

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

REF.: CONSULTA FORMAL DO BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Prezado Cotista,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88 ("**Vórtx**" ou "**Administrador**"), na qualidade de administrador do **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.637/0001-71 ("**Fundo**"), vem, com base no Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**") e no Art. 39 do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), por meio desta **CONSULTA FORMAL**, consultá-lo acerca das matérias de competência da Assembleia Geral a serem deliberadas pelos cotistas do Fundo ("**Cotistas**").

Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

O material de suporte preparado pelo Gestor consta do **Anexo I** a esta Consulta Formal.

ORDEM DO DIA:

- (i) Deliberar, nos termos do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472, sobre a aprovação do laudo de avaliação constante do **Anexo II** a esta Consulta Formal ("**Laudo de Avaliação**"), elaborado pela Colliers International do Brasil ("**Empresa Avaliadora**"), na qualidade de empresa especializada contratada para a elaboração dos laudos de avaliação dos bens e direitos, bem como autorizar que o Fundo receba em integralização o imóvel registrado nas matrículas nºs 2.725 e 4.523, ambas do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Cabreúva/SP ("**Imóvel**"), pelo valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), o qual é inferior ao valor de avaliação do Imóvel previsto no Laudo de Avaliação. Caso aprovado, o Fundo receberá o Imóvel em integralização no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo, sob rito automático e regime de melhores esforços de colocação, exclusiva para investidores profissionais, em moeda e em ativos, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**"). A Oferta foi aprovada dentro do limite do capital autorizado previsto no regulamento do Fundo por ato do administrador datado de 13 de novembro de 2023; e



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

- (ii) Deliberar que o Administrador e o Gestor, conforme o caso, possa praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente Ordem do Dia, inclusive firmar todos os documentos necessários para efetivar a transferência do Imóvel indicado no Laudo de Avaliação que passará a integrar o patrimônio do Fundo.

PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL

Quórum: Esclarece-se que, em observância ao disposto no § 2 do Artigo 38 do Regulamento as matérias previstas acima dependerão de aprovação de (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Direito de Voto: Nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável, (i) cada Cota subscrita corresponderá a 1 (um) voto; (ii) terão qualidade para deliberar sobre as matérias objeto da presente Consulta Formal os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano; (iii) não podem votar e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (a) o Administrador e o Gestor (conforme definido no Regulamento); (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas consideradas partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, bem como seus respectivos sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (iv) os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque em conflito de interesses em relação a qualquer matéria objeto de deliberação por meio da presente Consulta Formal, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses, enquanto permanecer o conflito. Não se aplica a vedação prevista no inciso (iii) quando: (a) os únicos Cotistas do Fundo forem tais pessoas; ou (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto. Poderão exercer o direito de voto os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data desta convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano e que não se enquadrem nas hipóteses previstas nos incisos V e VI, do Parágrafo Primeiro do Artigo 24 da Instrução CVM 472 ("Cotistas Conflitados"). Ainda, conforme disposto no Relatório de Audiência Pública SDM nº 07/14, os cotistas que estiverem enquadrados em uma das hipóteses de conflito de interesse, deverão se autodeclarar conflitados, devendo informar à Administradora e aos demais cotistas as circunstâncias que possam impedi-lo de exercer o seu voto, de forma que, não caberá ao administrador ou à Assembleia Geral de Cotistas impedir o voto de cotistas com fundamento em eventual conflito de interesses.

Manifestação: Os Cotistas deverão manifestar seu voto por meio do envio de carta resposta na forma do **Anexo III** desta Consulta Formal ("**Carta Resposta**"), a qual deverá ser assinada pelo Cotista, seus representantes legais e/ou procuradores, conforme aplicável, e



deverá ser acompanhada da documentação que comprove os poderes de representação, conforme orientações contidas no **Anexo IV** desta Consulta Formal. Os custodiantes dos respectivos Cotistas poderão receber as orientações de voto de seus clientes Cotistas de forma física ou eletrônica (inclusive via pdf), de acordo com os procedimentos adotados por cada custodiante e observadas as orientações contidas no **Anexo IV**.

A Carta Resposta, preenchida e assinada deverá ser enviada à Vórtx, aos cuidados da equipe de Administração de Fundos, conforme orientações contidas no **Anexo IV**.

Prazo e Apuração: A presente Consulta Formal **deverá ser respondida até às 23:59 horas do dia de 30 de novembro 2023**, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado no dia 1º de dezembro de 2023 e será comunicado pelo Administrador aos cotistas por meio de termo de apuração da consulta formal a ser divulgado nos canais oficiais exigidos pela regulamentação em vigor.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços abaixo mencionados.

Caso V.Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com o Administrador, pelos meios indicados a seguir:

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: assembleiasfundos@vortx.com.br

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.

Administrador



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ANEXO I - MATERIAL DE SUPORTE

[Página intencionalmente deixada em branco. Vide anexo nas páginas seguintes]

**OUVIDORIA**0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR**VORTX.COM.BR**

RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Racional de Aquisição | Novembro 2023

BlueMacaw Logística

BLMG11

Disclaimer

Ainda que a BlueMacaw entenda que as premissas ora contempladas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL DE APOIO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS COTISTAS.

As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que o cotista deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alterações a qualquer momento e sem aviso prévio.

ESTE MATERIAL DE APOIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UM CONVITE OU UMA RECOMENDAÇÃO DE AQUISIÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS.

Por que a aquisição faz sentido?

BLMG11

Objetivo do Fundo

O Fundo objetiva a geração de valor para o cotista através de distribuição de dividendos acima do mercado e também através de oportunidades de ganhos de capital. Com o objetivo de continuar crescendo o fundo (trazendo mais liquidez), diminuir alavancagem e aumentar diversificação, entendemos que a melhor maneira de alcançar esse propósito em um momento onde a cota no secundário encontra-se a desconto do valor patrimonial é através de transações onde o vendedor do ativo entende que o valor em bolsa está descontado em excesso e aceita receber o pagamento em cotas emitidas pelo valor patrimonial

Localização

- Ativo localizado na Sub-região Jundiaí que é o **terceiro maior mercado de SP** atrás de Cajamar e Guarulhos
- Fácil acesso às principais rodovias da região, e também à energia - **adjacente à subestação mais próxima**

Ativo

- Terreno com **projeto aprovado** e pronto para ser desenvolvido
- **Dentro de um business park com portaria/acesso já edificado** e galpões já construídos e comercializados

Proposta de valor

- Preço de R\$40 milhões (**R\$120/m²** de terreno / **R\$178/m²** área homogeneizada¹⁾) e desconto de **23%** em comparação ao valor de mercado de R\$52 milhões conforme laudo pela Colliers
- **Pagamento em cotas** com valor de emissão do PL de setembro de **R\$87,28/cota**

(1) R\$120/m² para 332mil m² de terreno equivalente a R\$178/m² para 225mil m² de área homogeneizada conforme definido no laudo emitido pela Colliers



Localização

Rodovia Prefeito João Zacchi, 1000 - Pinhal, Cabreúva - SP

SUBESTAÇÃO DA CTEEP



ZARAPLAST

Cabreúva Business Park

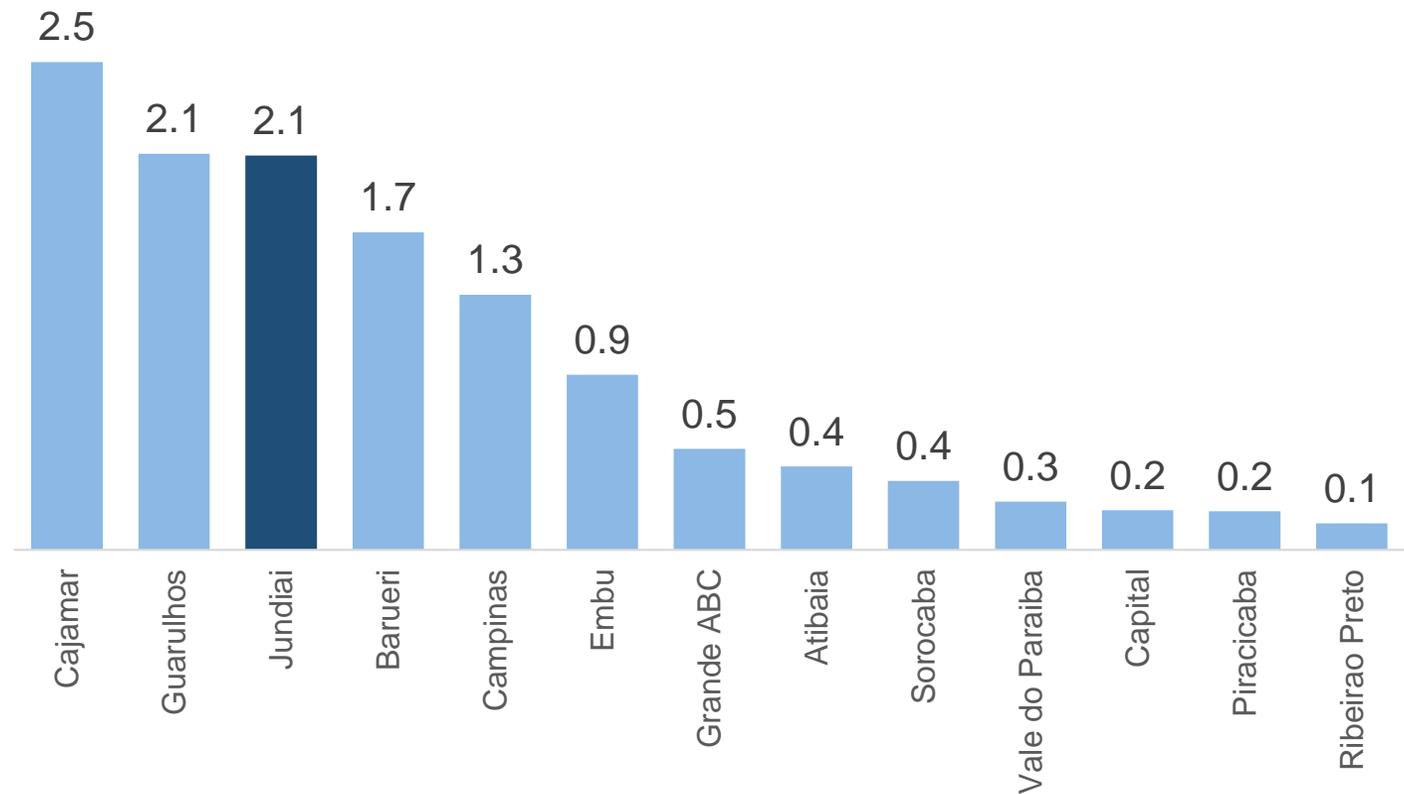
Área de terreno de 332 mil m² e área homogeneizada de 225 mil m² adjacente a subestação da CTEEP além de fácil acesso à Jundiaí e às principais rodovias da região



Mercado de Galpões no Estado de SP

Em milhões de m2

O mercado de galpões no estado de SP é o maior da Brasil e totaliza 13 milhões de m2, sendo que a Sub-região Jundiaí, mercado onde o ativo está localizado, representa o terceiro maior em estoque total e atualmente apresenta uma vacância media de 12% versus 11% do mercado de SP em geral



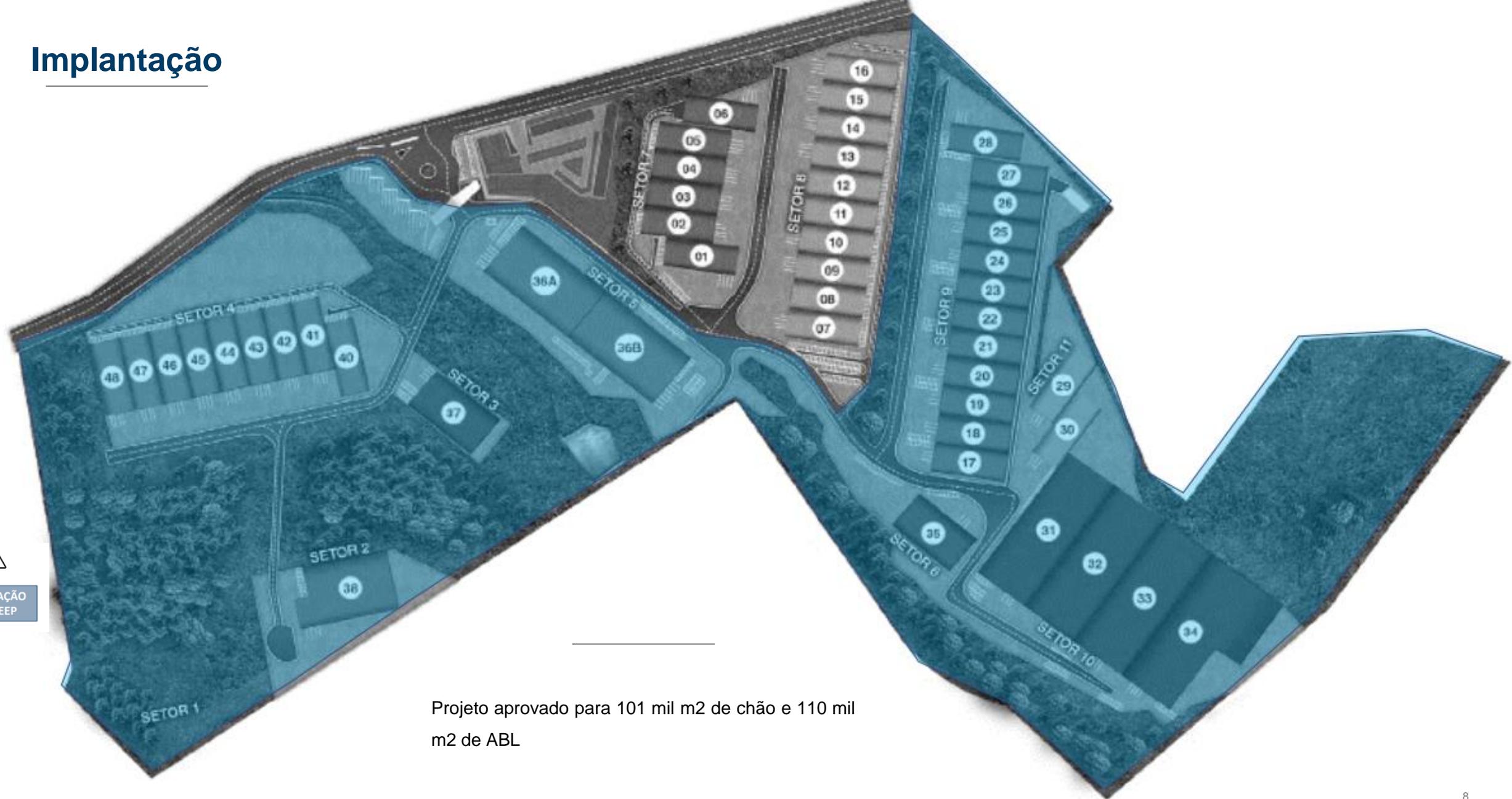
(1) Conforme o Marketbeat da Cushman & Wakefield Brazil Industrial Q3 2023



Ativo

Terreno com projeto aprovado e pronto para ser desenvolvido
dentro do Cabreúva Business Park

Implantação



Projeto aprovado para 101 mil m² de chão e 110 mil m² de ABL

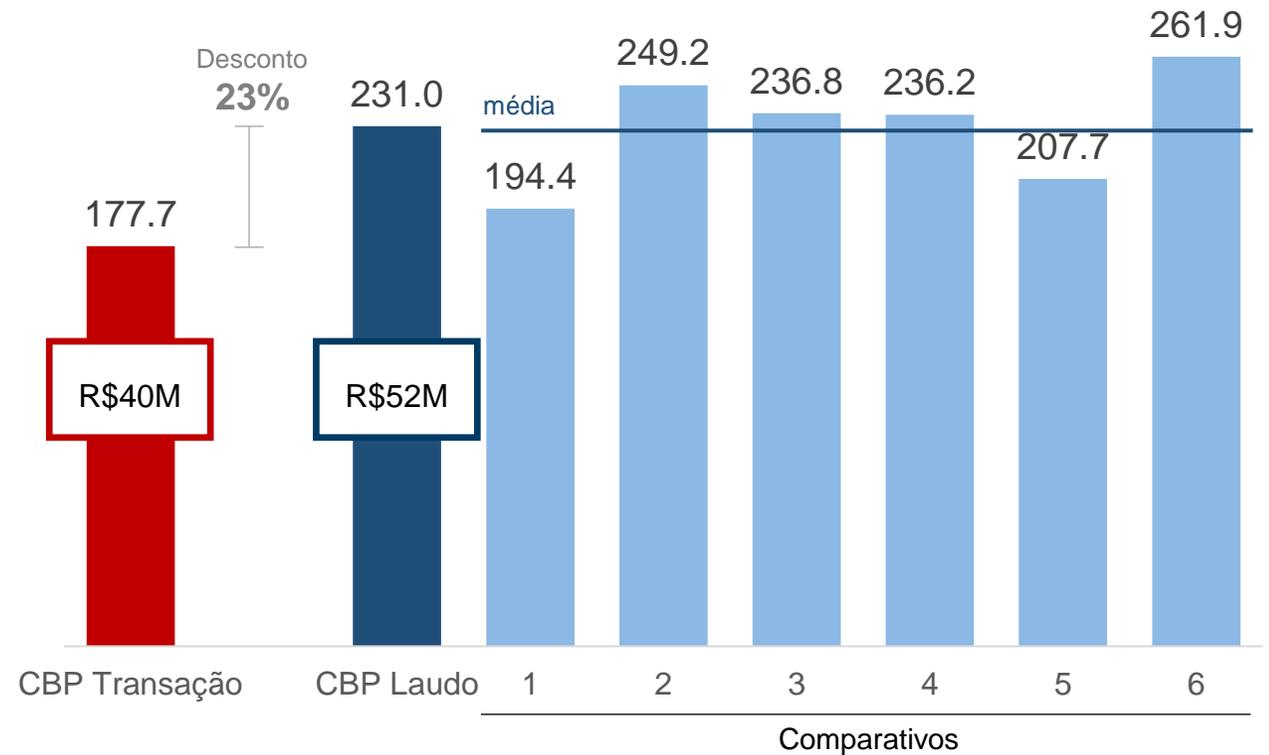
Proposta de valor

Aquisição com desconto com relação ao valor de laudo e pagamento com cotas emitidas no valor patrimonial

Comparativo de Valor de Terreno

R\$/m²

O valor da transação corresponde a um valor de R\$178/m² de terreno homogeneizado (R\$120/m² em terreno bruto) que implica um desconto de 23% com relação ao valor apurado pelo laudo da Colliers



Impacto no BLMG11

Em R\$ milhões

O recebimento do vendedor em cotas com valor de emissão pelo valor patrimonial de R\$87,28 (vs R\$57,72 de fechamento de 29/set) além de gerar benefício para o cotista BLMG11, corrobora a tese que o valor de negociação em bolsa das cotas do Fundo encontra-se demasiadamente descontado

Adicionalmente, em linha com o plano de desalavancagem do fundo, para efeitos ilustrativos, caso o ativo contribuído fosse vendido para quitação de dívida o índice de Loan To Value (LTV) de atuais 18% iria para 8%

| BLMG | | | | |
|---------------------------|------------|-------|---------------------|--|
| R\$ milhões | | | Pro-Forma Adição | Pro-Forma Venda / Redução Dívida |
| | Set/23 | Ativo | Ativo | |
| Caixa | 3 | | 3 | 3 |
| Ativos Imobiliários (1) | 405 | 40 | 445 | 405 |
| Outros Ativos | 2 | | 2 | 2 |
| Total Ativos | 410 | | 450 | 410 |
| CRI Jandira | 77 | | 77 | 37 |
| Outros Passivos | 0 | | 0 | 0 |
| Total Passivos | 77 | | 77 | 37 |
| Patrimônio Líquido | 333 | | 373 | 373 |
| LTV | 18% | | 17% | 8% |

Relações com Investidores

Cadastre-se no nosso **mailing** para receber informações como relatórios gerenciais, fatos relevantes, entre outros.

Fale com o **RI** através de nossos canais:

✉ ri@bluemacaw.com

📍 bluemacaw.com

☎ 11 99882.3939

📺 BlueMacawGestora

@BlueMacawGestora

in BlueMacaw

Blue  Macaw

BlueMacaw

Esta apresentação foi elaborada pela BlueMacaw Gestora de Recursos Ltda. ("BlueMacaw") para fins meramente informativos e para uso exclusivo de seu destinatário. Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que ainda não ocorreram e estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados. A BlueMacaw e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. A BlueMacaw não assume responsabilidade pela conclusão das operações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico. Este informativo é válido somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. A BlueMacaw não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular este informativo em virtude de qualquer acontecimento futuro. Não é obrigação da BlueMacaw implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como a BlueMacaw não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

ANEXO II - LAUDO DE AVALIAÇÃO

[Página intencionalmente deixada em branco. Vide anexo nas páginas seguintes]



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP



Avaliação de Terreno

Preparado para: BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Via Prefeito João Zacchi, 1000 - Pinhal - Cabreúva
- SP

LAUDO 12.524/2023

Outubro, 2023

São Paulo, 19 de outubro de 2023

À
BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de Terreno localizado em Cabreúva – SP.

Endereço: Via Prefeito João Zacchi, 1000 – Pinhal - Cabreúva – SP

De acordo com a proposta 9.432/2023, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 09/10/2023, a fim de estimar o valor de mercado de venda para balizar processo de integração do fundo.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

ÍNDICE

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | SUMÁRIO EXECUTIVO | 2 |
| 2. | TERMOS DA CONTRATAÇÃO | 3 |
| 3. | DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA | 5 |
| 4. | CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO | 6 |
| 4.1 | ASPECTOS DA REGIÃO | 6 |
| 4.2 | EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS | 8 |
| 4.3 | ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO | 8 |
| 4.4 | ENTORNO IMEDIATO | 8 |
| 4.5 | ZONEAMENTO | 9 |
| 5. | CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE | 10 |
| 5.1 | DESCRIÇÃO DO TERRENO | 10 |
| 6. | DIAGNÓSTICO DE MERCADO | 11 |
| 7. | AVALIAÇÃO DO IMÓVEL | 18 |
| 7.1 | REFERÊNCIAS NORMATIVAS | 18 |
| 7.2 | METODOLOGIA | 18 |
| 7.3 | VALOR DE VENDA | 18 |
| 7.3.1 | ELEMENTOS COMPARATIVOS | 18 |
| 7.3.2 | TRATAMENTO POR FATORES | 18 |
| 7.3.3 | HOMOGENEIZAÇÃO DAS ÁREAS | 20 |
| 7.3.4 | SITUAÇÃO PARADIGMA | 21 |
| 7.3.5 | VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO TERRENO | 21 |
| 7.3.6 | VALOR DE MERCADO PARA VENDA | 21 |
| 8. | RECONCILIAÇÃO FINAL DE VALORES | 22 |
| 9. | TERMO DE ENCERRAMENTO | 23 |

ANEXOS

I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

III - TRATAMENTO POR FATORES

V - DOCUMENTOS

VII - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES
LIMITANTES

II - ELEMENTOS COMPARATIVOS

IV - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VI - TABELAS DE AVALIAÇÃO

VIII - DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

TERRENO URBANO - CABREÚVA - SP

| | |
|-------------------------------|--|
| Solicitante: | BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. |
| Finalidade e Uso pretendido: | A fim de estimar o valor de mercado de venda para balizar processo de integração do fundo. |
| Data de Referência: | Outubro de 2023 |
| Data da Vistoria: | 09/10/2023 |
| Endereço: | Via Prefeito João Zacchi, 1000 - Pinhal |
| Município: | Cabreúva - SP |
| Área de Terreno: | 429.725,78 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo) |
| Tipologia do Imóvel: | Terreno sem benfeitoria |
| Metodologia: | Método Comparativo Direto |
| Valor de Mercado para Venda: | R\$ 52.000.000,00 (Cinquenta dois e milhões de reais) |
| Grau de Fundamentação Obtido: | Grau II |
| Grau de Precisão Obtido: | Grau III |

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 9.432/2023, a Colliers Technical Services Ltda (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Via Prefeito João Zacchi, 1000 - Pinhal - Cabreúva - SP para a data-base de Outubro de 2023 para o BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do Valor de Mercado para Venda do referido imóvel em Cabreúva - SP, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) o Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

Este documento foi preparado considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”)* e nas normas do *International Valuation Standards Council (“IVSC”)*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o Valor de Mercado para Venda.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o ativo pela comparação com outros terrenos similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

As bases de valores adotadas foram as do Valor de Mercado para Venda, definidos pelo *Red Book* como:

“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador/locatário e um vendedor/locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”¹

Outras considerações:

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região

¹ Tradução livre para *“Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”* – Red Book.

geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e “Condições e Termos de Contratação”.

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do imóvel;
- Contrato de locação do imóvel;
- Planta do imóvel com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia da Matrícula de números 2.725 e 4.523, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cabreúva - São Paulo;
- Cópia do IPTU de número de inscrição municipal de número 00251538100012 do exercício de 2022;
- Apresentação do projeto.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e construções e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

| Documento | Área de Terreno | Área de Preservação Ambiental | Faixa de Transmissão | Área de Terreno Utilizada |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Matrícula 2.725 | 411.526,66 m ² | 100.274,34 m ² | 49.215,00 m ² | 97.552,06 m ² |
| Matrícula 4.523 | - | 18.199,12 m ² | - | - |
| IPTU | 411.529,66 m ² | - | - | - |
| Apresentação do projeto | 430.304,00 m ² | - | - | - |

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do Terreno: 429.725,78 m², conforme somatório das matrículas;
- Área de Preservação Ambiental: 167.688,46 m², conforme somatório das matrículas;
- Área Livre para Uso: 332.176,67 m², conforme somatório das matrículas.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA REGIÃO

| | |
|--------------------------------|---|
| Endereço: | Via Prefeito João Zacchi, 1000 - Pinhal |
| Cidade – Estado: | Cabreúva - SP |
| Densidade de Ocupação: | Baixa |
| Padrão Econômico: | Médio-Baixo |
| Categoria de Uso Predominante: | Industrial |
| Valorização Imobiliária: | Em valorização |
| Vocação: | Industrial |
| Acessibilidade: | Boa |

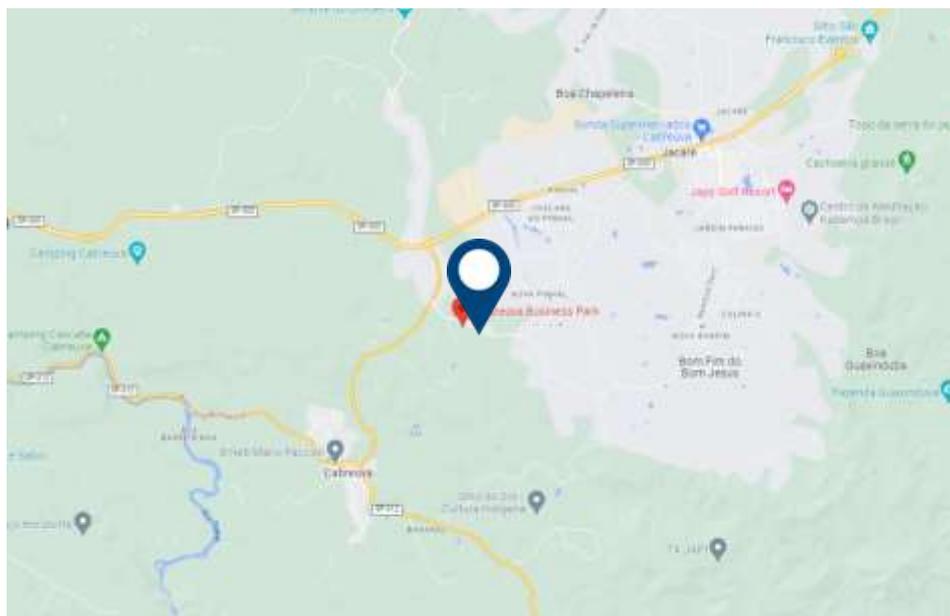


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

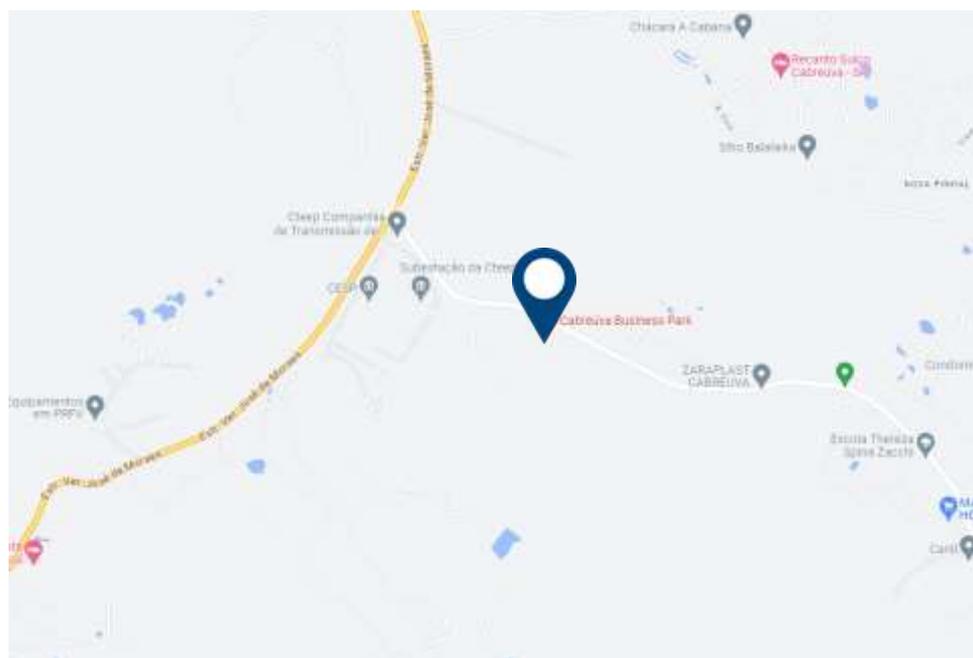


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

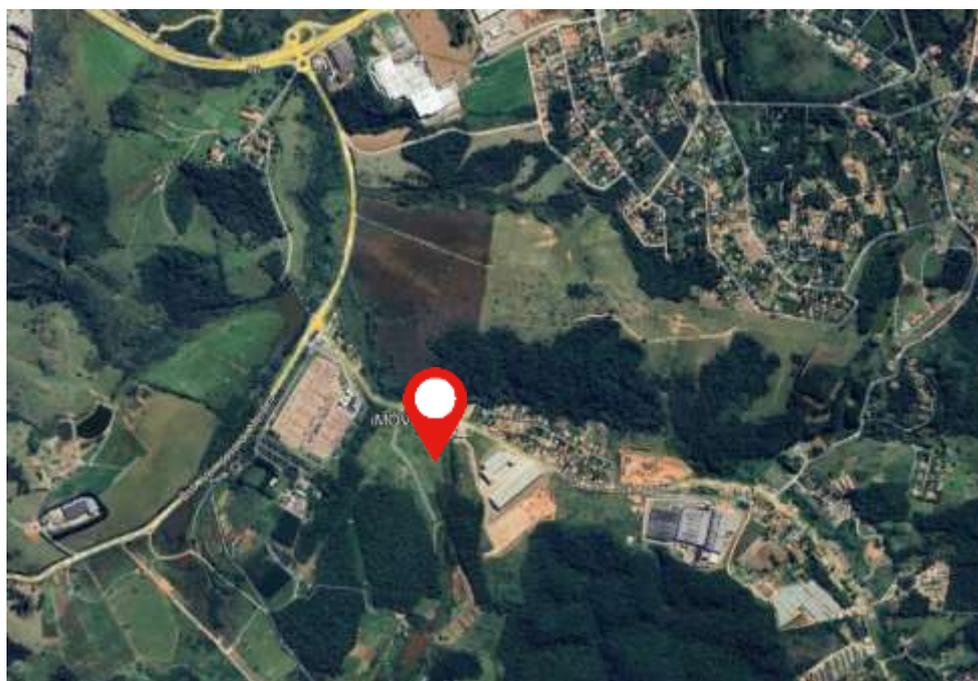


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO- FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

| | |
|---------------------|-------------|
| Rede de Água: | : Existente |
| Coleta de Lixo: | : Existente |
| Energia Elétrica: | : Existente |
| Esgoto Pluvial: | : Existente |
| Esgoto Sanitário: | : Existente |
| Iluminação Pública: | : Existente |
| Pavimentação: | : Existente |
| Telefone: | : Existente |

4.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

| | |
|---------------------|-------------------|
| Comércio: | : Acima de 1.000m |
| Escola: | : Acima de 1.000m |
| Serviços Médicos: | : Acima de 1.000m |
| Recreação de Lazer: | : Acima de 1.000m |
| Correio: | : Acima de 1.000m |
| Agências Bancárias: | : Acima de 1.000m |
| Transporte: | : No Local |

4.4 ENTORNO IMEDIATO

| | |
|---------------------------|--|
| Ocupação da Região | : Homogênea |
| Ocupação Residencial | : Expressiva de Padrão Popular - Máximo |
| Ocupação Comercial | : Inexpressiva |
| Ocupação Industrial | : Expressiva de Padrão Médio |
| Distância do Centro | : O imóvel encontra-se a cerca de 6 km do Centro de Cabreúva |
| Principais Vias de Acesso | : Estrada Pref. João Zacchi e Estrada Ver. José de Moraes |
| Pontos de Destaque: | : Subestação da Cteep e Zaraplast Cabreúva |

4.5 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

De acordo com o zoneamento do município de Cabreúva, que é regido pela Lei Complementar nº 408, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona de Uso Industrial 1 (ZUI-1), conforme mapa abaixo:

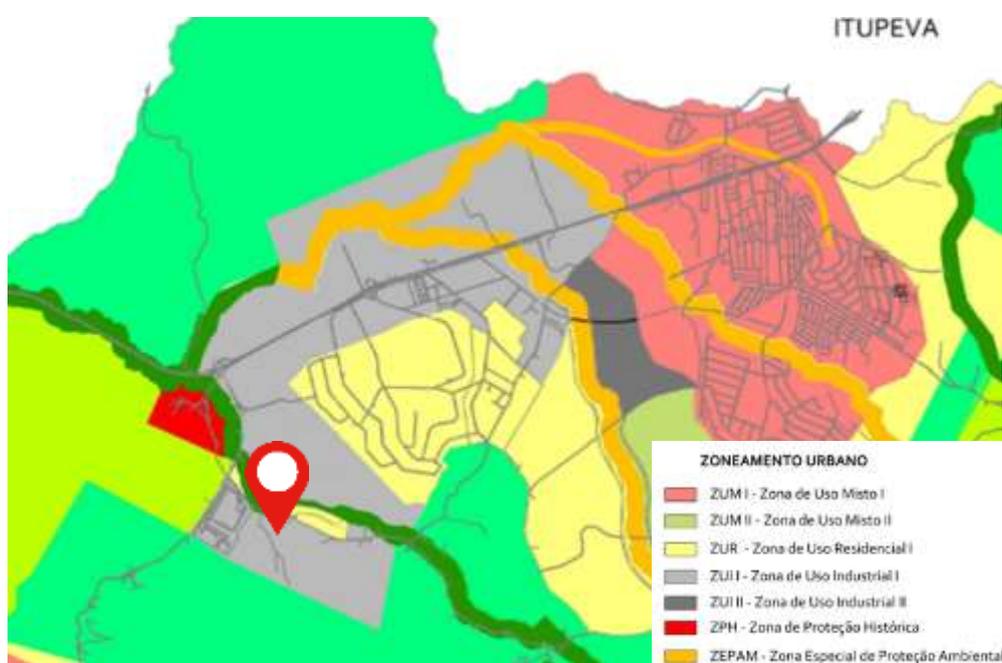


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO CONFORME LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO – FONTE LEI COMPLEMENTAR N.º 408

Para tal, são permitidos os usos Industrial, Comercial e residencial e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1,20 vezes a área do terreno
- > Taxa de Ocupação = 0,6 vez a área do terreno

DESCRIÇÃO:

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

| | |
|--------------------------------|--|
| Configuração: | Polígono irregular |
| Dimensão: | 429.725,78 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo) |
| Infraestrutura: | O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos |
| Acesso: | Estrada Pref. João Zacchi e Estrada Ver. José de Moraes |
| Topografia: | Em aclive até 10% |
| Interferências Físicas: | Conforme consta na matrícula de número 2.725, o terreno possui uma faixa de transmissão de área de 49.215,00 m ² . |
| Restrições Ambientais: | Conforme consta nas matrículas de números 2.725 e 4.523, o terreno possui Área de Preservação Ambiental que quando somadas, correspondem a 167.688,46 m ² . |



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: DOCUMENTO ENVIADO PELO CLIENTE.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

A economia brasileira vem apresentando um resultado acima do esperado no ano de 2023. A previsão atual do Banco Central, que aponta um crescimento do PIB de 2,92%, contrastando com a previsão de 0,78% realizada em janeiro. Sinais desse crescimento foram observados nos resultados do primeiro semestre, com o PIB crescendo 1,8% no primeiro trimestre e 0,9% no segundo trimestre de 2023. Essa alta está ligada diretamente ao bom desempenho do setor agrário, sobretudo nos primeiros três meses, com melhor desempenho do setor de serviços e da indústria no segundo trimestre do ano. O resultado do semestre coloca o Brasil como sexto melhor desempenho entre as 49 principais economias do mundo, sendo o maior crescimento entre países da América Latina.

O bom resultado da economia brasileira vem se refletindo na inflação. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), índice referência para inflação, vem se aproximando da meta estabelecida para o ano de 2023, com um acumulado no em 2,99% no ano (junho/2023). Essa desaceleração vem sendo puxada principalmente pelas quedas nos grupos de Alimentos e Transportes. Outro importante índice para desempenho da economia brasileira, o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), vem apresentando resultado negativo no acumulado do ano com -5,28% (FGV IBRE – Agosto/2023), fechando o primeiro semestre e tem projeção negativa no ano segundo o Banco Central.

O controle da inflação refletiu diretamente na taxa básica de juros (Selic). No início de agosto de 2023, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central, votou para redução da taxa Selic em 0,5%. Essa foi a primeira redução da taxa nos últimos 3 anos. Em setembro houve novo corte de 0,5% na taxa, atingindo os atuais 12,75%.

Reflexo do desenvolvimento econômico, o índice de desemprego atingiu 8,0% no trimestre de abril a junho (Julho/IBGE). O percentual é o menor para o período desde 2014. Embora crescimento do vínculo informal (sem carteira assinada) seja destaque na projeção da diminuição do desemprego, houve crescimento no rendimento real habitual de 6,2% no ano, frente ao mesmo período de 2022.

Atualmente, de acordo com o mais recente Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de 2,92% em 2023, 1,5% em 2024, 1,90% para 2025 e 2,00% em 2026. O IPCA previsto para 2023 é de 4,86%, para 2024 é de 3,86%, para 2025 e 2026 é de 3,50%. Já o IGP-M, tem projeções de -3,75% para 2023, 3,96 para 2024, 3,93 para 2025 e 4,00% para 2026. A meta para a Taxa Selic, que atualmente está em 12,75%, é de 11,75% em 2023, 9,00% em 2024, 8,50% em 2025 e 2026.

Nota: Os dados do Relatório Focus referem-se sempre ao último dia do ano considerado e foram obtidos da versão publicada em 29/09/2023.

Panorama do Setor Logístico no Brasil (2T2023)

Pela primeira vez na série histórica, o mercado de condomínios logísticos de alto padrão registrou absorção bruta de 2.081 mil m². É o maior volume de área locada em 6 meses em todo país. Destaque para os estados de São Paulo (1.226 mil m²), Minas Gerais (197 mil m²), Espírito Santo (156 mil m²) e Santa Catarina (132 mil m²).

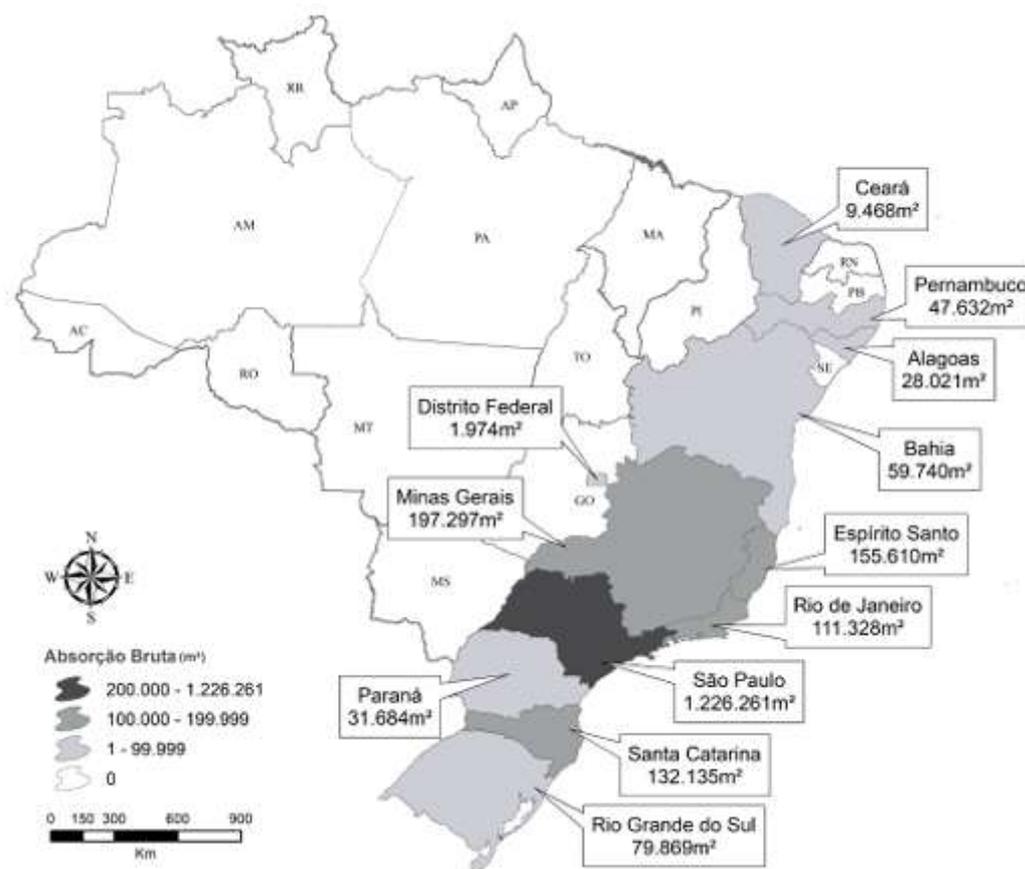


FIGURA 6 – DISTRIBUIÇÃO DO INVENTÁRIO LOCADO NO 1º SEMESTRE POR ESTADO – FONTE: COLLIERS

Os principais segmentos que locaram no primeiro semestre de 2023 foram e-commerce, alimentos, farmacêutico, veículos e transporte e logística. Destaque para o estado de São Paulo que registrou 7 das 10 maiores locações entre janeiro e junho. Vale ressaltar que ao menos 12 locações foram acima de 30 mil m²; média de 2 transações de grande porte por mês. Considerando a absorção líquida, diferença entre locações e devoluções, o saldo foi de 1.060 mil m², sendo 583 mil m² no 1º trimestre e 477 mil m² no 2º trimestre. Já o inventário entregue entre abril e junho acrescentou 287 mil m² ao inventário existente, encerrando o semestre em 23.998 mil m². As novas entregas se concentraram nos estados de São Paulo, Santa Catarina e Bahia. A taxa de vacância no país está abaixo de 10%. Somente os estados do Pará, Rio de Janeiro e Bahia possuem o indicador superior a 15%; enquanto 12 estados e o Distrito Federal registram o índice inferior à média nacional. Por fim, a expectativa de redução na taxa de juros, que deve ocorrer ao longo do segundo semestre, fez com que diversos fundos imobiliários,

sobretudo de tijolos, tivessem valorização no 2º trimestre. O aumento no preço das cotas deve abrir uma nova janela de captação, principalmente para os fundos que são comercializados acima do seu valor patrimonial.

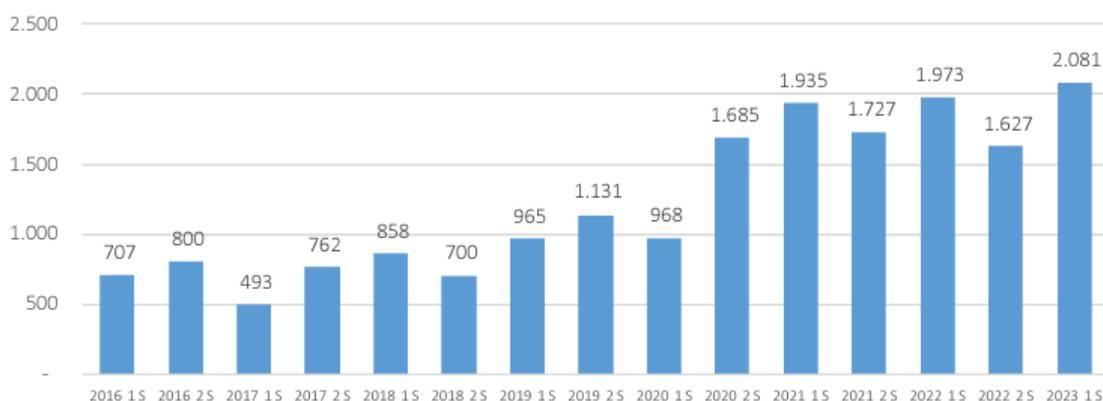


FIGURA 7 – BRASIL: ABSORÇÃO BRUTA (MIL M²) – FONTE: COLLIERS

O preço médio pedido dos condomínios logísticos no Brasil apresentou o maior valor desde 2016, encerrando o segundo trimestre em R\$ 23,8/m²/mês. Se realizarmos a correção de preços pelo IGP-M e considerarmos um contrato iniciado em setembro de 2020, a defasagem é de 5%. O estado do Paraná registrou o maior preço médio pedido no país, R\$29,7/m²/mês, seguido por Bahia e Amazonas, com R\$29,0/m²/mês e R\$28,0/m²/mês, respectivamente.

A taxa de vacância é superior à taxa média nacional nos Estados do Rio Grande do Sul (12%), de São Paulo (13%) e do Rio de Janeiro (14%). A pouca ou nenhuma área vaga nos mercados secundários (fora do eixo Rio-São Paulo) confirma o comportamento de maior aproximação dos espaços de armazenagem de outros centros consumidores, solução que, dentre outras, contribui para a diminuição do tempo de entrega dos produtos consumidos cada vez mais por canais digitais.

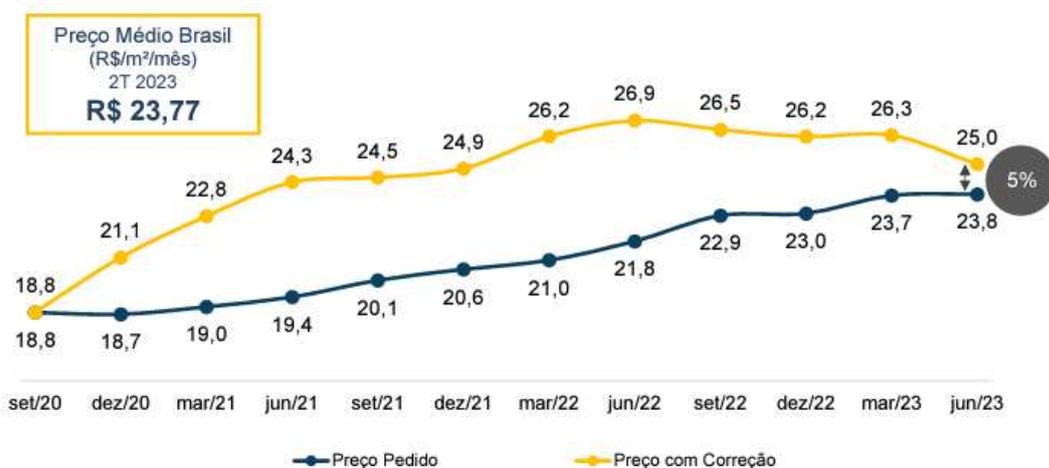


FIGURA 8 – PREÇOS (R\$ / M² / MÊS) – FONTE: COLLIERS

A previsão de entrega para o 2º semestre de 2023 é de aproximadamente 1,7 milhão m². A região sudeste deve receber 76% desse inventário previsto, seguido pelo Nordeste, 12%, e Centro-Oeste, 8%. Destaque para Guarulhos, região localizada no estado de São Paulo, com mais de 400 mil m².

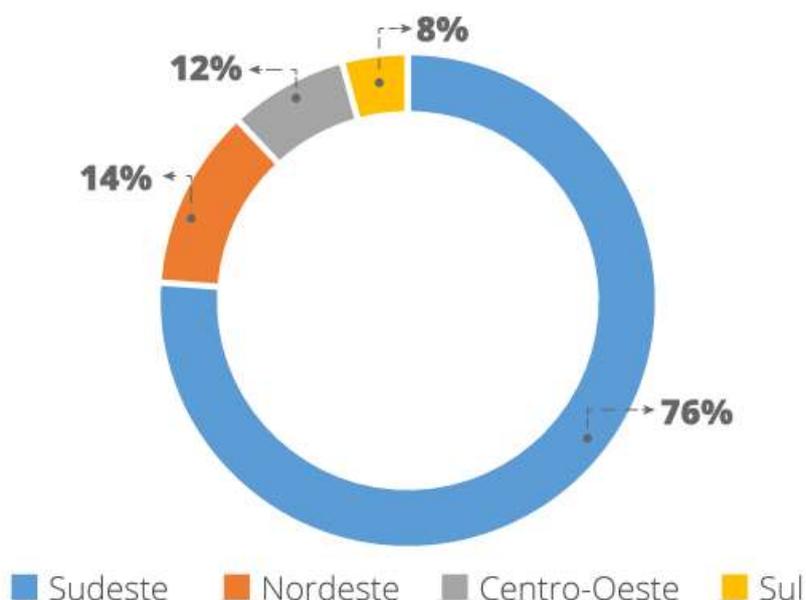


FIGURA 9 – INVENTÁRIO FUTURO – FONTE: COLLIERS

Tendo em vista o volume de entregas previsto para 2023, sobretudo no estado de São Paulo, estimamos que a taxa de vacância deve apresentar alta de 1 ponto percentual, em relação a 2022. Já o inventário nacional tende a crescer 11% até o final do ano. Embora a expectativa seja de leve alta na taxa de vacância, o mercado de condomínio logístico de alto padrão deverá continuar saudável.

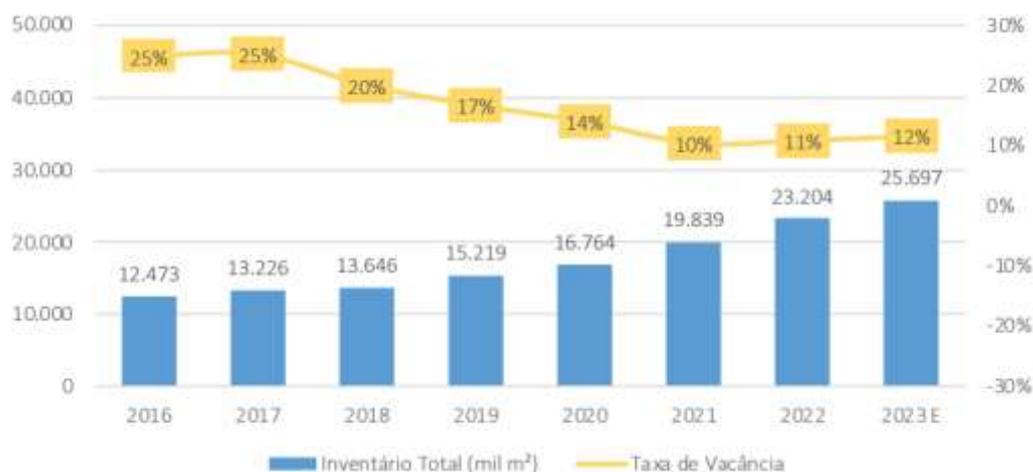


FIGURA 10 – PROJEÇÃO – FONTE: COLLIERS

| Estado | Inventário Existente | Taxa de Vacância | Absorção Líquida | Absorção Bruta | Construção | Projeto | Preço Pedido (R\$/m²/mês) |
|---------------------|----------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------|---------------------------|
| Alagoas | 78.191 | 0% | 28.021 | 28.021 | 24.525 | 0 | - |
| Amazonas | 307.187 | 4% | -12.808 | 0 | 0 | 0 | 28,0 |
| Bahia | 566.485 | 15% | 21.541 | 49.598 | 117.031 | 1.574.547 | 29,0 |
| Ceará | 317.520 | 0% | 2.640 | 2.640 | 268.799 | 776.188 | - |
| Distrito Federal | 71.526 | 0% | 1.974 | 1.974 | 131.017 | 292.569 | - |
| Espírito Santo | 1.041.187 | 9% | -11.322 | 42.900 | 41.460 | 446.688 | 23,7 |
| Goias | 126.142 | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 | - |
| Mato Grosso | 0 | - | 0 | 0 | 35.651 | 0 | - |
| Minas Gerais | 2.011.944 | 6% | 5.755 | 59.138 | 720.124 | 1.215.749 | 23,4 |
| Pará | 116.663 | 30% | -15.589 | 0 | 0 | 45.534 | 22,0 |
| Paraíba | 28.151 | 0% | 0 | 0 | 0 | 428.983 | - |
| Paraná | 750.188 | 2% | 22.565 | 22.565 | 0 | 639.575 | 29,7 |
| Pernambuco | 1.268.907 | 3% | -1.756 | 12.252 | 46.300 | 789.368 | 23,0 |
| Rio de Janeiro | 2.698.742 | 18% | 52.484 | 73.335 | 92.024 | 2.108.101 | 20,4 |
| Rio Grande do Norte | 0 | - | 0 | 0 | 31.963 | 0 | - |
| Rio Grande do Sul | 590.007 | 12% | 63.076 | 64.108 | 53.136 | 641.055 | 19,5 |
| Santa Catarina | 720.014 | 4% | 51.631 | 59.823 | 126.704 | 97.666 | 26,0 |
| São Paulo | 13.275.136 | 10% | 269.282 | 425.551 | 1.291.322 | 7.733.544 | 24,9 |
| Sergipe | 29.882 | 0% | 0 | 0 | 0 | 2.198 | - |
| Brasil | 23.997.872 | 9% | 477.495 | 841.907 | 2.980.056 | 16.791.764 | 23,8 |

FIGURA 11 – DADOS 2T23 LOGÍSTICA – FONTE: COLLIERS

Mercado Imobiliário Local

Cabreúva está inserida na Sub-região Jundiaí, conforme o mapa a seguir:

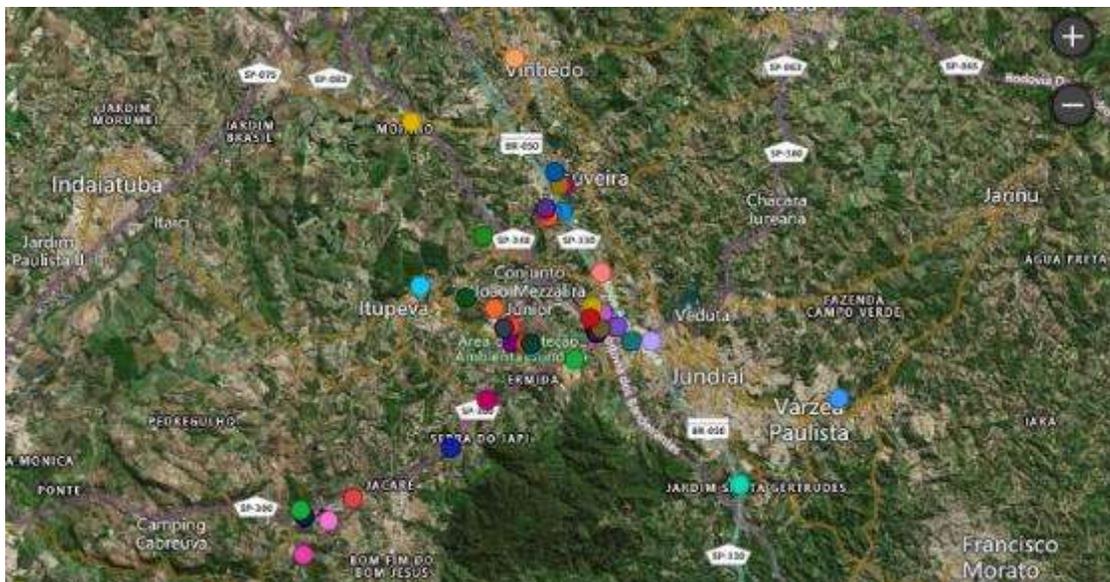


FIGURA 12 – IMAGEM AÉREA DA SUB-REGIÃO DE JUNDIAÍ COM CONDOMÍNIOS - FONTE: COLLIERS

A Sub-região Jundiaí, onde se insere Cabreúva, vem apresentando um aumento crescente de inventário desde o 1º trimestre de 2019, quando passou de 1,2 milhão de metros quadrados para 1,5 milhão, chegando, no terceiro trimestre deste ano, a 2,1 milhões de metros quadrados. Existem 112 mil metros quadrados sendo construídos para entrega prevista no 3º 2023 e 50 mil em projeto para o 2º trimestre de 2024.

A vacância, entretanto, tem um comportamento mais irregular, com altos e baixos no período de 2016 até o presente momento. Atualmente, a taxa de vacância está em 15,7%.

O comportamento da absorção bruta e da absorção líquida vem sendo variado ao longo do período de 2016 até o terceiro trimestre de 2022, sendo, geralmente, a bruta maior que a líquida, igualando-se em determinados trimestres, e com a absorção líquida sendo negativa em outros.

Atualmente, a taxa de absorção bruta está em 126 mil metros quadrados e a líquida, em 120 mil.

Observando a oferta em Cabreúva, encontraram-se terrenos para venda com dimensões entre 42.000,00 m² a 149.000,00 m² e valores ofertados que variam de R\$ 128,71/m² a R\$ 360,00/m², variação essa ligada, principalmente, à localização e ao tamanho do terreno.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

| | |
|---|---|
| Cenário de Liquidez para Venda: | Médio |
| Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda: | Baixo |
| Prazo de Absorção para Venda: | De 12 a 18 meses |
| Público-alvo: | Centros de distribuição, operadores logísticos e investidores de grande porte |

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

As metodologias aplicadas no trabalho fundamentam-se na NBR-14653 – 2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, e 2: Imóveis Urbanos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2022 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“*RICS*”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“*IVSC*”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

7.2 METODOLOGIA

Método Comparativo Direto

Para a estimativa do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE VENDA

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VII – Tabelas para Avaliação do Anexo VII – Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

IV. Fator de Frentes Múltiplas

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

$$IL = (\sum GI + \sum GII) \times GIII$$

Onde:

IL: Índice Local

GI: Atributos das tabelas do Grupo I

GII: Atributos das tabelas do Grupo II

GIII: Atributos das tabelas do Grupo III

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt$$

Onde:

F_{transp}: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Fator Topografia (Ft)

Para a consideração da influência da topografia dos terrenos nos respectivos valores foram utilizados os coeficientes apresentados nas Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/Departamento São Paulo, conforme a Tabela 2 – Fatores de Topografia constante do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

O fator topografia é calculado pela relação entre o fator topografia referente ao imóvel avaliado ou à situação-paradigma e o referente ao comparativo.

7.3.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS ÁREAS

Conforme vistoria e informações enviadas pelo cliente, há dentro do perímetro da gleba uma área de vegetação densa e um córrego. Com a impossibilidade de utilização e aproveitamento de 100% do seu terreno, foi necessário homogeneizar a área total do terreno. A área homogeneizada foi, então, calculada pelo somatório da área livre de interferências com a área homogeneizada das partes com restrições, através da seguinte equação:

Área Homogeneizada: Área Útil + \sum [Área de interferência x (1 - Fator de Depreciação)]

ÁREA HOMOGENEIZADA

| Tipo de Área | Área | Depreciação | Fator | Área Homogeneizada |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Área Total | 332.176,67 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| APP | 118.473,46 m ² | 0,80 m ² | 0,20 m ² | 23.694,69 m ² |
| Área Non Aedificandi | 49.215,00 m ² | 0,25 m ² | 0,75 m ² | 36.911,25 m ² |
| Área Livre | 164.488,21 m ² | 0,00 m ² | 1,00 m ² | 164.488,21 m ² |
| Área Homogeneizada | 0,00 m² | 0,00 m² | 0,00 m² | 225.094,15 m² |

7.3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

| SITUAÇÃO PARADIGMA | |
|---------------------|---------------------------|
| Área de Terreno: | 332.176,67 m ² |
| Área Homogeneizada: | 225.094,15 m ² |
| Índice de Local: | 74,93 |
| Topografia: | 0,95 |

7.3.5 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO TERRENO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização e área, conforme Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Valor Unitário de Venda: R\$ 231,03 /m²

7.3.6 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Multiplicando o valor unitário de mercado do terreno pela área do terreno homogeneizada, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado do Terreno: Valor Unitário de Mercado x Área do terreno homogeneizada

Valor de Mercado para Venda: R\$ 231,03 /m² x 225.094,15 m²

Valor de Mercado para Venda: R\$ 52.003.501,94

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R\$ R\$ 52.000.000,00

(Cinquenta dois e milhões de reais)

8. RECONCILIAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Venda: R\$ R\$ 52.000.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado para Venda: R\$ R\$ 52.000.000,00
(Cinquenta dois e milhões de reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item **6. Diagnóstico de Mercado**.

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 23 (Vinte e três) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 19 de outubro de 2023

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

Cópia Digital

Fabio Sodeyama

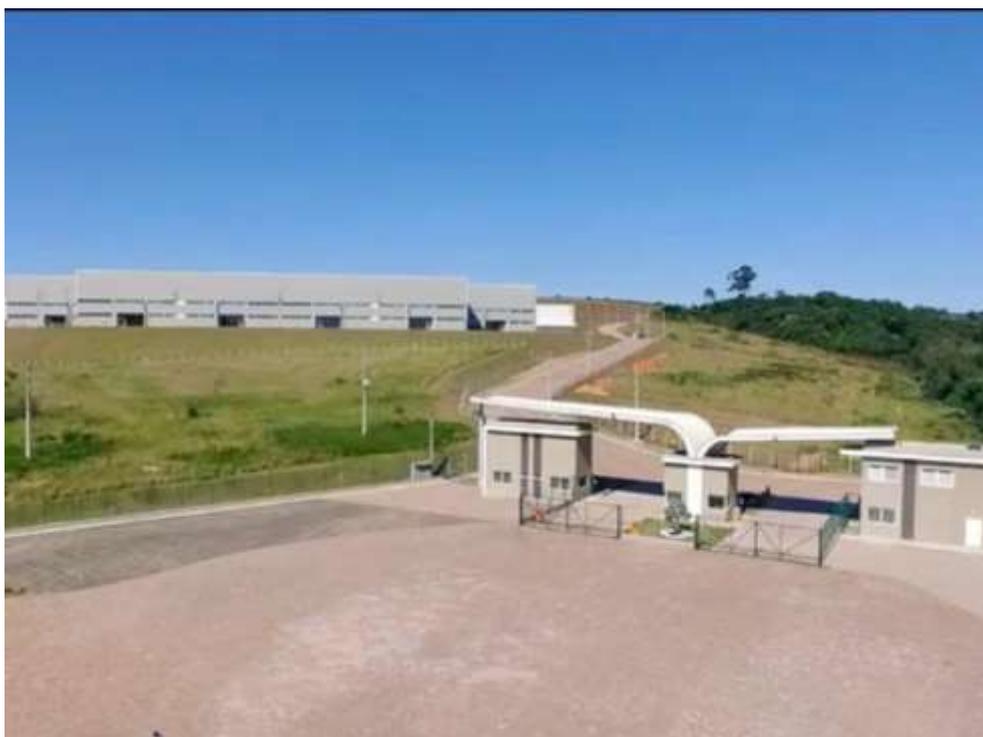
CREA 5.062.467.870

Manager | CIVAS

Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico



Entrada do imóvel*



Vista geral do imóvel*

*Nota: Fotos disponibilizadas pelo cliente.



Via de acesso com imóvel à esquerda



Via de acesso com imóvel à direita



Pátio de espera/Entrada do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



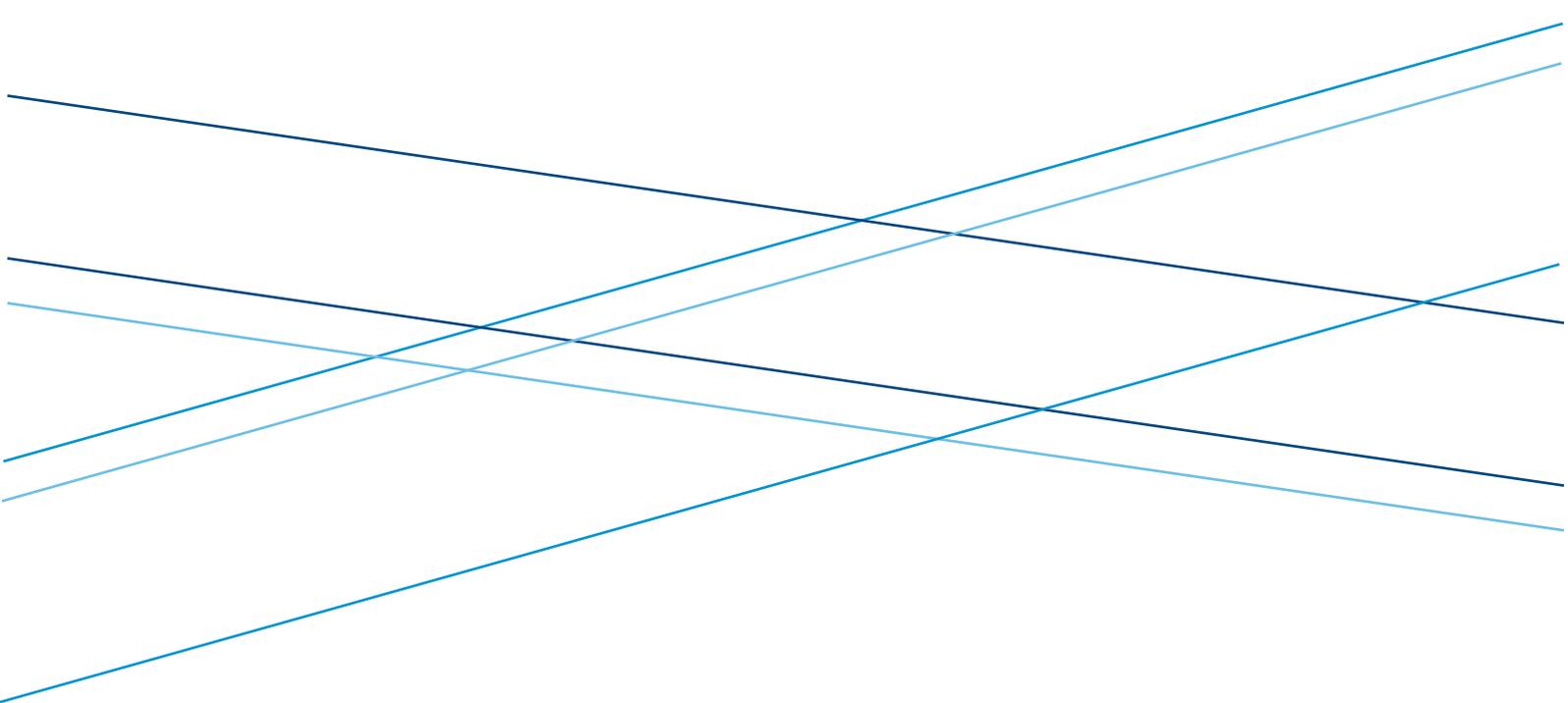
Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

Anexo II

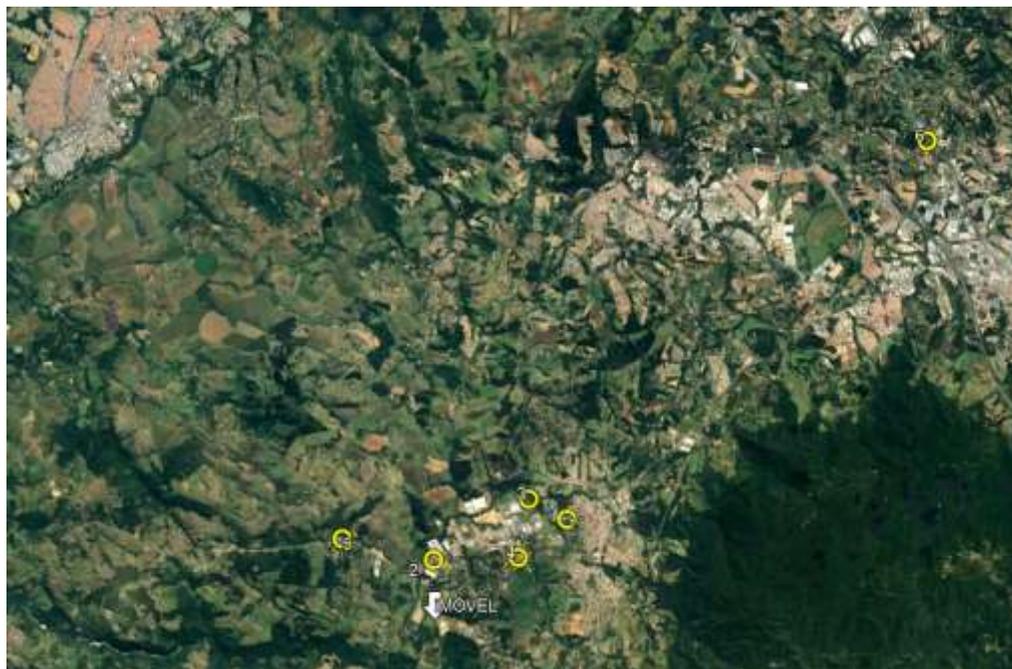
Elementos Comparativos



COMPARATIVO DE TERRENO

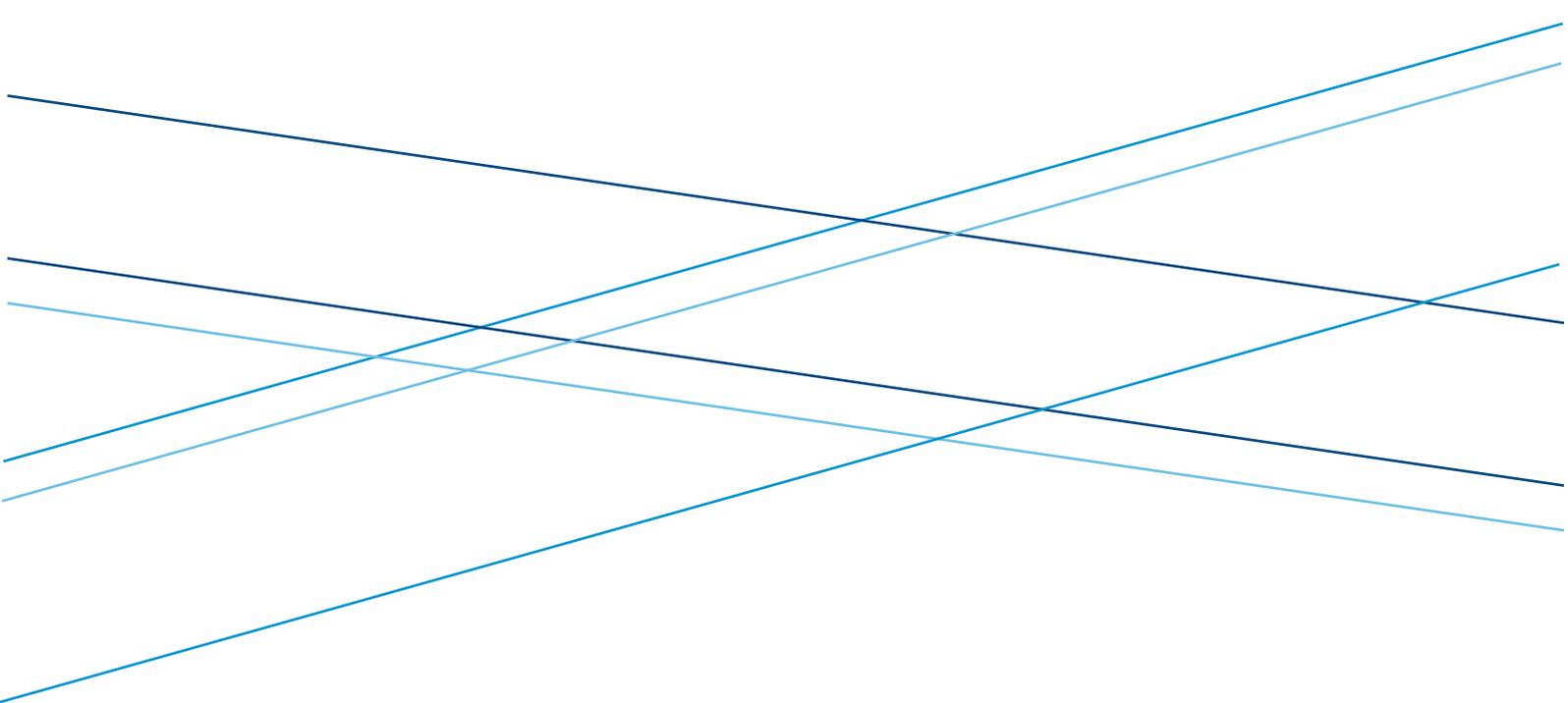
| # | Endereço | Área de Terreno | Preço | Preço Unitário | Oferta/ Transação | Fonte de Informação |
|---------------|--|---------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------|--|
| Objeto | Cabreúva Business Park - Rodovia Prefeito Joao Zacchi, 1000 | 332.176,67 m² | N/A | N/A | N/A | N/A |
| 1 | Rua Yassuo Hirano a 100m da Rod. Mal. Rondon | 50.500,00 m ² | R\$ 6.500.000,00 | R\$ 128,71 /m ² | Oferta | Eloim Consultoria Imobiliária - Tel.: Tel.: (11) 3999-0913 |
| 2 | Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n | 100.000,00 m ² | R\$ 35.000.000,00 | R\$ 350,00 /m ² | Oferta | Flávio - KFC Engenharia - Tel.: Tel.: (11) 94949-2004 |
| 3 | Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, altura do km 81,5 | 149.000,00 m ² | R\$ 42.350.000,00 | R\$ 284,23 /m ² | Oferta | SP Brokers - Tel.: Tel.: (19) 98440-1690 |
| 4 | Estrada do Quito Gordo, s/n | 146.000,00 m ² | R\$ 21.900.000,00 | R\$ 150,00 /m ² | Oferta | J&Marques Imóveis - Tel.: Tel.: (11) 3051-7325 |
| 5 | Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n | 42.000,00 m ² | R\$ 6.720.000,00 | R\$ 239,29 /m ² | Oferta | Arruda & Filhos Imóveis - Tel.: Tel.: (11) 97328-5872 |
| 6 | Rodovia Anhanguera, s/n | 70.000,00 m ² | R\$ 25.200.000,00 | R\$ 360,00 /m ² | Oferta | J&Marques Imóveis - Tel.: Tel.: (11) 3051-7325 |

Localização aproximada dos comparativos:



Anexo III

Tratamento por Fatores



Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Terreno

| Comparativo | Preço Unitário de Terreno * | Fator de Fonte | Fator Transposição | Coefficiente de Área | Fator Topografia | Fator Final ($\sum f - n + 1$) | Valor Unitário Homogeneizado |
|-------------|-----------------------------|----------------|--------------------|----------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 1 | R\$ 115,84 /m ² | 0,90 | 1,8480 | 0,8300 | 1,0000 | 1,6780 | R\$ 194,38 /m ² |
| 2 | R\$ 332,77 /m ² | 0,90 | 0,8520 | 0,8970 | 1,0000 | 0,7490 | R\$ 249,24 /m ² |
| 3 | R\$ 266,54 /m ² | 0,90 | 0,9910 | 0,9450 | 0,9524 | 0,8884 | R\$ 236,79 /m ² |
| 4 | R\$ 135,00 /m ² | 0,90 | 1,8500 | 0,9470 | 0,9524 | 1,7494 | R\$ 236,17 /m ² |
| 5 | R\$ 215,36 /m ² | 0,90 | 1,2010 | 0,8640 | 0,9524 | 0,9644 | R\$ 207,69 /m ² |
| 6 | R\$ 324,00 /m ² | 0,90 | 0,9920 | 0,6040 | 0,9524 | 0,8084 | R\$ 261,92 /m ² |

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

Terreno

| VALOR UNITÁRIO BÁSICO | |
|------------------------------------|------------------------------|
| Soma dos Valores Unitários: | R\$ 1.386,20 /m ² |
| Total de Comparativos: | 6 |
| Média Aritmética (MA): | R\$ 231,03 /m ² |
| Intervalo de Saneamento da Amostra | |
| Limite Inferior (0,70 x MA): | R\$ 161,72 /m ² |
| Limite Superior (1,30 x MA): | R\$ 300,34 /m ² |
| Média Saneada | |
| Soma dos Valores Unitários: | R\$ 1.386,20 /m ² |
| Total de Comparativos: | 6 |
| Valor Unitário Básico: | R\$ 231,03 /m ² |

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da Distribuição t de Student.

σ : Desvio-padrão da amostra.

n : Número de elementos da Amostra.

Terreno

| INTERVALO DE CONFIANÇA | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Número de Comparativos: | 6 |
| Número de Graus de Liberdade: | 5 |
| Tabela t (t_c de Student): | 1,476 |
| Desvio-padrão: | R\$ 25,43 /m ² |
| Limite Inferior: | R\$ 215,71 /m ² |
| Limite Superior: | R\$ 246,35 /m ² |

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% sejam suficientes para absorver as influências não consideradas”.

Terreno

| CAMPO DE ARBÍTRIO | |
|---|----------------------------|
| Comparativos Efetivos da Amostra | |
| Limite Inferior: | R\$ 194,38 /m ² |
| Limite Superior: | R\$ 261,92 /m ² |
| Campo de Arbítrio - 15% em torno da média | |
| Limite Inferior: | R\$ 196,38 /m ² |
| Limite Superior: | R\$ 261,92 /m ² |

Anexo IV

Especificação da Avaliação

Grau de Precisão - Método Comparativo

Terreno

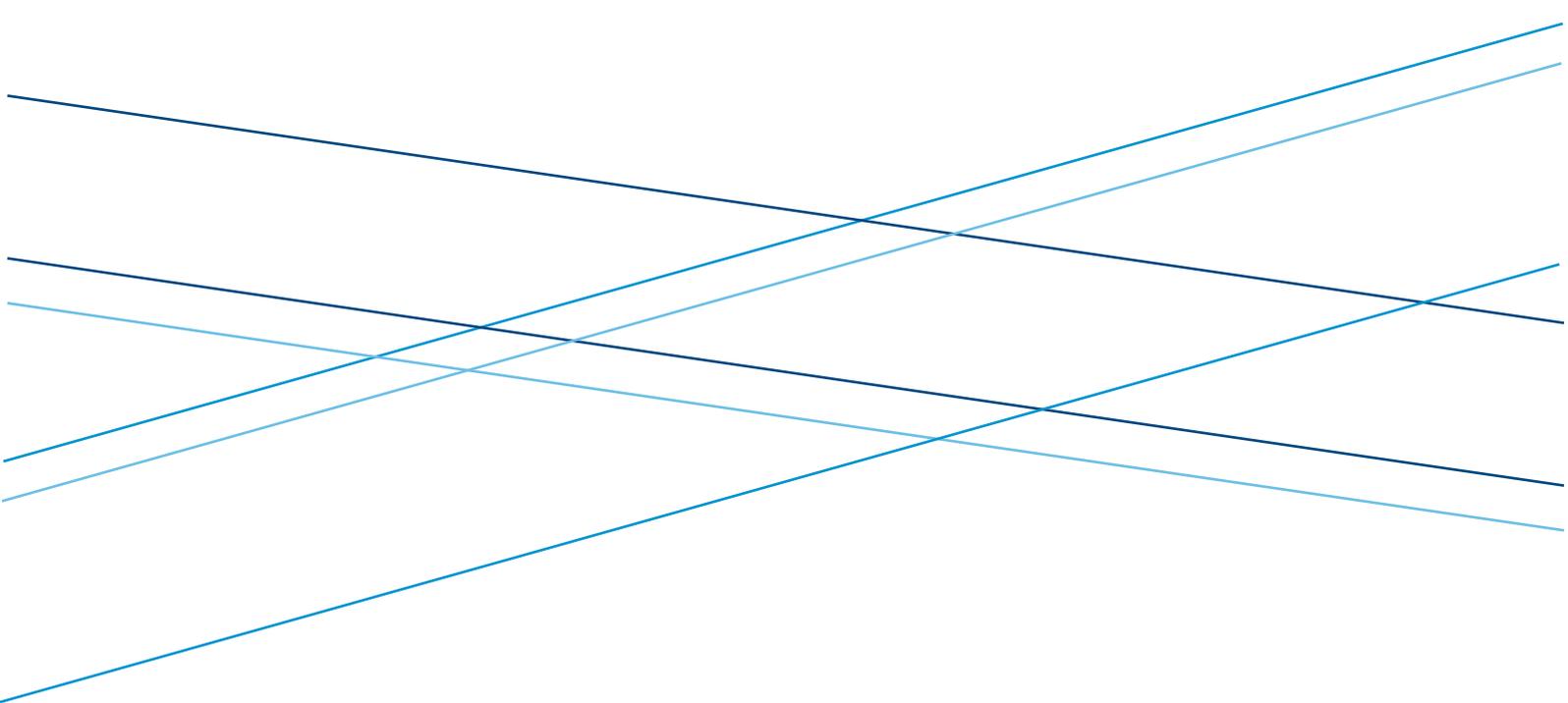
GRAU DE PRECISÃO

| | |
|---|----------------------------|
| Limite Inferior - Intervalo de Confiança: | R\$ 215,71 /m ² |
| Limite Superior - Intervalo de Confiança: | R\$ 246,35 /m ² |
| Amplitude: | R\$ 28,10 /m ² |
| Média: | R\$ 231,03 /m ² |
| Amplitude/Média: | 12,16% |
| Grau de Precisão: | III |

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| GRAU III | Amplitude/Média ≤ 30% |
| GRAU II | 30% < Amplitude/Média ≤ 40% |
| GRAU I | 40% < Amplitude/Média ≤ 50% |
| SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil) | Amplitude/Média ≤ 50% |

Anexo V

Documentos

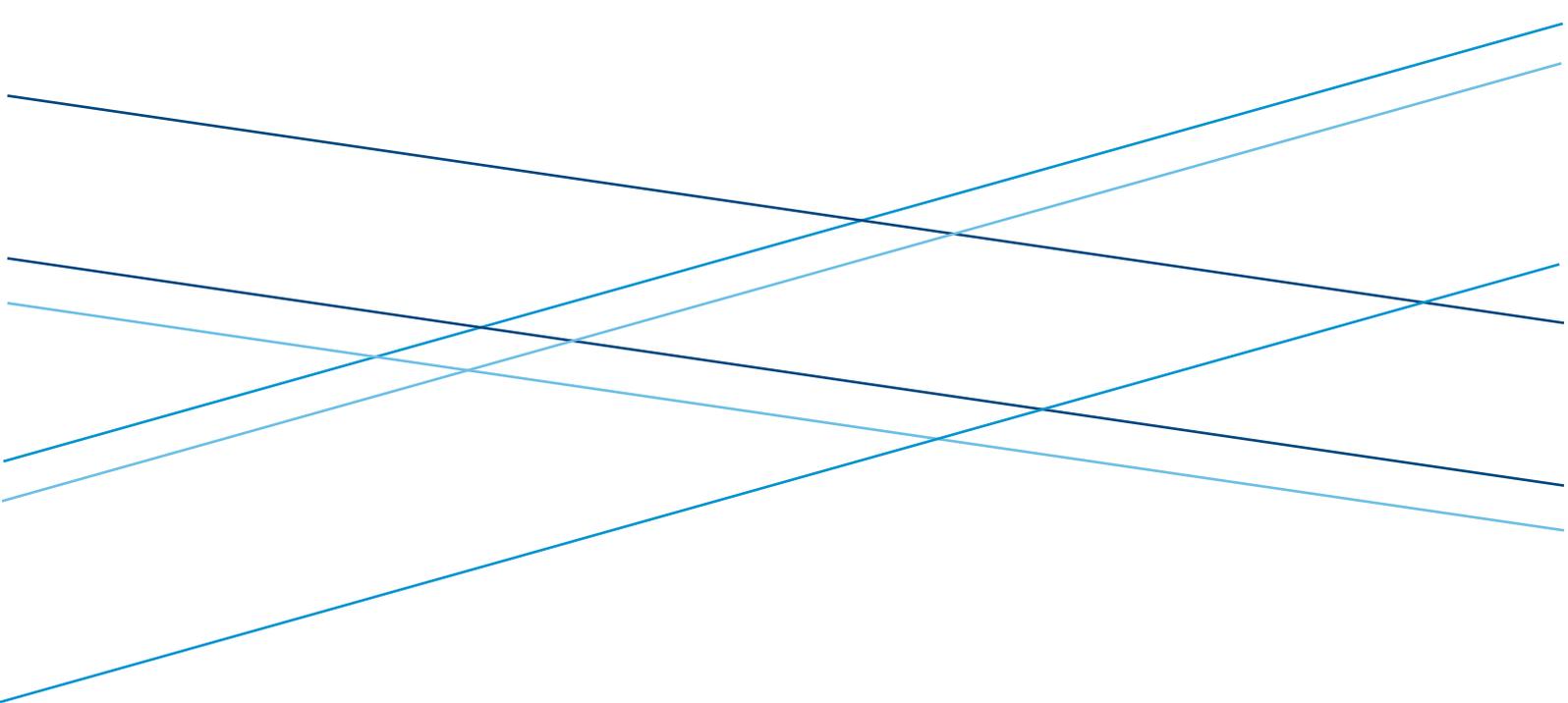


Nota:

A documentação utilizada nesta avaliação, bem como todos os demais documentos fornecidos pelo cliente, foi discriminada no item 3. Documentação Recebida e estão disponíveis para consulta caso seja necessário.

Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles, aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Anexo VII

Tabelas para Avaliação

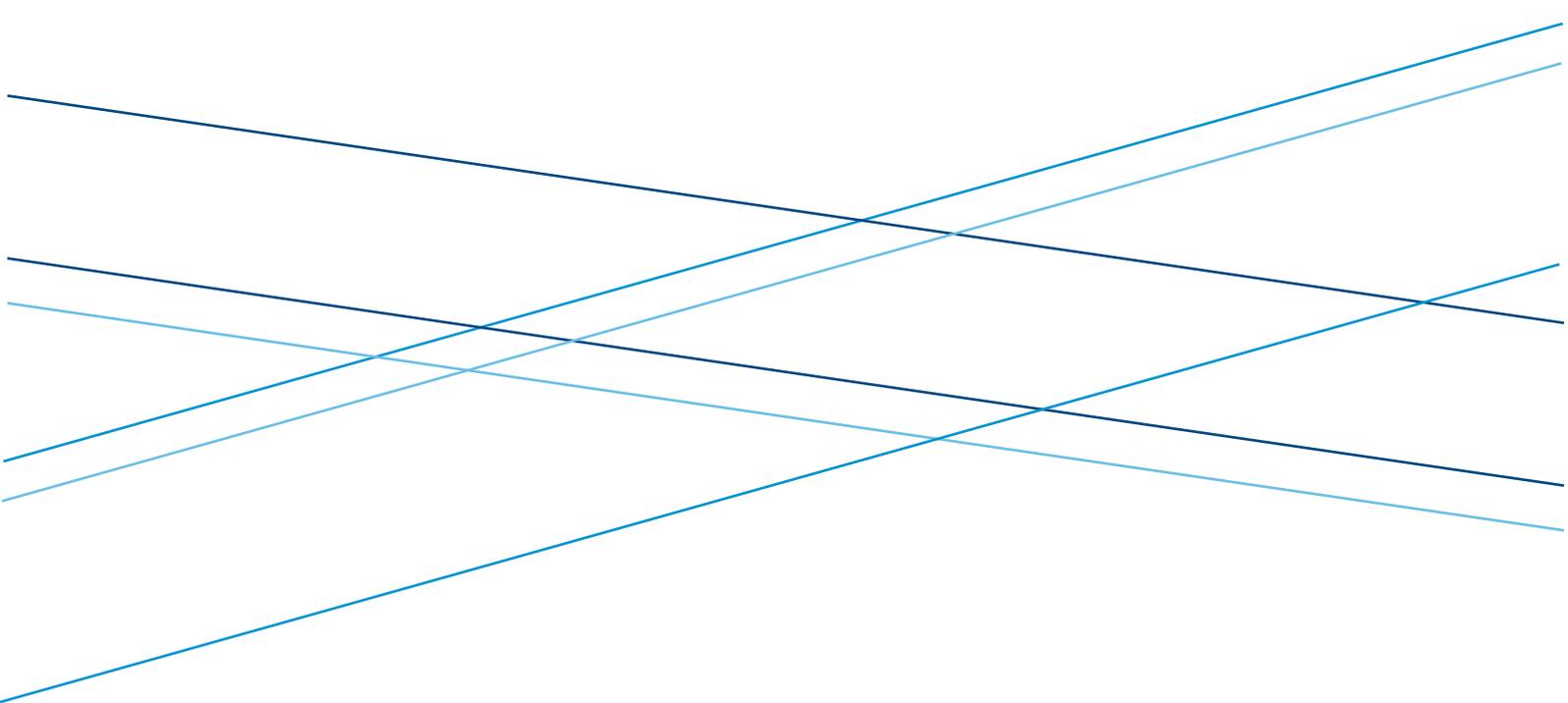


Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via:

| Transitabilidade da Via | |
|------------------------------|----|
| Transitável | 20 |
| Intransitável ocasionalmente | 10 |
| Intransitável | 0 |

| Situação da Via | |
|-----------------|---|
| Rua aberta | 8 |
| Rua sem saída | 5 |
| Rua não aberta | 0 |

| Largura da Via | |
|----------------|----|
| Mais de 20m | 10 |
| De 12m a 20m | 8 |
| De 8m a 12m | 6 |
| De 4m a 8m | 4 |
| De 0m a 4m | 2 |
| Praça/Calçadão | 10 |

II. Melhoramentos Públicos:

| Melhoramentos Públicos | |
|------------------------|----|
| Água Encanada | 10 |
| Esgoto | 6 |
| Luz Pública | 8 |
| Luz Domiciliar | 11 |
| Telefone | 2 |
| Gás Canalizado | 1 |
| Guias e Sarjetas | 5 |

| Pavimentação | |
|-----------------------------------|----|
| Asfalto/Concreto Liso | 20 |
| Paralelepípedo/Blocos de Concreto | 15 |
| Cascalho ou Pedra | 8 |
| Terra | 0 |

| Transporte Coletivo | |
|---------------------|----|
| No Local | 20 |
| Até 100m | 15 |
| De 100m a 300m | 10 |
| De 300m a 500m | 5 |
| Acima de 500m | 0 |

III. Características de Ocupação:

| Densidade de Edificação | |
|-------------------------|------|
| De 100% a 70% | 1,00 |
| De 70% a 40% | 0,95 |
| Abaixo de 40% | 0,90 |

| Nível Econômico | |
|--------------------|------|
| Popular | 0,70 |
| | 0,78 |
| | 0,85 |
| Classe Média-Baixa | 0,93 |
| | 1,00 |
| Classe Média | 1,13 |
| | 1,25 |
| Classe Média-Alta | 1,38 |
| | 1,50 |
| Classe Alta | 1,75 |
| | 2,00 |

| Fator Comércio | |
|----------------|------|
| 100% comercial | 2,00 |
| 90% comercial | 1,90 |
| 80% comercial | 1,80 |
| 70% comercial | 1,70 |
| 60% comercial | 1,60 |
| 50% comercial | 1,50 |
| 40% comercial | 1,40 |
| 30% comercial | 1,30 |
| 20% comercial | 1,20 |
| 10% comercial | 1,10 |
| 0% comercial | 1,00 |

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia:

| Topografia | Depreciação |
|---|-------------|
| Situação Paradigma: Terreno Plano | - |
| Declive até 5% | 5% |
| Declive de 5% até 10% | 10% |
| Declive de 10% até 20% | 20% |
| Declive acima de 20% | 30% |
| Em aclave até 10% | 5% |
| Em aclave até 20% | 10% |
| Em aclave acima de 20% | 15% |
| Abaixo do nível da rua até 1,00 m | - |
| Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m | 10% |
| Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m | 20% |
| Acima do nível da rua até 2,00 m | - |
| Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m | 10% |

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo:

| Situação | Depreciação |
|---|-------------|
| Situação Paradigma: Terreno Seco | - |
| Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta | 10% |
| Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação | 30% |
| Terreno permanentemente alagado | 40% |

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão:

| Grupo | Padrão | Valor Mínimo | Valor Médio | Valor Máximo |
|---------|---------|--------------|-------------|--------------|
| Barraco | Rústico | 0,060 | 0,090 | 0,120 |
| | Simples | 0,132 | 0,156 | 0,180 |

| Grupo | Padrão | Valor Mínimo | Valor Médio | Valor Máximo |
|-------|------------|--------------|-------------|--------------|
| Casa | Rústico | 0,360 | 0,420 | 0,480 |
| | Proletário | 0,492 | 0,576 | 0,660 |
| | Econômico | 0,672 | 0,786 | 0,900 |
| | Simples | 0,912 | 1,056 | 1,200 |
| | Médio | 1,212 | 1,386 | 1,560 |
| | Superior | 1,572 | 1,776 | 1,980 |
| | Fino | 1,992 | 2,436 | 2,880 |
| | Luxo | 2,890 | - | - |

| Grupo | Padrão | Valor Mínimo | Valor Médio | Valor Máximo |
|--------------------------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| Apartamento com elevador | Econômico | 0,600 | 0,810 | 1,020 |
| | Simple | 1,260 | 1,470 | 1,680 |
| | Médio | 1,692 | 1,926 | 2,160 |
| | Superior | 2,172 | 2,406 | 2,640 |
| | Fino | 2,652 | 3,066 | 3,480 |
| | Luxo | 3,490 | - | - |

| Grupo | Padrão | Valor Mínimo | Valor Médio | Valor Máximo |
|--------------------------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| Apartamento sem elevador | Econômico | 0,600 | 0,810 | 1,020 |
| | Simple | 1,032 | 1,266 | 1,500 |
| | Médio | 1,512 | 1,746 | 1,980 |
| | Superior | 1,992 | 2,226 | 2,460 |
| | Fino | 2,652 | 3,066 | 3,480 |
| | Luxo | 3,490 | - | - |

| Grupo | Padrão | Valor Mínimo | Valor Médio | Valor Máximo |
|-------------------------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| Escritório com elevador | Econômico | 0,600 | 0,780 | 0,960 |
| | Simple | 1,200 | 1,410 | 1,620 |
| | Médio | 1,632 | 1,836 | 2,040 |
| | Superior | 2,052 | 2,286 | 2,520 |
| | Fino | 2,523 | 3,066 | 3,600 |
| | Luxo | 3,610 | - | - |

| Grupo | Padrão | Valor Mínimo | Valor Médio | Valor Máximo |
|-------------------------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| Escritório sem elevador | Econômico | 0,600 | 0,780 | 0,960 |
| | Simple | 0,972 | 1,206 | 1,440 |
| | Médio | 1,452 | 1,656 | 1,860 |
| | Superior | 1,872 | 2,046 | 2,220 |
| | Fino | 2,523 | 3,066 | 3,600 |
| | Luxo | 3,610 | - | - |

| Grupo | Padrão | Valor Mínimo | Valor Médio | Valor Máximo |
|--------|-----------|--------------|----------------|--------------|
| Galpão | Econômico | 0,240 | 0,360 | 0,480 |
| | Simple | 0,492 | 0,726 | 0,960 |
| | Médio | 0,972 | 1,326 | 1,680 |
| | Superior | | Acima de 1,690 | |

| Grupo | Padrão | Valor Mínimo | Valor Médio | Valor Máximo |
|-----------|----------|--------------|-------------|--------------|
| Cobertura | Simple | 0,060 | 0,120 | 0,180 |
| | Médio | 0,192 | 0,246 | 0,300 |
| | Superior | 0,312 | 0,456 | 0,600 |

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual:

| Grupo | Padrão | Vida Útil (Anos) | Valor Residual (R) |
|---------|---------|------------------|--------------------|
| Barraco | Rústico | 5 | 0,00 |
| | Simples | 10 | 0,00 |

| Grupo | Padrão | Vida Útil (Anos) | Valor Residual (R) |
|-------|------------|------------------|--------------------|
| Casa | Rústico | 60 | 0,20 |
| | Proletário | 60 | 0,20 |
| | Econômico | 70 | 0,20 |
| | Simples | 70 | 0,20 |
| | Médio | 70 | 0,20 |
| | Superior | 70 | 0,20 |
| | Fino | 60 | 0,20 |
| | Luxo | 60 | 0,20 |

| Grupo | Padrão | Vida Útil (Anos) | Valor Residual (R) |
|--------------------------|-----------|------------------|--------------------|
| Apartamento com elevador | Econômico | 60 | 0,20 |
| | Simples | 60 | 0,20 |
| | Médio | 60 | 0,20 |
| | Superior | 60 | 0,20 |
| | Fino | 50 | 0,20 |
| | Luxo | 50 | 0,20 |

| Grupo | Padrão | Vida Útil (Anos) | Valor Residual (R) |
|--------------------------|-----------|------------------|--------------------|
| Apartamento sem elevador | Econômico | 60 | 0,20 |
| | Simple | 60 | 0,20 |
| | Médio | 60 | 0,20 |
| | Superior | 60 | 0,20 |
| | Fino | 50 | 0,20 |
| | Luxo | 50 | 0,20 |

| Grupo | Padrão | Vida Útil (Anos) | Valor Residual (R) |
|-------------------------|-----------|------------------|--------------------|
| Escritório com elevador | Econômico | 70 | 0,20 |
| | Simple | 70 | 0,20 |
| | Médio | 60 | 0,20 |
| | Superior | 60 | 0,20 |
| | Fino | 50 | 0,20 |
| | Luxo | 50 | 0,20 |

| Grupo | Padrão | Vida Útil (Anos) | Valor Residual (R) |
|-------------------------|-----------|------------------|--------------------|
| Escritório sem elevador | Econômico | 70 | 0,20 |
| | Simple | 70 | 0,20 |
| | Médio | 60 | 0,20 |
| | Superior | 60 | 0,20 |
| | Fino | 50 | 0,20 |
| | Luxo | 50 | 0,20 |

| Grupo | Padrão | Vida Útil (Anos) | Valor Residual (R) |
|--------|-----------|------------------|--------------------|
| Galpão | Econômico | 60 | 0,20 |
| | Simples | 60 | 0,20 |
| | Médio | 80 | 0,20 |
| | Superior | 80 | 0,20 |

| Grupo | Padrão | Vida Útil (Anos) | Valor Residual (R) |
|-----------|----------|------------------|--------------------|
| Cobertura | Simples | 20 | 0,10 |
| | Médio | 20 | 0,10 |
| | Superior | 30 | 0,10 |

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke:

| Referência | Estado da Edificação (Ec) | Depreciação |
|------------|--|-------------|
| A | Novo | 0% |
| B | Entre Novo e Regular | 0,32% |
| C | Regular | 2,52% |
| D | Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples | 8,09% |
| E | Necessitando de Reparos Simples | 18,0% |
| F | Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes | 33,20% |
| G | Necessitando de Reparos Importantes | 52,60% |
| H | Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor | 75,20% |
| I | Edificação sem Valor | 100% |

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 7 – Fator k:

| Idade em % da Vida | Estado de Conservação - Ec | | | | | | | | Idade em % da Vida | Estado de Conservação - Ec | | | | | | | |
|--------------------|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | A | B | C | D | E | F | G | H | | A | B | C | D | E | F | G | H |
| | 0,00% | 0,32% | 2,52% | 8,09% | 18,10% | 33,20% | 52,60% | 75,20% | | 0,00% | 0,32% | 2,52% | 8,09% | 18,10% | 33,20% | 52,60% | 75,20% |
| 0 | 1,0000 | 0,9968 | 0,9748 | 0,9191 | 0,8190 | 0,6880 | 0,4740 | 0,2480 | 51 | 0,6149 | 0,6130 | 0,5995 | 0,5652 | 0,5036 | 0,4106 | 0,2915 | 0,1525 |
| 1 | 0,9949 | 0,9917 | 0,9699 | 0,9144 | 0,8146 | 0,6846 | 0,4716 | 0,2468 | 52 | 0,6048 | 0,6029 | 0,5896 | 0,5559 | 0,4953 | 0,4040 | 0,2867 | 0,1500 |
| 2 | 0,9896 | 0,9866 | 0,9649 | 0,9097 | 0,8106 | 0,6812 | 0,4692 | 0,2455 | 53 | 0,5945 | 0,5926 | 0,5796 | 0,5464 | 0,4869 | 0,3971 | 0,2816 | 0,1475 |
| 3 | 0,9845 | 0,9814 | 0,9597 | 0,9049 | 0,8063 | 0,6777 | 0,4667 | 0,2442 | 54 | 0,5842 | 0,5823 | 0,5695 | 0,5369 | 0,4785 | 0,3902 | 0,2769 | 0,1449 |
| 4 | 0,9792 | 0,9761 | 0,9546 | 0,9000 | 0,8020 | 0,6741 | 0,4641 | 0,2428 | 55 | 0,5737 | 0,5719 | 0,5593 | 0,5273 | 0,4699 | 0,3832 | 0,2720 | 0,1423 |
| 5 | 0,9737 | 0,9706 | 0,9492 | 0,8950 | 0,7975 | 0,6705 | 0,4615 | 0,2415 | 56 | 0,5632 | 0,5614 | 0,5490 | 0,5176 | 0,4613 | 0,3762 | 0,2670 | 0,1397 |
| 6 | 0,9682 | 0,9651 | 0,9438 | 0,8899 | 0,7930 | 0,6668 | 0,4589 | 0,2401 | 57 | 0,5525 | 0,5508 | 0,5386 | 0,5078 | 0,4525 | 0,3691 | 0,2619 | 0,1371 |
| 7 | 0,9625 | 0,9594 | 0,9383 | 0,8847 | 0,7883 | 0,6630 | 0,4562 | 0,2387 | 58 | 0,5418 | 0,5401 | 0,5281 | 0,4980 | 0,4437 | 0,3619 | 0,2568 | 0,1344 |
| 8 | 0,9568 | 0,9537 | 0,9327 | 0,8794 | 0,7836 | 0,6591 | 0,4535 | 0,2373 | 59 | 0,5309 | 0,5292 | 0,5175 | 0,4880 | 0,4346 | 0,3547 | 0,2517 | 0,1317 |
| 9 | 0,9509 | 0,9479 | 0,9270 | 0,8740 | 0,7788 | 0,6552 | 0,4507 | 0,2359 | 60 | 0,5200 | 0,5183 | 0,5069 | 0,4779 | 0,4259 | 0,3474 | 0,2465 | 0,1290 |
| 10 | 0,9450 | 0,9420 | 0,9212 | 0,8685 | 0,7740 | 0,6513 | 0,4479 | 0,2344 | 61 | 0,5089 | 0,5072 | 0,4961 | 0,4677 | 0,4168 | 0,3400 | 0,2413 | 0,1263 |
| 11 | 0,9389 | 0,9359 | 0,9153 | 0,8629 | 0,7690 | 0,6472 | 0,4450 | 0,2329 | 62 | 0,4978 | 0,4962 | 0,4853 | 0,4575 | 0,4077 | 0,3325 | 0,2360 | 0,1235 |
| 12 | 0,9328 | 0,9298 | 0,9093 | 0,8573 | 0,7640 | 0,6431 | 0,4421 | 0,2313 | 63 | 0,4865 | 0,4850 | 0,4743 | 0,4472 | 0,3985 | 0,3250 | 0,2306 | 0,1207 |
| 13 | 0,9265 | 0,9236 | 0,9032 | 0,8516 | 0,7588 | 0,6389 | 0,4392 | 0,2298 | 64 | 0,4752 | 0,4737 | 0,4632 | 0,4366 | 0,3892 | 0,3174 | 0,2252 | 0,1178 |
| 14 | 0,9202 | 0,9173 | 0,8970 | 0,8458 | 0,7536 | 0,6347 | 0,4362 | 0,2282 | 65 | 0,4637 | 0,4623 | 0,4520 | 0,4262 | 0,3798 | 0,3098 | 0,2198 | 0,1150 |
| 15 | 0,9137 | 0,9108 | 0,8907 | 0,8398 | 0,7483 | 0,6304 | 0,4331 | 0,2266 | 66 | 0,4522 | 0,4508 | 0,4408 | 0,4156 | 0,3704 | 0,3021 | 0,2143 | 0,1121 |
| 16 | 0,9072 | 0,9043 | 0,8843 | 0,8338 | 0,7430 | 0,6260 | 0,4300 | 0,2250 | 67 | 0,4405 | 0,4391 | 0,4294 | 0,4049 | 0,3608 | 0,2943 | 0,2088 | 0,1092 |
| 17 | 0,9005 | 0,8976 | 0,8778 | 0,8277 | 0,7375 | 0,6216 | 0,4269 | 0,2234 | 68 | 0,4288 | 0,4274 | 0,4180 | 0,3941 | 0,3512 | 0,2864 | 0,2033 | 0,1063 |
| 18 | 0,8938 | 0,8909 | 0,8713 | 0,8215 | 0,7320 | 0,6171 | 0,4237 | 0,2217 | 69 | 0,4169 | 0,4156 | 0,4064 | 0,3832 | 0,3415 | 0,2785 | 0,1977 | 0,1034 |
| 19 | 0,8869 | 0,8841 | 0,8646 | 0,8152 | 0,7264 | 0,6125 | 0,4204 | 0,2200 | 70 | 0,4050 | 0,4037 | 0,3946 | 0,3722 | 0,3317 | 0,2705 | 0,1920 | 0,1004 |
| 20 | 0,8800 | 0,8772 | 0,8578 | 0,8088 | 0,7207 | 0,6078 | 0,4171 | 0,2182 | 71 | 0,3929 | 0,4037 | 0,3830 | 0,3613 | 0,3218 | 0,2625 | 0,1863 | 0,0974 |
| 21 | 0,8729 | 0,8701 | 0,8509 | 0,8023 | 0,7149 | 0,6031 | 0,4138 | 0,2165 | 72 | 0,3808 | 0,3796 | 0,3712 | 0,3500 | 0,3119 | 0,2544 | 0,1805 | 0,0944 |
| 22 | 0,8658 | 0,8630 | 0,8440 | 0,7958 | 0,7091 | 0,5974 | 0,4104 | 0,2147 | 73 | 0,3685 | 0,3673 | 0,3592 | 0,3387 | 0,3018 | 0,2462 | 0,1747 | 0,0914 |
| 23 | 0,8585 | 0,8558 | 0,8369 | 0,7891 | 0,7031 | 0,5915 | 0,4070 | 0,2129 | 74 | 0,3562 | 0,3551 | 0,3472 | 0,3274 | 0,2917 | 0,2379 | 0,1668 | 0,0883 |
| 24 | 0,8512 | 0,8485 | 0,8297 | 0,7823 | 0,6971 | 0,5856 | 0,4035 | 0,2111 | 75 | 0,3437 | 0,3426 | 0,3351 | 0,3159 | 0,2815 | 0,2296 | 0,1629 | 0,0852 |
| 25 | 0,8437 | 0,8410 | 0,8224 | 0,7755 | 0,6910 | 0,5800 | 0,4000 | 0,2093 | 76 | 0,3312 | 0,3301 | 0,3229 | 0,3044 | 0,2713 | 0,2212 | 0,1570 | 0,0821 |
| 26 | 0,8362 | 0,8335 | 0,8151 | 0,7686 | 0,6848 | 0,5746 | 0,3964 | 0,2074 | 77 | 0,3185 | 0,3175 | 0,3105 | 0,2928 | 0,2609 | 0,2128 | 0,1510 | 0,0790 |
| 27 | 0,8285 | 0,8259 | 0,8076 | 0,7615 | 0,6785 | 0,5692 | 0,3928 | 0,2055 | 78 | 0,3058 | 0,3048 | 0,2981 | 0,2811 | 0,2505 | 0,2043 | 0,1449 | 0,0758 |
| 28 | 0,8206 | 0,8182 | 0,8001 | 0,7544 | 0,6722 | 0,5633 | 0,3891 | 0,2036 | 79 | 0,2929 | 0,2920 | 0,2855 | 0,2692 | 0,2399 | 0,1957 | 0,1388 | 0,0726 |
| 29 | 0,8129 | 0,8103 | 0,7924 | 0,7472 | 0,6658 | 0,5570 | 0,3854 | 0,2018 | 80 | 0,2800 | 0,2791 | 0,2729 | 0,2573 | 0,2293 | 0,1870 | 0,1327 | 0,0694 |
| 30 | 0,8050 | 0,8024 | 0,7847 | 0,7399 | 0,6593 | 0,5517 | 0,3816 | 0,1999 | 81 | 0,2669 | 0,2661 | 0,2602 | 0,2453 | 0,2186 | 0,1783 | 0,1265 | 0,0662 |
| 31 | 0,7969 | 0,7944 | 0,7768 | 0,7325 | 0,6527 | 0,5463 | 0,3778 | 0,1976 | 82 | 0,2538 | 0,2530 | 0,2474 | 0,2333 | 0,2079 | 0,1695 | 0,1203 | 0,0629 |
| 32 | 0,7888 | 0,7863 | 0,7689 | 0,7250 | 0,6460 | 0,5409 | 0,3739 | 0,1956 | 83 | 0,2405 | 0,2398 | 0,2346 | 0,2211 | 0,1970 | 0,1607 | 0,1140 | 0,0596 |
| 33 | 0,7805 | 0,7780 | 0,7608 | 0,7174 | 0,6392 | 0,5354 | 0,3700 | 0,1936 | 84 | 0,2272 | 0,2265 | 0,2215 | 0,2086 | 0,1861 | 0,1516 | 0,1077 | 0,0563 |
| 34 | 0,7722 | 0,7697 | 0,7527 | 0,7097 | 0,6324 | 0,5298 | 0,3660 | 0,1915 | 85 | 0,2137 | 0,2131 | 0,2084 | 0,1964 | 0,1751 | 0,1426 | 0,1013 | 0,0530 |
| 35 | 0,7637 | 0,7613 | 0,7445 | 0,7019 | 0,6255 | 0,5232 | 0,3620 | 0,1894 | 86 | 0,2002 | 0,1996 | 0,1952 | 0,1840 | 0,1640 | 0,1337 | 0,0949 | 0,0496 |
| 36 | 0,7552 | 0,7528 | 0,7362 | 0,6941 | 0,6185 | 0,5163 | 0,3580 | 0,1873 | 87 | 0,1865 | 0,1859 | 0,1818 | 0,1714 | 0,1528 | 0,1246 | 0,0884 | 0,0463 |
| 37 | 0,7465 | 0,7441 | 0,7277 | 0,6861 | 0,6114 | 0,5103 | 0,3539 | 0,1852 | 88 | 0,1728 | 0,1722 | 0,1684 | 0,1588 | 0,1415 | 0,1154 | 0,0819 | 0,0429 |
| 38 | 0,7376 | 0,7354 | 0,7192 | 0,6781 | 0,6043 | 0,5042 | 0,3497 | 0,1830 | 89 | 0,1589 | 0,1584 | 0,1549 | 0,1461 | 0,1302 | 0,1062 | 0,0753 | 0,0395 |
| 39 | 0,7289 | 0,7266 | 0,7106 | 0,6700 | 0,5970 | 0,4970 | 0,3455 | 0,1808 | 90 | 0,1450 | 0,1445 | 0,1413 | 0,1333 | 0,1188 | 0,0969 | 0,0687 | 0,0360 |
| 40 | 0,7200 | 0,7177 | 0,7019 | 0,6618 | 0,5897 | 0,4907 | 0,3413 | 0,1786 | 91 | 0,1309 | 0,1305 | 0,1276 | 0,1204 | 0,1073 | 0,0875 | 0,0621 | 0,0325 |
| 41 | 0,7109 | 0,7087 | 0,6930 | 0,6534 | 0,5823 | 0,4849 | 0,3370 | 0,1763 | 92 | 0,1168 | 0,1164 | 0,1139 | 0,1074 | 0,0957 | 0,0780 | 0,0564 | 0,0290 |
| 42 | 0,7016 | 0,6996 | 0,6841 | 0,6450 | 0,5746 | 0,4788 | 0,3327 | 0,1740 | 93 | 0,1025 | 0,1022 | 0,1000 | 0,0943 | 0,0840 | 0,0685 | 0,0486 | 0,0255 |
| 43 | 0,6925 | 0,6906 | 0,6751 | 0,6365 | 0,5672 | 0,4726 | 0,3283 | 0,1717 | 94 | 0,0882 | 0,0879 | 0,0860 | 0,0811 | 0,0722 | 0,0589 | 0,0416 | 0,0219 |
| 44 | 0,6832 | 0,6810 | 0,6660 | 0,6279 | 0,5595 | 0,4664 | 0,3238 | 0,1694 | 95 | 0,0737 | 0,0735 | 0,0719 | 0,0678 | 0,0604 | 0,0492 | 0,0350 | 0,0183 |
| 45 | 0,6737 | 0,6717 | 0,6570 | 0,6192 | 0,5518 | 0,4593 | 0,3193 | 0,1671 | 96 | 0,0592 | 0,0590 | 0,0577 | 0,0544 | 0,0485 | 0,0395 | 0,0281 | 0,0147 |
| 46 | 0,6642 | 0,6621 | 0,6478 | 0,6103 | 0,5440 | 0,4527 | 0,3148 | 0,1647 | 97 | 0,0445 | 0,0444 | 0,0434 | 0,0409 | 0,0365 | 0,0297 | 0,0211 | 0,0111 |
| 47 | 0,6545 | 0,6524 | 0,6381 | 0,6016 | 0,5361 | 0,4452 | 0,3102 | 0,1623 | 98 | 0,0296 | 0,0297 | 0,0290 | 0,0274 | 0,0244 | 0,0199 | 0,0141 | 0,0074 |
| 48 | 0,6448 | 0,6427 | 0,6286 | 0,5926 | 0,5281 | 0,4387 | 0,3056 | 0,1599 | 99 | 0,0149 | 0,0149 | 0,0146 | 0,0137 | 0,0122 | 0,0100 | 0,0071 | 0,0037 |
| 49 | 0,6349 | 0,6329 | 0,6190 | 0,5835 | 0,5200 | 0,4311 | 0,3010 | 0,1575 | 100 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| 50 | 0,6250 | 0,6230 | 0,6093 | 0,5744 | 0,5119 | 0,4175 | 0,2963 | 0,1550 | | | | | | | | | |

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

Anexo VIII

Declaração

Ref.: Determinação de valor do imóvel localizado na Via Prefeito João Zacchi, 1000 - Pinhal - Cabreúva - SP.

A Colliers Technical Services Ltda declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors* – *RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fabio Sodeyama não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

ANEXO III - CARTA RESPOSTA

Data: de de 2023

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-020

Ref.: **CONSULTA FORMAL DO BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

NOME DO COTISTA: -----

CPF/CNPJ: -----

Venho por meio desta Carta Resposta, manifestar meu voto com relação às matérias constantes da ordem do dia da Consulta Formal encaminhada em 14 de novembro de 2023 (“**Consulta Formal**”) aos cotistas do **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento multimercado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.637/0001-71 (“**Fundo**”), conforme segue:

- (i) Deliberar, nos termos do Artigo 12 da Instrução CVM nº472, sobre a aprovação do laudo de avaliação constante do **Anexo I** da Consulta Formal (“**Laudo de Avaliação**”), elaborado pela Colliers International do Brasil (“**Empresa Avaliadora**”), na qualidade de empresa especializada contratada para a elaboração dos laudos de avaliação dos bens e direitos, bem como autorizar que o Fundo receba em integralização o imóvel nas matrículas nºs 2.725 e 4.523, ambas do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Cabreúva/SP (“**Imóvel**”), pelo valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), o qual é inferior ao valor de avaliação do Imóvel previsto no Laudo de Avaliação. Caso aprovado, o Fundo receberá o Imóvel em integralização no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 5º (quinta) emissão do Fundo, sob regime de melhores esforços de colocação, em moeda e em ativos, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”). A Oferta foi aprovada dentro do limite do capital autorizado previsto no regulamento do Fundo por ato do administrador datado de 13 de novembro de 2023; e

A Favor

Contra

Abstenção

Abstenção por Conflito de Interesses

- (ii) Deliberar que o Administrador e o Gestor, conforme o caso, possa praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente Ordem do Dia, inclusive firmar todos os documentos necessários para efetivar a



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

transferência do Imóvel indicado no Laudo de Avaliação que passará a integrar o patrimônio do Fundo.

A Favor

Contra

Abstenção

Abstenção por Conflito de Interesses

Nome do Cotista:

E-mail:

Telefone:



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ANEXO IV - INSTRUÇÕES GERAIS

INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO:

Passo 1: Preencher todos os campos da CARTA RESPOSTA, constante do **Anexo II**.

Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: "Aprovar", "Não Aprovar" ou "Abster-se". Caso o Cotista assinale mais de uma escolha para uma mesma matéria, seu voto será desconsiderado.

Passo 2: Imprimir o voto e assinar; ou preencher digitalmente e assinar eletronicamente.

Passo 3: Enviar o voto para o Administrador por correio ou e-mail, junto com cópia de documentação do cotista descrita nas Instruções Gerais abaixo.

3.1. Por correio, enviar para:

A/C Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo - SP
CEP 05425-020

3.2. por e-mail, para o e-mail assembleiasfundos@vortex.com.br.

INSTRUÇÕES GERAIS:

Os cotistas do Fundo poderão participar da Consulta Formal ora realizada, por si, seus representantes legais ou procuradores, apresentando juntamente com a Carta Resposta os seguintes documentos:

(a) se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto;

(b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);

(c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is).

Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP