DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: VBI REAL ESTATE

FINALIDADE: Reporte aos acionistas e auditoria

PROPRIEDADE: GLP Park Jandira III, localizado na Estrada da Pedreira, 280, Campo do Gupê - Jandira/SP

DATA: 29 de janeiro de 2021

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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

São Paulo, 29 de janeiro de 2021.

VBI Real Estate
At.: Sr. Frederico Botton
Rua Funchal, 418 - 27º andar
São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do GLP Park Jandira III, galpão logístico situado na Estrada da Pedreira, 280, Campo do Gupê, Jandira - 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 73 páginas. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

GLOBAL LOGISTIC PROPERTIES (GLP)
At.: Sr Brian Kieran
Av. Faria Lima, 3900 - Conjunto 501 - Itaim Bibi – São Paulo/SP

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

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas e características do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 29 de janeiro de 2021:

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	**R$ 183.553.000,00** (Cento e Oitenta e Três Milhões, Quinhentos e Cinqüenta e Três Mil Reais)	**R$/m² 4.001,53**

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, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- É de conhecimento da Cushman & Wakefield que o cliente tem intenção de adquirir o imóvel avaliando sob a circunstância de que os descontos e carências concedidos ao inquilino no contrato de locação sejam respostos pelo atual proprietário, portanto, nesta avaliação, tais descontos e carências foram desconsiderados no Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.

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:
Giuliana Martin
716121C4EC734CB...

Giuliana Martin
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

p/

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

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

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

MA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão, Monousuário
Endereço:	Estrada da Pedreira, 280, Campo do Gupê, Jandira/SP
Data da avaliação:	29 de janeiro de 2021
Data da inspeção:	19 de janeiro de 2021
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para **fins de reporte aos acionistas e auditoria**.
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-21-66032-900049

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Topografia da área útil:	Muito Boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	191.249,01 m² (conforme Matrícula)
	Demais áreas com restrição	10.860,00 m² (conforme Projeto Simplificado Aprovado)
	Descrição:	Plano, regular e com bom aproveitamento da área da propriedade.
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Galpão:	Área Construída Total:	42.008,08 m² (conforme Quadro de Áreas do Projeto)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	15 anos
	Vida Remanescente:	65 anos
Galpão - Expansão:	Área Construída Total:	2.043,09 m² (conforme Quadro de Áreas do Projeto)
	Estado de Conservação:	Novo – A
	Idade Aparente:	0 ano
	Vida Remanescente:	80 anos
Auxiliar:	Área Construída Total:	1.819,53 m² (conforme Quadro de Áreas do Projeto)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	15 anos
	Vida Remanescente:	65 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	O imóvel possuí boa acessibilidade através da Estrada da Pedreira de Almeida e Estrada dos Alpes.	
Vizinhança:	A vizinhança é composta por imóveis industriais.	
Infraestrutura logística:	A infraestrutura logística é boa, possui fácil acesso à Rodovia Castelo Branco, com fácil integração ao Rodoanel Mario Covas, permitindo acesso eficiente as principais rodovias e aeroportos do país.	
Transporte:	Através do transporte público e privado.	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível.	

DOCUMENTAÇÃO	
Registros:	Comarca de Barueri sob a matrícula nº 106.385 e 108.406
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 23121.42.92.0001.00.000; 23121.51.14.0001.00.000.1; e 23121.51.39.0001.00.000.1.
Outros:	Projeto Simplificado Aprovado com Quadro de Áreas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

ZONEAMENTO

Zona:	Barueri - ZUQ 3 - Empresarial (SUPI C-18)
Uso:	Industrial, Comercial e Serviços
Taxa de Ocupação:	0,80
Coeficiente de Aproveitamento Máximo:	1,00 vez a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado na cidade de Jandira. Seu perfil ocupacional é composto por galpões, residências e pequenos pontos comerciais. Possui alta densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e poucos terrenos não desenvolvidos.

A pesquisa indicou baixa oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 250,00 e R$ 800,00/m², com áreas variando entre 23.945,00 m² e 113.000,00 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$ 18,00/m² e R$ 26,00/m² com áreas variando entre 1.941,23m² e 16.241,43m². 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, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Jandira também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões; ▪ Locação de longo prazo para um inquilino de renome, dando à propriedade mais atratividade no mercado.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ Local com índice de criminalidade relativamente alto, se comparado a outras regiões próximas.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:	**R$ 168.664.000,00** (Cento e Sessenta e Oito Milhões, Seiscentos e Sessenta e Quatro Mil Reais).	R$ 4.001,53/m²

DS gm

DocuSigned by:
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 08/02/2021 | 11:56:42 PST
ICP Brasil
DE5F5BEAC56843449D93F909BB7A3120

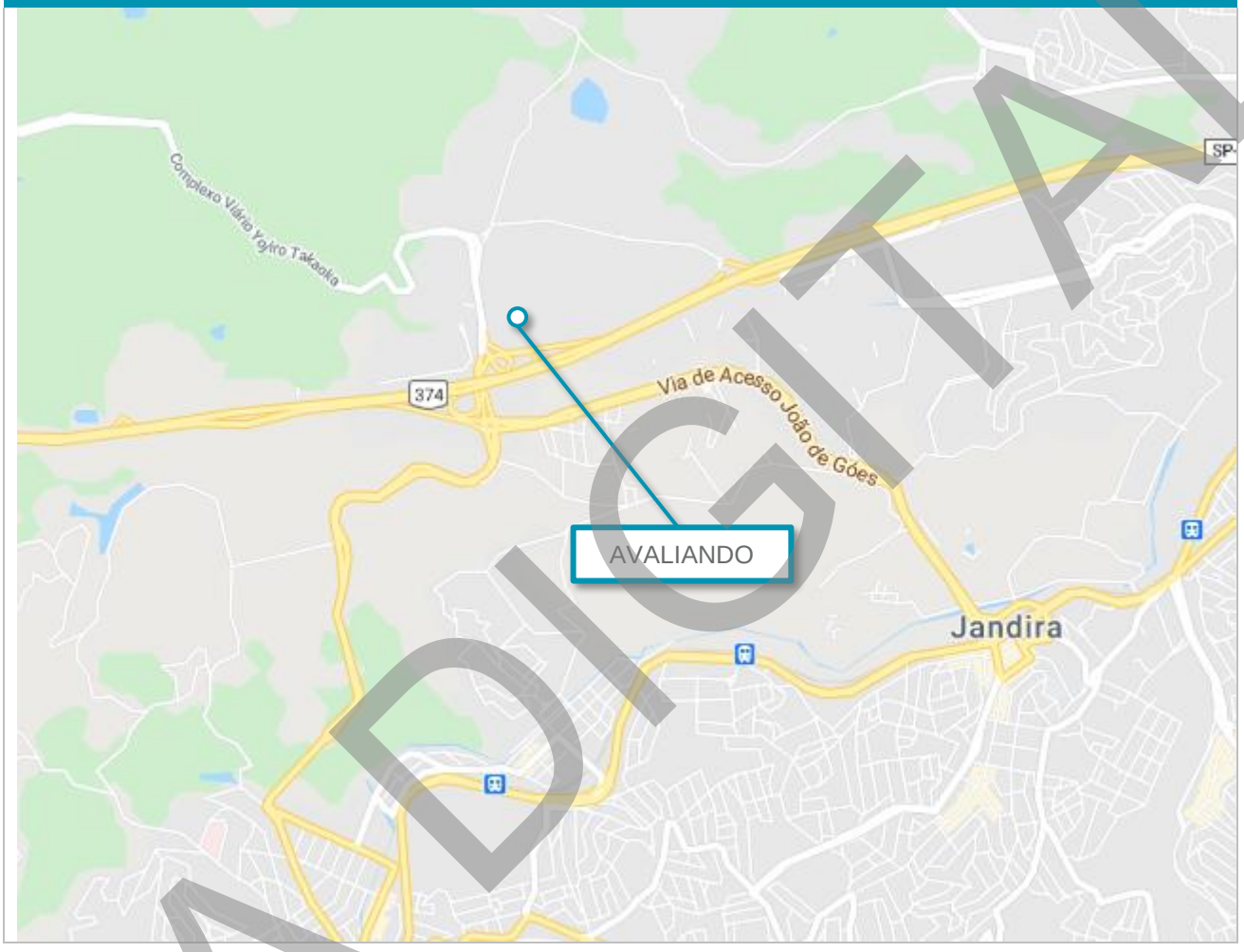
DocuSigned by:
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 08/02/2021 | 16:47:42 PST
ICP Brasil
3301A13E270541FF834549292DD240FD

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

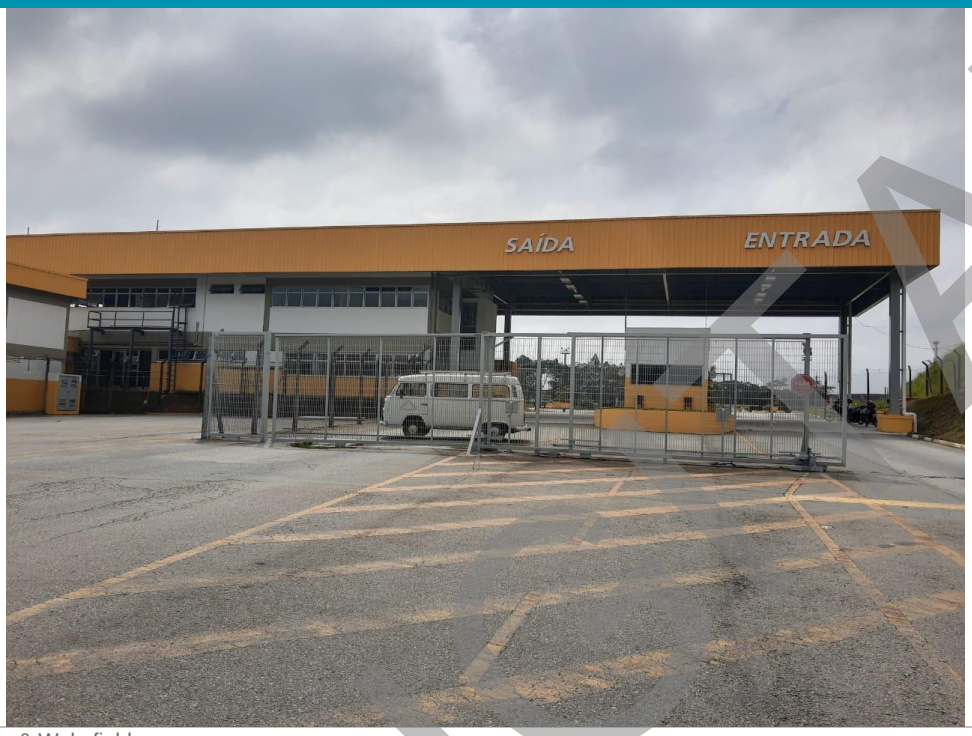


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

VISTA DA PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA RECEPÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

VISTA DO ESTACIONAMENTO 1



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DO PÁTIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

FACHADA DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DAS DOCAS

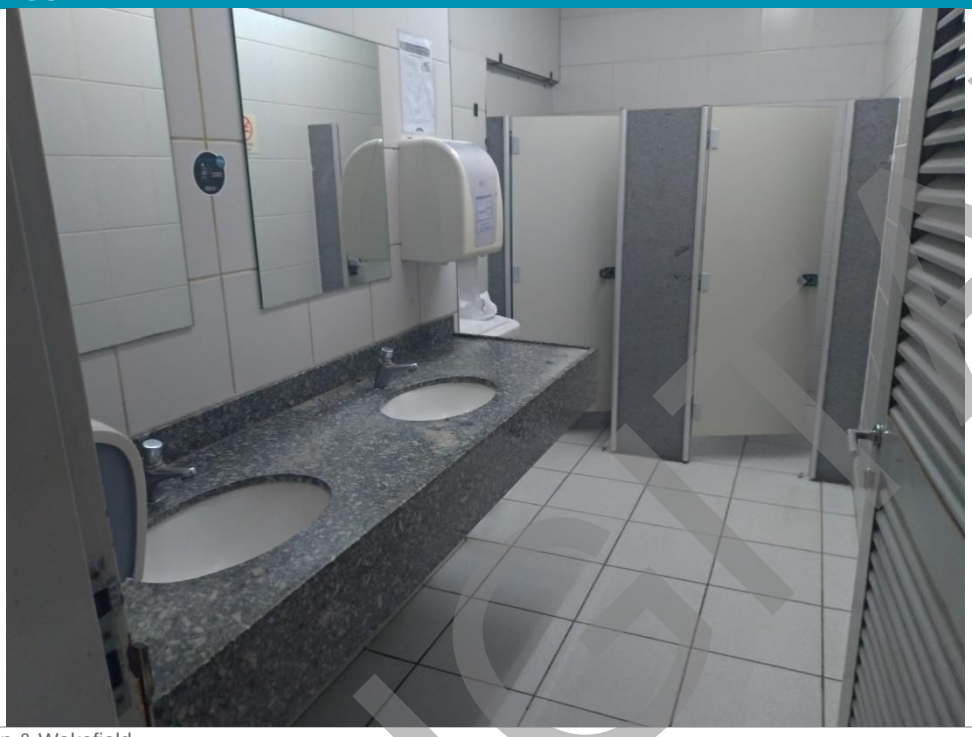


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

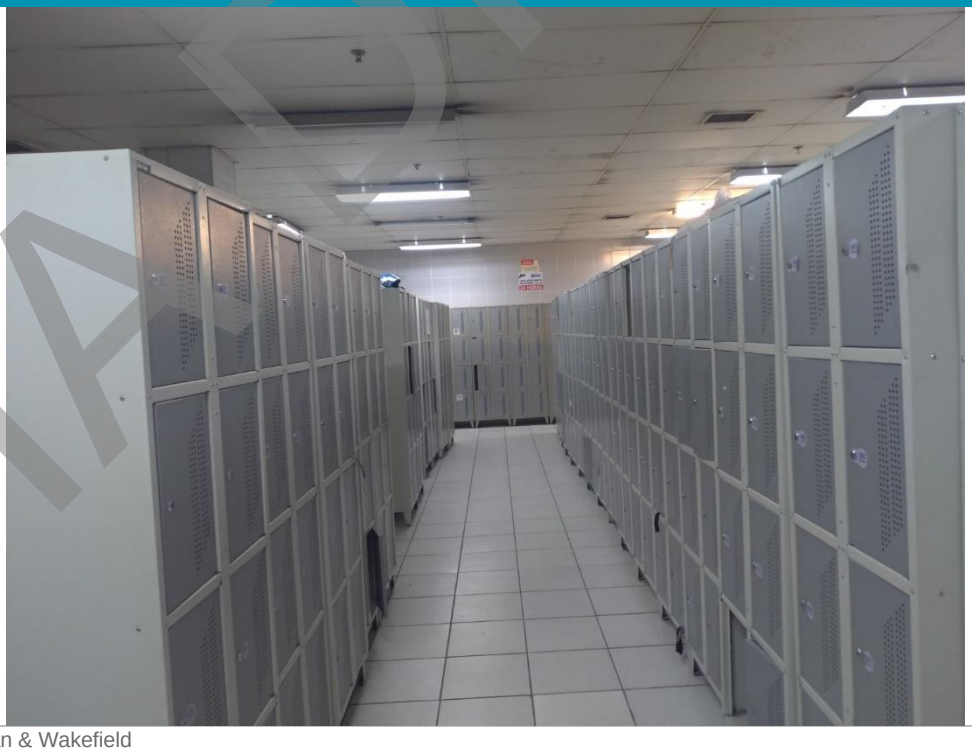
DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

SANITÁRIOS



Fonte: Cushman & Wakefield

VESTIÁRIOS

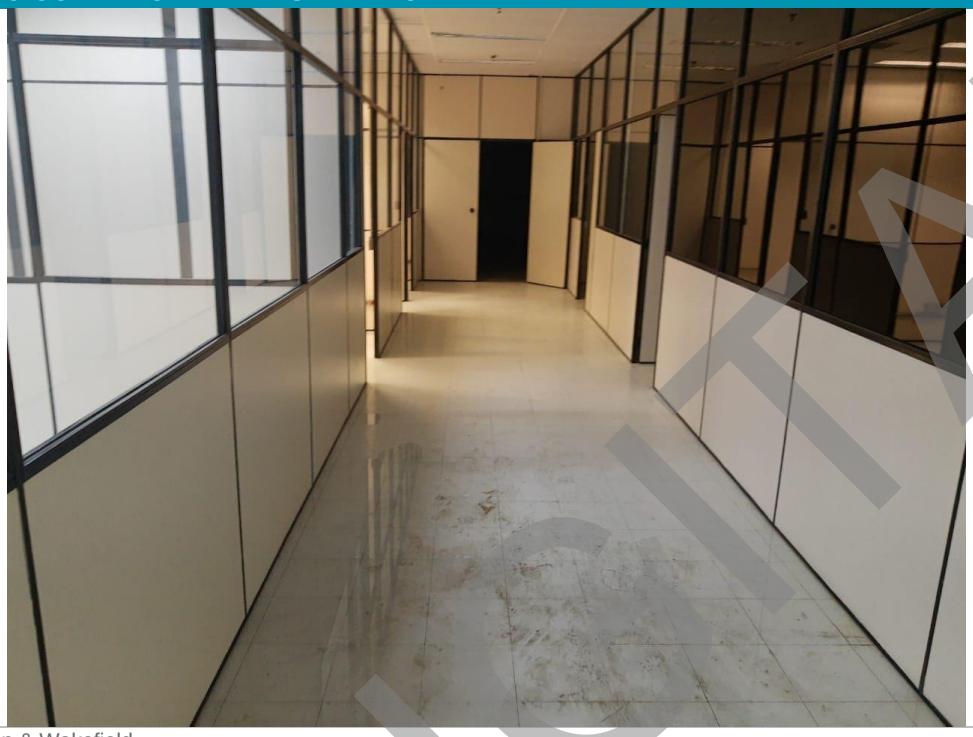


Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

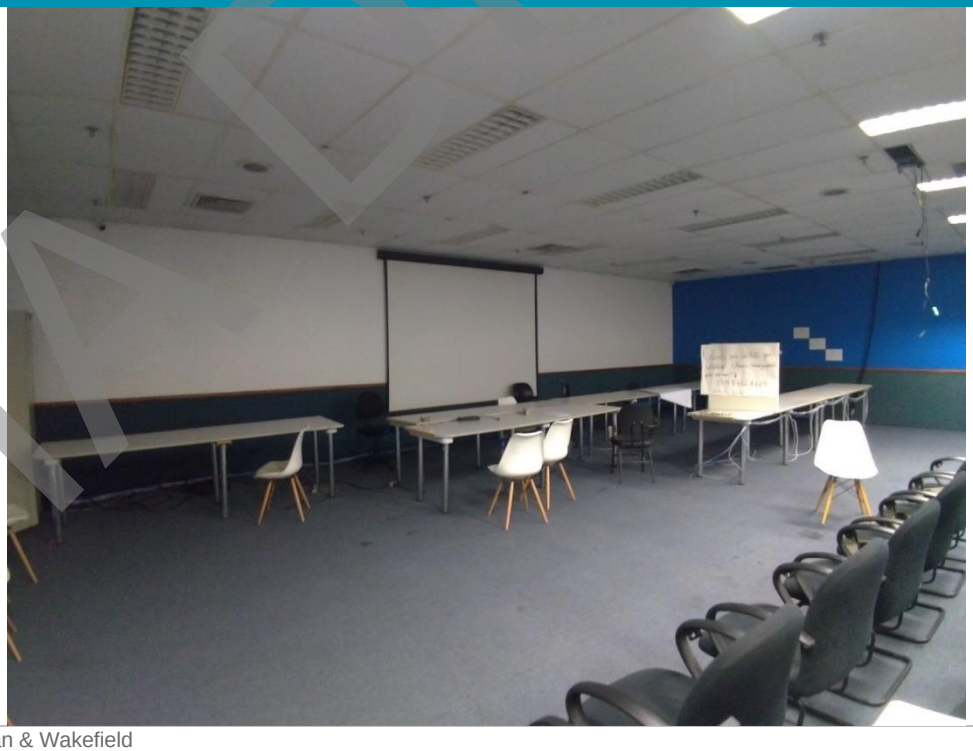
DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

VISTA DO CORREDOR ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

AUDITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

VISTA INTERIOR DO GALPÃO 1



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR DO GALPÃO 2



Fonte: Cushman & Wakefield

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

VISTA DA ÁREA DE LAZER



Fonte: Cushman & Wakefield

REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

RESERVATÓRIOS



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA ÁREA VERDE



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XV
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
PUBLICIDADE 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS 2
DOCUMENTAÇÃO 2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
ACESSO 5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 5
CONCLUSÃO 5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 6
MERCADO DE SÃO PAULO 9
OFERTA E DEMANDA 15
PREÇOS PRATICADOS 15
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 15
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 16
DESCRIÇÃO DO TERRENO 16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 18
QUADRO DE ÁREAS 21
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 22
ZONEAMENTO 23

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 25
AVALIAÇÃO 26
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 26
METODOLOGIA 26
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 29
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 37
MÉTODO EVOLUTIVO 45
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 45
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 52
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 54
TAXA DE DESCONTO 55
RESUMO DE VALORES 62
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 63
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 64
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 70
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 73
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão logístico localizado na Estrada da Pedreira, 280, Campo do Gupê, Jandira/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 **reporte aos acionistas e auditoria**.

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

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante VBI REAL ESTATE.

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

Publicidade

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 29 de janeiro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 19 de janeiro de 2021.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- É de conhecimento da Cushman & Wakefield que o cliente tem intenção de adquirir o imóvel avaliando sob a circunstância de que os descontos e carências concedidos ao inquilino no contrato de locação sejam respostos pelo atual proprietário, portanto, nesta avaliação, tais descontos e carências foram desconsiderados no Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.

Documentação

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

MATRÍCULA	
Número do Registro:	106.385 e 108.406
Cartório:	Registro de Imóveis e Comarca de Barueri
Data da Matrícula:	21/09/1999 e 28/03/2000
Endereço do imóvel:	Campo do Gupê - Barueri/SP e Sítio do Gupê - Jardim Belval - Jandira/SP
Proprietário:	Wal-Mart Brasil LTDA.
Data da Aquisição:	10/05/2000
Valor da Aquisição:	12.000.000,00
Área de Terreno (m²):	188.560,71

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	23121.42.92.0001.00.000; 23121.51.14.0001.00.000.1; e 23121.51.39.0001.00.000.1
Prefeitura:	Municipal de Jandira e Municipal de Barueri
Ano Base do Documento em Referencia:	2020
Proprietário:	WMB Supermercados do Brasil LTDA
Endereço do Imóvel:	Estrada da Pedreira, 280 - Campo do Gupê- Jandira/SP; Estrada do Ingai, Altos - Barueri/SP; e Estrada dos Alpes, 320 - Altos - Barueri/SP
Área Construída (m²):	37.868,43
Área de Terreno (m²):	197.960,70
Valor Venal do Imóvel (R$):	24.364.612,21
Valor do Imposto a Pagar (R$):	158.369,98

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Projeto Simplificado Aprovado com Quadro de Áreas e Plano de Expansão

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Comentários sobre a documentação recebida

De acordo com as documentações fornecidas pelo cliente: Escritura, Matrículas e três IPTUs, a propriedade pertence aos municípios de Jandira e Barueri. Estimamos via Google Earth Pro que a parcela de terreno referente à Barueri representa 84% da propriedade, enquanto os 16% remanescentes pertencem a Jandira. As informações utilizadas provêm do Quadro de Áreas do Projeto Simplificado Aprovado no qual acreditamos ser mais compatível com que foi observado na vistoria "in loco". Assim, a propriedade contempla uma área de terreno de 191.249,01 m^2.

Adotamos o zoneamento de Barueri como referência para esta avalição por possuir parcela de área maior e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo menor, apesar da propriedade, conforme as documentações, pertencer ao município de Jandira. Forneceremos mais detalhes na seção zoneamento deste laudo.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo, tivemos conhecimento que o cliente tem intenção de adquirir o imóvel avaliando e estão sendo realizadas negociações a respeito da transação.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se **GLP Park Jandira III** e está situada na Estrada da Pedreira, 280, Campo do Gupê, Jandira - SP.

Entorno predominantemente Industrial/logístico.

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

- 0,5 Km da Rodovia Presidente Castelo Branco;
- 3 km do Centro de Jandira;
- 5,5 km do Município de Itapevi;
- 5,5 km do Município de Barueri;
- 38 km do Aeroporto Internacional de Congonhas;
- 58 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos; e
- 104 km do Porto de Santos.

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na cidade de Jandira, é administrado pela prefeitura de Jandira. A cidade de Jandira é cercada pelas cidades de Barueri, Itapevi, Cotia e Carapicuíba. A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de Jandira de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 108.344 habitantes, com previsão de crescimento para 2019 de 124.937 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Jandira também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas**: Fraquezas da região incluem alto índice de criminalidade se comparada a regiões próximas.

Ocupação circunvizinha

Predominantemente Industrial.

Acesso

Nível regional

O município de Jandira faz parte da região oeste da região metropolitana de São Paulo. O principal acesso viário a essa região é a Rodovia Presidente castelo Branco.

Nível municipal

O bairro Campo do Gupê está localizado na porção norte do município. Os principais acessos viários a essa região são as avenidas Rodovia Presidente Castelo Branco e Estrada da Pedreira.

Nível local

A Estrada da Pedreira é asfaltada e possui uma faixa de rolamento. Seu estado de conservação é bom, não possui declividade, o que facilita o acesso para caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a 0,1 km do acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com os Aeroportos de Congonhas e Guarulhos, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas. O Porto de Santos está localizado a 104 km do imóvel.

Conclusão

A propriedade está localizada próxima à Rodovia Castelo Branco que permite fácil acesso a outras regiões do estado. Porém, perde um pouco em atratividade se comparada a outras rodovias como a Anhanguera ou a Presidente Dutra para o segmento em questão.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Análise Mercadológica

Cenário econômico

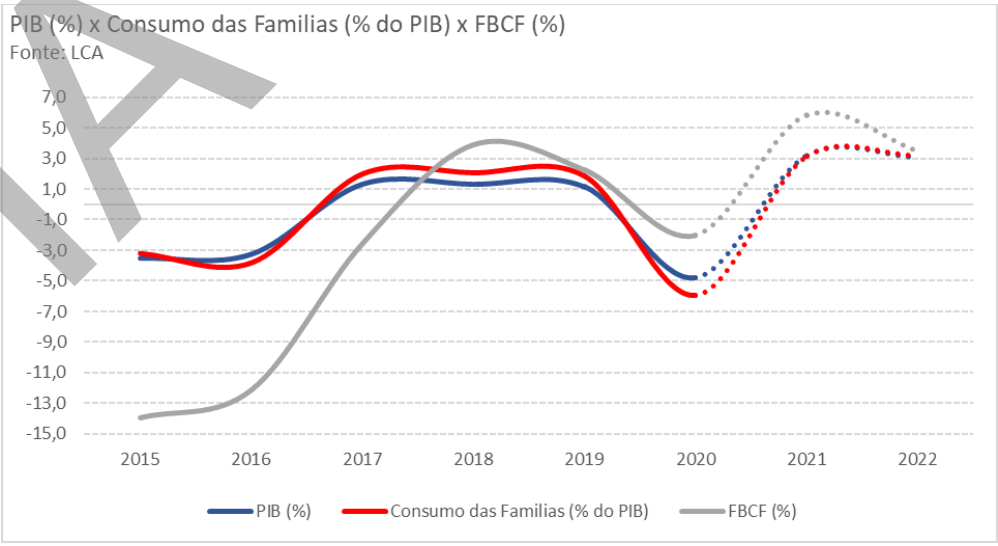
Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo corona vírus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado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

Produto Interno Bruto

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.

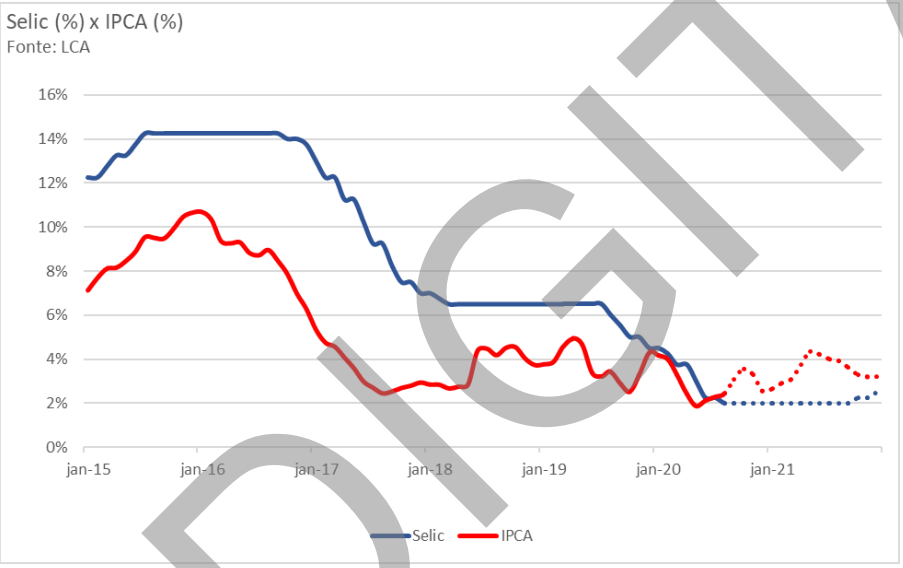


VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Taxa básica de juros e inflação

Diante deste cenário adverso, causado pela pandemia de COVID-19, o Banco Central reduziu a taxa Selic em 250 pontos base (p.b.) dês 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.

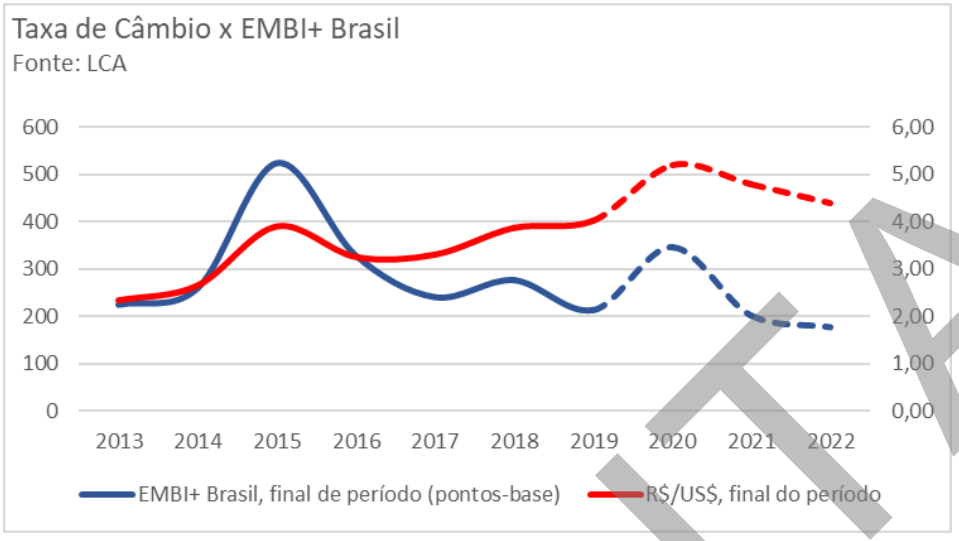


Câmbio e risco-país

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 liquida 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-pais (EMBI+), que deve terminar o ano com 347 pontos, frente a 214 no final de 2019.

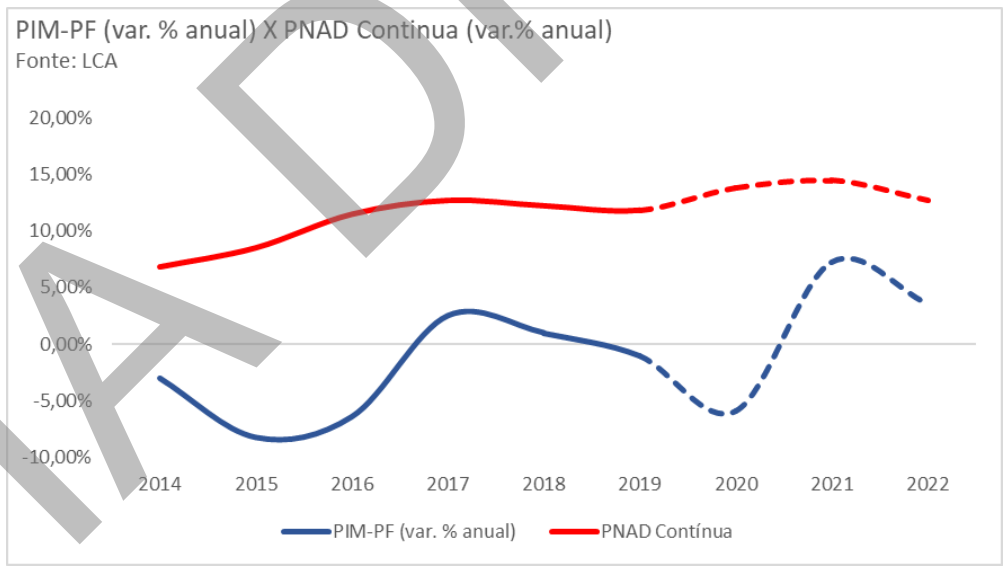
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

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.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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 (23/07/2020) - Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Mercado de São Paulo

Panorama Geral

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Estoque e Vacância

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

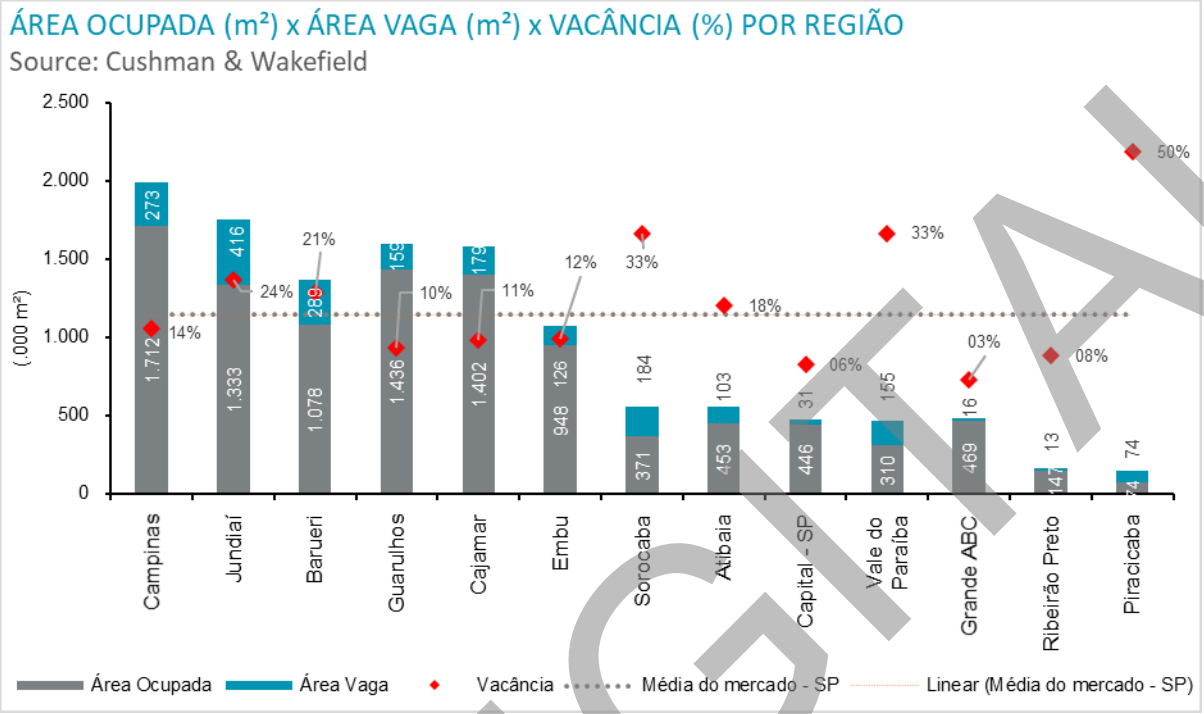
MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES (SEM ESCALA):



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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



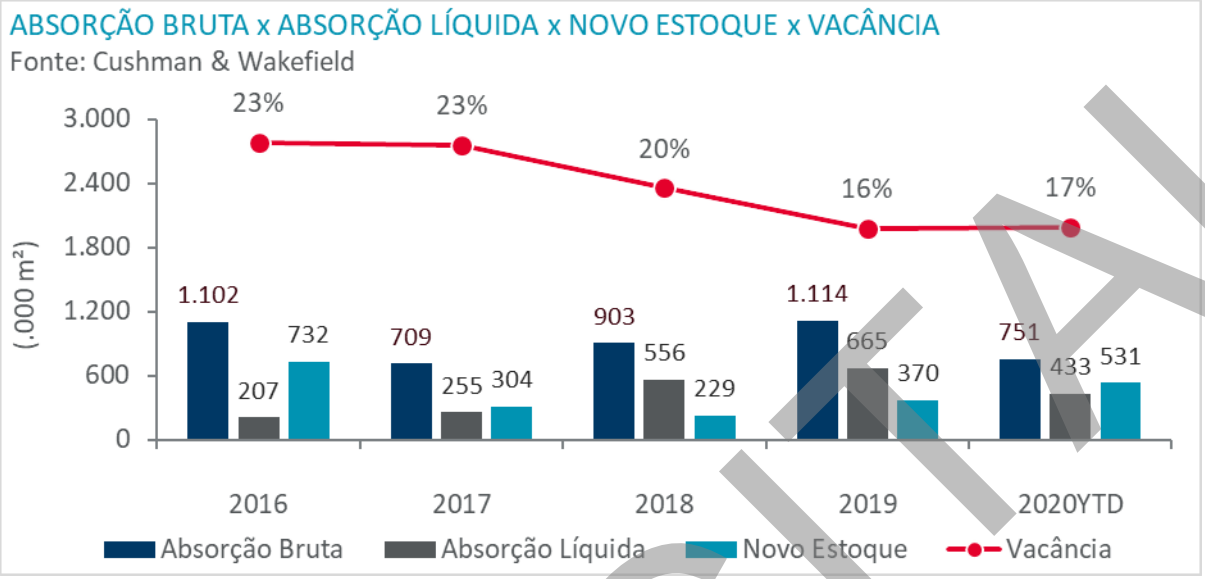
No terceiro trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 12.197.015 m² construídos de condomínios logísticos. Barueri possui o quinto maior estoque (1.366.882 m² - o que equivale a 11,2% do estado), perdendo apenas para Campinas, Jundiaí, Guarulhos e mais recentemente para Cajamar. É a região mais próxima da capital, com acesso às rodovias Castelo Branco, Raposo Tavares, Anhanguera, Rodoanel Mario Covas, Rodovia Bandeirantes, entre outras importantes vias. O crescimento de residências associado ao fato acima faz com que os terrenos sejam escassos e muito custosos, gerando um aumento no preço da locação. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 21,2%, bem acima da média do mercado.

Análise do Mercado Logístico no Estado

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observarmos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m² de novo estoque.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o terceiro trimestre de 2020 foi de 433 mil m², abaixo do novo estoque entregue até então.

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

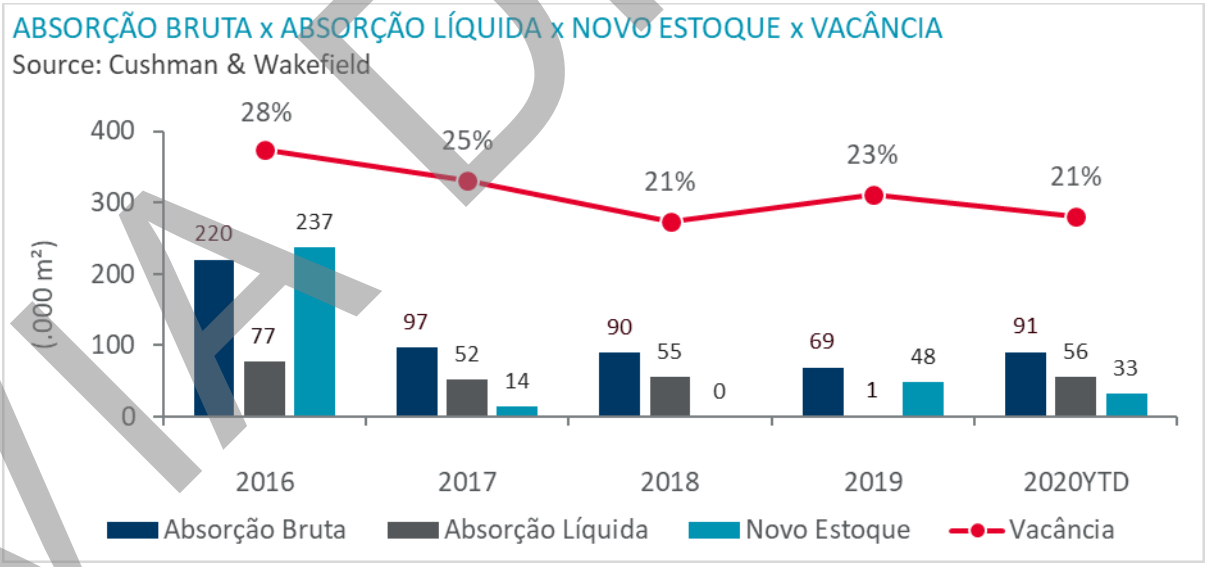
fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas *online* de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o terceiro trimestre de 2020 foi de 751 mil m².

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

Análise do Mercado Logístico na Região

O mercado de Barueri é formado pelos municípios de Santana de Parnaíba, Osasco, Jandira, Araçariguama, Itapevi, Carapicuíba e pela própria cidade que a região leva o nome. Juntos, eles somam um total de 1.897.975 habitantes (4,2% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geográfica e Estatísticas (IBGE) para 2019.



Durante esses anos, observando os dados no gráfico, nota-se um forte movimento de *"flight-to-quality"* na região. Esse volume robusto de absorção bruta e novo estoque explicam esse movimento, no qual empresas buscam espaços melhores e mais novos, aproveitando os preços mais baixos após a crise. Em 2019 a região sofreu com fortes saídas de inquilinos, apontando uma absorção líquida de aproximadamente 1 mil m², e

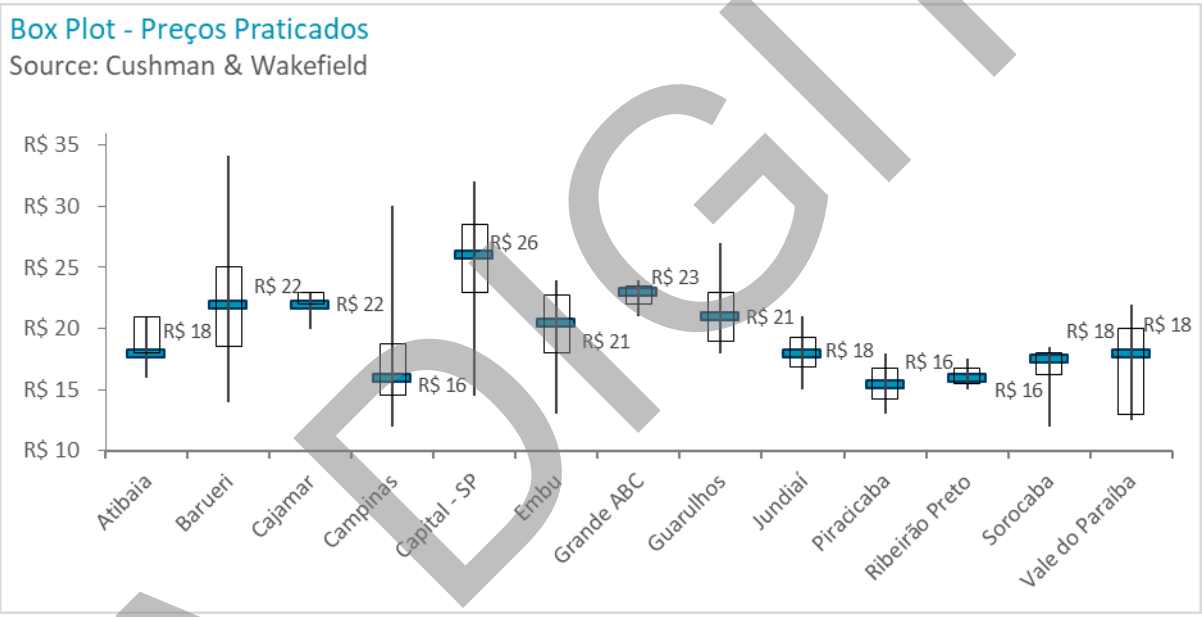
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

recebeu 48 mil m² de novos empreendimentos, o que fez com que a vacância atingisse a casa dos 23%. Já em 2020, o mercado da região demonstrou uma melhora, registrando sua segunda maior absorção líquida do período analisado com 56 mil m², além de uma entrega de 33 mil m² de novos estoques. Com isso, a taxa de vacância voltou a diminuir e atingiu os 21%, mesmo patamar registrado em 2018.

Preços Praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 3° trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Barueri apresenta uma das maiores amplitudes nos preços praticados, com uma mediana de R$22/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R$18,47/m².

Conclusão

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

A região de Barueri apresentou uma estagnação do forte movimento de "*flight-to-quality*" que vinha ocorrendo com as entregas de novos empreendimentos. Diferente de 2017 e 2018, anos com entregas nulas ou pouco

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

expressivas, em 2019 foi registrado 48,3 mil m² de novo estoque. Essas áreas estão sendo absorvidas agora em 2020, período que também apontou novas entregas. Sendo assim, até o terceiro trimestre do ano a região registrou uma absorção líquida mais robusta, ultrapassando os patamares vistos em 2018 e contribuindo para uma queda da vacância que igualou sua maior baixa registrada no período analisado.

Oferta e demanda

A pesquisa indicou baixa oferta de terrenos à venda e média oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta pouca atividade de transações de venda de terrenos.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 250,00 e R$ 800,00/m², com áreas variando entre 23.945,00 m² e 113.000,00 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$ 18,00/m² e R$ 26,00/m² com áreas variando entre 1.941,23 m² e 16.241,43 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

A propriedade em questão é um galpão logístico com estado entre novo e regular. Possui ampla área compartilhada por dois municípios, Jandira e Barueri. Além disso, situa-se próximo a maior cidade do país, São Paulo, possuindo fácil acesso à outras regiões que contam com aeroportos e portos. Pelo fato da cidade em que está inserido não ser a melhor opção para este tipo de investimento, assim consideramos atratividade média para o imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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: 191.249,01 m²;
- Demais áreas com restrições: 10.860,00 m²;
- Acesso: O imóvel possuí boa acessibilidade através da Estrada da Pedreira de Almeida e Estrada dos Alpes;
  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 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: A propriedade conta com pavimentação asfáltica e caixas d'água para abastecimento da propriedade;
- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da Projeto Simplificado Aprovado do imóvel fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Descrição das construções e benfeitorias

Galpão – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES







Itens	Características	
Composição	Térreo	recepção, elevador, refeitório, depósito, sanitários, ambulatório, oficina, manutenção, almoxarifado e sala de jogos
	Mezanino	grêmio e auditório
	Área de apoio	docas, pátios de manobras e sanitários
	Pavimentos superiores	salas, copa, auditório, sanitários e área de serviço
Classificação	B	
Docas	130	
Tipo de Docas	Manual	
Cross Docking	sim	
Elevador	sim	
Isolamento Térmico	sim	
Piso Nivelado a Laser	não	
Certificação Green Building	não	
Fundações	laje de concreto derramado	
Estrutura	concreto pré-moldado	
Andares	laje de concreto	
Fachada	bloco de concreto	
Porta de Acesso de Pedestres	metal	
Esquadrias	metálica	
Vidros	esquadria com vidro	
Cobertura	telhado em águas	
Circulação Vertical	metálica e concreto	
Ar-condicionado	ND	
Localização do Sistema de Refrigeração	cobertura	
Gerador de Emergência	o edifício possui e atende à todas as áreas	
Iluminação	fluorescente e incandescente	

VIA DIGITAL

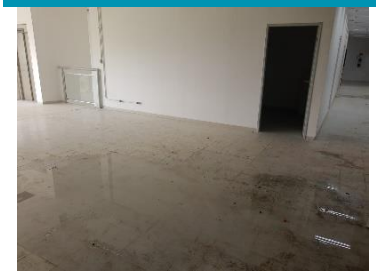
DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Segurança Contra Incêndio	hidrantes, sprinklers e extintores
Segurança Patrimonial	privada
Capacidade do piso (T/m²)	5,00
Pé direito (m)	8,00
Principais acabamentos internos	
Pisos	concreto liso, pintura látex
Paredes	pintura látex, azulejo, drywall PVC
Forros	sem forro, estrutura metálica aparente

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Auxiliar – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES







Itens	Características	
Composição	Térreo	portaria, sanitários, salas, área de serviços e guarda volumes
	Área de apoio	estacionamento, tanque diesel, sala do gerador, casa de bombas, caixa d'água e casa de manutenção
	Pavimentos superiores	lanchonete, salas e operacional
Fundações	laje de concreto derramado	
Estrutura	concreto armado	
Andares	laje de concreto	
Fachada	bloco de concreto	
Porta de Acesso de Pedestres	metal	
Esquadrias	metálica	
Vidros	esquadria com vidro	
Cobertura	telhado em águas	
Circulação Vertical	metálica	
Ar-condicionado	split	
Localização do Sistema de Refrigeração	cobertura	
Gerador de Emergência	o edifício possui e atende às áreas comuns	
Iluminação	natural	
Segurança Contra Incêndio	hidrantes, sprinklers e extintores	
Segurança Patrimonial	privada	
Capacidade do piso (T/m²)	2,00	
Pé direito (m)	2,80	
Principais acabamentos internos		
Pisos	cerâmica e porcelanato	
Paredes	pintura látex e azulejo	
Forros	PVC	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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):	191.249,01	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Barueri - Bloco 1	24.603,06	Quadro de áreas
Barueri - Bloco 2	1.257,03	Quadro de áreas
Barueri - Bloco 3 (Oficina)	258,21	Quadro de áreas
Barueri - Bloco 4	26,78	Quadro de áreas
Barueri - Apoio Caminhoneiro	239,04	Quadro de áreas
Barueri - Telheiro p/ Equip.	15,31	Quadro de áreas
Jandira - Bloco 1	17.146,81	Quadro de áreas
Jandira - Entrada de Energia	8,22	Quadro de áreas
Jandira - Área de Conveniência	189,09	Quadro de áreas
Jandira - Tanque Óleo	14,81	Quadro de áreas
Jandira - Cobert. Tanque	38,05	Quadro de áreas
Jandira - Gerador	31,20	Quadro de áreas
Jandira - Expansão	2.043,09	Informação cliente
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**45.870,70**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas do Quadro de Áreas do Projeto Simplificado Aprovado fornecido pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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 0,1 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	180.389,01	100%	180.389,01
Demais Áreas Com Restrição	10.860,00	10%	1.086,00
TOTAL	**191.249,01**		**181.475,01**

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

VIA DIGITAL

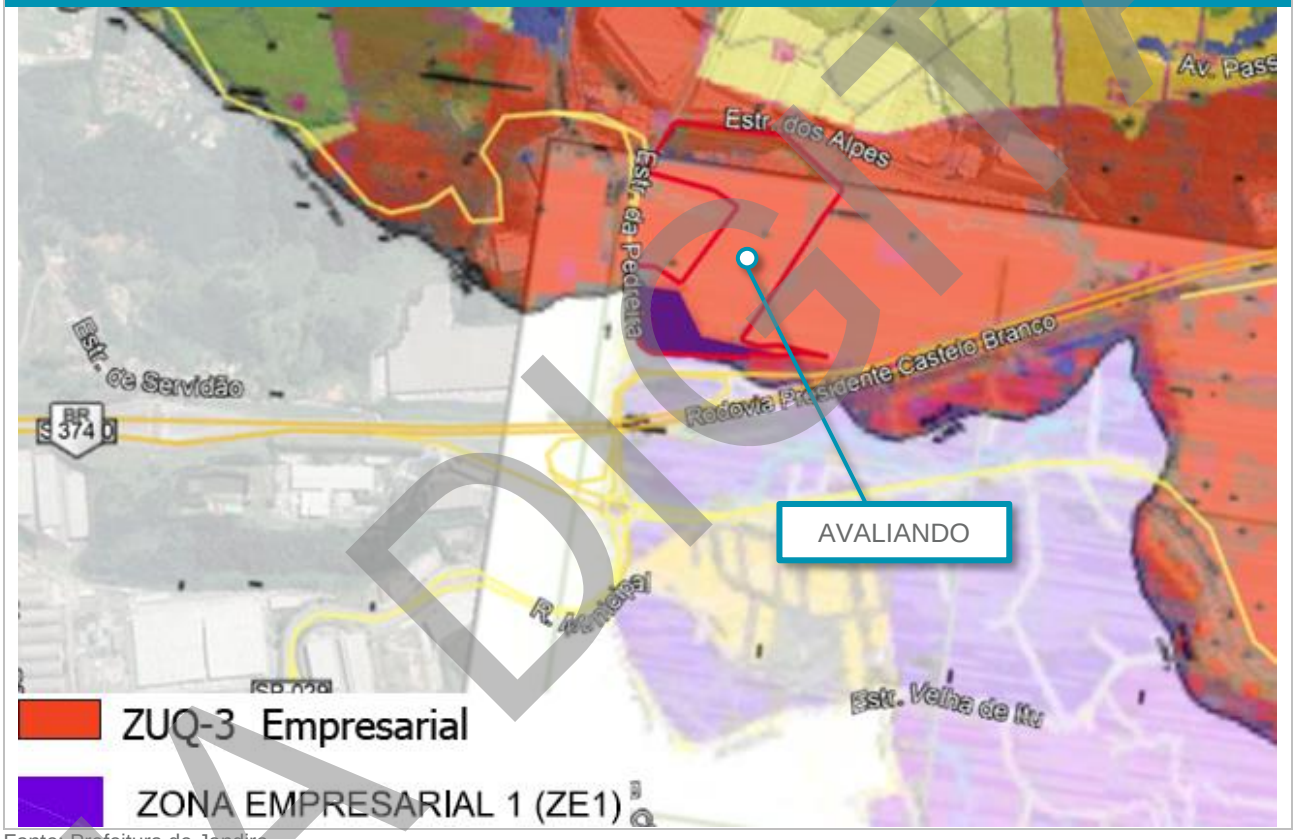
DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Jandira são determinadas pela lei Nº 2.260, de 18 de junho de 2019 que dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Jandira e estabelecem as normas de o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se predominantemente no perímetro de Barueri, **ZUQ 3 - Empresarial (SUPI C-18)** e uma parcela menor em Jandira, **ZE1 - Zona Empresarial 1.**

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Jandira

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.

VA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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 JANDIRA – ZE1 – ZONA EMPRESARIAL 1

Usos:

Industrial e Comercial.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,80; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 2,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto ao Município de Jandira.

Restrições quanto à BARUERI – ZUQ 3 – EMPRESARIAL (SUPI C-18)

Usos:

Industrial, Comercial e Serviços.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,80; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,00, o que significa que a área computável[2] não pode exceder 1,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto à Município de Barueri.

Estimamos via Google Earth Pro que a parcela de terreno referente à Barueri representa 84% da propriedade, enquanto os 16% remanescentes pertencem a Jandira.

[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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Comentários sobre o zoneamento

Apesar da propriedade possuir zoneamentos de municípios diferentes, ambos são equivalentes. Logo, atribuímos o mesmo peso para estes zoneamentos, garantindo a uniformidade da propriedade no Fator Zoneamento. Assim, mediante ao caso, optamos por ser conservadores e adotamos o zoneamento de Barueri como referência para esta avalição devido sua área maior e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo menor.

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Avaliação

Processo de avaliação

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

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

Metodologia

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

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

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

Método Involutivo

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

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

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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 de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado e Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Para aferição do valor optamos pelo "Método Evolutivo".

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

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

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

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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:

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

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

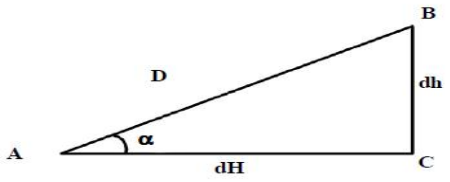
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

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

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

Sendo:

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



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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

Fator Zoneamento

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

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

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

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

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

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

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

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

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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

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

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Fator Depreciação

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

Aplicável a:

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

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

Critério de Depreciação

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

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

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

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

Sendo:

LEGENDA	
Fator Obsolescência	Foc
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

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

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

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

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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

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

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

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

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

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

Valor de Mercado para Locação

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

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE	
EDIFÍCIO	Galpão
Valor Unitário (R$/m²)	23,00
Área CONSTRUÍDA	45.870,70
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.055.146,83**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**1.055.000,00**

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



Amostra Nº 1

A propriedade denominada Condomínio Empresarial Onix Itapevi localiza-se na Avenida Portugal , 1174 - Itaqui, Itapevi /SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 6.516,67 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 26,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 29,33/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

A propriedade denominada CLI - Centro Logístico Itapevi localiza-se na Avenida Cel. PM Nelson Tranchesi, 1.730 - Itaqui, Itapevi /SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 7.906,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 19,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 19,21/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



Amostra Nº 3

A propriedade denominada GLP Jandira II localiza-se na Via de Acesso João Góes, 2300 - Jardim Alvorada, Jandira/SP, distante aproximadamente 0,6 km do avaliando, possui 1.941,23 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 18,87/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

A propriedade denominada CD 03 - Centro de Distribuição localiza-se na Via Acesso João Góes, 1400 - Jardim Belval, Jandira/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 5.195,32 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 18,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 22,68/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



Amostra Nº 5

A propriedade denominada WT Empresarial Parque Castello Branco localiza-se na Avenida Gupê, 10767 - Jardim Belval, Barueri /SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 3.327,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 22,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 25,05/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 6

A propriedade denominada CBSK Itapevi localiza-se na Rodovia Cel. PM Nelson Tranchesi, SP-029 - Itaqui, Itapevi /SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 16.241,43m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 19,00m² de área construída. O preço ajustado é R$ 18,76/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



Amostra Nº 7

A propriedade denominada CL Itapevi II localiza-se na Avenida Portugal, 46 - Itaqui, Itapevi /SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 11.073,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 19,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 27,12/m² de área construída.

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

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	GLP Park Jandira III Estrada da Pedreira, 280, Jandira/SP	191.249,01	45.870,70	-	-	ago-20	-	-	-
COMPARATIVOS									
1	Condomínio Empresarial Onix Itapevi Avenida Portugal , 1174 - Itaqui, Itapevi /SP	45.000,00	6.516,67	169.433,42	26,00	17-nov	Luciana	GPAR Engenharia	(11) 3034-3205
2	CLI - Centro Logístico Itapevi Avenida Cel. PM Nelson Tranchesi, 1.730 - Itaqui, Itapevi /SP	97.156,00	7.906,00	150.214,00	19,00	14-dez	Rosangela	Sanca Co. e Inc.	(11) 3074-1990
3	GLP Jandira II Via de Acesso João Góes, 2300 - Jardim Alvorada, Jandira/SP	50.000,00	1.941,23	34.942,14	18,00	8-dez	Regina	GLP	(11) 3500-3685
4	CD 03 - Centro de Distribuição Via Acesso João Góes, 1400 - Jardim Belval, Jandira/SP	49.855,20	5.195,32	93.515,76	18,00	18-dez	Leonardo	Price BR Imóveis	(11) 3299-1663
5	WT Empresarial Parque Castello Branco Avenida Gupê, 10767 - Jardim Belval, Barueri /SP	50.000,00	3.327,00	73.194,00	22,00	30-nov	Rachel	Brascorp	(11) 3077-1107
6	CBSK Itapevi Rodovia Cel. PM Nelson Tranchesi, SP-029 - Itaqui, Itapevi /SP	339.376,00	16.241,43	308.587,17	19,00	9-dez	Said	HSI	(11) 3846-5787
7	CL Itapevi II Avenida Portugal, 46 - Itaqui, Itapevi /SP	278.551,81	11.073,00	210.387,00	19,00	14-dez	Rosangela	Sanca Co. e Inc.	(11) 3074-1990

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO		VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
COMPARATIVOS								
1	0,95	1,06 Pior	0,95 Melhor	1,18 Pior	1,00 Similar		29,33	29,33
2	0,95	1,00 Similar	0,95 Melhor	1,11 Pior	1,00 Similar		19,21	19,21
3	0,95	1,00 Similar	0,99 Melhor	1,11 Pior	1,00 Similar		18,87	18,87
4	0,95	1,00 Similar	1,00 Pior	1,11 Pior	1,21 Pior		22,68	22,68
5	0,95	1,00 Similar	1,09 Pior	1,11 Pior	1,00 Similar		25,05	25,05
6	0,95	1,00 Similar	0,93 Melhor	1,11 Pior	1,00 Similar		18,76	18,76
7	0,95	1,06 Pior	0,92 Melhor	1,21 Pior	1,31 Pior		27,12	27,12
						Média	**23,00**	**23,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpão

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 20,14

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	29,90	Limite Superior	25,34
Limite Inferior (-30%)	16,10	Limite Inferior	20,67
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	7	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
		Desvio Padrão	4,30
		Distri. "t" Student	1,44
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**23,00**	Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**23,00**
		Valor de Mercado para Locação(R$)	**1.055.146,83**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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 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. 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$/ m²)	464,06
Área Equivalente(m²)	181.475,01
Valor de Mercado para Venda (R$)	**84.215.806,55**
Valor de Mercado para Venda (R$)	**84.216.000,00**

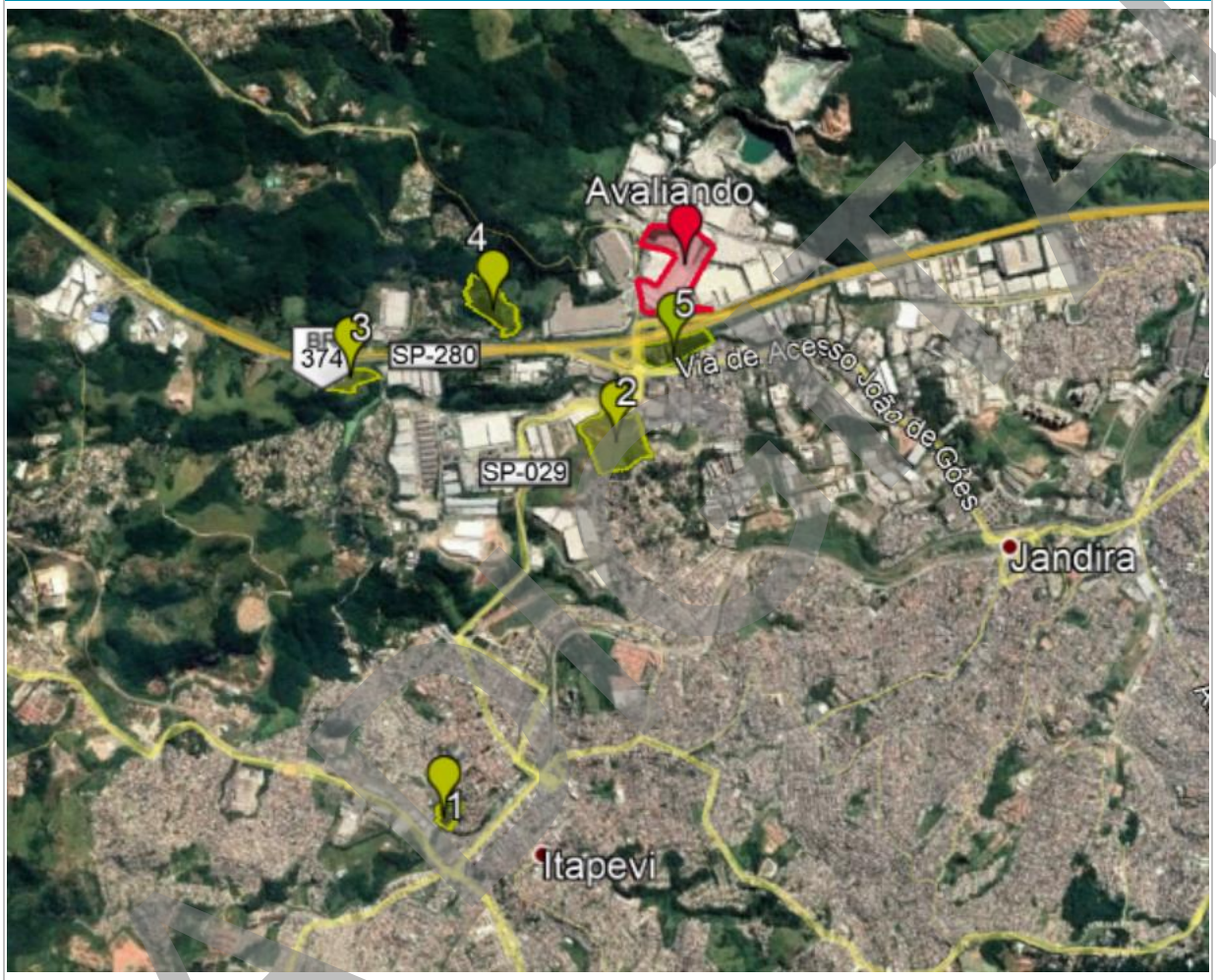
A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Análise das amostras

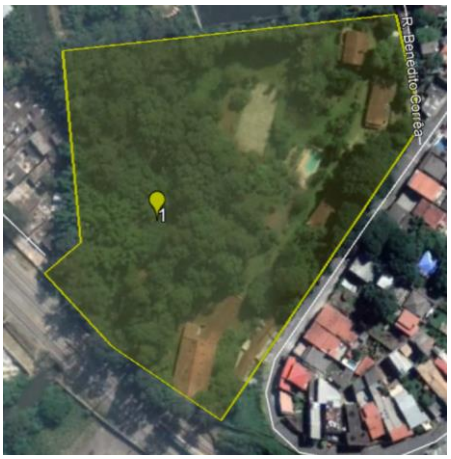
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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

VIAVEL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Lêda Pantalena - Jardim Portela, Itapevi/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 23.945,00m² de área total. A área construída é de 880,00m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Itapevi - ZMD - Zona de Média Densidade e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 501,15/m². O preço ajustado é R$ 521,18/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia Cel. PM Nelson Tranchesi, Itapevi/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 113.000,00m² de área total.

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

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 283,19/m². O preço ajustado é R$ 341,84/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Castelo Branco, Itapevi/SP, distante aproximadamente 2,5 km do avaliando, possui 47.829,00m² de área total.

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

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 450,00/m². O preço ajustado é R$ 530,80/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Castelo Branco, Itapevi/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 98.106,00m² de área total.

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

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 250,00/m². O preço ajustado é R$ 392,21/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Castelo Branco, Barueri/SP, distante aproximadamente 0,5 km do avaliando, possui 81.000,00m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Jandira - Zona Empresarial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 800,00/m². O preço ajustado é R$ 534,29/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	GLP Park Jandira III Estrada da Pedreira, 280, Jandira/SP	191.249,01	10.860,00	181.475,01	43.827,61	-	-		-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Rua Lêda Pantalena - Jardim Portela, Itapevi/SP	23.945,00	0,00	23.945,00	880,00	Oferta	12.000.000,00	1.314.078,46	446,27	19-jan	MF Participações Imobiliárias	Sabrina	(11) 99508-1941
2	Rodovia Cel. PM Nelson Tranchesi, Itapevi/SP	113.000,00	0,00	113.000,00	0,00	Oferta	32.000.000,00	0,00	283,19	19-jan	Ello Negócios Imobiliários - LTDA	Francisco	(11) 4616-3944 (11) 94734-4457
3	Rodovia Presidente Castelo Branco, Itapevi/SP	47.829,00	0,00	47.829,00	0,00	Oferta	21.523.050,00	0,00	450,00	19-jan	Sol Imobiliária	Edilson	(11) 3474-4850 (11) 96495-7750
4	Rodovia Presidente Castelo Branco, Itapevi/SP	98.106,00	0,00	98.106,00	0,00	Oferta	24.526.500,00	0,00	250,00	19-jan	Rodrigo Nunes de Siqueira	Hugo	(15) 3318-4689 (15) 97401-9520
5	Rodovia Presidente Castelo Branco, Barueri/SP	81.000,00	0,00	81.000,00	0,00	Oferta	64.800.000,00	0,00	800,00	19-jan	RC & Reis Negócios Imobiliários	Jaqueline	(11) 4134-3000 (11) 97245-9919

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	0,85	1,19 Pior	0,78 Menor	1,36 Pior	1,05 Pior	1,00 Similar		521,18	521,18	1,37
2	0,85	1,00 Similar	0,94 Menor	1,12 Pior	1,11 Pior	1,25 Pior		341,84	341,84	1,42
3	0,85	1,12 Pior	0,85 Menor	1,12 Pior	1,05 Pior	1,25 Pior		530,80	530,80	1,39
4	0,90	1,19 Pior	0,93 Menor	1,27 Pior	1,11 Pior	1,25 Pior		392,21	392,21	1,74
5	0,70	1,00 Similar	0,90 Menor	1,00 Similar	1,05 Pior	1,00 Similar		534,29	534,29	0,95
							Média	**464,06**	**464,06**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 445,89

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	603,28	Limite Superior	526,10
Limite Inferior (-30%)	324,84	Limite Inferior	402,02
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	27%
		Desvio Padrão	90,48
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**464,06**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**464,06**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**84.215.806,55**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Determinação do Valor das Construções

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 no item anterior.

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% de modo a dar liquidez ao ativo em caso de venda, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

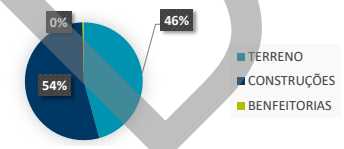
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
GLP Park Jandira III Estrada da Pedreira, 280, Jandira/SP	191.249,01	440,35	84.215.806,55

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$)
Barueri - Bloco 1	24.603,06	2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	1,66	1.432,35	2.376,27	15,00	b	80,00	1,00	0,91	58.463.480,17	53.123.572,05
Barueri - Bloco 2	1.257,03	2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	1,66	1.432,35	2.376,27	10,00	b	80,00	1,00	0,94	2.987.040,98	2.811.910,77
Barueri - Bloco 3 (Oficina)	258,21	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.432,35	1.959,45	15,00	b	80,00	1,00	0,91	505.950,82	459.738,54
Barueri - Bloco 4	26,78	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.432,35	1.532,61	10,00	b	70,00	1,00	0,93	41.043,42	38.266,54
Barueri - Apoio Caminhoneiro	239,04	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.432,35	2.144,23	10,00	b	70,00	1,00	0,93	512.556,25	477.878,16
Barueri - Telheiro p/ Equip.	15,31	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.432,35	1.532,61	10,00	b	70,00	1,00	0,93	23.464,33	21.876,80
Jandira - Bloco 1	17.146,81	2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	1,66	1.432,35	2.376,27	15,00	b	80,00	1,00	0,91	40.745.427,05	37.023.841,61
Jandira - Entrada de Energia	8,22	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.432,35	1.532,61	10,00	b	70,00	1,00	0,93	12.598,09	11.745,74
Jandira - Área de Conveniência	189,09	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.432,35	2.144,23	10,00	b	70,00	1,00	0,93	405.452,06	378.020,33
Jandira - Tanque Óleo	14,81	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.432,35	419,68	10,00	b	20,00	1,00	0,66	6.215,44	4.106,54
Jandira - Cobert. Tanque	38,05	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.432,35	419,68	10,00	b	20,00	1,00	0,66	15.968,77	10.550,57
Jandira - Gerador	31,20	3.1.2 Cobertura MédioMÉDIA	0,29	1.432,35	419,68	10,00	b	20,00	1,00	0,66	13.093,97	8.651,19
Jandira - Expansão	2.043,09	2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	1,66	1.432,35	2.376,27	0,00	a	80,00	1,00	1,00	4.854.930,72	4.854.930,72
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	45.870,70										108.587.222,07	99.225.100,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Pavimentação Asfáltica	m²	5.629,30	70,74	10,00	b	30,00	1,00	0,78	398.223,44	308.738,21
Caixa d'Água	Unid.	1,00	453.693,60	10,00	b	30,00	1,00	0,78	453.693,60	351.743,61
VALOR DAS BENFEITORIAS									851.917,04	660.481,81



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	184.101.388,36
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**0,70**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	128.871.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**2.809,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**674,00**

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R$ 128.871.000,00** (Cento e Vinte e Oito Milhões, Oitocentos e Setenta e Um Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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.

Galpão - GLP Park Jandira III

Na avaliação do ativo 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 Jandira 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;
- 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 pela GLP e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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 especificas 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 6,25% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% a.a. 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:

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

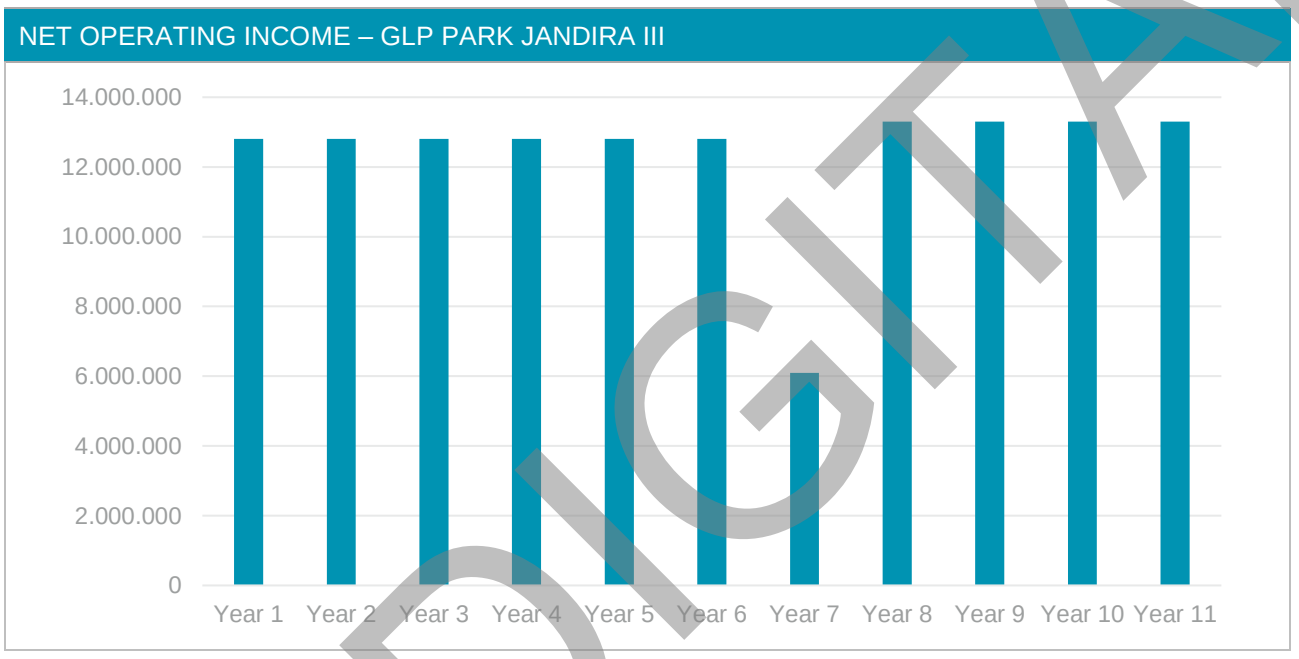
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Resultados do Fluxo de Caixa Descontado

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do fluxo é de R$ 12.806.182 e de R$ 13.304.786 para o 10º ano. O resultado do ano 7 da análise é onde incide o vencimento do contrato vigente, considerando 50% de chance de renovação.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Cash Flow Report

GLP PARK JANDIRA III (Amounts in BRL)
jan, 2021 through dez, 2031

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	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
Rental Revenue												
Potential Base Rent	12.935.537	12.935.537	12.935.537	12.935.537	12.935.537	12.935.537	13.355.238	13.439.178	13.439.178	13.439.178	13.439.178	144.725.172
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	0	-3.359.794	0	0	0	0	-3.359.794
Free Rent	0	0	0	0	0	0	-3.359.794	0	0	0	0	-3.359.794
Scheduled Base Rent	12.935.537	12.935.537	12.935.537	12.935.537	12.935.537	12.935.537	6.635.649	13.439.178	13.439.178	13.439.178	13.439.178	138.005.583
Total Rental Revenue	12.935.537	12.935.537	12.935.537	12.935.537	12.935.537	12.935.537	6.635.649	13.439.178	13.439.178	13.439.178	13.439.178	138.005.583
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	1.534.491	1.549.836	1.565.334	1.580.988	1.596.797	1.612.765	1.221.670	1.645.182	1.661.634	1.678.250	1.695.033	17.341.980
Total Other Tenant Revenue	1.534.491	1.549.836	1.565.334	1.580.988	1.596.797	1.612.765	1.221.670	1.645.182	1.661.634	1.678.250	1.695.033	17.341.980
Total Tenant Revenue	14.470.028	14.485.373	14.500.872	14.516.525	14.532.335	14.548.303	7.857.319	15.084.360	15.100.811	15.117.428	15.134.210	155.347.564
Potential Gross Revenue	14.470.028	14.485.373	14.500.872	14.516.525	14.532.335	14.548.303	7.857.319	15.084.360	15.100.811	15.117.428	15.134.210	155.347.564
Effective Gross Revenue	14.470.028	14.485.373	14.500.872	14.516.525	14.532.335	14.548.303	7.857.319	15.084.360	15.100.811	15.117.428	15.134.210	155.347.564
Operating Expenses												
Property Tax (IPTU)	158.370	159.954	161.553	163.169	164.800	166.448	168.113	169.794	171.492	173.207	174.939	1.831.839
Capex Reserve	129.355	129.355	129.355	129.355	129.355	129.355	133.552	134.392	134.392	134.392	134.392	1.447.252
Condominium	1.376.121	1.389.882	1.403.781	1.417.819	1.431.997	1.446.317	1.460.780	1.475.388	1.490.142	1.505.043	1.520.094	15.917.364
Total Operating Expenses	1.663.846	1.679.191	1.694.690	1.710.343	1.726.153	1.742.121	1.762.445	1.779.574	1.796.026	1.812.642	1.829.424	19.196.455
Net Operating Income	12.806.182	12.806.182	12.806.182	12.806.182	12.806.182	12.806.182	6.094.873	13.304.786	13.304.786	13.304.786	13.304.786	136.151.108
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	0	1.119.931	0	0	0	0	1.119.931
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	0	1.119.931	0	0	0	0	1.119.931
Capital Expenditures												
Property Capex	10.789.190	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.789.190
Total Capital Expenditures	10.789.190	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.789.190
Total Leasing & Capital Costs	10.789.190	0	0	0	0	0	1.119.931	0	0	0	0	11.909.122
Cash Flow Before Debt Service	2.016.992	12.806.182	12.806.182	12.806.182	12.806.182	12.806.182	4.974.942	13.304.786	13.304.786	13.304.786	13.304.786	124.241.987
Cash Flow Available for Distribution	2.016.992	12.806.182	12.806.182	12.806.182	12.806.182	12.806.182	4.974.942	13.304.786	13.304.786	13.304.786	13.304.786	124.241.987

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Present Value Report

GLP PARK JANDIRA III (Amounts in BRL)
Valuation Date: jan, 2021
Discount Method: Annual

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 6,25%
Year 1	dez-2021	2.016.992	1.898.345
Year 2	dez-2022	12.806.182	11.343.884
Year 3	dez-2023	12.806.182	10.676.597
Year 4	dez-2024	12.806.182	10.048.562
Year 5	dez-2025	12.806.182	9.457.470
Year 6	dez-2026	12.806.182	8.901.148
Year 7	dez-2027	4.974.942	3.254.509
Year 8	dez-2028	13.304.786	8.191.744
Year 9	dez-2029	13.304.786	7.709.877
Year 10	dez-2030	13.304.786	7.256.355
Totals		110.937.201	78.738.491
Property Resale @ 6,75% Cap Rate		192.180.240	104.814.012
Total Unleveraged Present Value			183.552.503

Percentage Value Distribution

Income	42,90%
Net Sale Price	57,10%
	100,00%

* Results displayed are based on Forecast data only

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Fluxo de Caixa Descontado – Premissas e Resultado[3]

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	jan-21	
Data Final do Fluxo:	dez-31	
Período do Fluxo:	10	anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	1,00%	ao ano
PREMISSAS DE CONTRATO		
Contrato em Vigor:	DHL	
Tipo do contrato:	Típico	
Área Construída - Com Expansão:	45.870,70	m²
Início:	01/11/2020	
Prazo:	6	anos
Valor do Aluguel:	R$ 1.077.961,45	R$/mês
Valor do Aluguel:	R$ 23,50	R$/m²/mês
Área Locável Total (m²) - Pós-expansão:	45.870,70	m²
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO		
Premissas de Mercado		
Probabilidade de Renovação:	50,00%	
Aluguel da Renovação:	R$ 23,00	R$/m²/mês
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	6	meses
Carência - Nova Locação:	6	meses
Comissão de Locação - Nova Locação:	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU - Reembolsável:	R$ 158.369,98	ao ano
Condomínio - Reembolsável:	R$ 2,50	p/m² locável
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Base de Locação Potencial
CAPEX - Retrofit e Expansão:	R$ 10.789.190,11	a ser gasto entre jan/21 a out/21
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto:	6,25%	ao ano
	0,51%	ao mês
Taxa de Capitalização:	6,75%	ao ano
	0,55%	ao mês
Ano de Capitalização - 11° Ano do Fluxo:	2032	
Comissão de venda na perpetuidade:	1,00%	
RESULTADOS		
VPL - Valor Presente Líquido:	183.552.503	R$
VPL/ÁREA:	4.002	VPL/ Área locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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

3 O contrato atual concede incentivos de locação ao inquilino que não foram considerados neste estudo, pois a transação de venda do ativo prevê que o atual proprietário reponha tais valores ao cliente (futuro proprietário). O incentivo vigente é uma carência de locação de 15 meses a partir do início do contrato.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

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

ANALISE DE SENSIBILIDADE

TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
	5,75%	**6,25%**	**6,75%**	**7,25%**	**7,75%**
5,25%	R$218.162.038,21	R$207.342.378,46	R$198.125.631,42	R$190.180.159,60	R$183.259.910,23
5,75%	R$209.774.391,21	R$199.455.550,97	R$190.665.427,96	R$183.087.735,49	R$176.487.810,05
6,25%	R$201.781.026,83	R$191.937.623,93	**R$183.552.503,08**	R$176.323.950,42	R$170.028.114,48
6,75%	R$194.161.074,73	R$184.769.123,86	R$176.768.573,26	R$169.871.546,68	R$163.864.459,25
7,25%	R$186.894.874,47	R$177.931.704,33	R$170.296.411,38	R$163.714.262,09	R$157.981.422,62

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Estrada da Pedreira, 280, Campo do Gupê, Jandira/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 157.981.423 e R$ 218.162.038. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R$ 183.552.503** (Cenário Neutro).

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Resumo de Valores

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

Optamos pelo método acima para definir o valor pois este considera a situação de ocupação atual do ativo, assim como as bases contratuais em vigor e a posição do ativo perante o mercado

Os seguintes valores foram os encontrados no presente estudo:

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: GLP PARK JANDIRA III - Estrada da Pedreira, 280, Campo do Gupê, Jandira/SP

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	**4.001,53**	**183.553.000,00**
Método Evolutivo	2.809,44	128.871.000,00
Valor de Mercado para Venda	**4.001,53**	**183.553.000,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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 29 de Janeiro de 2021:

GLP Park Jandira III - Estrada da Pedreira, 280, Campo do Gupê, Jandira/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 183.553.000,00

(Cento e Oitenta e Três Milhões, Quinhentos e Cinqüenta e Três Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² 4.001,53

DS

DocuSigned by:
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 08/02/2021 | 11:56:25 PST
ICP Brasil
DE5F5BEAC56843449D93F909BB7A3120

DocuSigned by:
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 08/02/2021 | 16:47:37 PST
ICP Brasil
3301A13E270541FF834549292DD240FD

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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, a saber:

- Uma para o “**Método da Quantificação de Custo**”, usado no “**Método Evolutivo**”;
- Uma para o “**Método Evolutivo**”;
- Duas para o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, usado para os terrenos à venda e galpões para locação; e
- Uma para o “**Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**”.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Método da Quantificação de Custo

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Método Evolutivo

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

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

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Venda de Terreno

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

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

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		26,74%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – 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, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		20,32%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**14**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS 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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

- 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;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

- 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.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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.

VIA DIGITAL

DocuSigned by:
Giuliana Martin
716121C4EC734CB...

Giuliana Martin
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

p/ DocuSigned by:
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 08/02/2021 | 11:56:59 PST
ICP Brasil
DE5F5BEAC56843449D93F909BB7A3120

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

DocuSigned by:
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 08/02/2021 | 11:56:50 PST
ICP Brasil
DE5F5BEAC56843449D93F909BB7A3120

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

DocuSigned by:
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 08/02/2021 | 16:47:47 PST
ICP Brasil
339A13E27054 1FB345492DD240FD

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

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

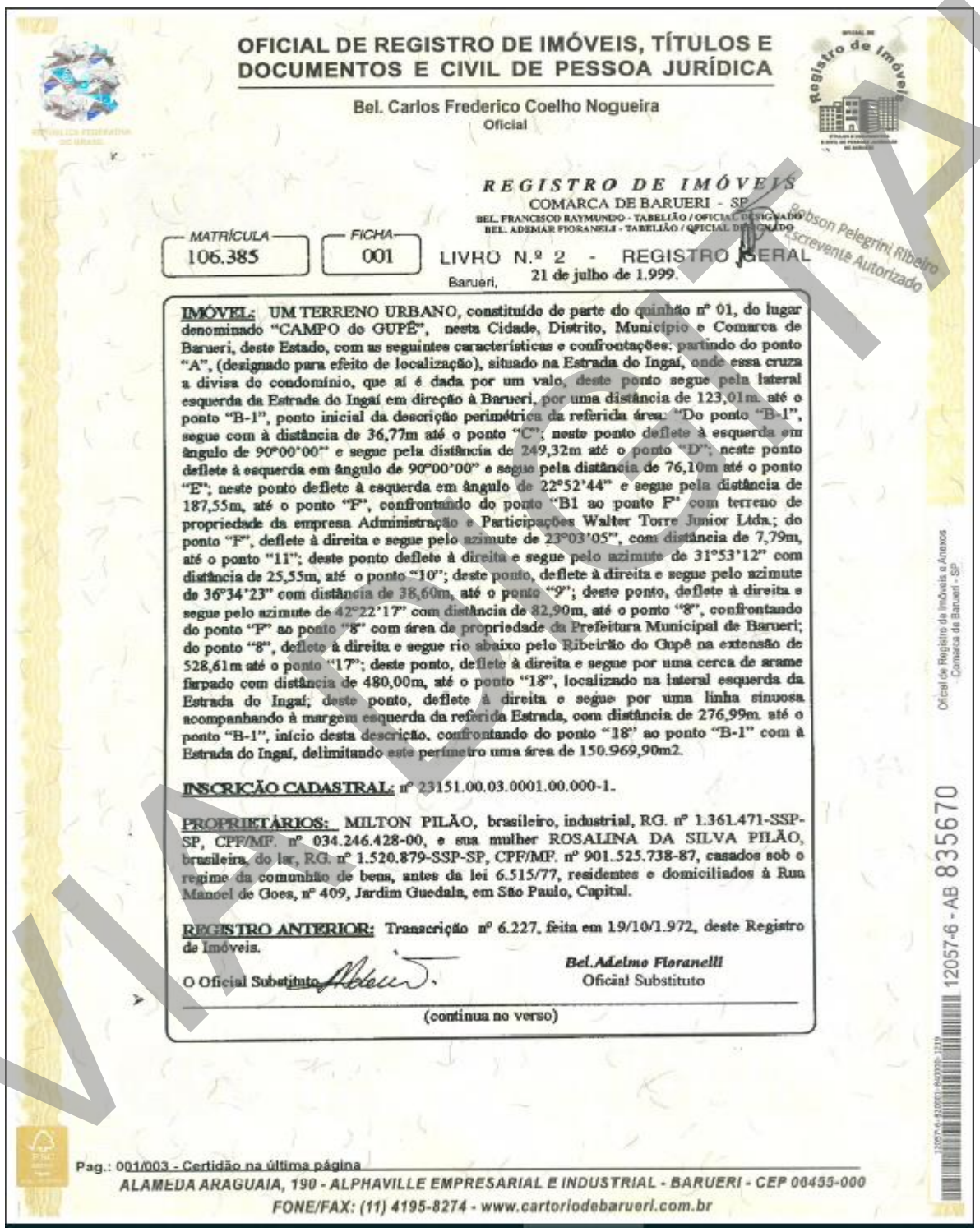
Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

Anexo A: Documentação Recebida

MATRÍCULA 106.385 – JANDIRA



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
BEL. FRANCISCO RAYMUNDO - TABELIÃO / OFICIAL DESIGNADO
BEL. ADELMAR FIORANELI - TABELIÃO / OFICIAL DESIGNADO

MATRÍCULA 106.385 | FICHA 001 | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 21 de julho de 1.999.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído de parte do quinhão nº 01, do lugar denominado "CAMPO do GUPÊ", nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com as seguintes características e confrontações: partindo do ponto "A", (designado para efeito de localização), situado na Estrada do Ingaí, onde essa cruza a divisa do condomínio, que aí é dada por um valo, deste ponto segue pela lateral esquerda da Estrada do Ingaí em direção à Barueri, por uma distância de 123,01m até o ponto "B-1", ponto inicial da descrição perimétrica da referida área: "Do ponto "B-1", segue com à distância de 36,77m até o ponto "C"; neste ponto deflete à esquerda em ângulo de 90°00'00" e segue pela distância de 249,32m até o ponto "D"; neste ponto deflete à esquerda em ângulo de 90°00'00" e segue pela distância de 76,10m até o ponto "E"; neste ponto deflete à esquerda em ângulo de 22°52'44" e segue pela distância de 187,55m, até o ponto "F", confrontando do ponto "B1 ao ponto F" com terreno de propriedade da empresa Administração e Participações Walter Torre Junior Ltda.; do ponto "F", deflete à direita e segue pelo azimute de 23°03'05", com distância de 7,79m, até o ponto "11"; deste ponto deflete à direita e segue pelo azimute de 31°53'12" com distância de 25,55m, até o ponto "10"; deste ponto, deflete à direita e segue pelo azimute de 36°34'23" com distância de 38,60m, até o ponto "9"; deste ponto, deflete à direita e segue pelo azimute de 42°22'17" com distância de 82,90m, até o ponto "8", confrontando do ponto "F" ao ponto "8" com área de propriedade da Prefeitura Municipal de Barueri; do ponto "8", deflete à direita e segue rio abaixo pelo Ribeirão do Gupê na extensão de 528,61m até o ponto "17"; deste ponto, deflete à direita e segue por uma cerca de arame farpado com distância de 480,00m, até o ponto "18", localizado na lateral esquerda da Estrada do Ingaí; deste ponto, deflete à direita e segue por uma linha sinuosa acompanhando à margem esquerda da referida Estrada, com distância de 276,99m. até o ponto "B-1", início desta descrição, confrontando do ponto "18" ao ponto "B-1" com à Estrada do Ingaí, delimitando este perímetro uma área de 150.969,90m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23151.00.03.0001.00.000-1.

PROPRIETÁRIOS: MILTON PILÃO, brasileiro, industrial, RG. nº 1.361.471-SSP-SP, CPF/MF. nº 034.246.428-00, e sua mulher ROSALINA DA SILVA PILÃO, brasileira, do lar, RG. nº 1.520.879-SSP-SP, CPF/MF. nº 901.525.738-87, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Manoel de Goes, nº 409, Jardim Guedala, em São Paulo, Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 6.227, feita em 19/10/1.972, deste Registro de Imóveis.

O Oficial Substituto

Bel. Adelmo Fioranelli
Oficial Substituto

(continua no verso)

Pag.: 001/003 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000
FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Barueri - SP

12057-6 - AB 835670

VIA ORIGINAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

MATRÍCULA	FICHA
106.385	001

Av.01/106.385, em 21 de julho de 1.999.
A presente matrícula é aberta, a pedido dos proprietários, supra mencionados, conforme requerimento datado de 12 de maio de 1.999, nos termos do disposto no item 44, alínea "c", das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado, _____ (Ademir Carlos dos Santos)

O Oficial Substituto, _____ Bel. *Adelmo Floranelli*
Oficial Substituto

Protocolo microfilme nº 178.691 Rolo 2.858

R.02/106.385, em 10 de maio de 2.000.
Pela escritura de 05 de maio de 2.000, do Tabelionato de Notas e Anexos desta Cidade e Comarca de Barueri, deste Estado, livro 335, fls. 268/271, os proprietários, MILTON PILÃO e sua mulher ROSALINA DA SILVA PILÃO, industriais, já qualificados, residentes e domiciliado à Rua Manoel de Góis, nº 409, no Jardim Guedala, em São Paulo, Capital, VENDERAM o imóvel matriculado, pelo valor de R$9.607.721,56, a WAL-MART BRASIL LTDA., com sede na Cidade e Comarca de Osasco, neste Estado, à Avenida dos Autonomistas, nº 1.828, prédio "B", inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.063.960/0001-09.

O Escrevente Autorizado, _____ (Ademir Carlos dos Santos)

O Oficial Designado, _____ Bel. Adelmo Floranelli
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 185.970 Rolo 3.056

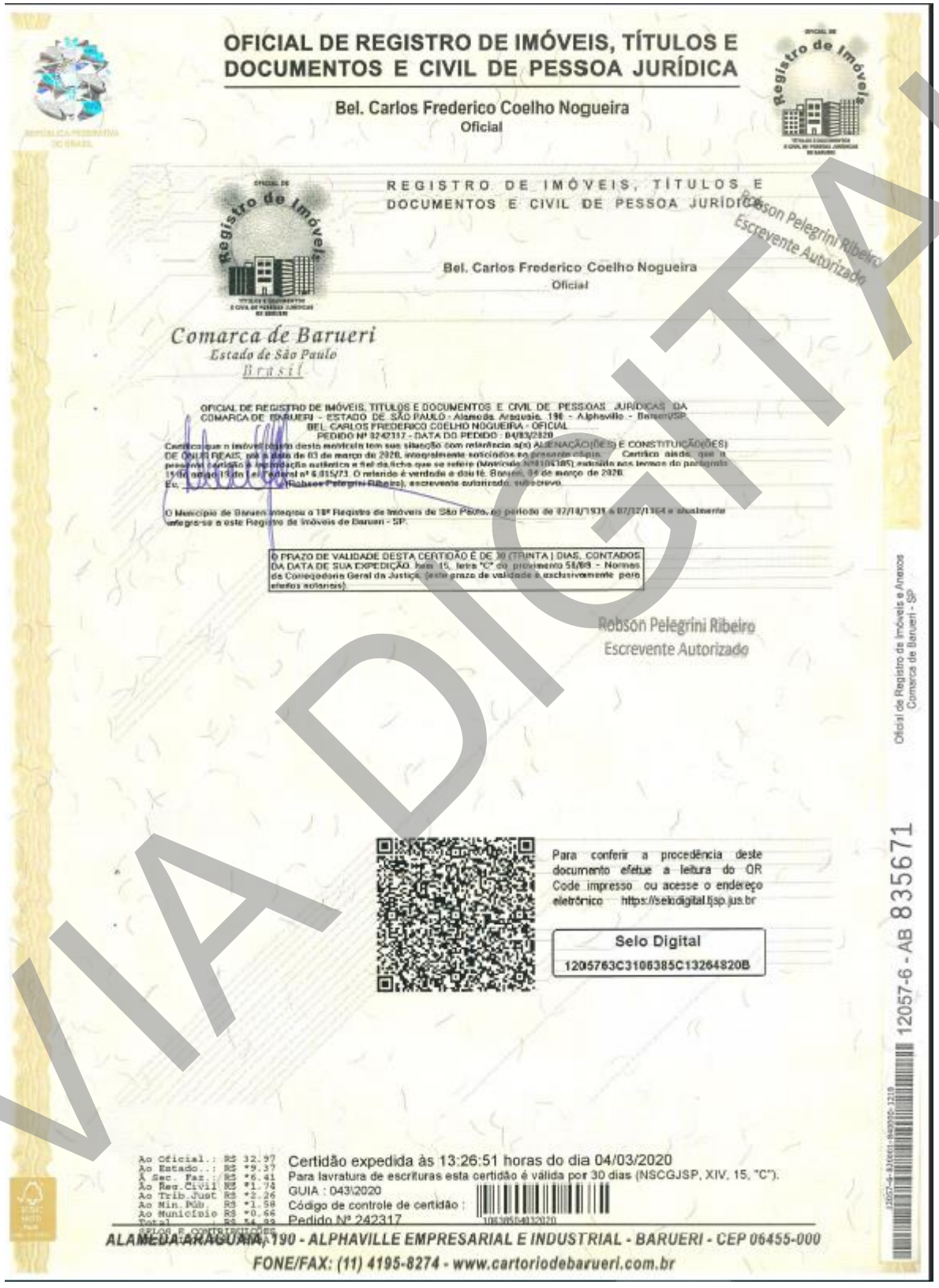
ESPAÇO EM BRANCO

ESPAÇO EM BRANCO

Pag.: 002/003 - Certidão na última página

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Robson Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizado

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Comarca de Barueri
Estado de São Paulo
Brasil

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI – ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 190 - Alphaville - Barueri/SP
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PEDIDO Nº 242317 - DATA DO PEDIDO : 04/03/2020

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com relação a(s) ALIENAÇÃO(ÕES) E CONSTITUIÇÕES) DE ÔNUS REAIS, até a data de 03 de março de 2020, inteiramente solicitados na presente cópia. Certifico ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula [illegible]) extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 04 de março de 2020.
Eu, (Robson Pelegrini Ribeiro), escrevente autorizado, subscrevo.

O Município de Barueri integrou o 18º Registro de Imóveis de São Paulo, no período de 07/10/1931 a 07/07/1964 e atualmente integra-se a este Registro de Imóveis de Barueri - SP.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, item 15, letra "C" do provimento 58/89 – Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos estaduais).

Robson Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizado

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1205763C3106385C13264820B

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Barueri - SP

12057-6 - AB 835671

Ao Oficial.: R$ 32,97
Ao Estado.: R$ *9,37
À Sec. Faz.: R$ *6,41
Ao Reg.Civil R$ *1,74
Ao Trib.Just R$ *2,26
Ao Min.Pub. R$ *1,58
Ao Município R$ *0,66
Total: R$ 54,99
APLOS E CONTRIBUIÇÕES

Certidão expedida às 13:26:51 horas do dia 04/03/2020
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
GUIA : 043\2020
Código de controle de certidão :
Pedido Nº 242317

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000
FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

MATRÍCULA 108.406 – JANDIRA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
BEL. FRANCISCO RAYMUNDO, OFICIAL DESIGNADO

Robson Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizado

MATRÍCULA 108.406 | FICHA 001 | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 28 de março de 2.000.

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, situada no Sítio do Gupê, que se localiza parte no Distrito de Jardim Belval, do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, e parte no Município de Jandira, Comarca de Barueri, deste Estado, a qual possui a seguinte descrição: "Inicia-se no ponto "G", localizado na Estrada Velha, segue por uma distância de 54,00m. até o ponto "F"; daí deflete para à esquerda e segue por 10,00m. até o ponto "E"; daí deflete à direita e segue por 114,00m. até o ponto "D"; onde defletindo à esquerda segue por 10,00m. até o ponto "C"; daí deflete à direita e segue por 285,00m. até o ponto "B"; prosseguindo em curva por 54,00m. até o ponto "A"; confrontando em todas essas divisas com área desapropriada pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo, seguindo deste ponto em reta com uma distância de 47,41m. até encontrar o ponto "F'-1 que é o ponto "F" na escritura retificada, abandonando a divisa da faixa de domínio e seguindo por uma linha sinuosa pela lateral da Estrada da Pedreira, com uma distância de 136,69m. até encontrar o ponto "G"-1 que é o ponto "G" da escritura retificada; neste ponto abandona à Estrada e segue por uma linha sinuosa paralela à Estrada Velha, com distância de 584,38m. encontrando o ponto de origem "G"; encerrando a área de 37.590,81m2.

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: nº 23153.03.39.0001-00-000-1 (Município de Barueri); e nº 23121.42.92.0001.00.000.1 (Município de Jandira).

PROPRIETÁRIOS: MILTON PILÃO, brasileiro, industrial, RG. nº 1.361.471-SSP-SP, CPF/MF. nº 034.246.428-00, e sua mulher ROSALINA DA SILVA PILÃO, brasileira, do lar, RG. nº 1.520.879-SSP-SP, CPF/MF. nº 901.525.738-87, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Manoel de Góes, nº 409, Jardim Guedala, em São Paulo, Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 6.713, feita em 29/03/1.973, deste Registro de Imóveis.

O Oficial Designado,

Luiz Antonio de Freitas Bessa
Escrevente Autorizado

Av.01/108.406, em 28 de março de 2.000.
A presente matrícula foi aberta, a pedido dos proprietários, MILTON PILÃO, e sua mulher ROSALINA DA SILVA PILÃO, já qualificados, nos termos do requerimento datado de 29 de fevereiro de 2.000, conforme o disposto no item 44, alínea "c" do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado, (Ademir Carlos dos Santos)

(continua no verso)

MOD. 9 RI - 3000 FLS. - 01/2000

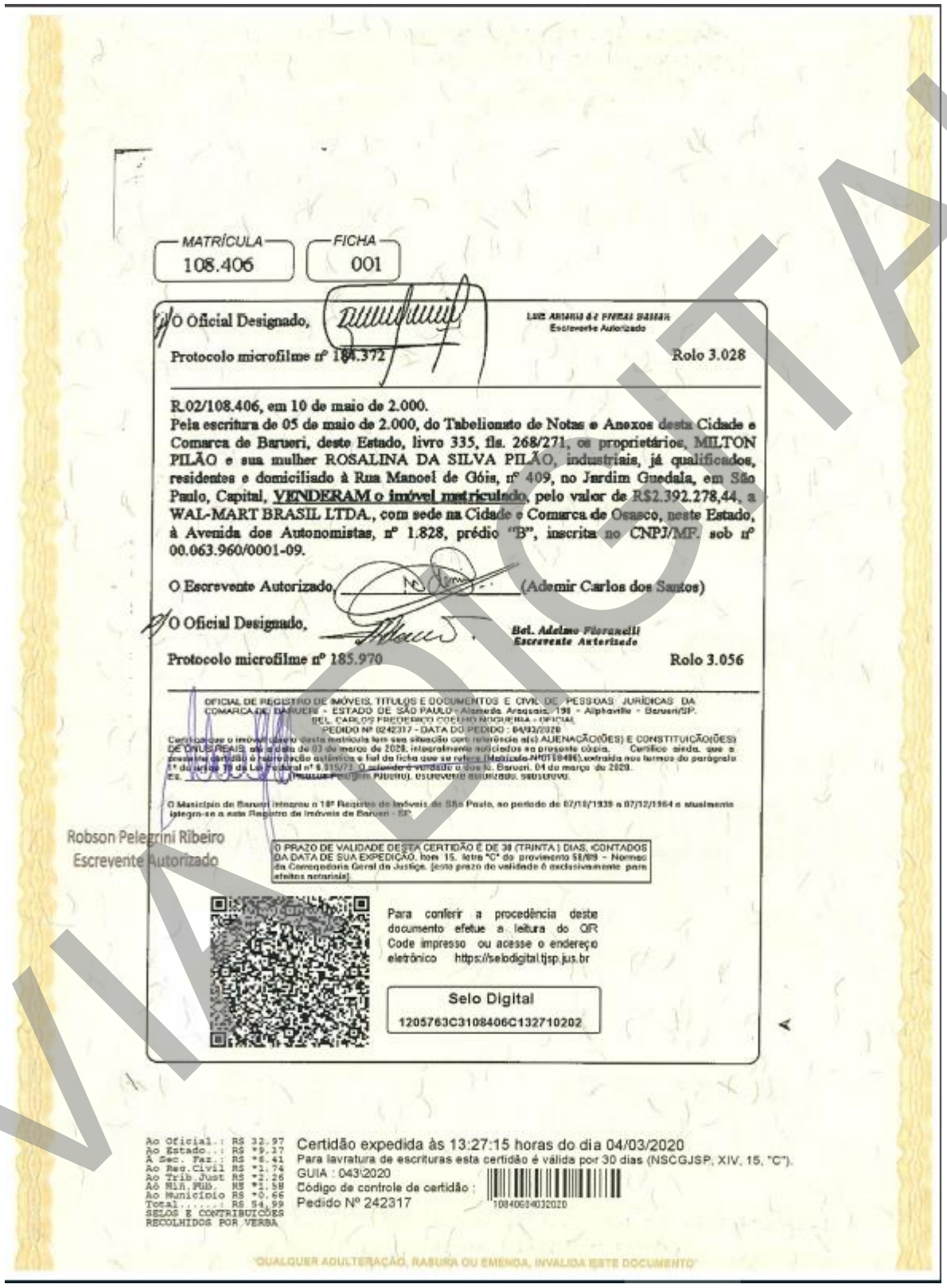
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Barueri - SP

12057-6 - AB 835672

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - AI PHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000
FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



MATRÍCULA 108.406 | FICHA 001

O Oficial Designado,

Protocolo microfilme nº 184.372 — Rolo 3.028

R.02/108.406, em 10 de maio de 2.000.
Pela escritura de 05 de maio de 2.000, do Tabelionato de Notas e Anexos desta Cidade e Comarca de Barueri, deste Estado, livro 335, fls. 268/271, os proprietários, MILTON PILÃO e sua mulher ROSALINA DA SILVA PILÃO, industriais, já qualificados, residentes e domiciliado à Rua Manoel de Góis, nº 409, no Jardim Guedala, em São Paulo, Capital, VENDERAM o imóvel matriculado, pelo valor de R$2.392.278,44, a WAL-MART BRASIL LTDA., com sede na Cidade e Comarca de Osasco, neste Estado, à Avenida dos Autonomistas, nº 1.828, prédio "B", inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.063.960/0001-09.

O Escrevente Autorizado, (Ademir Carlos dos Santos)

O Oficial Designado, Bel. Adelmo Fioravanti — Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 185.970 — Rolo 3.056

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 198 - Alphaville - Barueri/SP.
DEL. CAR. DR. FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PEDIDO Nº 0242317 - DATA DO PEDIDO : 04/03/2020

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a(s) ALIENAÇÃO(ÕES) E CONSTITUIÇÃO(ÕES) DE ÔNUS REAIS, até a data de 03 de março de 2020, inteiramente solicitados na presente cópia. Certifico ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula-Nº0108406),extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 04 de março de 2020.
Eu, (Robson Pelegrini Ribeiro), escrevente autorizado, subscrevo.

O Município de Barueri integrou o 18º Registro de Imóveis de São Paulo, no período de 07/10/1935 a 07/12/1964 e atualmente integra-se a este Registro de Imóveis de Barueri - SP.

Robson Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizado

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. [este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais]

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1205763C3108406C132710202

Ao Oficial.:	R$ 32,97
Ao Estado..:	R$ *9,17
À Sec. Faz.:	R$ *6,41
Ao Reg.Civil	R$ *1,74
Ao Trib.Just	R$ *2,26
Ao Min.Pub.	R$ *1,58
Ao Município	R$ *0,66
Total.....	R$ 54,99

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

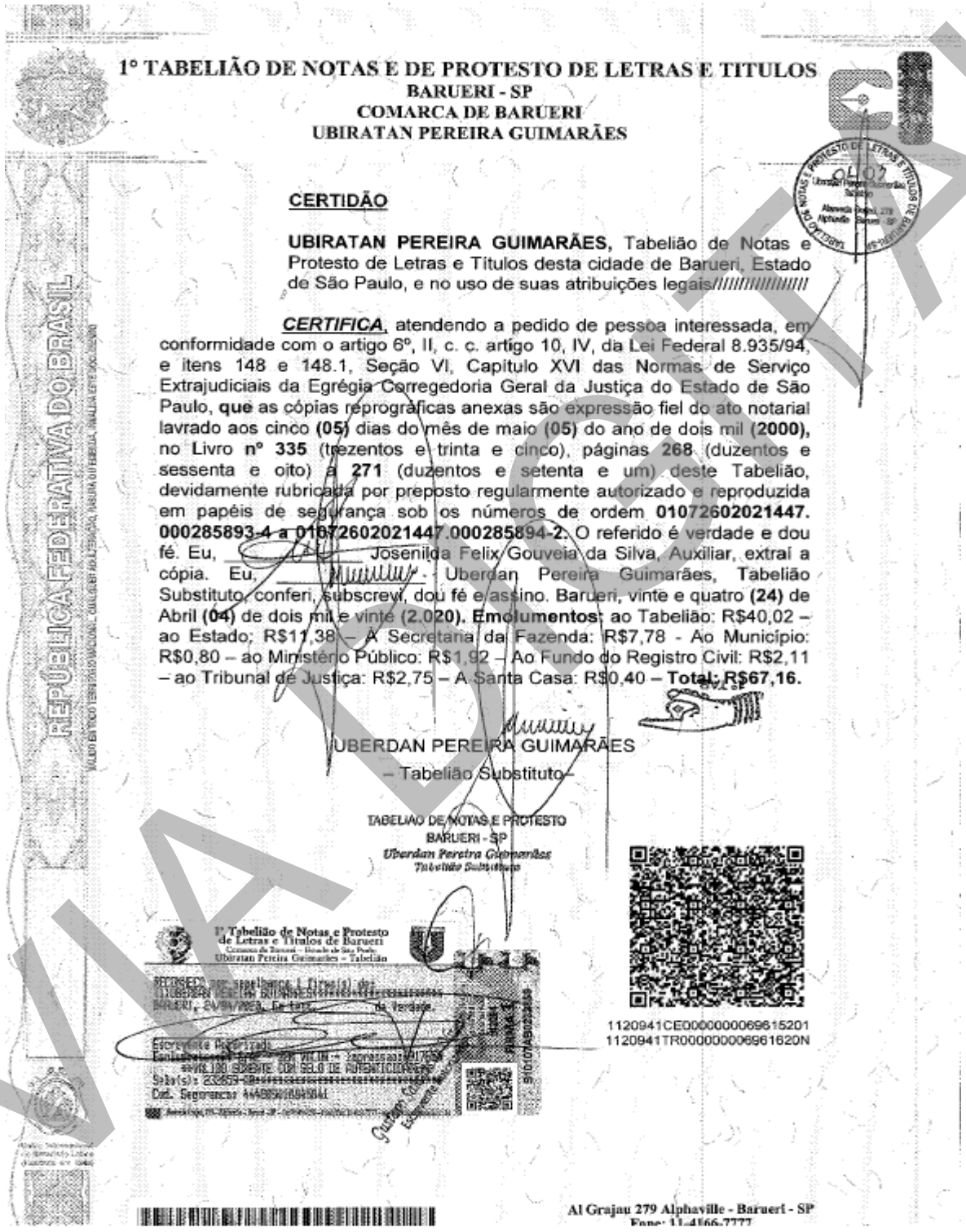
Certidão expedida às 13:27:15 horas do dia 04/03/2020
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
GUIA : 043\2020
Código de controle de certidão : 10840604032020
Pedido Nº 242317

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

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

ESCRITURA – BARUERI



1° TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TITULOS
BARUERI - SP
COMARCA DE BARUERI
UBIRATAN PEREIRA GUIMARÃES

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIDÃO

UBIRATAN PEREIRA GUIMARÃES, Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos desta cidade de Barueri, Estado de São Paulo, e no uso de suas atribuições legais////////////////

CERTIFICA, atendendo a pedido de pessoa interessada, em conformidade com o artigo 6º, II, c. c. artigo 10, IV, da Lei Federal 8.935/94, e itens 148 e 148.1, Seção VI, Capitulo XVI das Normas de Serviço Extrajudiciais da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, **que** as cópias reprográficas anexas são expressão fiel do ato notarial lavrado aos cinco **(05)** dias do mês de maio **(05)** do ano de dois mil **(2000),** no Livro **nº 335** (trezentos e trinta e cinco), páginas **268** (duzentos e sessenta e oito) a **271** (duzentos e setenta e um) deste Tabelião, devidamente rubricada por preposto regularmente autorizado e reproduzida em papéis de segurança sob os números de ordem **01072602021447. 000285893-4 a 01072602021447.000285894-2.** O referido é verdade e dou fé. Eu, _____ Joseniloa Felix Gouveia da Silva, Auxiliar, extrai a cópia. Eu, _____ - Uberdan Pereira Guimarães, Tabelião Substituto, conferi, subscrevi, dou fé e assino. Barueri, vinte e quatro **(24)** de Abril **(04)** de dois mil e vinte **(2.020). Emolumentos:** ao Tabelião: R$40,02 – ao Estado: R$11,38 – A Secretaria da Fazenda: R$7,78 - Ao Município: R$0,80 – ao Ministério Público: R$1,92 – Ao Fundo do Registro Civil: R$2,11 – ao Tribunal de Justiça: R$2,75 – A Santa Casa: R$0,40 – **Total: R$67,16.**

UBERDAN PEREIRA GUIMARÃES
– Tabelião Substituto –

TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO
BARUERI - SP
Uberdan Pereira Guimarães
Tabelião Substituto

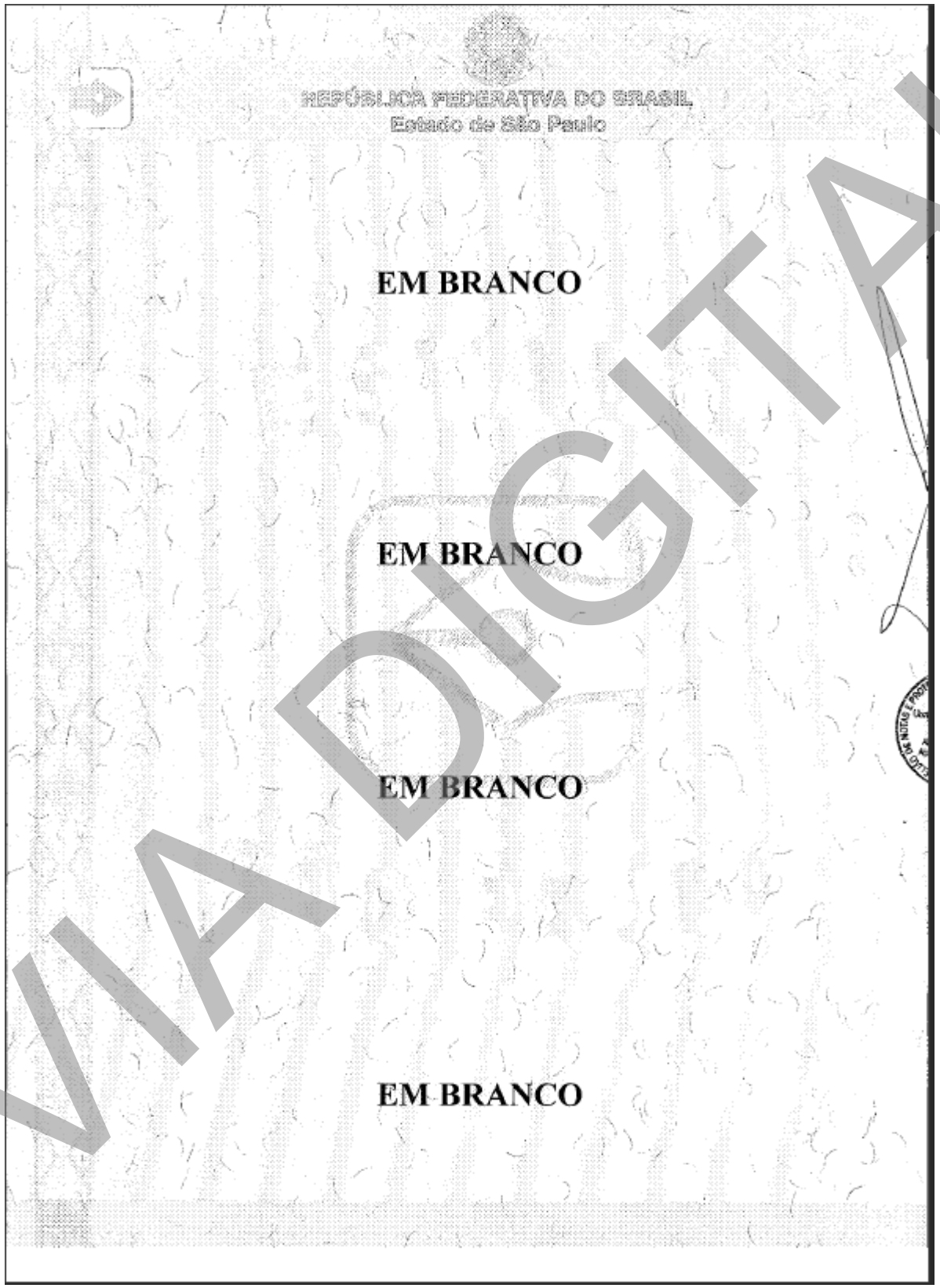
1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri

1120941CE0000000069615201
1120941TR0000000069616201N

Al Grajau 279 Alphaville - Barueri - SP

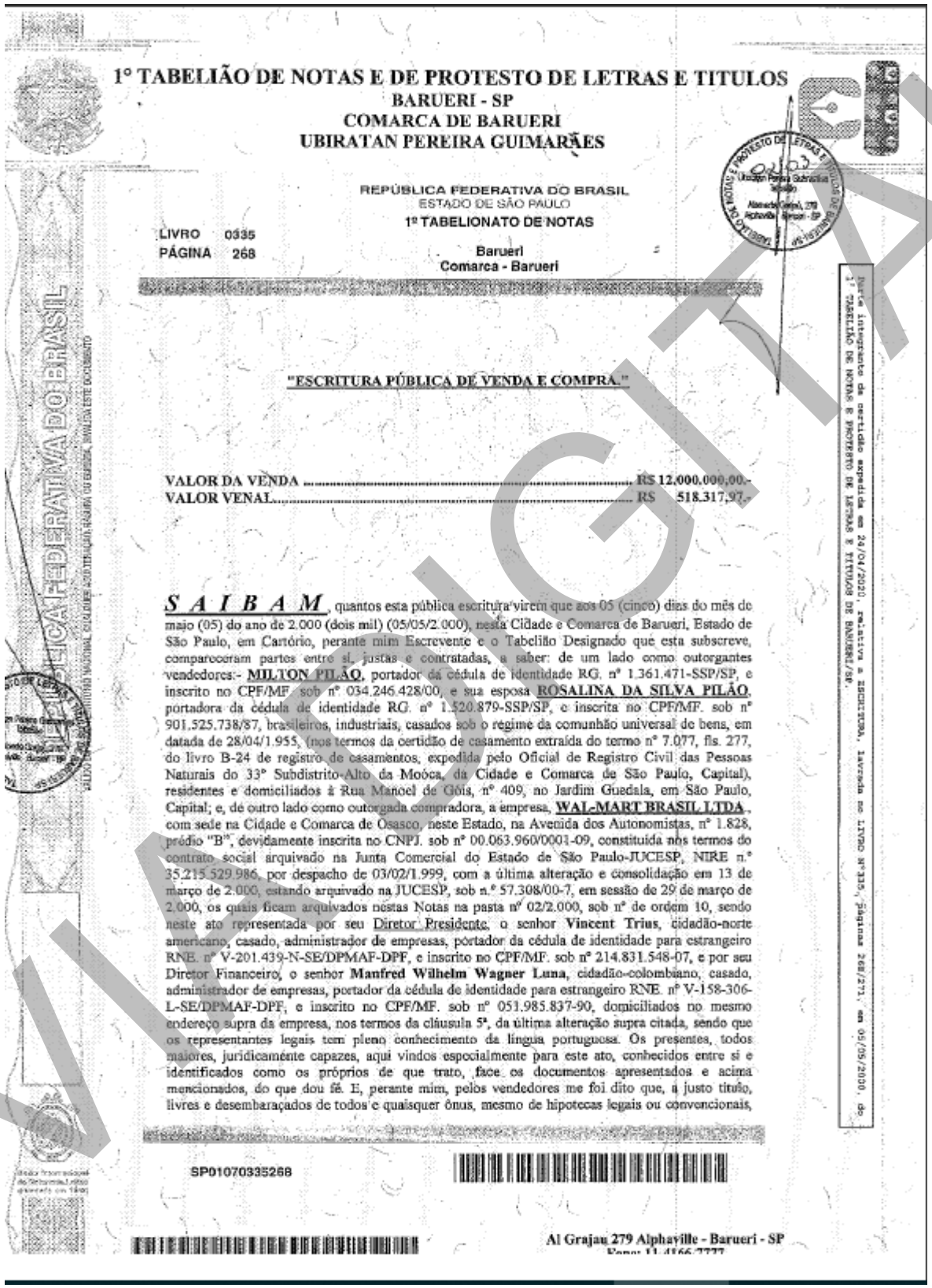
VIA LEGAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TITULOS
BARUERI - SP
COMARCA DE BARUERI
UBIRATAN PEREIRA GUIMARÃES

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
1º TABELIONATO DE NOTAS

LIVRO 0335
PÁGINA 268

Barueri
Comarca - Barueri

"ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA."

VALOR DA VENDA ..... R$ 12.000.000,00.-
VALOR VENAL..... R$ 518.317,97.-

S A I B A M, quantos esta pública escritura virem que aos 05 (cinco) dias do mês de maio (05) do ano de 2.000 (dois mil) (05/05/2.000), nesta Cidade e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, em Cartório, perante mim Escrevente e o Tabelião Designado que esta subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgantes vendedores:- **MILTON PILÃO**, portador da cédula de identidade RG. nº 1.361.471-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF. sob nº 034.246.428/00, e sua esposa **ROSALINA DA SILVA PILÃO**, portadora da cédula de identidade RG. nº 1.520.879-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF. sob nº 901.525.738/87, brasileiros, industriais, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em datada de 28/04/1.955, (nos termos da certidão de casamento extraída do termo nº 7.077, fls. 277, do livro B-24 de registro de casamentos, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 33º Subdistrito-Alto da Moóca, da Cidade e Comarca de São Paulo, Capital), residentes e domiciliados à Rua Manoel de Góis, nº 409, no Jardim Guedala, em São Paulo, Capital; e, de outro lado como outorgada compradora, a empresa, **WAL-MART BRASIL LTDA.**, com sede na Cidade e Comarca de Osasco, neste Estado, na Avenida dos Autonomistas, nº 1.828, prédio "B", devidamente inscrita no CNPJ. sob nº 00.063.960/0001-09, constituída nos termos do contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, NIRE nº 35.215.529.986, por despacho de 03/02/1.999, com a última alteração e consolidação em 13 de março de 2.000, estando arquivado na JUCESP, sob nº 57.308/00-7, em sessão de 29 de março de 2.000, os quais ficam arquivados nestas Notas na pasta nº 02/2.000, sob nº de ordem 10, sendo neste ato representada por seu Diretor Presidente, o senhor **Vincent Trius**, cidadão-norte americano, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade para estrangeiro RNE. nº V-201.439-N-SE/DPMAF-DPF, e inscrito no CPF/MF. sob nº 214.831.548-07, e por seu Diretor Financeiro, o senhor **Manfred Wilhelm Wagner Luna**, cidadão-colombiano, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade para estrangeiro RNE. nº V-158-306-L-SE/DPMAF-DPF, e inscrito no CPF/MF. sob nº 051.985.837-90, domiciliados no mesmo endereço supra da empresa, nos termos da cláusula 5ª, da última alteração supra citada, sendo que os representantes legais tem pleno conhecimento da língua portuguesa. Os presentes, todos maiores, juridicamente capazes, aqui vindos especialmente para este ato, conhecidos entre si e identificados como os próprios de que trato, face os documentos apresentados e acima mencionados, do que dou fé. E, perante mim, pelos vendedores me foi dito que, a justo título, livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, mesmo de hipotecas legais ou convencionais,

Parte integrante da certidão expedida em 24/04/2020, relativa a escritura lavrada no LIVRO Nº 335, páginas 268/271, em 05/05/2000, do 1º TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TITULOS DE BARUERI/SP.

SP01070335268

Al Grajau 279 Alphaville - Barueri - SP

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
1º TABELIONATO DE NOTAS
Barueri
Comarca - Barueri

LIVRO 0335
PÁGINA 269

inclusive de penhoras, arrestos, sequestros, impostos, taxas, tarifas e contribuições em atraso e outros encargos, são senhores e legítimos possuidores dos seguintes imóveis:- I-) **UM TERRENO URBANO**, constituído de parte do quinhão nº 01, do lugar denominado "CAMPO DO GUPÊ", nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com as seguintes características e confrontações: partindo do ponto "A", (designado para efeito de localização), situado na Estrada do Ingaí, onde essa cruza a divisa do condomínio, que aí é dada por um valo, deste ponto segue pela lateral esquerda da Estrada do Ingaí em direção à Barueri, por uma distância de 123,01m. até o ponto "B-1", ponto inicial da descrição perimétrica da referida área: "Do ponto "B-1", segue com à distância de 36,77m até o ponto "C"; neste ponto deflete à esquerda em ângulo de 90°00'00" e segue pela distância de 249,32m até o ponto "D"; neste ponto deflete à esquerda em ângulo de 90°00'00" e segue pela distância de 76,10m até o ponto "E"; neste ponto deflete à esquerda em ângulo de 22°52'44" e segue pela distância de 187,55m, até o ponto "F", confrontando do ponto "B1 ao ponto F" com terreno de propriedade da empresa Administração e Participações Walter Torre Junior Ltda.; do ponto "F", deflete à direita e segue pelo azimute de 23°03'05", com distância de 7,79m, até o ponto "11"; deste ponto deflete à direita e segue pelo azimute de 31°53'12" com distância de 25,55m, até o ponto "10"; deste ponto, deflete à direita e segue pelo azimute de 36°34'23" com distância de 38,60m, até o ponto "9"; deste ponto, deflete à direita e segue pelo azimute de 42°22'17" com distância de 82,90m, até o ponto "8", confrontando do ponto "F" ao ponto "8" com área de propriedade da Prefeitura Municipal de Barueri; do ponto "8", deflete à direita e segue rio abaixo pelo Ribeirão do Gupê na extensão de 528,61m até o ponto "17"; deste ponto, deflete à direita e segue por uma cerca de arame farpado com distância de 480,00m, até o ponto "18", localizado na lateral esquerda da Estrada do Ingaí; deste ponto, deflete à direita e segue por uma linha sinuosa acompanhando à margem esquerda da referida Estrada, com distância de 276,99m. até o ponto "B-1", início desta descrição, confrontando do ponto "18" ao ponto "B-1" com à Estrada do Ingaí, delimitando este perímetro uma área de 150.969,90m2. Estando o referido imóvel devidamente matriculado sob nº 106.385 no Serviço Registral de Imóveis e Anexos da Cidade e Comarca de Barueri, deste Estado, e lançado pela Prefeitura Municipal de Barueri, deste Estado, através da inscrição cadastral nº 23151.00.03.0001.00.000-1, com o valor venal de R$126.253,11, para o exercício de 2.000. Imóvel esse havido em maior área, pelos vendedores, por compra feita a Alfredo Cerrato Filho e sua mulher Maria Luiza de Gennaro Cerrato, pelo valor total de Cr$438.400,00 (moeda da época), nos termos da escritura lavrada em 28/08/1.972, às folhas 36 do livro nº 1.438, no 13º Cartório de Notas da Cidade e Comarca de São Paulo, Capital, estando a mesma devidamente transcrita sob nº 6.227, em 19/10/1.972; e atualmente encontra-se matriculada sob nº 106.385, tudo do Registro de Imóveis da Cidade e Comarca de Barueri, deste Estado. II-) **UMA ÁREA DE TERRAS**, situada no Sítio do Gupê, que se localiza parte no Distrito de Jardim Belval, do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, e parte no Município de Jandira, Comarca de Barueri, deste Estado, a qual possui a seguinte descrição: "Inicia-se no ponto "G", localizado na Estrada Velha, segue por uma distância de 54,00m. até o ponto "F"; daí deflete para à esquerda e segue por 10,00m. até o ponto "E"; daí deflete à direita e segue por 114,00m. até o ponto "D"; onde defletindo à esquerda segue por 10,00m. até o ponto "C"; daí deflete à direita e segue por 285,00m. até o ponto "B", prosseguindo em curva por 54,00m. até o ponto "A"; confrontando em todas essas divisas com área desapropriada pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo, seguindo deste ponto em reta com uma distância de 47,41m. até encontrar o ponto "F"-1 que é o ponto "F" na escritura retificada, abandonando a divisa da faixa de domínio e seguindo por uma linha sinuosa pela lateral da Estrada da Pedreira, com uma distância de 136,69m. até encontrar o ponto "G"-1 que é o ponto "G" da escritura retificada; neste ponto abandona à Estrada e segue por uma linha sinuosa paralela à Estrada Velha, com distância de 584,38m. encontrando o ponto de origem "G", encerrando a área de 37.590,81m2. Estando o referido imóvel devidamente matriculado sob nº

SP01070335269

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

IPTU – JANDIRA

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE JANDIRA

Secretaria Municipal da Receita

I.P.T.U. Exercício 2020

Emissão 2ª Via

Data de Emissão: 10/02/2020

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição 23121-42-92-0001-00-000 IdFísico 1
Proprietário WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
Compromissário
Local do Imóvel 06600-000 - ESTRADA DA PEDREIRA, 280

Loteamento CAMPO DO GUPÊ
Quadra Lotes GLEBA
End. de entrega 06460-020 - AVENIDA TUCUNARE, 125 - TAMBORE - BARUERI - SP

Eventos	Tributados
Imposto Predial Urbano	158.369,98
Total Lançado	158369,98

Obs:

Terreno/Excesso		Contrução				UNICA 16/03/2020			
Área do Terreno	30.060,80	Área Total	11.968,57	Data de Lançamento	02/01/2020	1 16/03/2020	6 17/08/2020
Terreno	525,22	Vlr M2 Construção	716,55	Testada do Imóvel	211,40	2 15/04/2020	7 15/09/2020
Fração Ideal	1,0	Qtd Construções	1	Testada Taxas	0,00	3 15/05/2020	8 15/10/2020
Vlr Venal Terreno	15.788.533,38	Vlr Venal Construção	8.576.078,83	Valor Venal Imóvel	24.364.612,21	4 15/06/2020	9 16/11/2020
Area Excesso		Tipo Construção	18	Isenção	1	5 15/07/2020	10 15/12/2020
Vlr Venal Excedente	0,00	Categoria	C3	Qtd Parcelas	10		

Local de Pagamento: Pague nas Agências da Caixa, Casas Lotéricas, Banco do Brasil ou nos Correios — Vencimento: 16/03/2020
Cedente / Sacador: PREFEITURA DO MUNICIPIO DE JANDIRA — Descr Parcela: UNICA
Data do Documento: 02/01/2020 | Número do Documento: 1 Imobiliario | Espécie do Documento | Aceite: N | Data do Processo: 26/12/2019 | Nosso Número: 19257041
Uso do Banco: JANDIRA | Espécie: REAL | Quantidade | Valor: X | (=) Valor do Documento: 142532,98

Instruções: Texto de Responsabilidade do cedente

IPTU - 2020 "PARCELA ÚNICA"
SR. CAIXA NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.

(-) Desconto / Abatimento
(-) Outras Deduções
(+) Mora / Multa
(+) Outras
(=) Valor Cobrado

Cobrança sem Registro

Sacado WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
06460-020 - AVENIDA TUCUNARE, 125
TAMBORE BARUERI SP

Origem 1 Imobiliario

Controle 1 | Desc Parcela UNICA | Id Guia 381881 | Id Parcela 1897962 | Exercício | Vencimento 16/03/2020 | Quantidade | (=) Valor do documento 142.532,98 | (=) Valor cobrado | Sacado WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA. | (-) Deduções | (+) Acréscimos

81710001425-4 32982222202-5 00316009001-9 92570410000-5

Autenticação Mecânica

RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Local de Pagamento: Pague nas Agências da Caixa, Casas Lotéricas, Banco do Brasil ou nos Correios — Vencimento: 16/03/2020
Cedente / Sacador: PREFEITURA DO MUNICIPIO DE JANDIRA — Descr Parcela: 1/10
Data do Documento: 02/01/2020 | Número do Documento: 1 Imobiliario | Espécie do Documento | Aceite: N | Data do Processo: 26/12/2019 | Nosso Número: 19257042
Uso do Banco: JANDIRA | Espécie: REAL | Quantidade | Valor: X | (=) Valor do Documento: 15836,98

Instruções: Texto de Responsabilidade do cedente

SR. CAIXA NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.
AO CONTRIBUINTE: Após o vencimento atualizar o boleto no site da Prefeitura
- www.jandira.sp.gov.br => Serviço Cidadão =>Imóveis => Pesquisa de débito
e preferencialmente efetuar o pagamento junto aos bancos indicados ou na Prefeitura.

(-) Desconto / Abatimento
(-) Outras Deduções
(+) Mora / Multa
(+) Outras
(=) Valor Cobrado

Cobrança sem Registro

Sacado WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
06460-020 - AVENIDA TUCUNARE, 125
TAMBORE BARUERI SP

Origem 1 Imobiliario

Controle 1 | Desc Parcela 1/10 | Id Guia 381881 | Id Parcela 1897962 | Exercício | Vencimento 16/03/2020 | Quantidade | (=) Valor do documento 15.836,98 | (=) Valor cobrado | Sacado WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA. | (-) Deduções | (+) Acréscimos

81790000158-4 36982222202-1 00316019001-7 92570420000-3

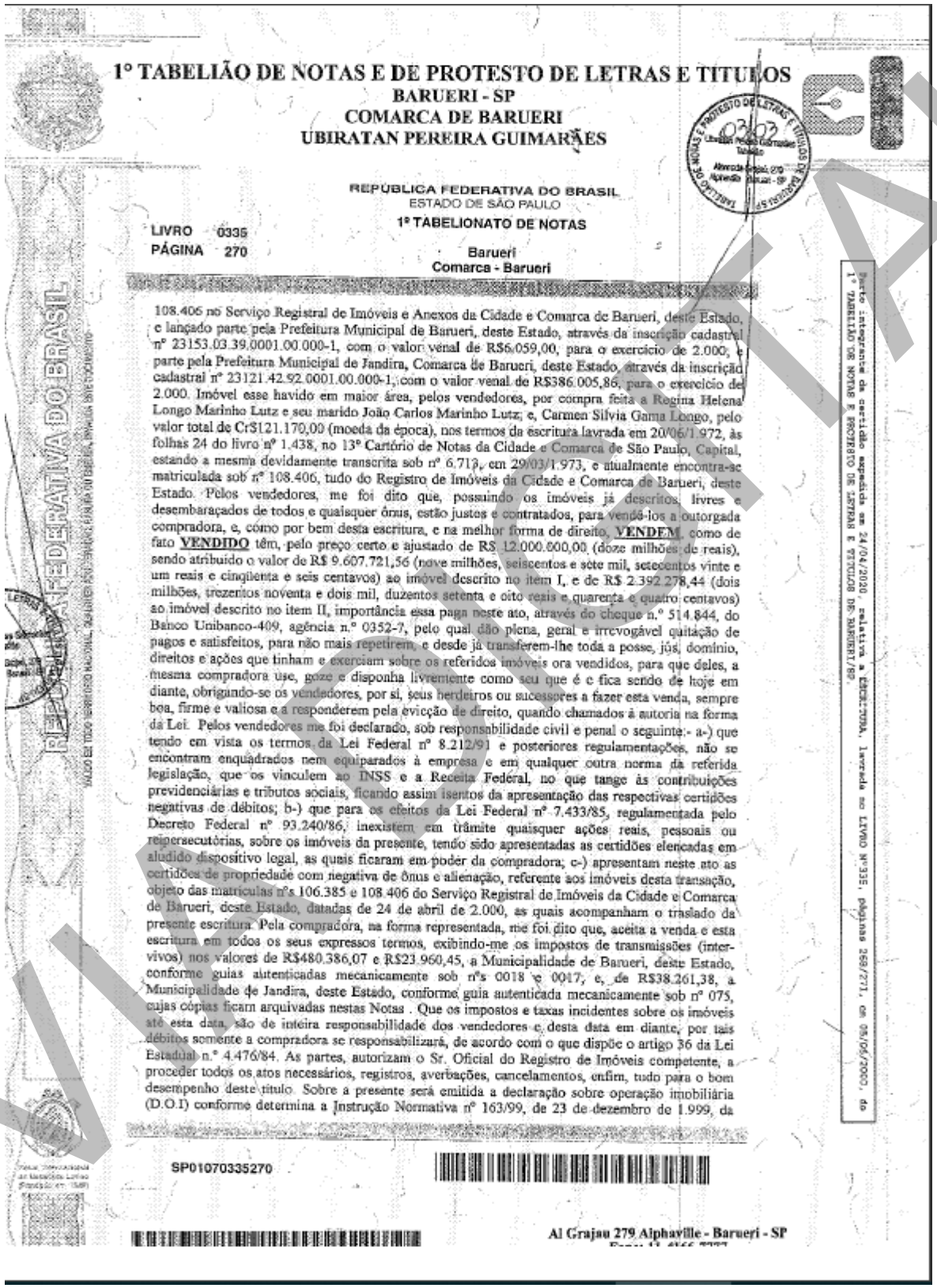
Autenticação Mecânica

RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

MODELO DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TITULOS
BARUERI - SP
COMARCA DE BARUERI
UBIRATAN PEREIRA GUIMARÃES

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
1º TABELIONATO DE NOTAS

LIVRO 0335
PÁGINA 270

Barueri
Comarca - Barueri

108.406 no Serviço Registral de Imóveis e Anexos da Cidade e Comarca de Barueri, deste Estado, e lançado parte pela Prefeitura Municipal de Barueri, deste Estado, através da inscrição cadastral nº 23153.03.39.0001.00.000-1, com o valor venal de R$6.059,00, para o exercício de 2.000, e parte pela Prefeitura Municipal de Jandira, Comarca de Barueri, deste Estado, através da inscrição cadastral nº 23121.42.92.0001.00.000-1, com o valor venal de R$386.005,86, para o exercício de 2.000. Imóvel esse havido em maior área, pelos vendedores, por compra feita a Regina Helena Longo Marinho Lutz e seu marido João Carlos Marinho Lutz; e, Carmen Silvia Gama Longo, pelo valor total de Cr$121.170,00 (moeda da época), nos termos da escritura lavrada em 20/06/1.972, às folhas 24 do livro nº 1.438, no 13º Cartório de Notas da Cidade e Comarca de São Paulo, Capital, estando a mesma devidamente transcrita sob nº 6.713, em 29/03/1.973, e atualmente encontra-se matriculada sob nº 108.406, tudo do Registro de Imóveis da Cidade e Comarca de Barueri, deste Estado. Pelos vendedores, me foi dito que, possuindo os imóveis já descritos, livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, estão justos e contratados, para vendê-los a outorgada compradora, e, como por bem desta escritura, e na melhor forma de direito, **VENDEM**, como de fato **VENDIDO** têm, pelo preço certo e ajustado de R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), sendo atribuído o valor de R$ 9.607.721,56 (nove milhões, seiscentos e sete mil, setecentos vinte e um reais e cinqüenta e seis centavos) ao imóvel descrito no item I, e de R$ 2.392.278,44 (dois milhões, trezentos noventa e dois mil, duzentos setenta e oito reais e quarenta e quatro centavos) ao imóvel descrito no item II, importância essa paga neste ato, através do cheque n.º 514.844, do Banco Unibanco-409, agência n.º 0352-7, pelo qual dão plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para não mais repetirem, e desde já transferem-lhe toda a posse, jús, domínio, direitos e ações que tinham e exerciam sobre os referidos imóveis ora vendidos, para que deles, a mesma compradora use, goze e disponha livremente como seu que é e fica sendo de hoje em diante, obrigando-se os vendedores, por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer esta venda, sempre boa, firme e valiosa e a responderem pela evicção de direito, quando chamados à autoria na forma da Lei. Pelos vendedores me foi declarado, sob responsabilidade civil e penal o seguinte:- a-) que tendo em vista os termos da Lei Federal nº 8.212/91 e posteriores regulamentações, não se encontram enquadrados nem equiparados à empresa e em qualquer outra norma da referida legislação, que os vinculem ao INSS e a Receita Federal, no que tange às contribuições previdenciárias e tributos sociais, ficando assim isentos da apresentação das respectivas certidões negativas de débitos; b-) que para os efeitos da Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto Federal nº 93.240/86, inexistem em trâmite quaisquer ações reais, pessoais ou reipersecutórias, sobre os imóveis da presente, tendo sido apresentadas as certidões elencadas em aludido dispositivo legal, as quais ficaram em poder da compradora; c-) apresentam neste ato as certidões de propriedade com negativa de ônus e alienação, referente aos imóveis desta transação, objeto das matrículas nºs 106.385 e 108.406 do Serviço Registral de Imóveis da Cidade e Comarca de Barueri, deste Estado, datadas de 24 de abril de 2.000, as quais acompanham o traslado da presente escritura. Pela compradora, na forma representada, me foi dito que, aceita a venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os impostos de transmissões (inter-vivos) nos valores de R$480.386,07 e R$23.960,45, a Municipalidade de Barueri, deste Estado, conforme guias autenticadas mecanicamente sob nºs 0018 e 0017, e, de R$38.261,38, a Municipalidade de Jandira, deste Estado, conforme guia autenticada mecanicamente sob nº 075, cujas cópias ficam arquivadas nestas Notas . Que os impostos e taxas incidentes sobre os imóveis até esta data, são de inteira responsabilidade dos vendedores e desta data em diante, por tais débitos somente a compradora se responsabilizará, de acordo com o que dispõe o artigo 36 da Lei Estadual n.º 4.476/84. As partes, autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder todos os atos necessários, registros, averbações, cancelamentos, enfim, tudo para o bom desempenho deste título. Sobre a presente será emitida a declaração sobre operação imobiliária (D.O.I) conforme determina a Instrução Normativa nº 163/99, de 23 de dezembro de 1.999, da

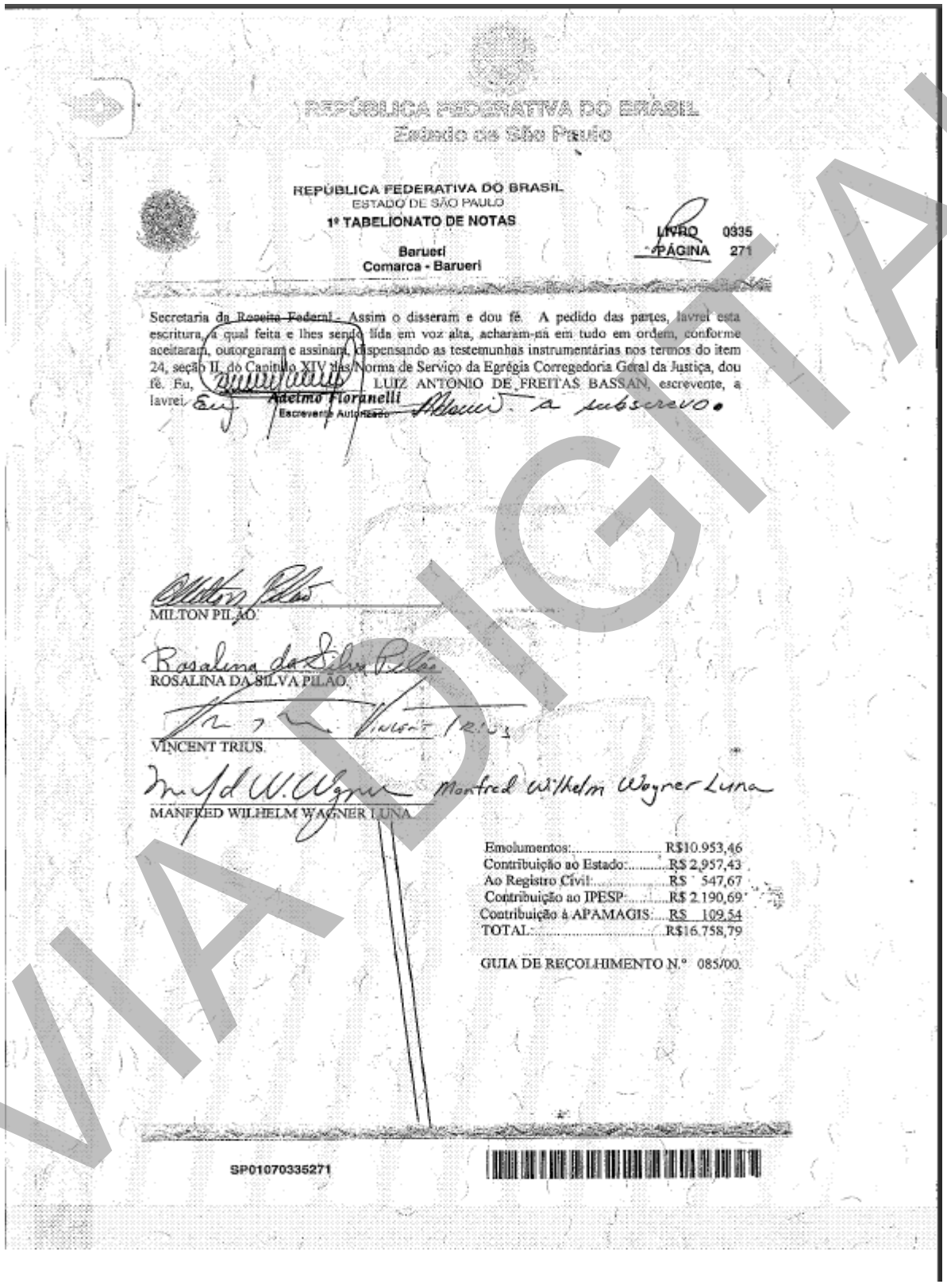
Certo integrante da certidão expedida em 24/04/2000, relativa a escritura, lavrada no LIVRO Nº 335, página 268/271, em 05/05/2000, do 1º TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TITULOS DE BARUERI/SP

SP01070335270

Al Grajau 279 Alphaville - Barueri - SP

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
1º TABELIONATO DE NOTAS
Barueri
Comarca - Barueri

LIVRO 0335
PÁGINA 271

Secretaria da Receita Federal. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida em voz alta, acharam-na em tudo em ordem, conforme aceitaram, outorgaram e assinam, dispensando as testemunhas instrumentárias nos termos do item 24, seção II, do Capítulo XIV das Norma de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, dou fé. Eu, LUIZ ANTONIO DE FREITAS BASSAN, escrevente, a lavrei. Adelmo Fioranelli
Escrevente Autorizado

MILTON PILÃO

ROSALINA DA SILVA PILÃO

VINCENT TRIUS

MANFRED WILHELM WAGNER LUNA

Emolumentos:..... R$10.953,46
Contribuição ao Estado:..... R$ 2.957,43
Ao Registro Civil:..... R$ 547,67
Contribuição ao IPESP:..... R$ 2.190,69
Contribuição à APAMAGIS:..... R$ 109,54
TOTAL:..... R$16.758,79

GUIA DE RECOLHIMENTO N.º 085/00.

SP01070335271

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

IPTU – BARUERI

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI

Departamento Técnico de Tributos Imobiliários

SIAT - Módulo de Tributos

Ficha Espelho do Cadastro Físico Imobiliário - 2020

Dados Cadastrais

00121000B80203539EC0A80045E

Inscrição **23121.51.14.0001.00.000.1**			Inscrição Anterior 2315303390001000001		
Proprietário **WAL - MART BRASIL LTDA**			Compromissário		
CPF/CNPJ Proprietário 00.063.960/0001-09			CPF/CNPJ Compromissário		
Logradouro ESTRADA DO INGAI					
CEP 06400-000	Nº Oficial 0	Nº Anterior	Complemento		
Bairro BAIRRO DOS ALTOS / ALTOS			Quadra	Lote .	Área Terreno 7.530,00
Qtd. Testada 1,00	Testada 1 584,30	Testada 2 0,00	Testada 3 0,00	Testada 4 0,00	Ultima Atualização 20/05/2009

Endereço Correspondência

Logradouro AVENIDA DOS AUTONOMISTAS			Nº 1828
Complemento	Bairro VILA QUITAUNA		
Cidade OSASCO		Estado SP	CEP 06194-050

Dados Adicionais do Imóvel

Cód. Cobrança 0-Normal	Estado Edificação 0-Nenhuma	Forma 1-Irregular	Situação 3-Meio Quadra	Uso 0-Nenhum	Benfeitoria
Categoria Propriedade 1-Particular	Área Edificada 0,00	Ano Construção 0	Qtd. Pavimentos 0		

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI

Departamento Técnico de Tributos Imobiliários

SIAT - Módulo de Tributos

Ficha Espelho do Cadastro Físico Imobiliário - 2020

Dados Cadastrais

Inscrição			Inscrição Anterior		
23121.51.39.0001.00.000.1			23151000300001000001		
Proprietário			Compromissário		
WAL - MART BRASIL LTDA					
CPF/CNPJ Proprietário			CPF/CNPJ Compromissário		
00.063.960/0001-09					
Logradouro					
ESTRADA DOS ALPES					
CEP	Nº Oficial	Nº Anterior	Complemento		
06423-080	320				
Bairro			Quadra	Lote	Área Terreno
BAIRRO DOS ALTOS / ALTOS				PT-QUI-1-LOTE 2	160.369,90
Qtd. Testada	Testada 1	Testada 2	Testada 3	Testada 4	Ultima Atualização
1,00	630,00	0,00	0,00	0,00	11/05/2011

Endereço Correspondência

Logradouro				Nº
AVENIDA TUCUNARE				125
Complemento		Bairro		
		SITIO TAMBORE / TAMBORE		
Cidade			Estado	CEP
BARUERI			SP	06460-020

Dados Adicionais do Imóvel

Cód. Cobrança	Estado Edificação	Forma	Situação	Uso	Benfeitoria
0-Normal	5-Construido	1-Irregular	3-Meio Quadra	4-Edificado	1-Muro Fechado
Categoria Propriedade	Área Edificada	Ano Construção	Qtd. Pavimentos		
1-Particular	25.899,86	2004	1		

Dados da Edificação

Piscina	Categoria Ocupação	Regime Ocupação	Categoria Uso	Serviços Municipais	Tipo Construção
0-Sem piscina	1-Particular	1-Própria	5-Comércio	15	16-Galpão
Estado Construção					
1-Nova					

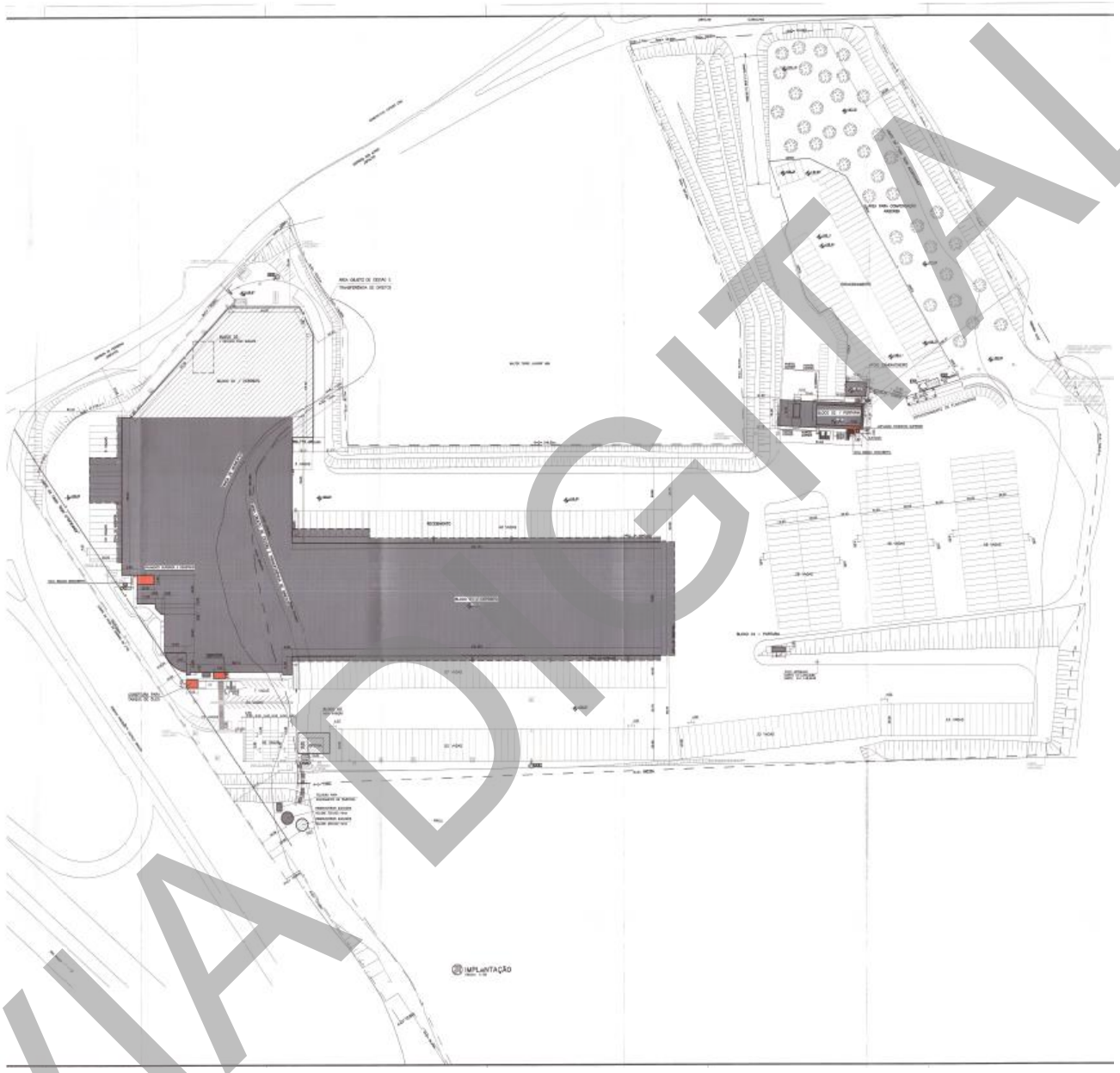
Dados Adicionais da Edificação

Revestimento Externo	Revestimento Interno	Pintura Externa	Pintura Interna	Piso	Forro
2-Reboco	2-Reboco	3-Latex	3-Latex	2-Tij/Cim.	1-Sem
Instalação Elétrica	Instalação Sanitária	Estrutura	Cobertura	Esquadria	Elevador
3-Semi Emb	4-Int.Comp	4-Concreto	3-Amianto	3-Ferro	1-Sem Elevador

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

PROJETO SIMPLIFICADO APROVADO



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

QUADRO DE ÁREAS

QUADRO DE ÁREAS – BARUERI

TERRENO:

MATRÍCULA 108.406 – BARUERI	7.530,00 m²
MATRÍCULA 106.385 – BARUERI	150.969,90 m²
ÁREA OBJETO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS	1.870,00 m²
TOTAL	160.369,90 m²

CONSTRUÇÃO

BLOCO	ÁREAS EXISTENTES ANISTIADAS PELO AUTO DE REGULARIZAÇÃO Nº1352/02 E HABITE-SE Nº009/05			ÁREA APROV. PROCESSO 23.736/2006	A CONSTRUIR			TOTAL GERAL (A+B)+C+ (D+E)
	PAVIMENTO			PAVIMENTO	PAVIMENTO			
	TÉRREO (A)	SUPERIOR (B)	TOTAL (A+B)	TÉRREO (C)	TÉRREO (D)	SUPERIOR (E)	TOTAL (D+E)	
BLOCO 01	24.340,29m²	--	24.340,29m²	262,77m²		--	--	24.603,06m²
BLOCO 02	872,01m²	360,47m²	1.232,48m²	--	4,41m²	20,14m²	24,55m²	1.257,03m²
BLOCO 03 – OFICINA	--	--	--	258,21m²	--	--	--	258,21m²
BLOCO 04	26,78m²	--	26,78m²	--	--	--	--	26,78m²
CAIXA D'ÁGUA	45,96m²	--	45,96m²	45,96m²		--	--	91,92m²
APOIO CAMINHONEIRO	120,24m²	118,80m²	239,04m²	--	--	--	--	239,04m²
TELHEIRO P/ EQUIP.	15,31m²	--	15,31m²	--	--	--	--	15,31m²
TOTAL PARCIAL	25.420,59m²	479,27m²	25.899,86m²	566,94m²	4,41m²	20,14m²	24,55m²	26.491,35m²

NÃO COMPUTÁVEIS BARUERI

CASA DE BOMBAS	48,46m²	--	48,46m²
TOTAL	48,46m²	--	48,46m²

T.O. = (A+C+D)/160.369,90 = 16,20%

I.A. = (A+B+C+D+E)/160.369,90 = 0,17

QUADRO DE ÁREAS – JANDIRA

TERRENO:

MATRÍCULA 108.406 – JANDIRA	30.060,81 m²
ÁREA OBJETO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS	818,30 m²

CONSTRUÇÃO

BLOCO	ÁREAS EXISTENTES REGULARIZADAS HABITE-SE Nº 1740 EXPEDIDO EM 15/01/2002 E HABITE-SE EXPEDIDO EM 18/04/05 ATRAVÉS DO PROC. 0548/05 – PARCIAL					A RELOCAR P/ BARUERI	ÁREA APROV. PROCESSO 6414/2006	A CONSTRUIR		
	TÉRREO		SUPERIOR		TOTAL APROVADO	TÉRREO	TÉRREO	TÉRREO	SUPERIOR	TOTAL GERAL
	COMP.	NÃO COMP.	COMP.	NÃO COMP.		COMP.	COMP.	COMP.	COMP.	
BLOCO 01	10.681,48m²	--	816,76m²	--	11.498,24m²	--	5.584,50m²	--	64,07m²	17.146,81m²
BLOCO 03	258,21m²	--	--	--	258,21m²	258,21m²	--	--	--	--
ENTRADA ENERGIA	--	8,22m²	--	--	8,22m²	--	--	--	--	8,22m²
ÁREA CONVIVÊNCIA	110,28m²	--	78,81m²	--	189,09m²	--	--	--	--	189,09m²
TANQUE ÓLEO	14,81m²	--	--	--	14,81m²	--	--	--	--	14,81m²
COBERT. TANQUE	--	--	--	--	--	--	--	38,05m²	--	38,05m²
GERADOR	--	--	--	--	--	--	--	31,20m²	--	31,20m²
TOTAL	11.064,78m²	8,22m²	895,57m²	--	11.968,57m²	258,21m²	5.584,50m²	69,25m²	64,07m²	17.428,18m²
TOTAL ÁREA APROVADA PROCESSO Nº 6414 DE 15/08/2006:										5.584,50m²
TOTAL ÁREA A RELOCAR PARA BARUERI – PROCESSO Nº 6414 DE 15/08/2006:										(-)258,21m²
EXISTENTE REGULARIZADO HABITE-SE Nº 1740 EXPEDIDO EM 15/01/2002:										11.764,67m²
EXISTENTE REGULARIZADO HABITE-SE EXPEDIDO EM 18/04/05 ATRAVÉS DO PROC. 0548/05 – PARCIAL										203,90m²
TOTAL ÁREA A CONSTRUIR:										133,32m²
TOTAL ÁREA NÃO COMPUTÁVEIS:										6,10m²
TOTAL GERAL:										17.434,28m²

NÃO COMPUTÁVEIS – JANDIRA

BLOCO 01	6,10m²	--	6,10m²
TOTAL	6,10m²	--	6,10m²

INDICES – JANDIRA	EXIGIDO	EXISTENTE
T.O.	70%	54,17%
C.A.	1	0,56

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: CFD9BD4A-FB44-44AC-8E10-4A7832A42540

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).

VIA DIGITAL