

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: Hedge Investments

FINALIDADE: Subsidiar transação entre Fundos de Investimento Imobiliário

PROPRIEDADE: CLIS – Centro Logístico e Industrial Salto/
Localizado na Rodovia Lix da Cunha, SP-73, km 37,1 – Salto/SP

DATA: 22 de janeiro de 2021

VIA DIGITAL



São Paulo, 22 de janeiro de 2021.

Hedge Investments

At.: Sr. João Toazza

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar - Itaim Bibi

04538-080 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do CLIS – Centro Logístico e Industrial Salto, galpões situado na Rodovia Engenheiro Ermínio de Oliveira Penteado, s/n, Lote Remanescente, Salto - SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado Para Venda** 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 69 páginas. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características e especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 15 de janeiro de 2021:

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 45.081.000,00 (Quarenta e Cinco Milhões e Oitenta e Um Mil Reais)	R\$/m² 1.435,70

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Eduardo Takaesu

3E3D35E037DF4E2...

Eduardo Takaesu

Consultor - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

William Gil

Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL 30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 28/01/2021 | 06:38:51 PST



DE5F5B5EAC56843449D93F909BB7A3120

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 A. Cerreti

Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI 12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 28/01/2021 | 06:38:27 PST



3301A13E270541FF83454929D2D240FD

Rogério Cerreti, MRICS

RICS Registered Valuer

Diretor - Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões, Multiusuário
Endereço:	Rodovia Lix da Cunha, SP-73, Km 37,1 – Salto/SP
Data da avaliação:	15 de janeiro de 2021
Data da inspeção:	Avaliação <i>desktop</i> – Fotos: 14 de outubro de 2020
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de subsidiar transação entre Fundos de Investimento Imobiliário
Metodologias:	Método Evolutivo, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-20-66032-900857

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Topografia da área útil:	Muito Boa - sem declividade ou plano
Formato:	Irregular
Área:	57.538,03 m ² (conforme matrícula)
Área APP:	0,00 m ²
Demais áreas com restrição:	4.000,00 m ² (conforme estimativas pelo Google Earth)

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Galpão:	Área Construída Total:	31.379,00 m ² (conforme planta)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	06 anos
	Vida Remanescente:	54 anos
Apoio:	Área Construída Total:	655,50 m ² (conforme planta)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	06 anos
	Vida Remanescente:	64 anos

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

Acessibilidade: A propriedade possui bom acesso pelas Rodovias Lix da Cunha, SP-73, via paralela à Rodovia Santos Dumont

Vizinhança: A propriedade localiza-se no distrito industrial, desta forma, as características da vizinhança são predominantemente industriais com imóveis residenciais nas áreas periféricas ao distrito.

Infraestrutura logística: A região possui boa infraestrutura logística, rodovias e aeroportos. Destacam-se a Rodovia Santos Dumont que atravessa o município de Salto e o Aeroporto Internacional de Viracopos.

Transporte: O acesso à propriedade é feito por transporte privado

Melhoramentos Públicos: Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros: Comarca de Salto - SP CNS-CNJ nº 12.365-3 sob a matrícula nº 53.912

Outros: Projeto de Implantação

ZONEAMENTO

Zona:	ZPI – Zona de Predominância Industrial (Zona 12)
Uso:	Misto controlado, regulamentado com ZPI
Taxa de Ocupação:	0,80
Coefficiente de aproveitamento máximo:	2,00 vezes a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Distrito Industrial de Salto. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui baixa densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e vários terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de uso com predomínio de empreendimentos voltados para a indústria, serviços e logística.

A pesquisa indicou grande oferta de terrenos à venda e média 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\$ 109,96 e R\$ 225,22/m², com áreas variando entre 16.000,00 m² e 40.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 11,70/m² até R\$ 18,00/m² com áreas variando entre 1.880,00m² e 13.700,00m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Boa infraestrutura, proximidade com importantes rodovias e ao Aeroporto Internacional de Viracopos;
- Salto se destaca por ter facilidade de acesso a outros municípios importantes, como Campinas e Sorocaba; e
- O município fomenta a instalação de novas empresas concedendo incentivos fiscais

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Alta concorrência com outros municípios vizinhos, já consolidados, para instalar e receber grandes empresas

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda

R\$ 45.081.000,00

(Quarenta e Cinco Milhões e Oitenta e Um Mil Reais)

R\$/m² 1.435,70

DS
ET

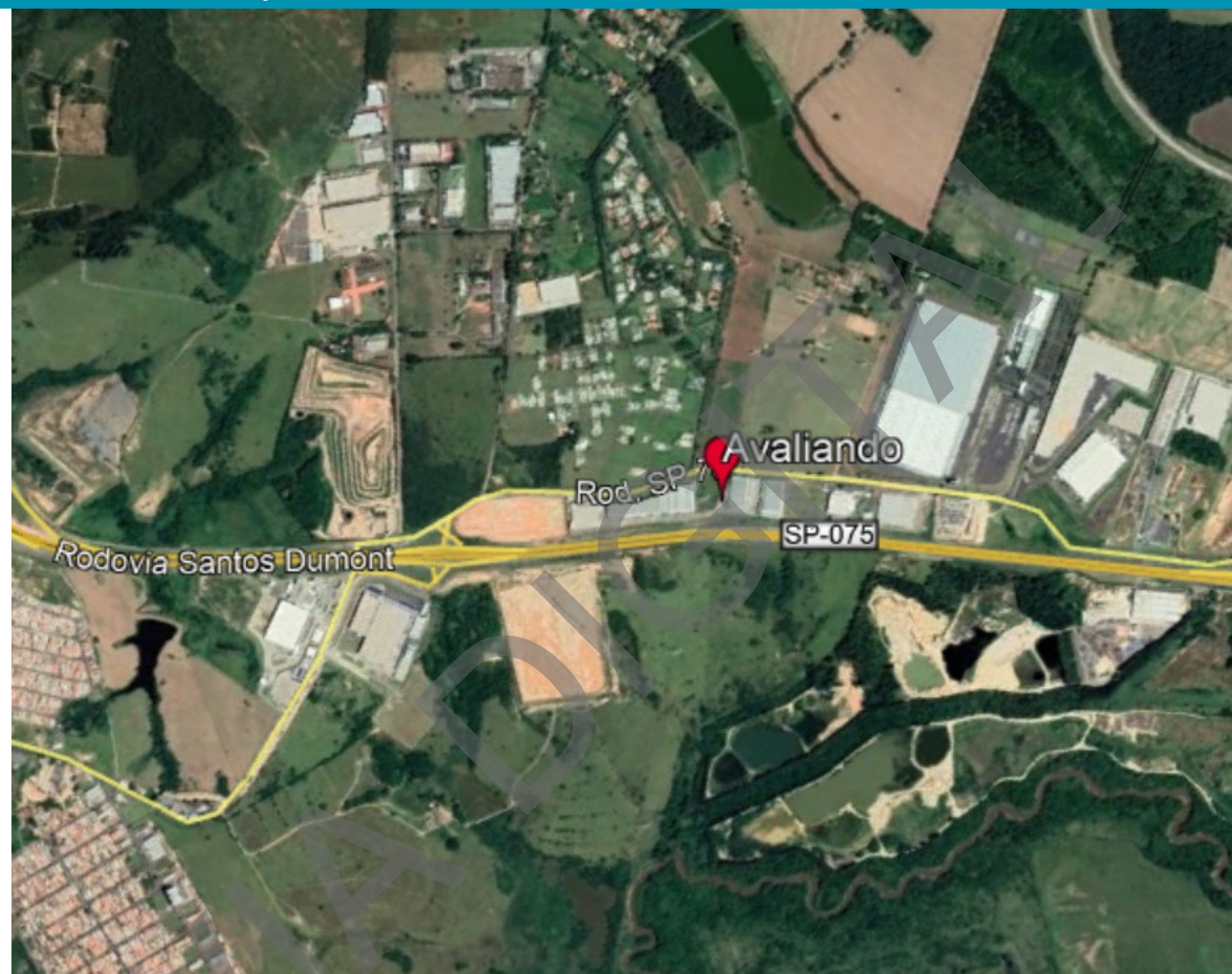
DS
DM

DocuSigned by:
[illegible]
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 28/01/2021 | 06:38:58 PST
ICP-Brasil
DE5F5BEAC56843449D93F909BB7A3120

DocuSigned by:
[illegible]
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 28/01/2021 | 08:38:37 PST
ICP-Brasil
3301A13E270541FF834549292DD240FD

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO À PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO À PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA E LINHA DE TRANSMISSÃO AO FUNDO



Fonte: Cushman & Wakefield

PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

EDIFICAÇÕES DE APOIO E GALPÃO – BLOCO ADMINISTRATIVO 100 E 200



Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA, DOCAS E ÁREA DE CIRCULAÇÃO – BLOCO 100



Fonte: Cushman & Wakefield

CAIXA D'ÁGUA



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÕES – BLOCO 300



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XI
INTRODUÇÃO	1
OBJETO	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
DOCUMENTAÇÃO	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	2
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	3
ASPECTOS GERAIS	4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	4
ACESSO	4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	4
INCENTIVOS PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS	4
CONCLUSÃO	5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	6
CENÁRIO ECONÔMICO	6
MERCADO DE SALTO	9
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL	9
OFERTA E DEMANDA	10
PREÇOS PRATICADOS	10
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	10
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	11
DESCRIÇÃO DO TERRENO	11
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	13
QUADRO DE ÁREAS	15

ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO.....	16
ZONEAMENTO.....	17
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	18
AVALIAÇÃO	19
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	19
METODOLOGIA	19
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	22
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	31
MÉTODO EVOLUTIVO.....	38
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	38
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÃO	45
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	48
TAXA DE DESCONTO	50
RESUMO DE VALORES	58
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	59
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	60
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	66
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	69
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	G

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o condomínio de galpões denominado **CLIS – Centro Logístico e Industrial Salto**, localizado na Rodovia Lix da Cunha, SP-73, Km 37,1 – Salto/SP.

Objetivo

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

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de subsidiar transação entre fundos de investimento, em cumprimento a norma 472/08 da CVM (comissão de valores mobiliários).

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

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é a contratante Hedge Investments.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante, exceto para registro junto à CVM.

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: 15 de janeiro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: Avaliação *desktop* – Fotos: 14 de outubro de 2020.

Documentação

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

MATRÍCULA

Número do Registro:	53.912
Cartório:	Comarca de Salto - SP CNS-CNJ nº 12.365-3
Data da Matrícula:	14/08/2014
Endereço do Imóvel:	Rodovia Lix da Cunha "SP-73", Km 37,1 - Salto/SP
Proprietário:	TCP SALTO INDUSTRIAL S.A.
Data da Aquisição:	25/06/2012
Área Construída (m²):	30.506,55
Área de Terreno (m²):	57.538,03

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Projeto de Implantação
-----------------------------	------------------------

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

O IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) para o exercício de 2021 não foi fornecido pelo cliente.

Informações sobre a comercialização do imóvel

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

Análise da localização

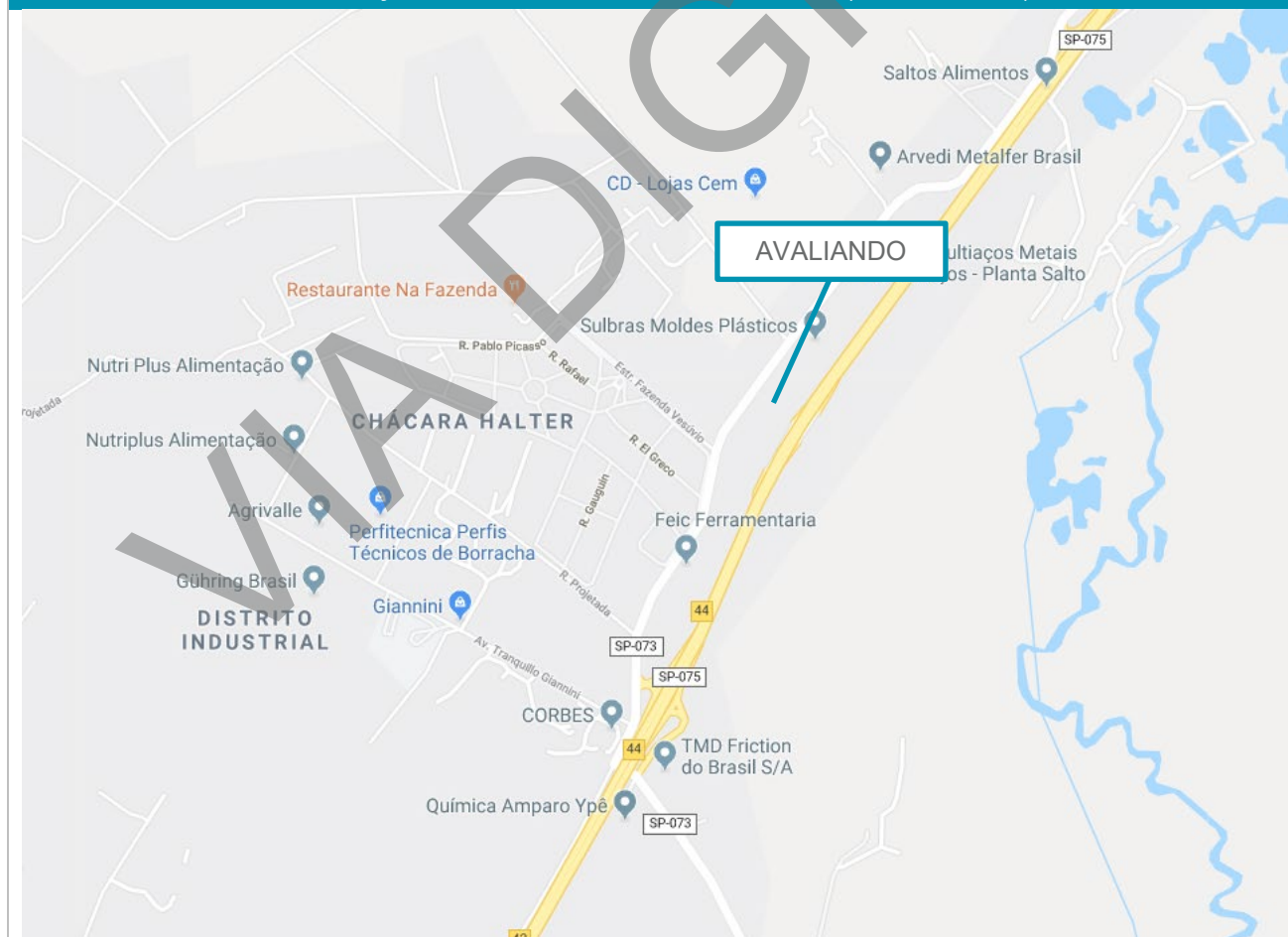
A propriedade em estudo denomina-se CLIS – Centro Logístico e Industrial Salto e está situado na Rodovia Lix da Cunha, SP-73, Km 37,1 – Salto/SP.

A ocupação circunvizinha é residencial, industrial e comercial.

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

- 800 m da Rodovia Santos Dumont;
- 5,0 km do centro da cidade de Salto;
- 10,5 km do centro da cidade de Indaiatuba;
- 10,5 km do centro da cidade de Ituí;
- 21,0 km do Aeroporto Internacional de Viracopos em Campinas.

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 no distrito industrial localizado na Zona 12 da cidade de Salto, é administrado pela Prefeitura de Salto. A região é cercada pelas regiões da Chácara Halter, Jardim Panorama e Jardim Nair Maria.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Salto de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 105.516 habitantes, com previsão de crescimento para 2019 de 118.663 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Salto também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas:** O município de Salto sofre forte concorrência dos municípios vizinhos que possuem o mercado imobiliário mais consolidado.

Ocupação circunvizinha

A ocupação circunvizinha é industrial, comercial e residencial.

Acesso

Nível regional

O município de Salto faz parte da região Sudeste do Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias SP-075 – Rodovia Santos Dumont e SP-348 – Rodovia dos Bandeirantes.

Nível municipal

O Distrito Industrial está localizado na Zona 12 do município. O principal acesso viário a essa região é a SP-075 – Rodovia Santos Dumont que, por sua vez, acessa a Rodovia Lix da Cunha, SP-73.

Nível local

A Rodovia Lix da Cunha, SP-73, Km 37,1 - Salto/SP é asfaltada e possui faixa de rolamento com acostamento em ambos sentidos.

Seu estado de conservação é bom, praticamente plano (apresenta leve inclinação), o que facilita o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe não dispõe de transporte público.

Infraestrutura logística

A região possui boa infraestrutura logística, Rodovia Santos Drumont e Rodovia dos Bandeirantes, shoppings, próxima ao Aeroporto Internacional de Viracopos e polos industriais.

Incentivos para implantação de empresas

No local onde encontra-se o imóvel avaliando, o Município de Salto oferece incentivos (Lei Municipal 3.073 de 05 de julho de 2011) para implantação das atividades/empresas:

- Isenção/desconto de ISSQN - relativo à construção e taxas decorrentes de aprovação de projetos; construção civil, obras hidráulicas, elétricas e outras similares que se incorporem ao prédio e que forem realizadas visando à instalação, ampliação ou a transferência de empresa, desde que o prédio possua área construída igual ou superior a 300 m² (trezentos metros quadrados);
- Isenção/desconto de IPTU - relativo à propriedade onde será instalada a empresa; e
- Isenção/desconto de ITBI - relativo à propriedade onde será instalada a empresa.

Fonte: Prefeitura da Estância Turística de Salto.

Conclusão

A região possui boa infraestrutura, proximidade com rodovias, Aeroporto Internacional de Viracopos, shoppings e polos de negócios e serviços, além da facilidade de acesso a outras regiões. O município, visando estimular o desenvolvimento do seu polo industrial e fomentar a economia, concede isenções fiscais para incentivar a implementação de empresas com interesse na região.

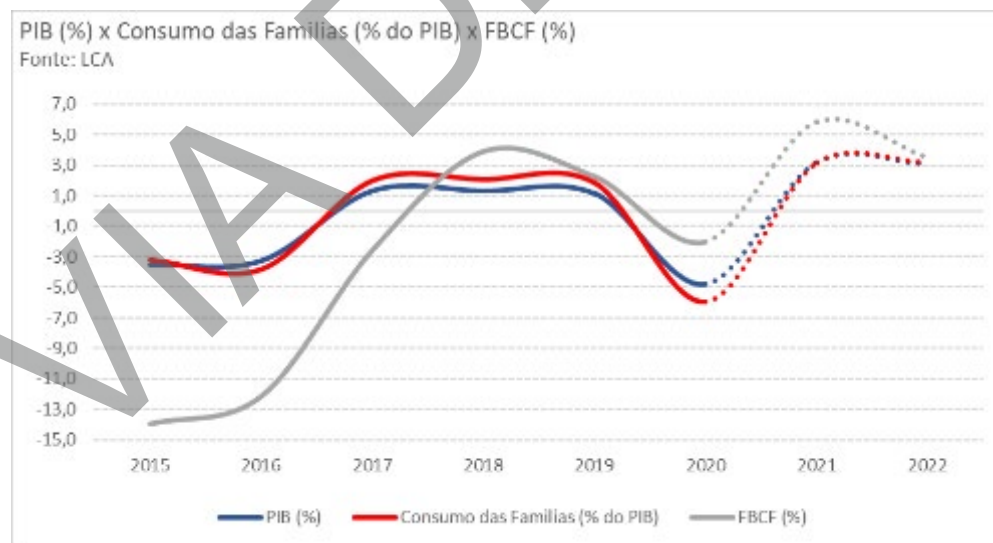
Análise Mercadológica

Cenário econômico

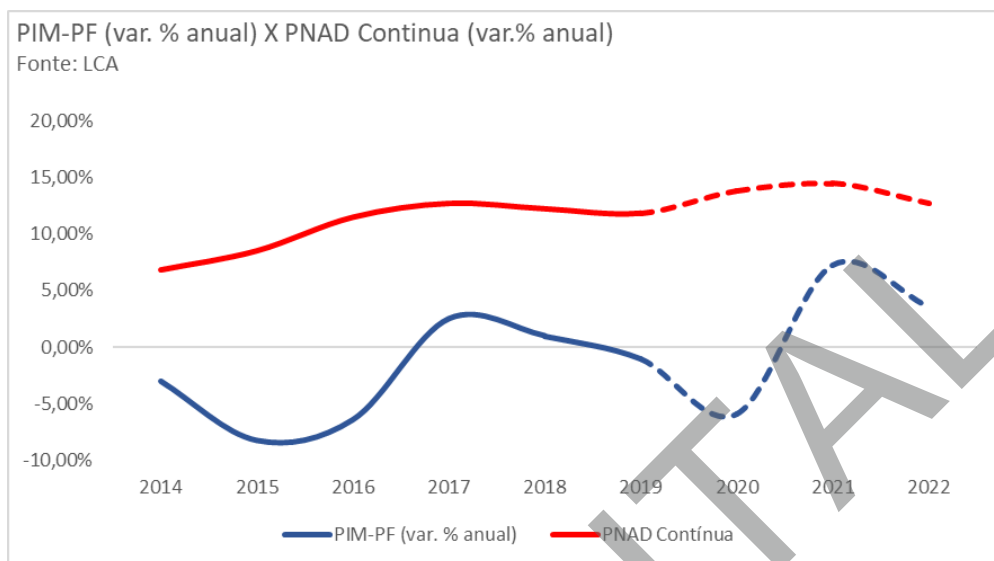
Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo corona vírus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado 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 Comercio, apresentaram recuperação de 56% e 64% respectivamente no mesmo período.

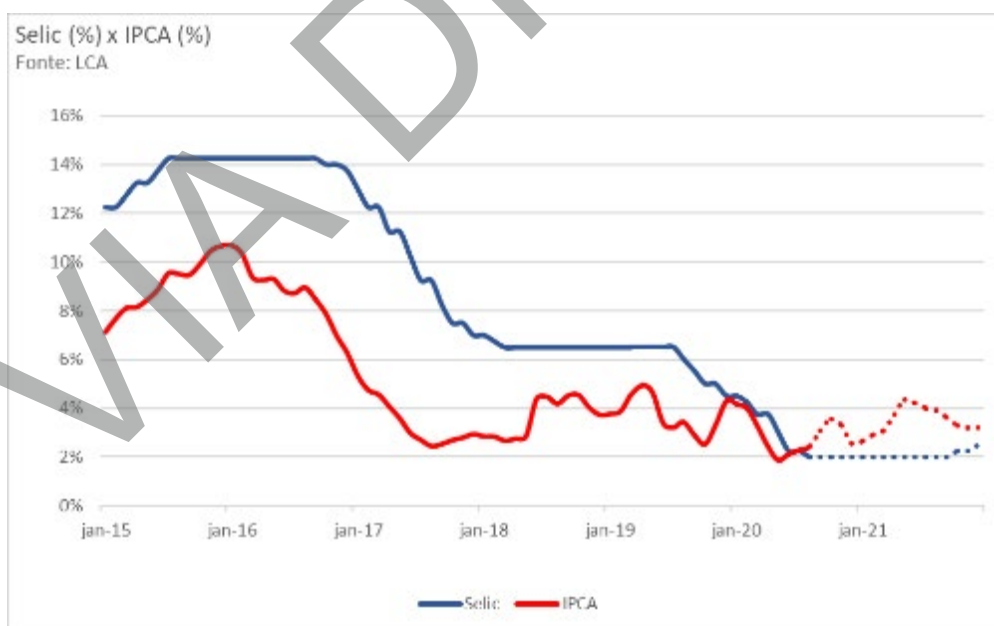
O mercado acionário brasileiro, por sua vez apresentou entre janeiro e agosto uma captação de aproximadamente US\$ 12 bilhões em 47 ofertas de novas ações, representando um crescimento de 33% no volume financeiro em relação ao ano de 2019 inteiro. Os investimentos imobiliários por sua vez, apesar de 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 corona vírus fez com que fosse revisado para -4,8%. Assim como todos os outros indicadores macroeconômicos que também foram revisados negativamente.

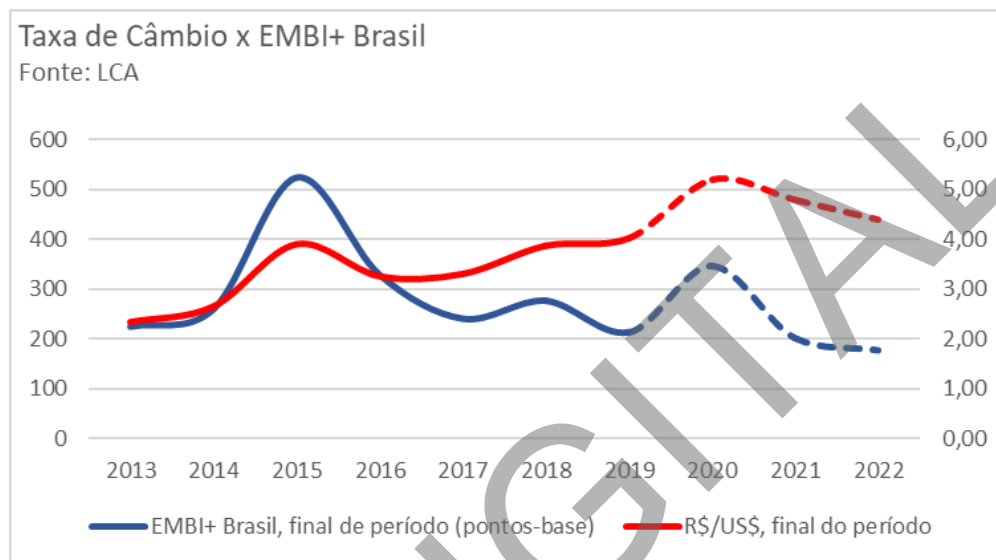


A taxa de desemprego que ao final 2019 era de 11,87%, foi projetado negativamente para 13,80% em 2020, sendo a maior taxa da série histórica iniciada em 2012. Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou já em 2019 retração de -1,1%, deve sofrer outra forte retração de -5,93% em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



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

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



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

Projeções para a economia brasileira

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-4,82	3,20	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,80	14,46	12,76
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	0,06	3,06	2,82
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-5,93	7,20	3,55
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	2,54	3,21	3,07
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	18,67	4,22	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	25,27	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	3,51	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	7,74	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	2,50	4,25
R\$/US\$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

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

Mercado de Salto

Durante muito tempo, a cidade de Salto foi basicamente industrial. Desde meados da década de 1990, o setor industrial vem perdendo espaço para os setores comercial e de serviços. A agricultura não é muito expressiva, com pequenas lavouras de café, feijão, uva e hortaliças em geral.

O comércio varejista não possui grande destaque, com muitos moradores inclusive optando por comprar fora da cidade. Oito grandes cadeias varejistas possuem lojas em Salto - Casas Bahia, Magazine Luiza, Carrefour, São Roque, Sonda, McDonald's, Casas Pernambucanas e Lojas Cem. As Lojas Cem possuem sua matriz na cidade, onde há também o seu grande depósito de mercadorias, responsável por suprir todas as lojas da rede.

O mercado no entorno do imóvel

O imóvel avaliando está localizado no Distrito Industrial de Salto. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui baixa densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e vários terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de uso com predomínio de empreendimentos voltados para a indústria, serviços e logística.

Oferta e demanda

A pesquisa indicou grande oferta de terrenos à venda e média 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 a 18 meses de exposição ao mercado.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 109,96 e R\$ 225,22/m², com áreas variando entre 16.000,00 m² e 40.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 11,70/m² e R\$ 18,00/m² com áreas variando entre 1.880,00 m² e 13.700,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

A propriedade possui bom acesso e localização, situa-se ao lado da Rodovia Santos Dumont, próxima ao Aeroporto Internacional de Viracopos, shoppings e polos de negócios e serviços, além da facilidade de acesso a outras regiões, com as regiões de Sorocaba e Campinas.

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: 57.538,03 m²;
- Área de preservação permanente (APP): 0,00 m²;
- Área com restrição: 4.000,00 m²;
- Acesso: A propriedade possui bom acesso pelas Rodovias Lix da Cunhah, SP-73, via paralela à Rod. Santos Dumont.
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Benfeitorias do imóvel: O imóvel dispõe de Pavimentação Asfáltica e Caixa 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 matrícula 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	Área de armazenamento, sanitários e docas
	Mezanino	Salas e sanitários
Fundações	Laje de concreto armado	
Estrutura	Aço e alvenaria	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Bloco de concreto	
Porta de Acesso de Pedestres	Vidro e metálico	
Esquadrias	Metálica	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Iluminação	Fluorescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores, hidrantes e sprinklers	
Segurança Patrimonial	Privada	
Capacidade do piso (T/m²)	6,00	
Pé direito (m)	12,00	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto liso	
Paredes	Pintura látex	
Forros	Estrutura metálica aparente	

Apoio – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Térreo Portaria, sanitários, auditório, refeitório e áreas de apoio
Fundações	Laje de concreto derramado
Estrutura	Aço e alvenaria
Fachada	Alvenaria
Porta de Acesso de Pedestres	Vidro e metálico
Esquadrias	Metálica
Vidros	Esquadria com vidro
Cobertura	Laje plana com impermeabilização
Ar condicionado	Split
Localização do Sistema de Refrigeração	Térreo
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores, hidrantes e sprinklers
Segurança Patrimonial	Privada
Pé direito (m)	2,00 a 3,00
Principais acabamentos internos	
Pisos	Porcelanato
Paredes	Pintura látex e cerâmico
Forros	Gesso e mineral

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):	57.538,03	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Portaria	56,00	Planta da Propriedade
Apoio Motorista	30,50	
Administração	569,00	
Galpão 01	1.173,00	
Galpão 02	1.173,00	
Galpão 03	1.173,00	
Galpão 04	1.173,00	
Galpão 05	1.173,00	
Galpão 06	1.257,00	
Galpão 07	1.383,00	
Galpão 08	1.594,00	
Galpão 09	1.699,00	
Galpão 10	1.804,00	
Galpão 11	1.909,00	
Galpão 12	1.909,00	
Galpão 13	1.514,00	
Galpão 14	1.514,00	
Galpão 15	1.514,00	
Galpão 16	1.514,00	
Galpão 17	1.514,00	
Galpão 18	1.514,00	
Galpão 19	1.625,00	
Galpão 20	1.625,00	
Galpão 21	1.625,00	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	32.034,50	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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

Área equivalente de terreno

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

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	53.538,03	100%	53.538,03
Demais Áreas Com Restrição	4.000,00	10%	400,00
TOTAL	57.538,03		53.938,03

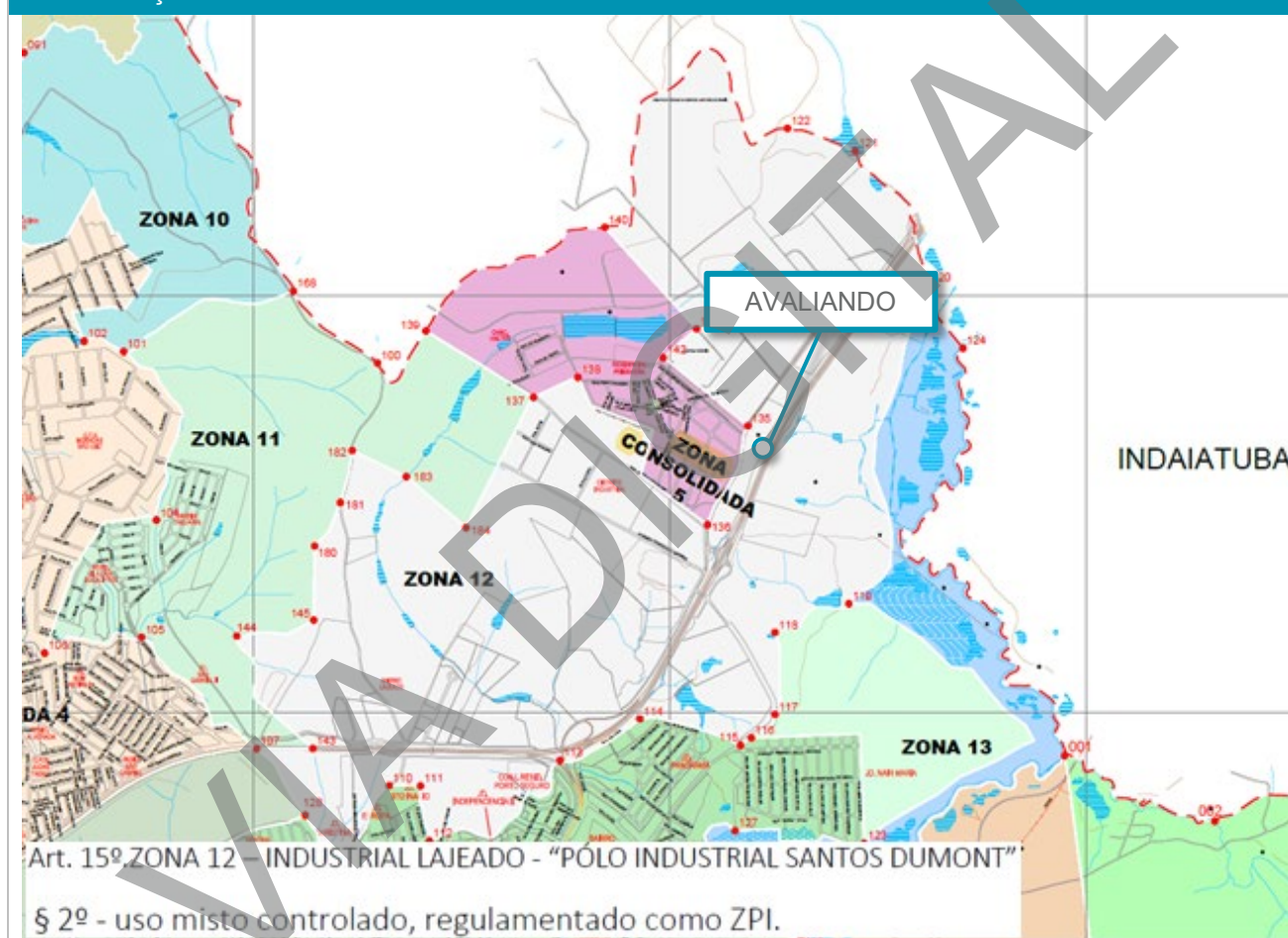
O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Salto são determinadas pela **Lei 3.694 de outubro de 2017**.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZPI – Zona de Predominância Industrial (Zona 12)**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Salto.

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

Usos:

Zona 12 – Uso misto controlado, regulamentado como ZPI.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,80; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 2,00, o que significa que a área computável¹ não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno.

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

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 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 dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

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

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

Método da Quantificação de Custo

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

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

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

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

Pesquisa

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

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

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

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

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

Especificação das avaliações

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

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

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

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

Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do Valor de Mercado Para Venda e do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para identificar o Valor de Mercado para Locação. Para aferição do valor optamos pelo **Método Evolutivo**, com base no Valor de Mercado para Venda do Terreno obtido através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e **Método da Quantificação de Custo** para cálculo do Valor das Construções.

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.

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.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções, porém, com cautela, caso o avaliador julgue aplicável.

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 $1/8$).

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Topografia:

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

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

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

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

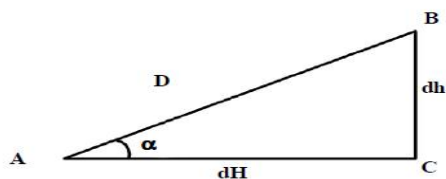
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%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

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

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

Sendo:

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



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

Fator Zoneamento

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

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

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

VIA DIGITAL

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

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

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

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

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

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

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

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

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

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
	2.2 Galpão	2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

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

Fator Depreciação

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

Aplicável a:

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

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

Critério de Depreciação

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

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

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

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

Sendo:

LEGENDA

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

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

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

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

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

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

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

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

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

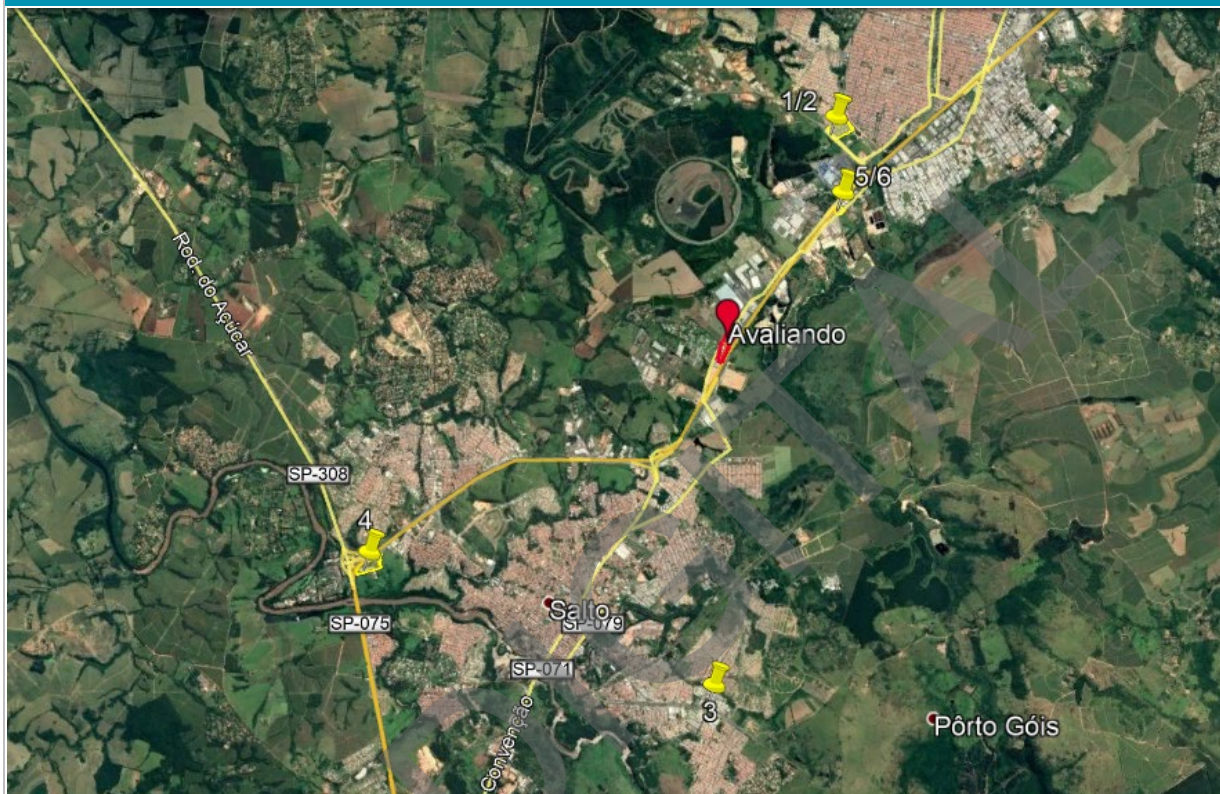
FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE

EDIFICAÇÃO	Galpão
Valor Unitário (R\$/m²)	11,64
Área construída (m²):	32.034,50
Valor de Mercado para Locação (R\$)	372.786,29
Valor de Mercado para Locação (R\$)	373.000,00

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 no Condomínio Empresarial Caldeira Estrada General Motors, 852, Módulos 5 e 6 - Indaiatuba/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 4.047,10m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 13,85/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



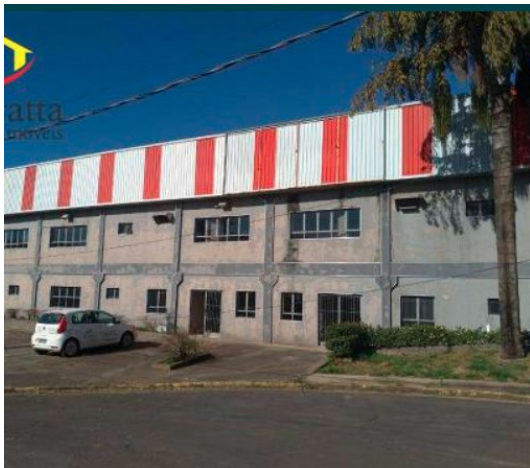
Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Condomínio Empresarial Caldeira Estrada General Motors, 852, Módulos 3 e 4 - Indaiatuba/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 4.047,10m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 14,83/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 11,41/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Itália Manfredini, 20, Salto/SP, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 1.880,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 11,70/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 11,35/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia Santos Dumont, Salto/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 13.700,00m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 13,14/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 13,00/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia SP-073, Galpão 1 - Indaiatuba/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 2.815,51m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 15,98m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 9,95/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rodovia SP-073, Galpão 2 - Indaiatuba/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 3.423,64m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 16,06/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 10,26/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO														
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	LOCALIZAÇÃO	CUSTO UNITÁRIO C/ FATOR IBAPE	DEPRECIAÇÃO	ACESSO	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	CLIS Rodovia Lix da Cunha, SP-73, Km 37,1, Salto/SP	selecione	57.538,03	32.034,50	9,50	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA 1.730,80	0,954	Muito Bom	-	-	(-)	-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Condomínio Empresarial Caldeira Estrada General Motors, 852, Módulos 5 e 6 - Indaiatuba/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	74.715,00	4.047,10	9,25	1.730,80 2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	0,96	Bom	72.847,80	18,00	26-nov	Eduardo Accocela	Eduardo	(11) 99931-2527
2	Condomínio Empresarial Caldeira Estrada General Motors, 852, Módulos 3 e 4 - Indaiatuba/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	74.715,00	4.047,10	9,25	1.730,80 2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	0,96	Bom	60.018,49	14,83	26-nov	Horizontal Drill Engenharia	Allan	(19) 3318-0403
3	Rua Itália Manfredini, 20, Salto/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	2.000,00	1.880,00	9,00	1.510,80 2.2.2 Galpão SimplesL.INF.	0,86	Bom	22.000,00	11,70	15-jan	Moratta Imóveis	Claudia	(11) 94261-9418
4	Rodovia Santos Dumont, Salto/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	68.000,00	13.700,00	9,50	1.510,80 2.2.2 Galpão SimplesL.INF.	0,90	Muito Bom	180.000,00	13,14	15-jan	Gandini Patrimonial	Demerson	(11) 2715-3860
5	Rodovia SP-073, Galpão 1 - Indaiatuba/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	10.524,00	2.815,51	9,50	1.730,80 2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,00	Muito Bom	45.000,00	15,98	15-jan	Justem	Moura	(19) 3936-7090
6	Rodovia SP-073, Galpão 2 - Indaiatuba/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	10.524,00	3.423,64	9,50	1.730,80 2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,00	Muito Bom	55.000,00	16,06	15-jan	Justem	Moura	(19) 3936-7090

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO									
	OFERTA	ACESSO	ÁREA	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS									
1	0,90	1,06 Pior	0,77 Menor	0,99 Melhor	1,03 Pior	1,00 Similar	13,85	13,85	0,85
2	0,90	1,06 Pior	0,77 Menor	0,99 Melhor	1,03 Pior	1,00 Similar	11,41	11,41	0,85
3	0,90	1,06 Pior	0,70 Menor	1,11 Pior	1,06 Pior	1,15 Pior	11,35	11,35	1,08
4	0,90	1,00 Similar	0,90 Menor	1,05 Pior	1,00 Similar	1,15 Pior	13,00	13,00	1,10
5	0,90	1,00 Similar	0,74 Menor	0,95 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	9,95	9,95	0,69
6	0,90	1,00 Similar	0,76 Menor	0,95 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	10,26	10,26	0,71
Média							11,64	11,64	

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpão

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 14,95

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	15,13
Limite Inferior (-30%)	8,15
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	6

SANEAMENTO

Limite Superior	12,56
Limite Inferior	10,72
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	16%
Desvio Padrão	1,53
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,13

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)

11,64

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)

11,64

Valor de Mercado para Locação (R\$)

372.786,29

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 Mercado para Venda do terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

Fator acesso, fator área, fator localização, fator topografia e fator zoneamento.

A metodologia foi descrita na seção anterior.

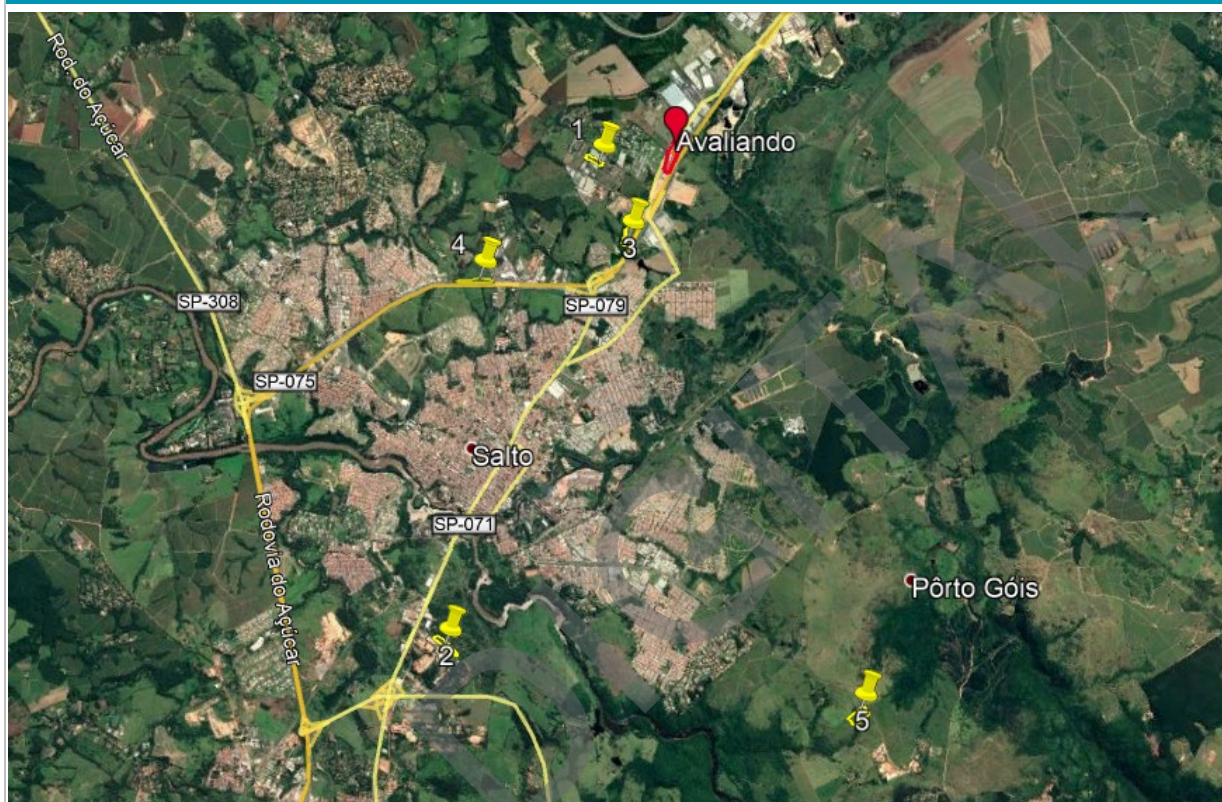
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m ²)	155,83
Área equivalente	53.938,03
Valor de Mercado para Venda (R\$)	8.405.314,61
Valor de Mercado para Venda (R\$)	8.405.000,00
Unitário Médio - Área Total (R\$/m ²)	146,08
Área Total(m ²)	57.538,03
Valor de Mercado para Venda (R\$)	8.405.314,61

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 Rua Alena - Salto/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 17.700,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 200,00/m². O preço ajustado é R\$ 168,60/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Estrada do Jurumim - Salto/SP, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 25.354,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI e ZPR e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 109,96/m². O preço ajustado é R\$ 115,46/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia Santos Dumont - SP-075 - Salto/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 39.961,00m² de área total.

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

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 225,22/m². O preço ajustado é R\$ 191,24/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia Santos Dumont - SP-075 - Salto/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 16.000,00m² de área total.

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

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 187,50/m². O preço ajustado é R\$ 145,43/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Washington Luis - Salto/SP, distante aproximadamente 12 km do avaliando, possui 40.000,00m² de área total.

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

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 125,00/m². O preço ajustado é R\$ 158,45/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO																	
	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	TESTADA (M)	ZONEAMENTO	TOPOGRAFIA	ACESSO	LOCALIZAÇÃO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	CLIS Rodovia Lix da Cunha, SP-73, Km 37,1, Salto/SP	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões	57.538,03	4.000,00	53.938,03	0,00	Zpi	Muito Boa - sem declividade ou plano	Muito Bom	8,00	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																	
1	Rua Altana, Salto/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	17.700,00	0,00	17.700,00	65,00	ZPI	Muito Boa - sem declividade ou plano	Muito Bom	7,5	Oferta	3.540.000,00	200,00	14-jan	Imobiliária Casa Verde	Sato	(19) 998287274
2	Estrada do Jurumim, Salto/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	25.354,00	0,00	25.354,00	435,00	ZPI e ZPR	Boa - quase plana com declive <5%	Bom	7	Oferta	2.787.950,00	109,96	14-jan	CS Negócios Real Estate	Nilton	(11) 94372-3562
3	Rodovia Santos Dumont - SP-075, Salto/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	39.961,00	0,00	39.961,00	340,00	ZPI	Boa - quase plana com declive <5%	Regular	6,5	Oferta	9.000.000,00	225,22	14-jan	Gonçalves e Campos	Carlos	(19) 98820-0767
4	Rodovia Santos Dumont - SP-075, Salto/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	16.000,00	0,00	16.000,00	480,00	ZPI	Boa - alicie até 10%	Bom	9	Oferta	3.000.000,00	187,50	14-jan	Moratta imóveis	Claudia	(11) 94261-9418
5	Rodovia Washington Luis, Salto/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	40.000,00	0,00	40.000,00	160,00	ZPR	Boa - quase plana com declive <5%	Muito Bom	6,5	Transação	5.000.000,00	125,00	14-jan	Moratta imóveis	Claudia	(11) 94261-9418

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,90	1,00 Similar	0,87 Menor	1,07 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	168,60	168,60	0,94
2	0,90	1,06 Pior	0,91 Menor	1,14 Pior	1,05 Pior	1,00 Similar	115,46	115,46	1,17
3	0,90	1,12 Pior	0,93 Menor	0,84 Melhor	1,05 Pior	1,00 Similar	191,24	191,24	0,94
4	0,90	1,06 Pior	0,86 Menor	0,89 Melhor	1,05 Pior	1,00 Similar	145,43	145,43	0,86
5	1,00	1,00 Similar	0,93 Menor	1,23 Pior	1,05 Pior	1,06 Pior	158,45	158,45	1,27
Média							155,83	155,83	

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ (M²)) 169,54

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	202,58	Limite Superior	175,11
Limite Inferior (-30%)	109,08	Limite Inferior	136,56
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	25%
		Desvio Padrão	28,11
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,18
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	155,83	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	155,83
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	8.405.314,61

Determinação do Valor das Construção

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

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 anteriormente.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,70 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução com um desconto de 30%, tendo em vista o aproveitamento do terreno prejudicado pela presença do Linhão de Alta Tensão, sua adequação ao local e as condições mercadológicas, visando atribuir liquidez ao ativo em caso de venda.

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

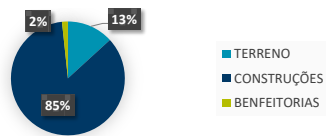
TERRENO			
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
CLIS Rodovia Engenheiro Erminio de Oliveira Penteado, s/n, Lote Remanescente - Salto/SP CEP	57.538,03	146,08	8.405.314,61

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/DEZEMBRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Portaria	56,00	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	2,31	1.538,49	3.558,53	6,00	b	70,00	1,00	0,96	199.277,53	191.373,12
Apoio Motorista	30,50	1.2.3 Casa EconômicoL.INF.	0,92	1.538,49	1.413,87	6,00	b	70,00	1,00	0,96	43.123,11	41.412,61
Administração	569,00	2.1.1 Escritório EconômicoL.SUP.	2,54	1.538,49	3.913,92	6,00	b	70,00	1,00	0,96	2.227.019,66	2.138.684,10
Galpão 01	1.173,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.030.229,87	1.935.988,22
Galpão 02	1.173,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.030.229,87	1.935.988,22
Galpão 03	1.173,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.030.229,87	1.935.988,22
Galpão 04	1.173,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.030.229,87	1.935.988,22
Galpão 05	1.173,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.030.229,87	1.935.988,22
Galpão 06	1.257,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.175.617,17	2.074.626,76
Galpão 07	1.383,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.393.698,13	2.282.584,58
Galpão 08	1.594,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.758.897,19	2.630.831,39
Galpão 09	1.699,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.940.631,32	2.804.129,57
Galpão 10	1.804,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	3.122.365,46	2.977.427,75
Galpão 11	1.909,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	3.304.099,59	3.150.725,93
Galpão 12	1.909,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	3.304.099,59	3.150.725,93
Galpão 13	1.514,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.620.433,09	2.498.794,68
Galpão 14	1.514,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.620.433,09	2.498.794,68
Galpão 15	1.514,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.620.433,09	2.498.794,68
Galpão 16	1.514,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.620.433,09	2.498.794,68
Galpão 17	1.514,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.620.433,09	2.498.794,68
Galpão 18	1.514,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.620.433,09	2.498.794,68
Galpão 19	1.625,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.812.552,03	2.681.995,62
Galpão 20	1.625,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.812.552,03	2.681.995,62
Galpão 21	1.625,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.538,49	1.730,80	6,00	b	60,00	1,00	0,95	2.812.552,03	2.681.995,62
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	32.034,50										56.780.232,72	54.161.200,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Caixa D'água	m³	241,53	602,90	6,00	b	30,00	1,00	0,88	145.615,81	127.731,86
Pavimentação Asfáltica Intertravada de 16 faces	m²	11.100,00	95,58	6,00	b	30,00	1,00	0,88	1.060.938,00	930.637,84
VALOR DAS BENFEITORIAS									1.206.553,81	1.058.369,70



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	63.624.884,31
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,70
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	44.537.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	1.390,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	774,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R\$ 44.537.000,00** (Quarenta e Quatro Milhões Quinhentos e Trinta e Sete 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 10 anos.

FORMAÇÃO DO VALOR DAS ÁREAS REMANESCENTES			
Módulo – Inquilinos	Área de Contrato (m²)	Início/Término	% do total em m²
1 – Lojas CEM	1.174	01/11/2018 à 30/06/2021	3,74%
2 – Lojas CEM	1.174	01/11/2018 à 30/06/2021	3,74%
3 – Lojas CEM	1.174	01/11/2018 à 30/06/2021	3,74%
4 – Lojas CEM	1.174	01/11/2018 à 30/06/2021	3,74%
5 – Lojas CEM	1.174	01/11/2018 à 30/06/2021	3,74%
6 – Lojas CEM	1.258	01/11/2018 à 30/06/2021	4,01%
7 – Lojas CEM	1.384	01/11/2018 à 30/06/2021	4,41%
8 – Lojas CEM	1.595	01/11/2018 à 30/06/2021	5,08%
9 – Lojas CEM	1.700	01/11/2018 à 30/06/2021	5,41%
10 – Lojas CEM	1.805	01/11/2018 à 30/06/2021	5,75%
11 – Lojas CEM	1.910	01/11/2018 à 30/06/2021	6,08%
12 – La Randine	1.910	01/11/2018 à 31/10/2023	6,08%
13 – TK logística	1.515	20/12/2017 à 19/12/2022	4,82%
14 – TK logística	1.515	20/12/2017 à 19/12/2022	4,82%
15 – TK logística	1.515	20/12/2017 à 19/12/2022	4,82%
16 – TK logística	1.515	20/12/2017 à 19/12/2022	4,82%
17 – Dispar	1.515	01/01/2019 à 30/06/2024	4,82%
18 – Dispar	1.515	01/11/2020 à 31/10/2025	4,82%
19 – Dispar	1.626	01/05/2021 à 30/04/2026	5,18%
20 – Vago	1.626	-	5,18%
21 – Vago	1.626	-	5,18%
TOTAL	31.400,00	DISPONIBILIDADE	10,36%

Condomínio de galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em Janeiro de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

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

Premissas adotadas – Ciclo Operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi arbitrado com base nas projeções históricas apresentadas, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 50%;
- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo Cliente e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

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 novembro de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,01% 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
6,81%	8,01%	9,21%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

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

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

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

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 9,25% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno (real/nominal).

Despesas

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

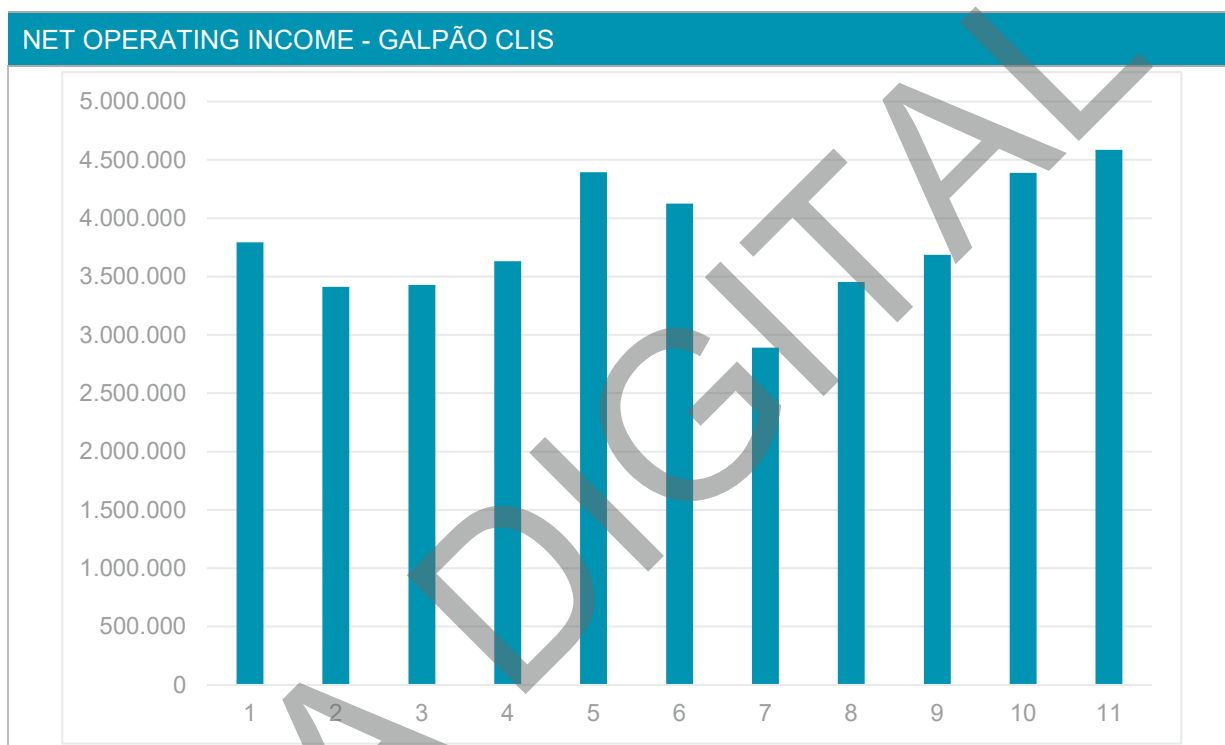
- Condomínio (reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Fundo de Contingência.

VIA DIGITAL

Resultados do fluxo de caixa

Receita Líquida Operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão CLIS é de R\$ 3.792.000,00 e de R\$ 4.585.059,00 para o 11º ano, ano da capitalização. Durante vários anos da análise incidem os vencimentos dos contratos atuais e simulados, considerando 50% de chance de renovação.



Cash Flow Report

CLIS (2) (Amounts in BRL)
jan, 2021 through dez, 2031
27/01/2021 17:30:27

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1 dez-2021	Year 2 dez-2022	Year 3 dez-2023	Year 4 dez-2024	Year 5 dez-2025	Year 6 dez-2026	Year 7 dez-2027	Year 8 dez-2028	Year 9 dez-2029	Year 10 dez-2030	Year 11 dez-2031	Total
For the Years Ending												
Rental Revenue												
Potential Base Rent	4.201.685	4.524.706	4.474.227	4.435.392	4.435.392	4.443.467	4.510.684	4.563.812	4.606.438	4.627.737	4.627.737	49.451.276
Absorption & Turnover Vacancy	-1.326.185	-821.829	-474.737	-423.492	0	-220.185	-943.321	-653.642	-486.817	0	0	-5.350.207
Free Rent	-212.110	-907.783	-414.037	-234.482	0	0	-427.975	-259.606	-271.854	-197.499	0	-2.925.347
Scheduled Base Rent	2.663.389	2.795.095	3.585.454	3.777.418	4.435.392	4.223.282	3.139.388	3.650.564	3.847.767	4.430.238	4.627.737	41.175.722
Total Rental Revenue	2.663.389	2.795.095	3.585.454	3.777.418	4.435.392	4.223.282	3.139.388	3.650.564	3.847.767	4.430.238	4.627.737	41.175.722
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	587.377	805.713	977.723	1.012.186	1.243.506	1.134.586	796.460	937.407	1.027.323	1.290.843	1.300.524	11.113.648
Total Other Tenant Revenue	587.377	805.713	977.723	1.012.186	1.243.506	1.134.586	796.460	937.407	1.027.323	1.290.843	1.300.524	11.113.648
Total Tenant Revenue	3.250.765	3.600.808	4.563.177	4.789.604	5.678.899	5.357.868	3.935.847	4.587.972	4.875.089	5.721.080	5.928.261	52.289.370
Other Revenue												
Algar	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	39.600
Cessão Restaurante	5.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.600
Complemento de Renda	1.416.013	842.493	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.258.506
Total Other Revenue	1.425.213	846.093	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	2.303.706
Potential Gross Revenue	4.675.978	4.446.901	4.566.777	4.793.204	5.682.499	5.361.468	3.939.447	4.591.572	4.878.689	5.724.680	5.931.861	54.593.076
Effective Gross Revenue	4.675.978	4.446.901	4.566.777	4.793.204	5.682.499	5.361.468	3.939.447	4.591.572	4.878.689	5.724.680	5.931.861	54.593.076
Operating Expenses												
FRA	42.017	45.247	44.742	44.354	44.354	44.435	45.107	45.638	46.064	46.277	46.277	494.513
CONDOMÍNIO	809.629	951.788	1.052.400	1.074.795	1.195.754	1.146.460	964.150	1.049.904	1.103.218	1.241.272	1.250.582	11.839.952
FUNDO DE CONTINGÊNCIA	32.333	38.010	42.028	42.922	47.753	45.784	38.503	41.928	44.057	49.570	49.942	472.829
Total Operating Expenses	883.978	1.035.045	1.139.170	1.162.070	1.287.860	1.236.679	1.047.760	1.137.470	1.193.340	1.337.120	1.346.801	12.807.294
Net Operating Income	3.792.000	3.411.856	3.427.607	3.631.133	4.394.638	4.124.789	2.891.687	3.454.101	3.685.350	4.387.560	4.585.059	41.785.781
Leasing Costs												
Leasing Commissions	32.850	132.347	88.263	78.161	0	0	142.658	86.535	98.485	57.966	0	717.266
Total Leasing Costs	32.850	132.347	88.263	78.161	0	0	142.658	86.535	98.485	57.966	0	717.266
Total Leasing & Capital Costs	32.850	132.347	88.263	78.161	0	0	142.658	86.535	98.485	57.966	0	717.266
Cash Flow Before Debt Service	3.759.150	3.279.509	3.339.344	3.552.973	4.394.638	4.124.789	2.749.029	3.367.566	3.586.865	4.329.594	4.585.059	41.068.516
Cash Flow Available for Distribution	3.759.150	3.279.509	3.339.344	3.552.973	4.394.638	4.124.789	2.749.029	3.367.566	3.586.865	4.329.594	4.585.059	41.068.516

Present Value As Of Report

CLIS (2) (Amounts in BRL)

27/01/2021 17:31:21

Secondary PV/IRR Date: jan, 2021

Discount Method: Monthly

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 9,25%
Year 1	dez-2021	3.759.150	3.585.226
Year 2	dez-2022	3.279.509	2.868.341
Year 3	dez-2023	3.339.344	2.658.885
Year 4	dez-2024	3.552.973	2.592.135
Year 5	dez-2025	4.394.638	2.941.483
Year 6	dez-2026	4.124.789	2.530.585
Year 7	dez-2027	2.749.029	1.541.011
Year 8	dez-2028	3.367.566	1.727.364
Year 9	dez-2029	3.586.865	1.685.281
Year 10	dez-2030	4.329.594	1.858.076
Totals		36.483.456	23.988.387
Property Resale @ 8,75% Cap Rate		51.090.661	21.092.452
Total Unleveraged Present Value			45.080.838

Percentage Value Distribution

Income	53,21%
Net Sale Price	46,79%
	100,00%

Fluxo de Caixa – Premissas Gerais e Resultado

Premissas Gerais	CLIS	
	SP	
Região	Salto	
Tipo	Logístico	
Área de Terreno (m ²)	57.538	
Área de Terreno (m ²) - Equivalente	53.938	
Área Construída (m ²)	32.035	
Área Locável Argus (m ²)	31.400	Conforme Quadro de Áreas Rent Roll
Início do Fluxo de Caixa	jan/21	
Fim do Fluxo de Caixa	jan/31	
Período de Análise (anos)	10,00	
Prazo do novo contrato (anos)	5,00	
Taxa de Desconto (Real)	9,25%	
Taxa de Capitalização	8,75%	
Comissão na Perpetuidade (% \$ venda)	2,50%	
Crescimento Real a.a. (%)	0,75%	
PREMISSAS DE CONTRATO E ABSORÇÃO INICIAL		
Tipo de Contrato	Típico	
Status Atual	2 módulos vagos	
Valor de Locação - Contratos (R\$/m ²) - Dependendo do Locatário	10,06	
Ocupação do Imóvel - Contratos	TK Logística, La Rondine, Lojas CEM, Dispar	
Garantia de Renda (R\$/mês)	316.000,00	Conforme informação fornecida pelo cliente, por 18 meses (jan/21 a jun/22)
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO		
Método Comparativo Direto de Locação	11,64	Valor de locação determinado pelo Compartivo Direto de Dados de Mercado para Locação
Aluguel de Mercado (R\$/m ²)	11,64	
Renovação (probabilidade)	50,00%	
Prazo de Novo Contrato (anos)	5,00	
Vacância / Reabsorção (meses)	12,00	
Carência (meses)	6,00	
Comissão na Reabsorção (# aluguel mensal)	1,00	
DESPESAS GERAIS		
Condomínio (R\$/mês/m ² locável)	3,08	
FRA (% da Receita Bruta)	1,00%	% Receita Bruta Efetiva, para todo o período do fluxo de caixa descontado
Fundo de Contingência (% do custo de condomínio)	4,00%	
METODOLOGIAS UTILIZADAS		
Método Evolutivo	44.537.419,01	
DCF	45.080.838,00	
Resultados Jan/2021		
VPL (R\$)	45.080.838,00	
VPL (R\$/m ²)	1.435,70	
Valor de Locação Mercado (R\$)	11,64	
Valor de Locação - Contratos (R\$/m ²) - Dependendo do Locatário	10,06	
Taxa de Desconto Real (%) ao ano	9,25%	
CapRate de Saída (%) ao ano	8,75%	
Valor de Venda Adotado (R\$)	45.081.000,00	
Metodologia Adotada	Fluxo de Caixa Descontado (DCF)	

RENT ROLL

Bloco	Módulo	Locatário	Área (m²)	Início	Término	Aluguel Vigente	Informações adicionais
300	1	LojasCEM	1174	01/11/2018	30/06/2021	R\$ 10,02 /m²	
300	2	LojasCEM	1174	01/11/2018	30/06/2021	R\$ 8,77 /m²	
300	3	LojasCEM	1174	01/11/2018	30/06/2021	R\$ 8,77 /m²	
300	4	LojasCEM	1174	01/11/2018	30/06/2021	R\$ 8,77 /m²	
300	5	LojasCEM	1174	01/11/2018	30/06/2021	R\$ 8,77 /m²	
300	6	LojasCEM	1258	01/11/2018	30/06/2021	R\$ 8,77 /m²	
300	7	LojasCEM	1384	01/11/2018	30/06/2021	R\$ 8,77 /m²	
300	8	LojasCEM	1595	01/11/2018	30/06/2021	R\$ 8,77 /m²	
300	9	LojasCEM	1700	01/11/2018	30/06/2021	R\$ 8,77 /m²	
300	10	LojasCEM	1805	01/11/2018	30/06/2021	R\$ 9,08 /m²	
300	11	LojasCEM	1910	01/11/2018	30/06/2021	R\$ 9,08 /m²	
300	12	La Rondine	1910	01/11/2018	30/04/2021	R\$ 11,86 /m²	
100	13	TK Logística do Brasil	1515	20/12/2017	20/12/2022	R\$ 12,55 /m²	
100	14	TK Logística do Brasil	1515	20/12/2017	20/12/2022	R\$ 12,55 /m²	
100	15	TK Logística do Brasil	1515	20/12/2017	20/12/2022	R\$ 12,55 /m²	
100	16	TK Logística do Brasil	1515	20/12/2017	20/12/2022	R\$ 12,55 /m²	
200	17	Dispar Distribuidora	1515	01/01/2019	30/06/2024	R\$ 12,62 /m²	Desconto regressivo 3y
200	18	Dispar Distribuidora	1515	01/01/2019	30/06/2024	R\$ 12,62 /m²	Desconto regressivo 3y
200	19	Dispar Distribuidora	1626	01/01/2019	30/06/2024	R\$ 12,62 /m²	Desconto regressivo 3y
200	20	VAGO	1626				
200	21	VAGO	1626				

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

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

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - VALOR DE MERCADO PARA VENDA

TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
	7,75%	8,25%	8,75%	9,25%	9,75%
8,25%	R\$ 51.088.608,00	R\$ 49.506.323,00	R\$ 48.104.870,00	R\$ 46.854.925,00	R\$ 45.733.180,00
8,75%	R\$ 49.408.242,00	R\$ 47.897.218,00	R\$ 46.558.882,00	R\$ 45.365.232,00	R\$ 44.294.007,00
9,25%	R\$ 47.802.445,00	R\$ 46.359.169,00	R\$ 45.080.838,00	R\$ 43.940.706,00	R\$ 42.917.510,00
9,75%	R\$ 46.267.434,00	R\$ 44.888.579,00	R\$ 43.667.307,00	R\$ 42.578.065,00	R\$ 41.600.540,00
10,25%	R\$ 44.799.636,00	R\$ 43.482.052,00	R\$ 42.315.050,00	R\$ 41.274.211,00	R\$ 40.340.124,00

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Rodovia Lix da Cunha, SP-73, Km 37,1 – Salto/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 40.340.124,00 e R\$ 51.088.608,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 45.081.000,00 (Cenário Neutro).

Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado de Venda**, adotamos o valor obtido no **Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**:

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: CLIS Rodovia Lix da Cunha, SP-73, Km 37,1, Salto/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Fluxo de Caixa Descontado	1.435,70	45.080.838,00
Método Evolutivo	1.390,28	44.537.419,01

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características e especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 15 de janeiro de 2021:

CLIS - Centro Logístico e Industrial Salto Rodovia Lix da Cunha "SP-73", Km 37,1 - Salto/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 45.081.000,00

(Quarenta e Cinco Milhões e Oitenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 1.435,70

DS
ET

DS
DM

DocuSigned by:
Ilv
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL 30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 28/01/2021 | 06:38:04 PST
ICP
Brasil
DE5F5BEAC5684344D93F909887A3120

DocuSigned by:
PAC
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI 12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 28/01/2021 | 08:38:42 PST
ICP
Brasil
3301A13E270541FF834548292DD240FD

Especificação da avaliação

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

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- Uma para a determinação do **Valor de Mercado para Venda** utilizando o **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**;
- Uma para a determinação do **Valor de Mercado para Locação** obtido através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- Uma para a determinação do **Valor de Mercado para Venda** utilizando o **Método Evolutivo**;
- Uma para a determinação do **Valor de Mercado para Venda** do Terreno obtido através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e, por último
- Uma para o **Método da Quantificação de Custo** para cálculo do Valor das Construções, aplicado no Método Evolutivo.

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 III de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno para Venda

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do Intervalo de Confiança			24,74%

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 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			15,80%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxa de Desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	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			16

(*) 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

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

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 ao(s) 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 faturais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.
- Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08;
- Este Laudo de Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. A publicação ou divulgação deste Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais;
- Destinatário do laudo de avaliação: é o contratante Hedge Investments. Este laudo de avaliação destina-se única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM.

Certificado de Avaliação

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

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

DocuSigned by:

Eduardo Takaesu

3E3D35E037DF4E2...

Eduardo Takaesu

Consultor - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

William G.

Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 28/01/2021 | 06:39:10 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 A. Cerreti

Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 28/01/2021 | 08:38:49 PST
ICP-Brasil
3301A13E270541FFB34549292DD240FD

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

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE SALTO - ESTADO DE SÃO PAULO

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL **REGISTRO DE IMÓVEIS**
Matrícula 53.912 FICHA 01 **Comarca de Salto - SP**
CNS-CNJ nº 12.365-3

Matrícula Descorrida em 14/08/2014.
IMÓVEL: Gleba de terras, desmembrada da GLEBA A - REMANESCENTE, objeto da matrícula 39.835, situada no bairro Clara, nesta Cidade, que assim se descreve, caracteriza e confronta: Inicia-se no ponto 01A da descrição anterior. Segue do ponto 01A inserido entre os pontos 1 e 2 da descrição original até encontrar o ponto 02, com um rumo de 53°41'19" SW e uma distância de 96,37 metros. Segue do ponto 02 até encontrar o ponto 03 com um rumo de 52°57'01" SW e uma distância de 58,07 metros. Segue do ponto 03 até encontrar o ponto 04F com um rumo de 13°08'44" SW e distância de 5,64 metros. Segue do ponto 04F até encontrar o ponto 04E, com um rumo de 00°55'38" SE e distância de 2,98 metros. Segue do ponto 04E até encontrar o ponto 04D com um rumo 09°40'48" SE e distância de 5,14 metros. Segue do ponto 04D até encontrar o ponto 04C com um rumo de 13°01'49" SE e distância de 8,24 metros. Segue do ponto 04C até encontrar o ponto 04B com um rumo de 47°39'42" SW e distância de 22,50 metros. Segue do ponto 04B até encontrar o ponto 05B com um rumo de 47°39'42" SW e distância de 82,90 metros. Segue do ponto 05B até encontrar o ponto 05A com um rumo de 32°15'02" NW e distância de 4,65 metros. Segue do ponto 05A até encontrar o ponto 07, com um rumo de 30°46'01" SW e com uma distância de 46,41 metros. Segue do ponto 07 até encontrar o ponto 08, com um rumo de 24°47'51" SW e uma distância de 49,59 metros. Segue do ponto 08 até encontrar o ponto 09, com um rumo de 24°31'12" SW e uma distância de 50,38 metros. Segue do ponto 09 até encontrar o ponto 10 com um rumo de 31°06'24" SW e uma distância de 31,62 metros. Segue do ponto 10 até encontrar o ponto 11 com um rumo de 42°09'50" SW e uma distância de 39,73 metros. Segue do ponto 11 em direção ao ponto 12 até encontrar o ponto 11A (ora inserido) cravado entre os pontos 11 e 12 da descrição original, com um rumo de 49°17'59" SW e uma distância de 40,71 metros. Segue do ponto 11 A (ora inserido) até encontrar o ponto 27B (ora inserido) cravado entre os pontos 27 e 28 da descrição original, com um rumo de 46°20'17" SE e uma distância de 93,04 metros. Segue do ponto 27B (ora inserido) até encontrar o ponto 28 com um rumo de 47°30'29" NE e distância de 7,47 metros. Segue do ponto 28 até encontrar o ponto 29, com um rumo de 30°20'51" NE e distância de 40,61 metros. Segue do ponto 29 até encontrar o ponto 30, com um rumo de 38°06'22" NE e uma distância de 79,89 metros. Segue do ponto 30 até encontrar o ponto 31 com rumo de 52°56'14" NE e uma distância de 34,82 metros. Segue do ponto 31 até encontrar o ponto 32 com rumo de 21°35'16" NE e uma distância de 14,88 metros. Segue do ponto 32 até encontrar o ponto 33 com um rumo de 42°39'45" NE e uma distância de 7,35 metros. Segue do ponto 33 até encontrar o ponto 34 com um rumo de 43°48'53" NE e uma distância de 10,00 metros. Segue do ponto 34 até encontrar o ponto 35 com um rumo de 41°29'47" NE e uma distância de 10,35 metros. Segue do ponto 35 até encontrar o ponto 36 com um rumo de 38°03'12" NE e uma distância de 54,29 metros. Segue do ponto 36 até encontrar o ponto 37 com um rumo de 30°51'39" NE e uma distância de 15,55 metros. Segue do ponto 37 até encontrar o ponto 38 com um rumo de 50°35'06" NE e uma distância de 165,61 metros. Segue do ponto 38 em direção ao ponto 39 até encontrar o ponto 38A, cravado entre os pontos 38 e 39 da descrição original com um rumo de 53°30'23" NE e uma distância de 22,08 metros. Segue do ponto 38A até encontrar o ponto 01A cravado entre os pontos 1 e 2 da descrição original com um rumo de 44°01'58" NW e uma distância de 121,46 metros. Sendo neste ponto o fechamento desta poligonal. O levantamento em questão possui uma área total de 57.358,03 metros quadrados, ou, 5,73 hectares, ou ainda, 2.370 alqueires paulistas. CONFRONTAÇÕES: Do ponto 01A até ponto 03 confronta com a Estrada Municipal (SP - 75). Do ponto 03 até ponto 04B confronta com a Gleba A2 (a ser desmembrada). Do ponto 04B até ponto 05A confronta com a Gleba A1 (a ser

Continua no Verso ...

Página 1 de 1

Rua Rui Barbosa, 245 - Centro - Salto/SP - CEP: 13320-230 - Fones/Fax: (11) 4021-0105 / 4602-4651 / 4029-3934

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
53.912

FICHA
01

desmembrada). Do ponto 06A até o ponto 11A (ora inserido) confronta com a Estrada Municipal (SP - 75). Do ponto 11A (ora inserido) até o ponto 27B (ora inserido) confronta com a Área desmembrada - Gleba C. Do ponto 27B (ora inserido) até o ponto 38A confronta com a Rodovia Santos Dumont (SP - 79). Do ponto 38A até o ponto 01A confronta com a Área Desmembrada - Gleba B, de propriedade de Suibrás Moldes e Plásticos Ltda, sucessores de Guido Fabbrocini e Margarida Rianeri Fabbrocini, com área de 57.538,03 m².

PROPRIETÁRIA: TCP SALTO INDUSTRIAL S/A, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob nº 14.053.489/0001-74, com sede na Rua Artur de Azevedo nº 1.767, 8º andar, conjunto 84, São Paulo-SP.

REGISTRO AQUISITIVO: registro sob nº 02 na matrícula 36.835, em 25/06/2012, nesta Serventia.

N.º DE CONTRIBUINTE: 01.09.087.0015.001.

Título Prenotado sob nº 101.713, em 01/08/2014. Qualificação registrária em 14/08/2014. A Oficial,

[Assinatura]

Lilia Lúcia Pellegrini

AV-1/53912. Prenotação sob nº 101.713, em 01/08/2014. Qualificação registrária em 14/08/2014.

A presente matrícula foi descerrada em conformidade com o requerimento firmado nesta Cidade em 05 de agosto de 2014 pela proprietária TCP SALTO INDUSTRIAL S/A, com firmas reconhecidas em 05/08/2014, instruído com projeto e memorial descritivo aprovados pela Secretaria de Urbanismo e Planejamento deste Município aos 30/04/2014 (processo nº 9785/13), cujo imóvel seu objeto é designado por GLEBA A (REMANESCENTE). A Oficial,

[Assinatura]

Lilia Lúcia Pellegrini

AV-2/53912. Prenotação sob nº 108.982, em 06/11/2015. Qualificação registrária em 23/11/2015.

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade por TCP SALTO INDUSTRIAL S.A., em 06 de novembro de 2015, procedo a este ato para constar que a RODOVIA SANTOS DUMONT é designada por SP 75 e não como por lapso constara e que a Estrada Municipal para a qual faz frente a gleba objeto desta matrícula não é a SP 75, e a RODOVIA LIX DA CUNHA - SP 73. A Oficial,

[Assinatura]

Lilia Lúcia Pellegrini

AV-3/53912. Prenotação sob nº 108.982, em 06/11/2015. Qualificação registrária em 23/11/2015.

Nos termos do requerimento e documentos referidos na AV-2 supra, procedo a este ato para constar que no terreno descrito nesta matrícula foram edificados galpões industriais com frente para a RODOVIA LIX DA CUNHA "SP-73", na altura do km 37,1, com 30.506,55 m² de área total construída. Foram apresentados: 1) Projetos aprovados pela Secretaria de Urbanismo e Planejamento do Município da Estância Turística de Salto/SP aos 07/02/2011 (processo nº 8591/2010); 2) "Habite-se" nº 17054/2015 - SUP, expedido em 28/10/2015; 3) Termo de Compromisso firmado nesta cidade entre a proprietária TCP SALTO INDUSTRIAL S.A. e o MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO, em 07/12/2010; e 4) Certidão Negativa de Débitos INSS nº 001402015-88888183, CEI nº

Continua na ficha 02 ...



149.497

Página 2 de 2

[Assinatura]



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE SALTO - ESTADO DE SÃO PAULO

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
53.912

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Salto - SP
CNS-CNJ nº 12.365-3



Lilia Lúcia Pellegrini
Oficial

51.215.99193/79, expedida "via internet" e confirmada sua regularidade nesta data no site: <http://cnd.dataprev.gov.br/cws/consulta/cnd/cnd.html>. Valor da construção conforme CUB: R\$ 21.041.282,73. Valor do CUB na data recepção do título: R\$ 689,73. Fonte: Secom/SindusCon-SP. A Oficial

Lilia Lúcia Pellegrini
Lilia Lúcia Pellegrini

CERTIDÃO

CERTIFICA-SE que a presente certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição nº 53912, desta Serventia de Registro de Imóveis da Comarca de Salto, foi extraída nos termos do artigo 19, §1º, da Lei 6015/73, e nela não há registro de alienação ou qualquer espécie de ônus além dos que nela constam, até a presente data. O referido é verdade e dou fé. NADA MAIS.

Eu, *Mayara Vieira*, () Marlon Roberto de Brito, Oficial Interino, () Henrique José Brasci, Substituto Legal, () Alessandra Cristina Barnabé Barbosa, Substituta Legal, () Luciana Marcia de Lima, Substituta Legal, () Kelly Pereira de Souza Santana, Escrevente Autorizada, () Flávia Regina Duarte, Escrevente Autorizada, () Brenda Ariane Milan, Escrevente Autorizada, () Maximiliano Correia de Carvalho, Escrevente Autorizado, () Mayara Cristina dos Santos, Escrevente Autorizada, () Gabriela Alves Pereira, Escrevente Autorizada, () Juliana Barnabé de Farias, Escrevente Autorizada, () Denise de Oliveira Ribeiro, Escrevente Autorizada, () Verena Zappala dos Santos, Escrevente Autorizada, subscrevi, Salto, 14/08/2020. Emolumentos: R\$ 32,97; Estado: R\$ 9,37; IPESP: R\$ 6,41; Reg.Civil: R\$ 1,74; Trib.Just.: R\$ 2,26; M.P.:R\$ 1,58; ISS R\$0,66; TOTAL: R\$ 64,99. Certidão expedida em 14/08/2020. Pedido n.º 149.497, em 13/08/2020. Guia 32/2020.



12365-3-AA 236182

Página 3 de 4



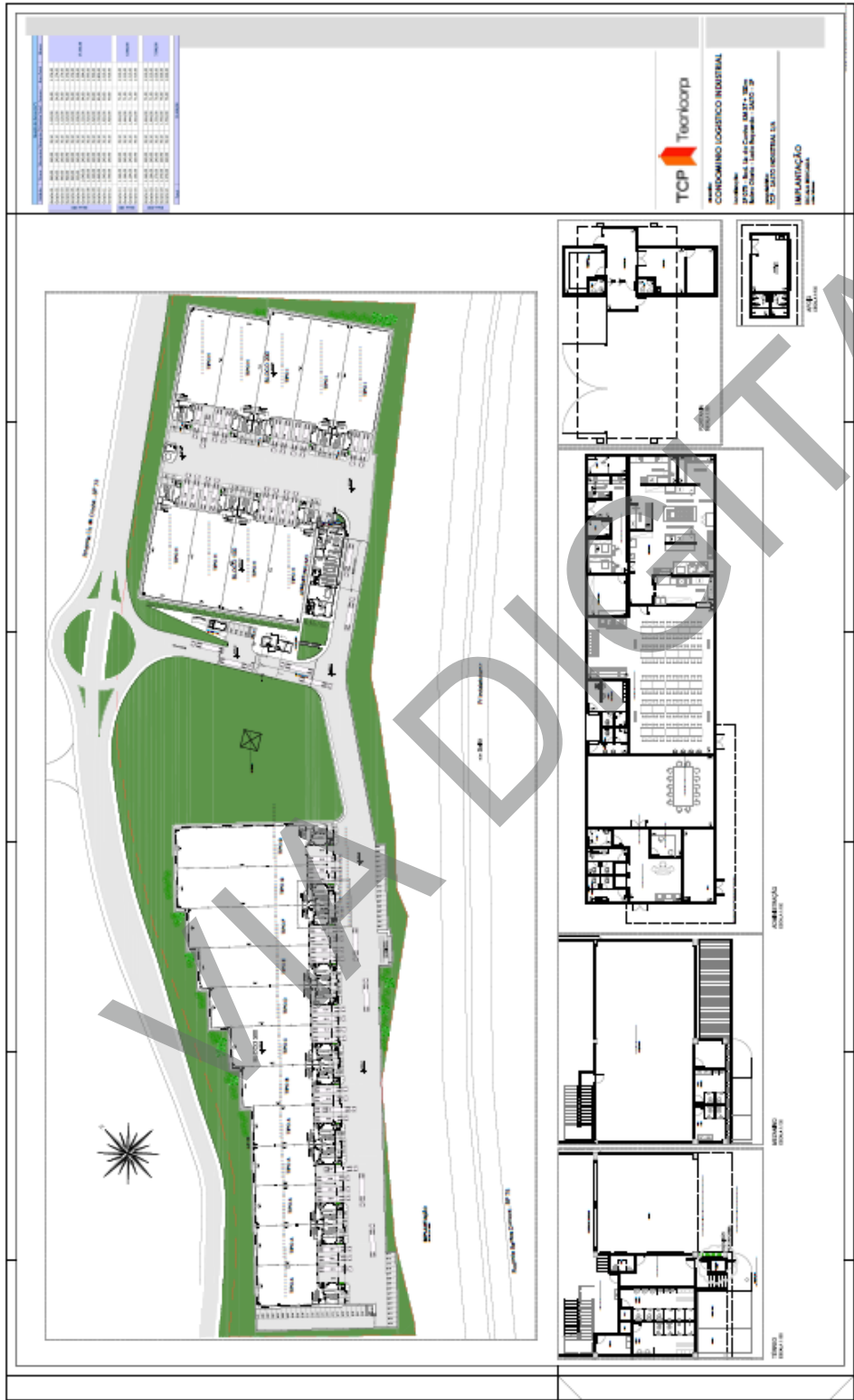
149.497

Rua Rui Barbosa, 245 - Centro - Salto/SP - CEP: 13320-230 - Fones/Fax: (11) 4021-0105 / 4602-4651 / 4029-3934

12365-3-AA 236182

Página 3 de 4

Implantação



Certidão de Isenção


Prefeitura da Estância Turística de Salto

CERTIDÃO DE ISENÇÃO

Inácio Venâncio Filho SF-DR/CI-033/2013
Diretor do Departamento de Rendas

CERTIFICA, para os devidos fins, conforme despacho exarado pela Secretaria de Finanças no Processo 3069/2013 apenso ao 1414/2012, que foi concedida **PRORROGAÇÃO DE ISENÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS** para a empresa TCP SALTO INDUSTRIAL S.A., em atendimento à lei Municipal 3.073, de 05 de Julho de 2011.

CERTIFICA, ainda, que a referida **ISENÇÃO** se refere aos seguintes Impostos e Taxas, conforme segue:

- ISSQN - relativo à construção e taxas decorrentes de aprovação de projetos: construção civil, obras hidráulicas, elétricas e outras similares que se incorporem ao prédio e que sejam realizados visando à instalação, ampliação ou a transferência de empresas, desde que o prédio possua área construída igual ou superior a 300m² (trezentos metros quadrados).
- IPTU - relativo à propriedade onde será instalada a empresa (válida por 20 anos a partir da emissão desta certidão).
- ITBI - relativo à propriedade onde será instalada a empresa.
- TAXA DE LICENÇA DE INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO - Válida por 5 anos.

CERTIFICA, também, que a isenção dos tributos citados acima, referem-se ao imóvel onde a empresa pretende se instalar. Uma área total de terras desmembrada 58.932,91 metros quadrados, ou 5,89 hectares, ou ainda, 2.435 alqueires Paulista com Inscrição Municipal: 01.09.087.0015.001, Rodovia Eng. Erminio de Oliveira Pentado, s/n, Lote Remanescente, Bairro Olaria, Salto - SP.

Ressaltamos que a empresa deverá realizar sua instalação e entrar em funcionamento até o mês de Maio de 2014, a partir da concessão desses benefícios, pois do contrário os mesmos serão revogados.

Nada mais. Dado e passado pelo Departamento de Rendas da Prefeitura da Estância Turística de Salto, aos 15 dias do mês de Maio de 2013.


Inácio Venâncio Filho
Diretor do Departamento de Rendas


Terra de que nasce um enguijar

"Doe órgãos. Doe Sangue: Salve Vidas."

Rua 9 de Julho, 1033 - Vila Nova
Salto - SP - CEP 13.322-900
Tel./Fax.: (11) 9602.8900
CNPJ: 46.634.507/0001-06
www.salto.sp.gov.br

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).