,08	3.1.1 Cobertura SimplestL.INF.	0,07	1.517,65	107,75	10,00	b	20,00	1,00	0,66	3.133,46	2.070,28
Área Técnica Silos	61,57	1.2.1 Casa RústicoMÉDIA	0,48	1.517,65	729,99	24,00	b	60,00	1,00	0,77	44.945,46	34.794,84
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	12.945,35										25.876.079,55	21.377.500,00

BENFEITÓRIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Reservatório	unid.	1,00	82.898,75	24,00	c	50,00	1,00	0,63	82.898,75	52.106,10
Pavimentação Intertravada - Bloco de 16 faces	m²	1.466,33	87,40	24,00	c	50,00	1,00	0,63	128.157,24	80.553,37
VALOR DAS BENFEITÓRIAS									211.055,99	132.659,46



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	62.554.937,02
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,80
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	50.044.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	3.866,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	1.645,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$ 54.044.000,00 (Cinquenta Milhões, Quarenta e Quatro 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 11 anos.

Galpão – BASF S.A.

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 11 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 Vila Prudente e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- 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;
- 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 11 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 9,00% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,25% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 11º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 12º 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

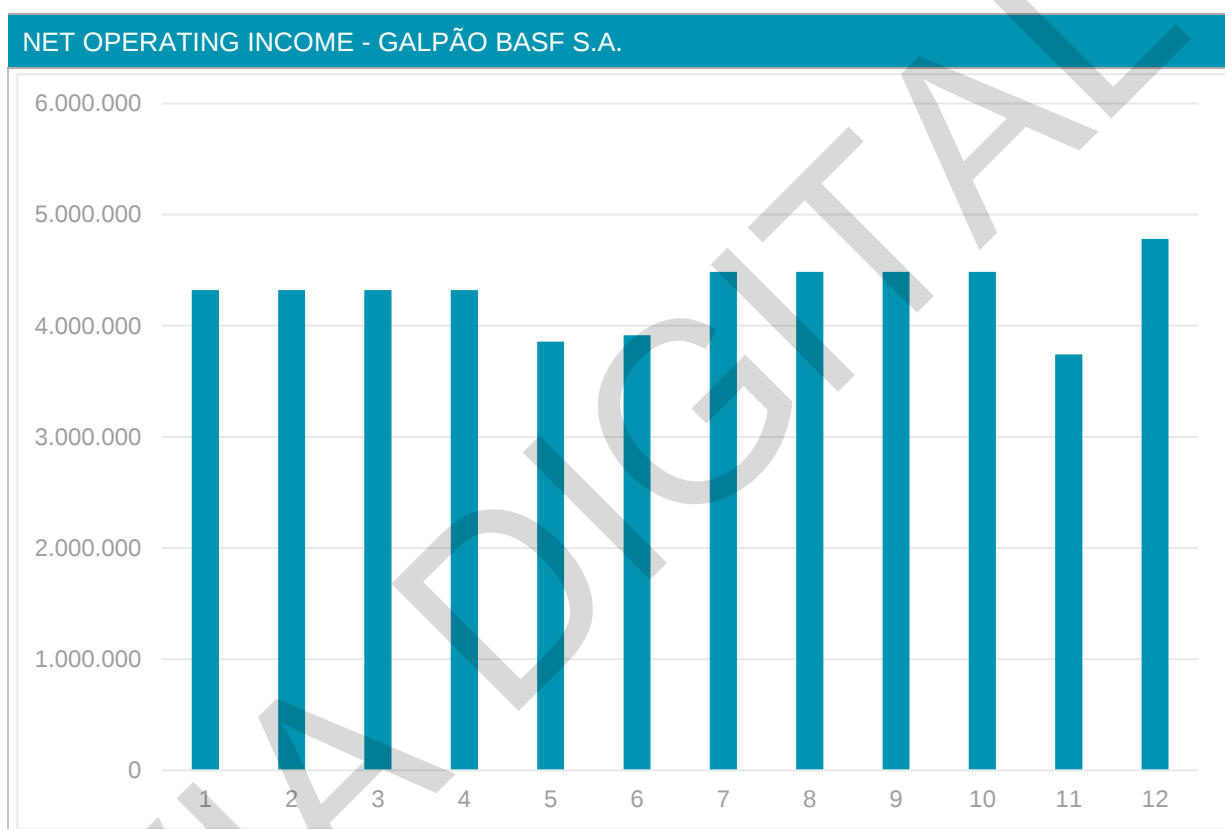
Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

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

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão BASF S.A. é de R\$ 4.321.099 e de R\$ 4.780.550 para o 12º ano. Os resultados dos anos 5 e 11 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação dos contratos.



Cash Flow As Of Report

HEDGE - BASF Vila Prudente (Amounts in BRL)
nov, 2020 through out, 2032
20/11/2020 13:40:47

	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	Total
Rental Revenue													
Potential Base Rent	4.386.902	4.386.902	4.386.902	4.386.902	4.398.498	4.554.316	4.554.316	4.554.316	4.554.316	4.554.316	4.828.430	4.853.350	54.399.466
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	-474.658	-379.526	0	0	0	0	-808.892	0	-1.663.076
Free Rent	0	0	0	0	0	-189.763	0	0	0	0	-202.223	0	-391.986
Scheduled Base Rent	4.386.902	4.386.902	4.386.902	4.386.902	3.923.840	3.985.026	4.554.316	4.554.316	4.554.316	4.554.316	3.817.316	4.853.350	52.344.404
Total Rental Revenue	4.386.902	4.386.902	4.386.902	4.386.902	3.923.840	3.985.026	4.554.316	4.554.316	4.554.316	4.554.316	3.817.316	4.853.350	52.344.404
Other Tenant Revenue													
Total Expense Recoveries	10.301	10.301	10.301	10.433	9.451	9.810	10.839	10.977	11.118	11.260	9.503	11.550	125.843
Total Other Tenant Revenue	10.301	10.301	10.301	10.433	9.451	9.810	10.839	10.977	11.118	11.260	9.503	11.550	125.843
Total Tenant Revenue	4.397.203	4.397.203	4.397.203	4.397.335	3.933.291	3.994.836	4.565.154	4.565.293	4.565.433	4.565.576	3.826.819	4.864.900	52.470.247
Potential Gross Revenue	4.397.203	4.397.203	4.397.203	4.397.335	3.933.291	3.994.836	4.565.154	4.565.293	4.565.433	4.565.576	3.826.819	4.864.900	52.470.247
Effective Gross Revenue	4.397.203	4.397.203	4.397.203	4.397.335	3.933.291	3.994.836	4.565.154	4.565.293	4.565.433	4.565.576	3.826.819	4.864.900	52.470.247
Operating Expenses													
IPTU	10.301	10.301	10.301	10.433	10.566	10.702	10.839	10.977	11.118	11.260	11.404	11.550	129.751
FRA	65.804	65.804	65.804	65.804	65.977	68.315	68.315	68.315	68.315	68.315	72.426	72.800	815.992
Total Operating Expenses	76.104	76.104	76.104	76.236	76.544	79.016	79.153	79.292	79.432	79.575	83.831	84.350	945.743
Net Operating Income	4.321.099	4.321.099	4.321.099	4.321.099	3.856.748	3.915.820	4.486.001	4.486.001	4.486.001	4.486.001	3.742.989	4.780.550	51.524.504
Leasing Costs													
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	379.526	0	0	0	0	404.446	0	783.972
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	379.526	0	0	0	0	404.446	0	783.972
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	379.526	0	0	0	0	404.446	0	783.972
Cash Flow Before Debt Service	4.321.099	4.321.099	4.321.099	4.321.099	3.856.748	3.536.293	4.486.001	4.486.001	4.486.001	4.486.001	3.338.543	4.780.550	50.740.532
Cash Flow Available for Distribution	4.321.099	4.321.099	4.321.099	4.321.099	3.856.748	3.536.293	4.486.001	4.486.001	4.486.001	4.486.001	3.338.543	4.780.550	50.740.532

Present Value Report

HEDGE - BASF Vila Prudente (Amounts in BRL)

20/11/2020 13:44:42

Valuation Date: nov, 2020

Discount Method: Monthly

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 9,00%
Year 1	out-2021	4.321.099	4.125.294
Year 2	out-2022	4.321.099	3.784.674
Year 3	out-2023	4.321.099	3.472.178
Year 4	out-2024	4.321.099	3.185.484
Year 5	out-2025	3.856.748	2.620.208
Year 6	out-2026	3.536.293	2.173.278
Year 7	out-2027	4.486.001	2.553.649
Year 8	out-2028	4.486.001	2.342.797
Year 9	out-2029	4.486.001	2.149.355
Year 10	out-2030	4.486.001	1.971.885
Year 11	out-2031	3.338.543	1.332.155
Totals		45.959.982	29.710.957
Property Resale @ 9,25% Cap		50.389.577	19.527.616
Total Unleveraged Present Value			<u>49.238.573</u>

Percentage Value Distribution

Income	60,34%
Net Sale Price	39,66%
	<u>100,00%</u>

* Results displayed are based on Forecast data only

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	nov-20
Data Final do Fluxo:	set-31
Período do Fluxo:	11 anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	0% em 2020, 2021, 2022 e 2023; 1,28% nos demais anos

PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	BASF S.A.
Tipo do contrato	Típico
Área Locada Total (m²):	12.945,35 m²
Valor de Locação:	R\$ 365.575,19 R\$/mês
Valor de Locação:	R\$ 28,24 R\$/m²

Área Locável Total (m²):	12.945,35 m²
--------------------------	--------------

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	75,00%
Aluguel de Mercado:	R\$ 28,22 /m² privativo
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	9 meses
Carência (novas locações):	2 meses
Carência (renovação da locação):	0 meses
Comissão de Locação (novas locações):	1 mês de locação
Comissão de Locação (renovação da locação):	1 mês de locação

DESPESAS

IPTU (Reembolsável):	R\$ 10.300,90 p/ano
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,50% % Receita Base de Locação Potencial

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	9,00% ao ano
Taxa de Capitalização:	9,25% ao ano
Ano de Capitalização	12º
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	49.238.573 R\$
VPL/ÁREA:	3.804 VPL/ Área locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (50%) 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 CAPITALIZAÇÃO	CAPITALIZAÇÃO (%)					
		8,25%	8,75%	9,25%	9,75%	10,25%
	8,00%	R\$55.251.813,04	R\$53.867.197,68	R\$52.632.270,56	R\$51.524.002,37	R\$50.523.858,00
	8,50%	R\$53.384.694,68	R\$52.068.672,12	R\$50.894.922,35	R\$49.841.556,93	R\$48.890.958,95
	9,00%	R\$51.605.557,11	R\$50.354.437,08	R\$49.238.573,35	R\$48.237.156,95	R\$47.333.439,78
	9,50%	R\$49.909.633,08	R\$48.719.939,44	R\$47.658.861,39	R\$46.706.611,64	R\$45.847.264,38
	10,00%	R\$48.292.439,80	R\$47.160.897,18	R\$46.151.683,56	R\$45.245.978,82	R\$44.428.635,59

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Rua Costa Barros, 3089, São Paulo/SP 03210-001, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 44.429.000,00 e R\$ 55.252.000,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 49.239.000,00 (Cenário Neutro).

Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos a média dos valores obtidos no “Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado” e pelo “Método Evolutivo” através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: BASF S.A. - Rua Costa Barros, 3089, Vila Prudente, São Paulo/SP, 03210-001

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Método Evolutivo	3.865,79	50.043.949,61
Fluxo de Caixa Descontado	3.803,57	49.238.573,00
Valor de venda	3.834,68	49.641.000,00

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

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: BASF S.A. - Rua Costa Barros, 3089, Vila Prudente, São Paulo/SP, 03210-001

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Comparativo Direto de Dados de Mercado	28,22	365.305,64
Valor de locação	28,22	365.000,00

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 13 de novembro de 2020:

BASF S.A. - Rua Costa Barros, 3089, Vila Prudente, São Paulo/SP, 03210-001

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 49.641.000,00

(Quarenta e Nove Milhões, Seiscentos e Quarenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.834,68

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

R\$ 365.000,00/mês

(Trezentos e Sessenta e Cinco Mil Reais Mensais)

Valor Unitário R\$/m²/mês 28,22

DS
DF

DS
DM

DocuSigned by:
B/C
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 10:31:31 PST
ICP-
Brasil
DE5F5BEAC56843449D93F9098B7A3120

DocuSigned by:
R/G
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 12:31:00 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 por Fluxo de Caixa Descontado.

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 correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			7

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (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			19,80%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

Comparativo de Locação de Galpão

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 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			20,75%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Método da Quantificação de Custo

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

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

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

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

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

Método Evolutivo

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

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

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 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. 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:

Diego Melo

8B246628AA034EF...

Diego Melo

Consultor - 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 | 10:31:25 PST

ICP-Brasil
DE5F5BEAC56843449D93F909BB7A3120

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: ROGERIO ANTONIO CERRETI.12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2020 | 12:30:49 PST

ICP-Brasil
3301A13E270541FF834549292DD240FD

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer

Diretor, Valuation & Advisory

CAU: nº 50812-8

Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação recebida

MATRÍCULA



SEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

fr

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula: 86.307
fls: 01

**6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

São Paulo, 09 de Maio de 19 86

IMÓVEL:— Um terreno de conformação topográfica regular, situado na Avenida São José, constituído da Gleba A-tres do Sítio Puchinga ou Cercado Grande, em Utinga, 26º Subdistrito Vila Prudente, confrontando do lado direito, visto da rua, com terrenos da Petrobras-Petróleo Brasileiro S/A, contendo a área de 30.400,00m², e que assim se descreve: começa num ponto que se acha sobre o alinhamento da Avenida São José e distante 162,60m do ponto de intersecção desse alinhamento com a divisa norte do terreno, segue pelo referido alinhamento até alcançar propriedade da Petrobras-Petróleo Brasileiro S/A, numa distância de 95,40m, dando frente para a citada rua, daí deflete 80º58' a esquerda, e segue numa distância de 326,00m, até alcançar o eixo de uma rua Projetada de dezesseis metros de largura, demarcada entre as propriedades da referida Petrobras e de The Texas Company - (South America Ltd), lidando com aquela e com metade da largura da rua, aí deflete 90º00' novamente a esquerda, seguindo por um arco de círculo, com desenvolvimento de 101,26m, raio de 154,73m e ângulo central de 37º31' e centro a esquerda sobre a divisa do terreno, confrontando com a Gleba B, de propriedade de Fernando Marrey, nesse ponto, deflete a esquerda seguindo por uma reta paralela a divisa oposta, numa distância de 308,00m, até o ponto de partida, confrontando com a Gleba A-dois de propriedade de // Wheelabrator Sinto Brasil Equipamentos Industriais Ltda, prédio 350 da Avenida São José.—

PROPRIETÁRIOS:— MICHEL ELIAS MAHFUZ e sua mulher ROSA RISKALLAH MAHFUZ ou ROSA RIZKALLAH MAHFUZ; HABIB MAHFUZ e sua mulher EMELY TRABULSE MAHFUZ, - SALIM MAHFUZ casado com EDITH THERESA HUCKE MAHFUZ, no regime da completa separação de bens; FARIS MAHFUZ e sua mulher SAMIRA SAWAYA MAHFUZ; NAGIB MAHFUZ e sua mulher LILLIAN SABBAGA MAHFUZ; MAHFUZ ELIAS MAHFUZ e sua mulher NEUZA BIANCHI MAHFUZ; ALFREDO NICOLAU FARHAT e sua mulher EUGENIE / MAHFUZ FARHAT.—

REGISTRO ANTERIOR:— Tr. 202.709 do 11º R.I. em 17.11.1970.—

CONTRIBUINTE:— 156.050.0008-9.—

> O OFICIAL

(continua no verso)

Mod. 1 - 10.000 - 10/85

monica 885795 01/08/2019 15:54:51 2

matrícula	ficha
86.307	01 verso

Av.1/M. 86.307 em 09 de maio de 1986.

Da certidão nº 139.719/85-7 de 19 de setembro de 1985 da Prefeitura do Município de São Paulo, e da escritura de 24 de abril de 1986 do 3º Cartório de Notas de Santo André, deste Estado, Lº 295, fls. 158, consta que a Avenida São José mencionada nesta matrícula, tem atualmente a denominação de Rua Costa Barros.-

R.2/M. 86.307 em 09 de maio de 1986.

Pela mesma escritura mencionada na av.1 desta matrícula, os proprietários MICHEL ELIAS MAHFUZ, engenheiro, RG 232.678-SP e sua mulher ROSA RISKAL LAH MAHFUZ que também assina ROSA RIZKALLAH MAHFUZ, do lar, RG 950.990-SP ambos brasileiros, inscritos no CPF 005.807.758-87, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, domiciliados nesta Capital, na Alameda Itu, nº 1420, 7º andar, apto.71, o ESPÓLIO de HABIB MAHFUZ, CPF nº 003.739.908-04, representado pela viúva meeira e inventariante EMELY TRABULSE MAHFUZ, brasileira, viúva, do lar, RG 2.417.767-SP, CPF 022.820.018-00, domiciliada nesta Capital, na rua Fausto Ferraz, nº 114, apto. 102, nos termos do alvará Judicial mencionado no título; SALIM MAHFUZ, do comércio, RG 227.222-SP, CPF 006.420.888-53, e sua mulher EDITH THEREZA HUCKE MAHFUZ, do lar, RG 1.060.040-SP, CPF 098.941.368-34, ambos brasileiros, casados sob o regime da separação total de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 451 no 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, domiciliados nesta Capital, na rua Pio XII, nº 439, apto.100; FARIS MAHFUZ, do comércio, RG 509.417-SP, e sua mulher SAMIRA SAWAYA MAHFUZ, de lides domésticas, RG 2.304.332-SP, ambos brasileiros, inscritos no CPF 002.808.958-87, casados sob o regime da comunhão de bens antes da lei 6515/77, domiciliados nesta Capital, na Alameda Itu, nº 1420, apto.101; NAGIB MAHFUZ, engenheiro, RG 276.008-SP e sua mulher LILIAN SABBAGA MAHFUZ, do lar, RG 908.149-SP, ambos brasileiros, inscritos no CPF nº 005.760.778-87, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6515/77, domiciliados nesta Capital, na rua Canário, nº 104; MAHFUZ ELIAS MAHFUZ, que também assina MAHFUS ELIAS MAHFUS, do comércio, RG 812.166-SP e sua mulher NEUZA BIANCHI MAHFUZ, do lar, RG 2.115.655-SP, ambos brasi-

(continua na ficha 02)



Fonica 685795 01/09/2019 15:54:51 3

**6º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

fr

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**
6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

ficha

86.307

02

São Paulo, 09 de Maio de 19 86

brasileiros, inscritos no CPF 003.702.668-20, casados sob o regime da co
munhão de bens, antes da lei 6515/77, domiciliados nesta Capital, na Ala
meda Lorena, nº 320, apto.82; e ALFREDO NICOLAU FARHAT, do comércio, RG.
1.436.396-SP e sua mulher EUGENIE MAHFUZ FARHAT, do lar, RG 812.165-SP,
ambos brasileiros, inscritos no CPF 001.107.288-15, casados sob o regime
da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, domiciliados nesta Capital, na
Rua Gregório Paes de Almeida, nº 989, transmitiram por Venda feita a IR
MÃOS PRIZON LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida do Oratório nº 4048/
4022, inscrita no CGC nº 61.130.852/0001-98, pelo preço de Cz\$.....
Cz\$3.616.999,28, o imóvel objeto desta matrícula.-

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Escrivente Autorizado

* * * * *

R-3/M.86.307 em 1º de março de 2002 acc
Por mandado datado de 20 de agosto de 2.001, extraído dos
autos da ação de Execução (processo nº 000.00.581797-8)
processados perante o Juízo de Direito da 9ª Vara Cível
desta Capital, e respectivo Cartório, movida por CERÂMICA
CRISTOFOLETTI LTDA., com sede em Rio Claro, neste Estado, à
Estrada de Batovi, s/nº, Bairro de Batovi, inscrita no
CNPJ/MF sob nº 48.173.223/0001-87, contra IRMÃOS PRIZON
LTDA., com sede nesta Capital, à Estrada do Oratório, nºs
4.022 a 4.048, Parque São Lucas, inscrita no CNPJ/MF sob nº
61.130.852/0001-98, o imóvel objeto desta matrícula, foi
PENHORADO, dando-se a causa em 21/06/2000 o valor de
R\$4.578,82 (inclusive outro imóvel), tendo sido nomeado
depositário, João Roberto Prizon, RG nº 3.484.798, inscrito
no CPF/MF sob nº 056.943.888-87.

Nilton Luiz Foloni
Escrivente Autorizado

* * * * *

R-4/M.86.307 em 22 de outubro de 2012

PROTOCOLO OFICIAL Nº 535.607 (ARREMATACÃO).

Da Carta de Arrematação de 24 de setembro de 2012, extraída dos autos da
ação de Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e
Empresa de Pequeno Porte, nº 554.01.1999.034900-8/000000-000 -
Ordem 2922/1999, processados perante a 8ª Vara Cível da Comarca de
Santo André, deste Estado, e respectivo Cartório, completada com requerimento
datado de 10 de outubro de 2012, movida por: INCEPA REVESTIMENTOS
CERÂMICOS S/A., inscrita no CNPJ sob nº 76.610.062/0001-87, com sede na
Avenida Padre Natal Pigato, 974, na cidade de Campo Largo, PR, em face de:

continua no verso

Mod. 1 - 10.000 - 10/85

monica 685795 01/08/2019 15:54:51 4

matrícula
86.307

ficha
02

verso

IRMÃOS PRIZON LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 61.130.852/0001-98, com sede na Estrada do Oratório, 4.022, a 4.088, Parque São Lucas, na cidade de São Paulo, SP, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ARREMATADO**, pelo valor de R\$ 20.748.523,58, conforme auto de leilão datado de 15 de agosto de 2012, com decurso de prazo para embargos em 31 de agosto de 2012, e sentença homologatória de 12 de setembro de 2012, por **TRENTO IMÓVEIS SPE-19 LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 13.828.148/0001-60, com sede na Rua Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1178, Cidade Mongões, na cidade de São Paulo, SP.

RITA DE CÁSSIA OLDAL SCABORA
Escrivente Autorizada

* * * * *

AV-5/M-86.307 em 23 de novembro de 2012

PROTOCOLO OFICIAL nº 537.694 (ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL)

Do requerimento datado de 14 de novembro de 2012, e do instrumento particular de alteração e consolidação de contrato social datado de 13 de agosto de 2012, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 430.586/12-7 em 04 de outubro de 2012, verifica-se que **TRENTO IMÓVEIS SPE-19 LTDA**, já qualificada, alterou sua denominação social para **COSTA BARROS IMÓVEIS SPE LTDA**.

RITA DE CÁSSIA OLDAL SCABORA
Escrivente Autorizada

R-6/M-86.307 em 08 de abril de 2013 * * * * *

PROTOCOLO OFICIAL nº 546.067 (LOCAÇÃO).

Por contrato de locação datado de 07 de novembro de 2012, a proprietária **COSTA BARROS IMÓVEIS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 13.828.148/0001-60, com sede na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 1.178, 3º andar, Brooklin Novo, na cidade de São Paulo, SP, deu em **LOCAÇÃO** a **BASF S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 48.539.407/0035-67, com sede na Rua Costa Barros, nº 3.089, Vila Prudente, na cidade de São Paulo, SP, o imóvel objeto desta matrícula, sendo o aluguel mensal no valor de **R\$230.000,00**, no prazo de 60 meses, com início em 24 de setembro de 2012, e término em 23 de setembro de 2017, ficando assegurado a locatária, o direito de vigência da locação, em caso de alienação, mediante as cláusulas e condições constantes do título.

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrivente Autorizada

* * * * *

continua na ficha 03



monica 685795 01/08/2019 15:54:51 5

**6º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

DURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

matrícula
86.307

ficha
03
São Paulo, 09 de maio de 1986

AV-7/M.86.307 em 08 de abril de 2013

PROTOCOLO OFICIAL nº 546.067 (LOCAÇÃO).

Por contrato de locação datado de 07 de novembro de 2012, a proprietária **COSTA BARROS IMÓVEIS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 13.828.148/0001-60, com sede na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 1.178, 3º andar, Brooklin Novo, na cidade de São Paulo, SP, deu em **LOCAÇÃO** a **BASF S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 48.539.407/0035-67, com sede na Rua Costa Barros, nº 3.089, Vila Prudente, na cidade de São Paulo, SP, o imóvel objeto desta matrícula, ficando assegurado a locatária, o direito de preferência de compra, em caso de alienação, mediante as cláusulas e condições constantes do título. *M. F. de S. Marcondes*

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrivente Autorizada

AV-8/M.86.307 em 08 de abril de 2013

PROTOCOLO OFICIAL nº 546.724 (CANCELAMENTO).

Fica **CANCELADA** a **PENHORA** registrada sob nº 3 nesta matrícula, nos termos do mandado datado de 14 de março de 2013, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0581797-35.2000.8.26.0100, processados perante o Juízo de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, e respectivo Cartório. *M. F. de S. Marcondes*

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrivente Autorizada

AV-9/M.86.307 em 20 de agosto de 2013

PROTOCOLO OFICIAL nº 555.884 (CONSTRUÇÃO).

Do requerimento datado de 29 de julho de 2013, e do Auto de Regularização nº 2012/32961-00, emitido em 27 de agosto de 2012, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que no terreno objeto desta matrícula, foi construído um prédio destinado a uso industrial (categoria de uso I2), com área de 12.636,66m², que recebeu o nº 3089 da Rua Costa Barros; tendo sido apresentada a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 006442013-21200195, emitida em 24 de julho de 2013, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, confirmada via INTERNET em 02 de agosto de 2013, neste Registro de Imóveis. *Rita de Cássia Oldal Scabora*

RITA DE CÁSSIA OLDAL SCABORA
Escrivente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIRE CERTIDÃO NO VERSO ****

GTP - Mod. 1

monica 685795 01/08/2019 15:54:51 6

86.307

SEXTO 6º
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO


Pedido nº 685795

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, 01 de agosto de 2019.

Monica Brinjak, Escrevente Autorizada.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCG), cap. XIV, item 15, letra C, e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Av. Lins de Vasconcelos, 2.376, Vila Mariana, CEP-04112-001 - Tel:5081-7473

Oficial:	Estado:	Fazenda:	Reg. Civil:	Trib.Just.:	Min.Púb:	ISS:	Total:
R\$31,68	R\$9,00	R\$6,16	R\$1,67	R\$2,17	R\$1,52	R\$0,63	R\$52,83

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCL**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Selo Digital: 1429353C31E16AD068579519L



IPTU


IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
156.050.0008-9	2020	02	01/01/2020

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R COSTA BARROS, 3089
VILA PRUDENTE CEP 03210-001
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI, 1178 - ANDAR 3
CIDADE MONCOES SÃO PAULO CEP 04571-931

Contribuinte(s):

CNPJ 13.828.148/0001-80 COSTA BARROS IMOVEIS SPE LTDA

Mensagens:

EDITAL 006/20
ESTA NOTIF. DEVE SER PAGA EM CONJUNTO COM A ANTERIOR

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 30.400
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 30.400
Testada (m): 76,45

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 12.946
Área ocupada pela construção (m²): 12.448
Ano da construção corrigido: 1996
Padrão da construção: 5-D
Uso: armazém/depos

Demonstrativo de cálculo:
BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR
CONSTRUÇÃO 12.946	CONSTRUÇÃO 1.096,00	DEBOLESC 0,7600	CONSTRUÇÃO 11.087.473,00	ESPECIAL 1,000000
TERR. INCORP 30.400	TERR. INCORP 257,00	PROFUND 0,4472	TERR. INCORPORADO 3.493.885,00	ESPECIAL 1,000000
TERR. NÃO INCORP	TERR. NÃO INCORP	PROFUND	TERR. NÃO INCORPORADO	ESPECIAL

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC	DEDUÇÃO/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
14.581.358,00	0,015	53.825,43	272.545,80	1,000000	-262.244,90	10.300,90

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC	DEDUÇÃO/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO BOM CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
10.300,90	0,00	0,00	10.300,90	15/09/2020

Data de Emissão: 14/10/2020
Número do Documento: 1.2020.002896010-1
Solicitante: EDUARDO AKIRA SUGINO (CPF 294.016.948-93)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 12/01/2021, em www.prefeitura.sp.gov.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Para não alongar demasiadamente o Laudo de Avaliação, iremos expor apenas o trecho relevante para composição do Fluxo de Caixa. O trecho foi retirado do “Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação”, cláusulas primeira, segunda e terceira. Respectivamente, as páginas 1, 2 e 3.

DocuSign Envelope ID: 6E838AE9-75FE-4AEA-8ADF-DEBE852EA95F

TERCEIRO ADITAMENTO
AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL
FIRMADO EM 07 DE NOVEMBRO DE 2012

Pelo presente Aditamento, entre as Partes,

de um lado: **COSTA BARROS IMÓVEIS SPE LTDA.**, anteriormente denominada Trento Imóveis SPE-19 Ltda., pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 1.178, 3º. Andar, Brooklin Novo, São Paulo, SP, CEP 04571-000, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) sob no 13.828.148/0001-60, devidamente representada neste ato consoante os termos e as condições dos seus atos societários, que passam a integrar o presente, doravante designada por LOCADORA;

de outro lado: **BASF S.A.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua Costa Barros, 3.089, Vila Prudente, São Paulo, SP, CEP 03210-001, inscrita perante o CNPJ sob nº. 48.539.407/0035-67, devidamente representada neste ato consoante os termos e as condições dos seus atos societários, que passam a integrar o presente, doravante designada por LOCATÁRIA; e

BASF POLIURETANOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida Papa João XXIII, 4.502-A, bairro Sertãozinho, Mauá, SP, CEP 09370-800, inscrita perante o CNPJ sob nº. 29.512.332/0001-37, devidamente representada neste ato consoante os termos e as condições dos seus atos societários, que passam a integrar o presente, por seus representantes legais abaixo assinados, doravante designada por FIADORA.

E, ainda presente neste ato,

MASTER BUILDERS SOLUTIONS BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE QUÍMICOS PARA CONSTRUÇÃO LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede nesta Capital, na Rua Costa Barros, nº 3.089, Prédio Administrativo, Sala 1, Vila Prudente, CEP: 03210-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.498.229/0001-45, devidamente representada neste ato consoante os termos e as condições dos seus atos societários, que passam a integrar o presente, por seus representantes legais abaixo assinados, doravante designada por ANUENTE



DocuSign Envelope ID: 6E838AE9-75FE-4AEA-BADF-DEBE852EA95F

LOCADORA, LOCATÁRIA e FIADORA em conjunto denominadas Partes e, isoladamente, Parte.

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Em 07 de novembro de 2012, as Partes firmaram o Contrato de Locação de Imóvel não Residencial ("Contrato"), o Primeiro Aditamento, em 31 de outubro de 2016 e o Segundo Aditamento em 06 de novembro de 2017;
- (ii) As Partes pretendem efetuar a renovação de aluguel e alterar as condições do Contrato, tendo em vista a renegociação do valor do aluguel, prazos, rescisão e multa por rescisão antecipada.

ISSO POSTO, as Partes têm entre si justo e acertado celebrar o 3º Aditamento ao Contrato nos seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO E RENOVAÇÃO CONTRATUAL

1.1. Acordam as Partes em alterar o item 3.1. da cláusula 3ª do Contrato, ora aditado, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"3.1. O prazo locatício deste Contrato é de 60 (sessenta) meses, permanecendo em vigor até 22 de setembro de 2025. Após este prazo, o Contrato poderá ser renovado mediante previa negociação entre as Partes e celebração de instrumento particular de aditamento".

1.2. As Partes acordaram em alterar o item 3.3. da cláusula 3ª do Contrato, ora aditado, cuja redação passará a vigorar conforme abaixo:

"3.3. Caso a LOCATÁRIA pretenda exercer o direito de renovação(ões) a que alude a cláusula 3.2. supra, deverá a LOCATÁRIA comunicar à LOCADORA, por escrito, sua intenção de renovar o Contrato, com antecedência mínima de 9 (nove) meses anteriores ao término de cada período contratual. As Partes deverão assinado o(s) respectivo(s) instrumento(s) de aditamento(s) nas bases contratuais aqui ajustadas em até 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data do término do prazo contratual".



DocuSign Envelope ID: 6E838AE9-75FE-4AEA-BADF-DEBE852EA95F

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO ALUGUEL E INVESTIMENTO

2.1. Ajustam as Partes em alterar o item 4.1. da cláusula 4ª do Contrato, que passa a constar conforme segue:

"4.1. O valor do aluguel mensal é de R\$300.305,00 (trezentos mil e trezentos e cinco reais) a ser pago impreterivelmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencimento. As Partes concordam que o referido aluguel mensal tem data base de 22 de setembro de 2019, sendo, dessa forma, reajustável, conforme índice estabelecido neste Contrato, a partir de 22 de setembro de 2020."

2.2. As Partes acordaram por realizar investimentos em cobertura e implementação de um Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA) no imóvel objeto do Contrato. Tais investimento será pagos integralmente pela LOCADORA mediante comprovação pela LOCATÁRIA dos serviços executados. A LOCATÁRIA ficará responsável por realizar todas as adequações necessárias para garantir execução dos serviços. As Partes concordam que a LOCATÁRIA deverá apresentar à LOCADORA, para aprovação, no mínimo 3 (três) orçamentos ou propostas para cada serviço a ser realizado no Imóvel, permitindo, ainda, que a LOCADORA participe do processo de decisão de qual fornecedor é o mais adequado e autorizar o início dos serviços.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RESCISÃO ANTECIPADA

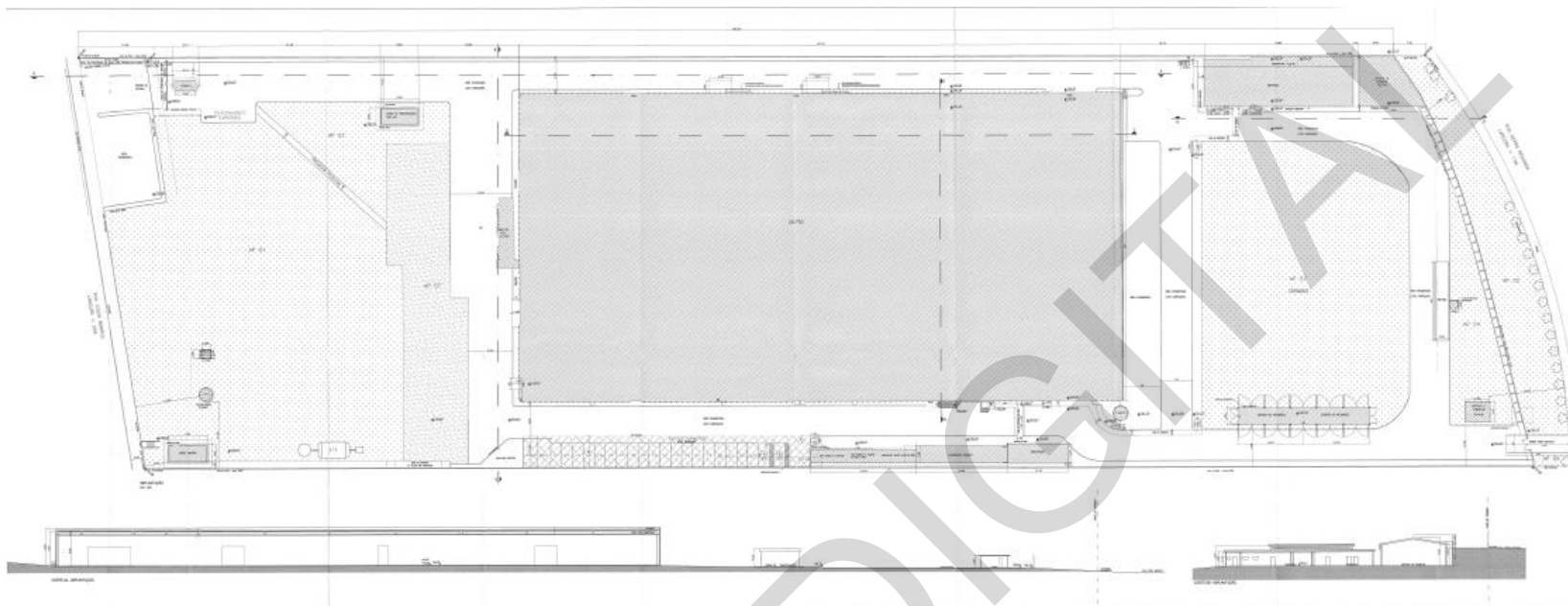
3.1. Acordam as Partes em alterar o item 6.1. da cláusula 6º do Contrato, ora aditado, que vigorará da seguinte forma:

"6.1. Na hipótese de rescisão contratual antecipada por parte da LOCATÁRIA, a mesma deverá pagar à LOCADORA, a título de multa indenizatória, conforme a seguir: (i) caso a rescisão ocorra em até 12º (décimo segundo) mês a contar de 23 de setembro de 2020, a LOCATÁRIA deverá pagar montante equivalente a 5 (cinco) aluguéis proporcionais; (ii) se a rescisão ocorrer a partir do 13º (décimo terceiro) mês a contar de 23 de setembro de 2020 até 24º (vigésimo quarto) mês a contar de 23 de setembro de 2020, a LOCATÁRIA deverá pagar montante equivalente a 4 (quatro) aluguéis proporcionais; ou (i) se a rescisão ocorrer a partir do 25º (vigésimo quinto) mês a contar de 23 de setembro de 2020, a LOCATÁRIA deverá pagar montante equivalente a 3 (três) aluguéis proporcionais."

3.2. As Partes acordam em incluir o item 6.3 e o subitem 6.3.1, da cláusula 6ª do Contrato, conforme abaixo:



PROJETO DE REGULARIZAÇÃO



QUADRO DE ÁREAS (m²)									
TERRENO:		E=30.400,00 R=30.420,32		T.O. = 0,35		C.A. = 0,42			
AMBIENTE	EXISTENTE		A REGULARIZAR		DEMOLIDO		TOTAL		TOTAL GERAL
	COMPUTAVEL	NÃO COMP.	COMPUTAVEL	NÃO COMP.	COMPUTAVEL	NÃO COMP.	COMPUTAVEL	NÃO COMP.	
GRUPO NÍVEL 0,00	9.697,60	—	—	—	—	—	9.697,60	—	9.697,60
MEZANINO	2.169,25	—	—	—	6,07	—	2.163,18	—	2.163,18
QUARTA 1	12,38	—	—	—	—	—	12,38	—	12,38
QUARTA 2	9,58	—	—	—	—	—	9,58	—	9,58
DEPOSITO 01	120,80	—	—	—	—	—	120,80	—	120,80
DEPOSITO AREA DE RESIDUOS	—	—	132,71	—	—	—	132,71	—	132,71
REFEITORIO/AREA DE LAZER	307,02	—	—	—	—	—	307,02	—	307,02
LABORATÓRIO DE CIMENTO	85,90	—	—	—	10,94	—	84,96	—	84,96
MANUTENÇÃO	59,85	—	—	—	—	—	59,85	—	59,85
CASA DE COMANDO DA BALANÇA	—	—	4,00	—	—	—	4,00	—	4,00
CABINE PRIMARIA	—	36,20	—	—	—	—	36,20	—	36,20
CABINE DE TRANSFORMAÇÃO	—	34,60	—	—	—	—	34,60	—	34,60
COBERTURA ADC	—	—	72,28	—	—	—	72,28	—	72,28
DEPOSITO 02/ COBERTURA	17,00	—	25,94	—	17,00	—	25,94	—	25,94
COBERTURA P/TAMBORES E SECAGEM	56,88	—	72,00	—	56,88	—	72,00	—	72,00
SLP	—	—	2,00	—	—	—	2,00	—	2,00
COBERTURAS PLATAFORMAS METALICAS	—	—	29,08	—	—	—	29,08	—	29,08
AREA TECNICA BLOS	—	—	61,57	—	—	—	61,57	—	61,57
SUBTOTAL	12.565,95	70,80	368,50	31,08	90,89	—	12.843,47	101,88	
TOTAL	12.636,65		399,58		90,89		12.945,35		

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

TERRENO: E= 30.400,00m² R= 30.420,32m²

CONSTRUÍDO: 12.945,35 m²

PROJEÇÃO: 10.721,51m²

TAXA DE OCUPAÇÃO: 0,35

ÁREA CONST. COMPUTAVEL: 12.843,47m²

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 0,42

ÁREA PERMEÁVEL: EXIGIDA= 15% = 4.560,00m²

PROJETADA= 34,76% = 10.567,38m²

ALVARÁ

Secretaria da Segurança Pública
Polícia Civil do Estado de São Paulo
Departamento de Polícia de Proteção à Cidadania - DPPC
Divisão de Produtos Controlados e Registros Diversos - DPCRD
Serviço Técnico de Produtos Químicos

ALVARÁ PARA PRODUTOS QUÍMICOS CONTROLADOS**IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO****Ano: 2020.****Alvará N.º : 3.179 / 20****Empresa: MASTER BUILDERS SOLUTIONS BRASIL IND E COM.DE QUIMICOS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.****Sito:** RUA, COSTA BARROS, 3.089 - SITIO PINHEIRINHO-São Paulo**C.N.P.J.: 36.498.229/0001-45 Representante: FERNANDO PEREIRA QUINTO**

A empresa supra mencionada, de acordo com o que requereu, e após o pagamento das taxas devidas por lei, tem permissão desta Divisão de Produtos Controlados e Registros Diversos para funcionar no corrente exercício, sujeitando-se às disposições da Lei Estadual nº 15.266, de 20 de dezembro de 2013, do Decreto Estadual nº 6.911, de 19 de janeiro de 1935 e Decreto Federal nº 1.030, de 30 de Setembro de 2.019, e demais normas inerentes em vigor.

O PRESENTE ALVARÁ DEVERÁ SER RENOVADO ATÉ O ÚLTIMO DIA ÚTIL DO MÊS DE FEVEREIRO DO EXERCÍCIO SEGUINTE, CONFORME ARTIGO 10 DA LEI ESTADUAL 15.266, DE 20/12/2013.

São Paulo, 9 de abril de 2020


Euclides Furtado
Escrivão de Polícia - Chefe
MAURO FACHINI CIFERRI
Delegado de Polícia Titular do
Serviço Técnico de Produtos Químicos**O PORTADOR DESTA LICENÇA OBRIGA-SE:**

- 1 - Observar e cumprir rigorosamente o disposto no Decreto Estadual nº 6.911/35 e no Decreto Federal nº 1030/19, e legislação correlata.
- 2 - Comunicar imediatamente ao Órgão fiscalizador quando houver quaisquer alterações da razão social, dados cadastrais, local vistoriado, encerramento das atividades com produtos controlados ou qualquer outro evento de relevância.
- 3 - Esta licença é válida apenas para os produtos controlados de categoria 6-SSP/SP/Polícia Civil-DOE de 09/08/03, e que estejam relacionados no "Certificado de Vistoria" da DPCRD/DPPC. Para produtos controlados e fiscalizados pelo Exército Brasileiro e pelo Dpto. da Polícia Federal, os licenciamentos deverão ser providenciados, conforme a legislação em vigor, nos referidos Órgãos Públicos.

LICENÇA DE OPERAÇÃO

 GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO		02	Processo Nº 30/00423/19
LICENÇA DE OPERAÇÃO VALIDADE ATÉ : 16/03/2022		Nº 30012001 Versão: 02 Data: 15/08/2019	
RENOVAÇÃO			
IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE			
Nome MASTER BUILDERS SOLUTIONS BRASIL IND. E COM. DE QUÍMICOS P/ CONSTRUÇÃO		CNPJ 36.498.229/0001-45	
Logradouro RUA COSTA BARROS		Cadastro na CETESB 100-60082-4	
Número 3089	Complemento SITIO PINHEIRINHO	CEP 03210-001	Município SÃO PAULO
CARACTERÍSTICAS DO PROJETO			
Atividade Principal Descrição Aditivos de uso Industrial; fabricação de			
Bacia Hidrográfica 2 - TIETÊ ALTO ZONA METROPOLITANA		UGRHI 6 - ALTO TIETÊ	
Corpo Receptor 		Classe 4	
Área (metro quadrado)			
Terreno 30.400,00	Construída 12.945,35	Atividade ao Ar Livre 1.000,00	Novos Equipamentos
Área do módulo explorado(ha)			
Horário de Funcionamento (h)			
Início 06:00	Término 06:00	Número de Funcionários 50	Licença de Instalação
Administração 50		Produção 24	Data
Número 			
A CETESB—Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Estadual nº 118/73, alterada pela Lei 13.542 de 08 de maio de 2009, e demais normas pertinentes, emite a presente Licença, nas condições e termos nela constantes; A presente licença está sendo concedida com base nas informações apresentadas pelo interessado e não dispensa nem substitui quaisquer Alvarás ou Certidões de qualquer natureza, exigidos pela legislação federal, estadual ou municipal; A presente Licença de Operação refere-se aos locais, equipamentos ou processos produtivos relacionados em folha anexa; Os equipamentos de controle de poluição existentes deverão ser mantidos e operados adequadamente, de modo a conservar sua eficiência; No caso de existência de equipamentos ou dispositivos de queima de combustível, a densidade da fumaça emitida pelos mesmos deverá estar de acordo com o disposto no artigo 31 do Regulamento da Lei Estadual nº 997, de 31 de maio de 1976, aprovado pelo Decreto nº 8468, de 8 de setembro de 1976, e suas alterações; Alterações nas atuais atividades, processos ou equipamentos deverão ser precedidas de Licença Prévia e Licença de Instalação, nos termos dos artigos 58 e 58-A do Regulamento acima mencionado; Caso venham a existir reclamações da população vizinha em relação a problemas de poluição ambiental causados pela firma, esta deverá tomar medidas no sentido de solucioná-los em caráter de urgência; A renovação da licença de operação deverá ser requerida com antecedência mínima de 120 dias, contados da data da expiração de seu prazo de validade.			
USO DA CETESB		EMITENTE	
SD Nº 91408897	Tipos de Exigências Técnicas Ar, Água, Solo	Local: SÃO PAULO Esta licença de número 30012001 foi certificada por assinatura digital, processo eletrônico baseado em sistema criptográfico assimétrico, assinado eletronicamente por chave privada. Para verificação de sua autenticidade deve ser consultada a página da CETESB, na Internet, no endereço: autenticidade.cetesb.sp.gov.br	

ENTIDADE

Pag. 1/4



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

02

Processo Nº
30/00423/19

LICENÇA DE OPERAÇÃO

VALIDADE ATÉ : 16/03/2022

Nº 30012001

Versão: 02

Data: 15/08/2019

RENOVAÇÃO

EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

01. Operar e manter adequadamente os sistemas de ventilação local exaustora e equipamentos de controle de poluentes (baterias de filtros de tecido) instalados para controlar emissões de material particulado provenientes da operação de mistura de areia, cimento e aditivos, dosagem, pontos de transferência e dos respiros dos silos de armazenamento de cimento e areia.
02. Fica proibido o lançamento de efluentes líquidos em galeria de água pluvial ou em via pública.
03. Os efluentes líquidos do empreendimento deverão ser tratados de modo a atender ao Artigo 19-A do Regulamento da Lei Estadual nº 997/76, aprovado pelo Decreto nº 8468/76, e suas alterações.
04. Os resíduos sólidos gerados no empreendimento, independentemente de sua classificação, deverão ser adequadamente armazenados, em conformidade com as normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e dispostos em locais aprovados pela CETESB.

OBSERVAÇÕES

01. A presente licença é válida para a produção de aditivos para concreto (96.223 ton/ano), argamassas para concreto (87.631 ton/ano) e multipropósitos químicos para construção (20.670 ton/ano), utilizando os seguintes equipamentos:
Unidade: Produtos Químicos para Construção Civil
 - Filtro (Qtde: 6) (60,00 m3/h)
 - Filtro (Qtde: 1) (1,00 cv) (500,00 m3/h)
 - Impressora (Qtde: 1) (0,50 cv)
 - Balança (Qtde: 1) (80.000,00 kg)
 - Balança (Qtde: 1) (30,00 kg)
 - Balança (Qtde: 2) (60,00 kg)
 - Balança (Qtde: 1) (180,00 kg)
 - Balança (Qtde: 2) (300,00 kg)
 - Balança (Qtde: 8) (1.000,00 kg)
 - Balança (Qtde: 3) (2.000,00 kg)
 - Balança (Qtde: 1) (4.000,00 kg)
 - Balança (Qtde: 1) (6.000,00 kg)
 - Balança (Qtde: 1) (10.000,00 kg)
 - Balança (Qtde: 3) (10,00 kg)
 - Balança (Qtde: 2) (100,00 kg)
 - Balança (Qtde: 1) (2.500,00 kg)
 - Balança (Qtde: 1) (18,00 kg)
 - Esteira transportadora (Qtde: 2) (5,00 cv)
 - Esteira transportadora (Qtde: 2) (7,50 cv)
 - Esteira transportadora (Qtde: 5) (3,00 cv)
 - Esteira transportadora (Qtde: 1) (1,00 cv)
 - Seladora elétrica (Qtde: 1) (0,26 kW)
 - Talha (Qtde: 1) (1,00 cv) (500,00 kg)
 - Talha (Qtde: 1) (0,75 kW) (500,00 kg)
 - Tanque (Qtde: 20) (30.000,00 L)
 - Tanque (Qtde: 7) (12.000,00 L)
 - Tanque (Qtde: 3) (20.000,00 L)
 - Filtro (Qtde: 1) (0,50 cv) (500,00 m3/h)
 - Exaustor (Qtde: 1) (5,00 cv) (3.000,00 m3/min)
 - Compressor de ar (Qtde: 2) (40,00 cv) (8,00 kgf.s/cm2)
 - Tanque (Qtde: 1) (1.000,00 L)
 - Tanque (Qtde: 4) (1.000,00 L)
 - Transportador helicoidal/rosca (Qtde: 24) (5,00 cv)
 - Exaustor (F06) (Qtde: 1) (30,00 cv) (10.000,00 m3/h)
 - Exaustor (F05) (Qtde: 1) (50,00 cv) (10.000,00 m3/h)
 - Seladora de Filme para Pallet (Qtde: 1) (0,50 cv) (8,00 un/h)
 - envasadora (Qtde: 1) (1,00 cv) (2.000,00 un/h)

ENTIDADE

Pag.2/4



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

02

Processo Nº
30/00423/19

LICENÇA DE OPERAÇÃO

VALIDADE ATÉ : 16/03/2022

Nº 30012001

Versão: 02

Data: 15/08/2019

RENOVAÇÃO

- envasadora (Qtde: 1) (1.200,00 kg/h)
- Turbo Misturador de Massa (Qtde: 1) (25,00 cv) (1,00 m³)
- Turbo Misturador de Massa (Qtde: 1) (40,00 cv) (1,25 m³)
- Tanque para ar comprimido (Qtde: 1) (2.000,00 L)
- Tanque para ar comprimido (Qtde: 1) (1.000,00 L)
- Tanque para ar comprimido (Qtde: 1) (0,50 m³)
- Tanque para ar comprimido (Qtde: 3) (0,04 m³)
- Dispensora (Qtde: 1) (10,00 cv) (1.000,00 kg)
- Dispensora (Qtde: 1) (50,00 cv) (1.000,00 kg)
- Dispensora (Qtde: 1) (15,00 cv)
- Bomba de Engrenagem (Qtde: 1) (15,00 HP)
- Bomba de Engrenagem (Qtde: 1) (60,00 L/min)
- Bomba de deslocamento positivo (Qtde: 5) (4,00 HP)
- Bomba de deslocamento positivo (Qtde: 1) (5,00 HP)
- Bomba de deslocamento positivo (Qtde: 1) (10,00 HP) (25.000,00 L/h)
- Bomba pneumática (Qtde: 12) (30,00 m³/h)
- ETE = Estação de Tratamento de Efluentes (Qtde: 1) (1,00 cv)
- Bomba centrífuga (Qtde: 5) (5,00 cv)
- Bomba centrífuga (Qtde: 1) (20,00 HP)
- Bomba centrífuga (Qtde: 4) (0,50 HP)
- Bomba centrífuga (Qtde: 2) (1,50 HP)
- Bomba centrífuga (Qtde: 2) (15,00 HP)
- Bomba centrífuga (Qtde: 11) (4,00 HP)
- Resfriador (Qtde: 1) (10,30 kW)
- Misturador (Qtde: 1) (100,00 cv) (12,00 m³)
- Misturador (Qtde: 3) (4,00 cv) (10,00 m³)
- Misturador (Qtde: 2) (3,00 cv) (8,00 m³)
- Silo de armazenagem (Qtde: 8) (700,00 kg)
- Silo de armazenagem (Qtde: 1) (8,00 m³)
- Silo de armazenagem (Qtde: 2) (10,00 m³)
- Silo de armazenagem (Qtde: 6) (25,00 m³)
- Silo de armazenagem (Qtde: 10) (100,00 t)
- Secador (Qtde: 1) (2.400,00 W) (340,00 m³/h)
- Secador (Qtde: 1) (1.850,00 W) (340,00 m³/h)
- Peneira vibratória (Qtde: 1) (0,70 HP)
- Ensacadeira (Qtde: 3) (14,00 cv) (60,00 t/d)
- Elevador de canecas (Qtde: 1) (6,00 cv)
- Elevador de canecas (Qtde: 2) (4,00 cv)
- Tanque (Qtde: 8) (18.000,00 L)
- Tanque (Qtde: 3) (10.000,00 L)
- Tanque (Qtde: 2) (6.000,00 L)

02. Para emissão da presente licença foram analisados aspectos exclusivamente ambientais relacionados às legislações estaduais e federais pertinentes.
03. A presente licença não engloba aspectos de segurança das instalações, estando restrita a aspectos ambientais.
04. Esta Licença de Operação tem a validade acima mencionada, devendo a sua renovação ser solicitada à CETESB com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data de validade, nos termos do parágrafo 6º do inciso III do art. 2º do Decreto Estadual nº 47.400 de 04 de dezembro de 2002.
05. Por solicitação do interessado ficam alterados a partir de 12/07/2020, a Razão Social e o CNPJ do empreendimento, conforme segue:
DE: Basf S/A - CNPJ nº 48.539.407/0035-87;
PARA: Master Builders Solutions Brasil Indústria e Comércio de Químicos para Construção Ltda - CNPJ nº 36.498.229/0001-45;
permanecendo inalterados os demais itens da presente Licença.
06. Em conformidade com o Decreto nº 64.879 de 20/03/2020, decorrente da situação de estado de calamidade

ENTIDADE

Pag.3/4



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

02

Processo Nº
30/00423/19

LICENÇA DE OPERAÇÃO

VALIDADE ATÉ : 16/03/2022

Nº 30012001

Versão: 02

Data: 15/08/2019

RENOVAÇÃO

pública causado pela pandemia do COVID-19, está sendo concedida a presente Licença, com base nas informações apresentadas no Processo CETESB nº 042710/2020-99.

Ressaltamos que as exigências técnicas relacionadas neste documento deverão ser permanentemente atendidas e serão avaliadas, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data da emissão da presente Licença. O não atendimento às exigências técnicas poderá acarretar na aplicação das sanções legais cabíveis e/ou cancelamento da presente Licença.

ENTIDADE

Pag.4/4

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).