



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FINALIDADE: Atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da instrução 472, aquisição do imóvel, atendimento às solicitações de cotistas, instituições reguladoras ou quaisquer outros órgãos e partes relevantes para a operação do Fundo de Investimento, prestação de contas do Fundo de Investimento, uso interno.

PROPRIEDADE: Galpão Jundiaí 901: Localizado na Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901, Bairro dos Fernandes - Jundiaí/SP

DATA: 14 de dezembro de 2021

São Paulo, 14 de dezembro de 2021.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário
At.: Sr. Thiago Sales Rocha
Avenida Cidade Jardim, 803 - 9º andar
01453-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Galpão Logístico situado na Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901, Bairro dos Fernandes, Jundiaí/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 75 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. 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.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

At.: Sr. Thiago Sales Rocha

Avenida Cidade Jardim, 803 - 9º Andar.

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, em suas características, especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 09 de dezembro de 2021:

CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 28.705.000,00 (Vinte e Oito Milhões, Setecentos e Cinco Mil Reais)	R\$/m² 3.127,91

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

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

Atenciosamente,

Byanca Knupp

Consultora - Industrial e Agronegócios

Cushman & Wakefield, Brasil

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

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão, monousuário
Endereço:	Avenida Nossa Senhora Auxiliadora - 901, Bairro dos Fernandes, Jundiaí/SP
Data da avaliação:	09 de dezembro de 2021
Data da inspeção:	17 de novembro de 2021
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda
Finalidade:	Atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da Instrução 472, aquisição do imóvel, atendimento às solicitações de cotistas, instituições reguladoras ou quaisquer outros órgãos e partes relevantes para a operação do Fundo de Investimento, prestação de contas do Fundo de Investimento, uso interno.
Metodologias:	Método Evolutivo, Método Comparativo Direto de dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	Rev01_AP-21-66032-90041b (Este relatório muda e substitui a versão AP-21-66032-90041b enviada em 14/12/2021).

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Testada:	72,35 m (conforme matrícula)
	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	18.449,34 m ² (conforme matrícula)
	Descrição:	Trata-se de um galpão logístico em Jundiaí, atualmente ocupado pela AGV Logística.

Blocos, Edificações e Benfeitorias

Galpão :	Área Construída Total:	9.022,04 m ² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	6 anos
	Vida Remanescente:	Entre 64 e 74 anos

Apoio:	Área Construída Total:	155,06 m ² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	6 anos
	Vida Remanescente:	64 anos

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

Acessibilidade: Através da Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330)

Vizinhança: Industrial e residencial

Infraestrutura logística: Rodoviária e aeroviária

Transporte: Rodoviário (público e privado)

Melhoramentos Públicos: Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí sob a matrícula nº 147592

Taxas e Dispendios: Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 99.015.0201

Outros: Planta com quadro de áreas e memorial descritivo

ZONEAMENTO

Zona: Zona de Uso Industrial - ZUI

Uso: Comercial, especial, industrial e atividades de extração

Taxa de Ocupação: 0,60

Coefficiente de aproveitamento: Básico: 1,00 vez a área de terreno
Máximo: 2,00 vezes a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro dos Fernandes, em Jundiaí/SP. Seu perfil ocupacional é composto principalmente por galpões e residências. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação da região com predomínio de empreendimentos voltados a indústria e logística, nos entornos da Rodovia Anhanguera.

A pesquisa indicou oferta regular de terrenos à venda e grande oferta de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade regular de transações de venda de terrenos e atividade intensa de transações de galpões para locação.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 370,55 e R\$ 611,54/m², com áreas variando entre 10.400,00 m² e 925.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 18,00/m² e R\$ 22,00/m² com áreas variando entre 1.438,00 m² e 31.632,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- O avaliando é localizado em Jundiaí, um dos principais mercados logísticos de São Paulo, privilegiado por ser próximo à capital;
- Seu acesso é pavimentado e bem próximo à Rodovia Anhanguera, e a construção flexível, podendo ser adaptada a diversos usos.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Apesar de ser flexível e ter um padrão de construção de acordo com a média local, o imóvel é relativamente menor que muitos galpões da região e com pouca probabilidade de realização de expansão, portanto não pode abrigar grandes operações;
- Mesmo sendo próximo da rodovia, é acessado por via secundária e com pouca visibilidade.

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:

R\$ 28.705.000,00

(Vinte e Oito Milhões, Setecentos e Cinco Mil Reais)

R\$/m² 3.127,91

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ACESSO: AVENIDA NOSSA SENHORA AUXILIADORA



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO: AVENIDA NOSSA SENHORA AUXILIADORA



Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

IDENTIFICAÇÃO / ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO: ÁREAS ADMINISTRATIVAS – FRONTAL EXTERNO



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO: ÁREAS ADMINISTRATIVAS – POSTERIOR EXTERNO



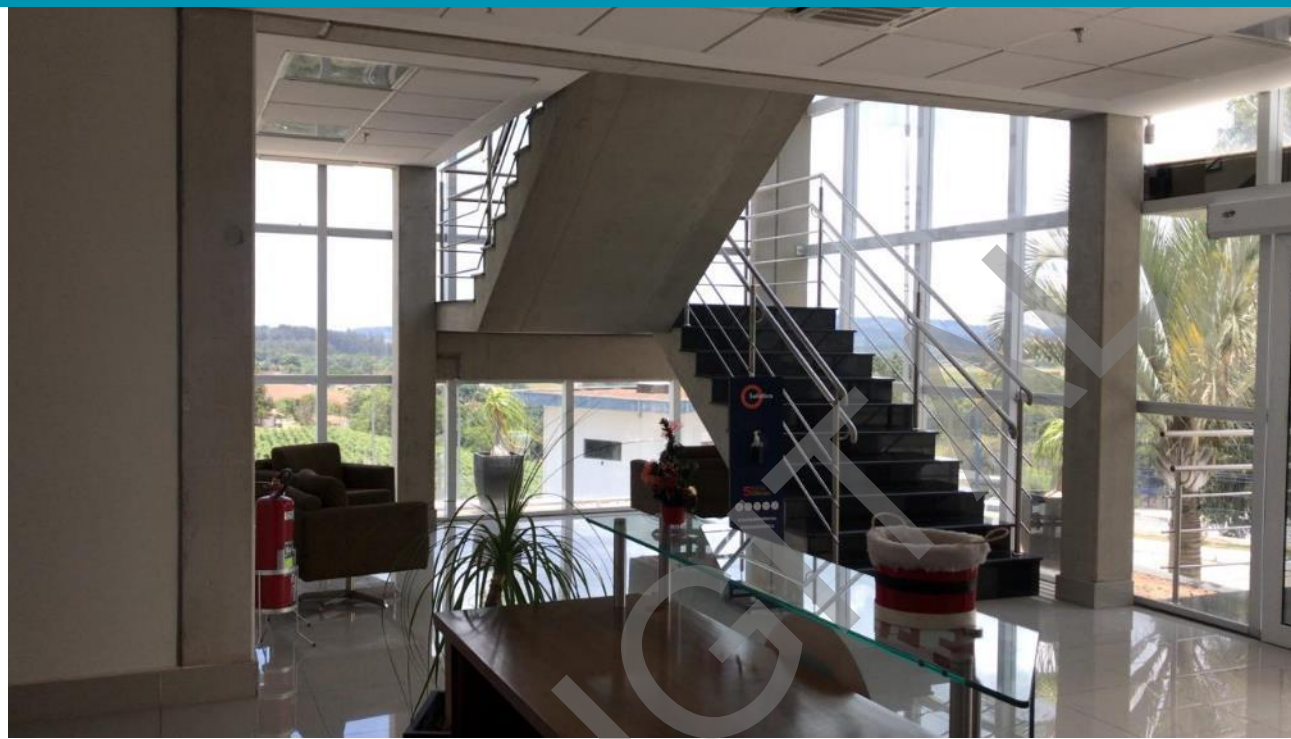
Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO: ÁREA DE ARMAZENAGEM - EXTERNO



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO: ÁREAS ADMINISTRATIVAS



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO: ÁREAS ADMINISTRATIVAS



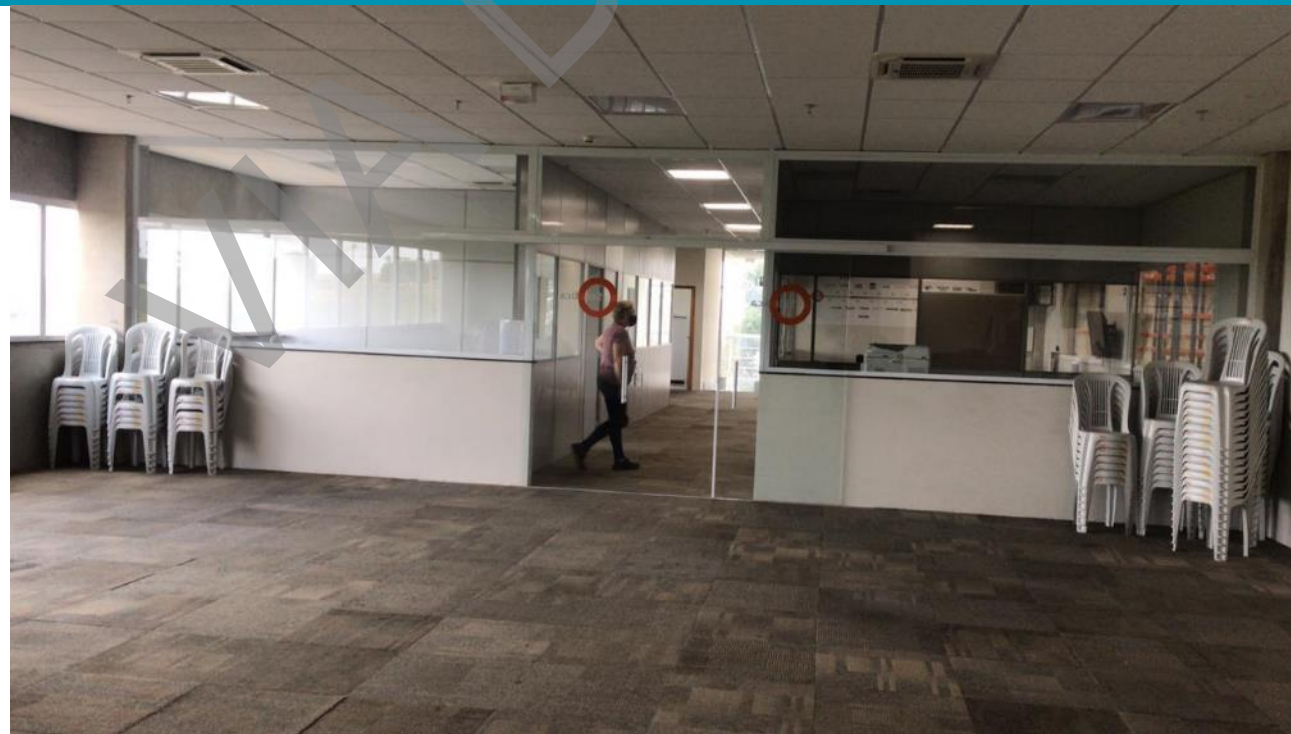
Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO: ÁREAS ADMINISTRATIVAS



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO: ÁREAS ADMINISTRATIVAS



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO: ÁREAS ADMINISTRATIVAS



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO: SALA DE ESPERA



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO: ÁREAS ADMINISTRATIVAS



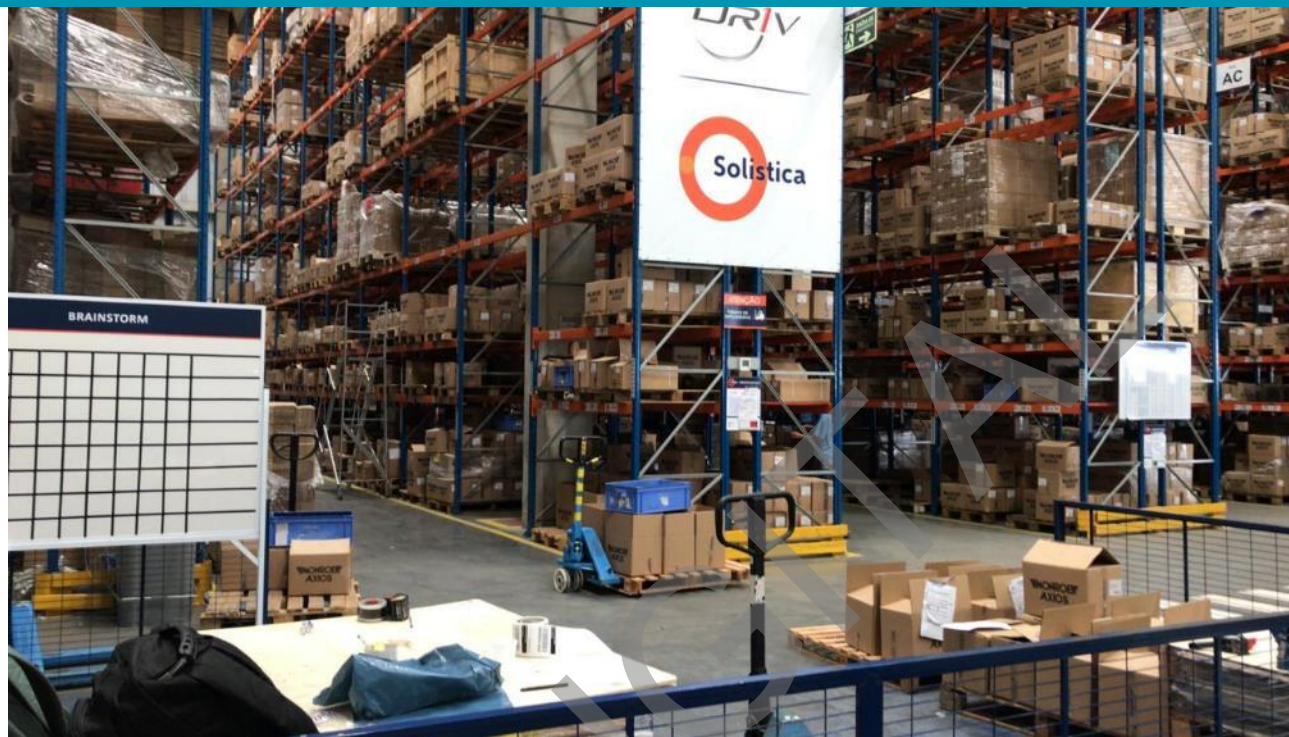
Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO: ÁREA DE ARMAZENAGEM



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO: ÁREA DE ARMAZENAGEM



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO: ÁREA DE ARMAZENAGEM



Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES.....	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO	3
OBJETO.....	3
OBJETIVO	3
FINALIDADE.....	3
DESTINATÁRIO	3
PUBLICIDADE.....	3
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	3
DOCUMENTAÇÃO	4
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO.....	6
ASPECTOS GERAIS	7
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	7
ACESSO	7
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	7
CONCLUSÃO	8
ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	9
CENÁRIO ECONÔMICO	9
MERCADO DE JUNDIAÍ/SP	13
PANORAMA GERAL	13
ESTOQUE E VACÂNCIA.....	13
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO	15
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO	16
PREÇOS PRATICADOS	17
CONCLUSÃO	18
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	19
DESCRIÇÃO DO TERRENO	19
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	21

QUADRO DE ÁREAS	23
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO	24
ZONEAMENTO	25
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	26
AVALIAÇÃO	27
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	27
METODOLOGIA	27
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	31
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	40
MÉTODO EVOLUTIVO	49
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	49
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO	57
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	59
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL	60
TAXA DE DESCONTO	60
RESUMO DE VALORES	66
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	67
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	68
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	74
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	77
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	I
ANEXO C: RELATÓRIO DE ALTERAÇÕES	J

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão localizado na Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901, Bairro dos Fernandes, Jundiaí - SP.

Objetivo

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

Finalidade

Atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da Instrução 472, aquisição do imóvel, atendimento às solicitações de cotistas, instituições reguladoras ou quaisquer outros órgãos e partes relevantes para a operação do Fundo de Investimento, prestação de contas do Fundo de Investimento, uso interno.

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

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário.

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

Publicidade

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 09 de dezembro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 17 de novembro de 2021.

Documentação

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

MATRÍCULA	
Número do Registro:	147.592
Cartório:	1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí
Data da Matrícula:	24/09/2021
Endereço do Imóvel:	Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901
Proprietário:	PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Área Construída (m²):	9.177,10
Área de Terreno (m²):	18.449,34
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

IPTU	
Número de Contribuinte:	99.015.0201
Prefeitura:	Prefeitura do Município de Jundiaí
Ano Base do Documento em Referência:	2021
Proprietário:	CSB EMPRESARIAL LTDA
Endereço do Imóvel:	Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901
Área Construída (m²):	9.177,00
Área de Terreno (m²):	18.449,00
Valor Venal do Imóvel (R\$):	R\$ 3.699.207,94
Valor do Imposto a Pagar (R\$):	R\$ 38.826,91
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

CONTRATO DE LOCAÇÃO	
Locador	CSB Empresarial LTDA
Locatário:	AGV Logística S.A
Endereço do Imóvel:	Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901 - Bairro dos Fernandes, Jundiaí/SP
Data de Início:	01/08/2015
Duração:	10 anos
Área Alugada (m²):	9.177,10
Área Construída (m²):	9.177,10
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Planta com quadro de áreas e memorial descritivo
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Comentários sobre a documentação recebida

O contrato de locação, firmado antes da construção do imóvel, inicialmente previa uma área construída de 9.400 m². No entanto nos demais aditivos do contrato não foi mencionada em nenhuma parte uma atualização desta área após a entrega das chaves, e como a planta fornecida informa uma área total de 9.177,10 m², inferior à prevista no contrato, e que coincide com os demais documentos, adotamos essa área para todos os cálculos da avaliação, incluindo o fluxo de caixa descontado.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Apesar de a finalidade da avaliação constar a aquisição do ativo, durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade já tenha contrato de venda em negociação atualmente.

VIA DIGITAL

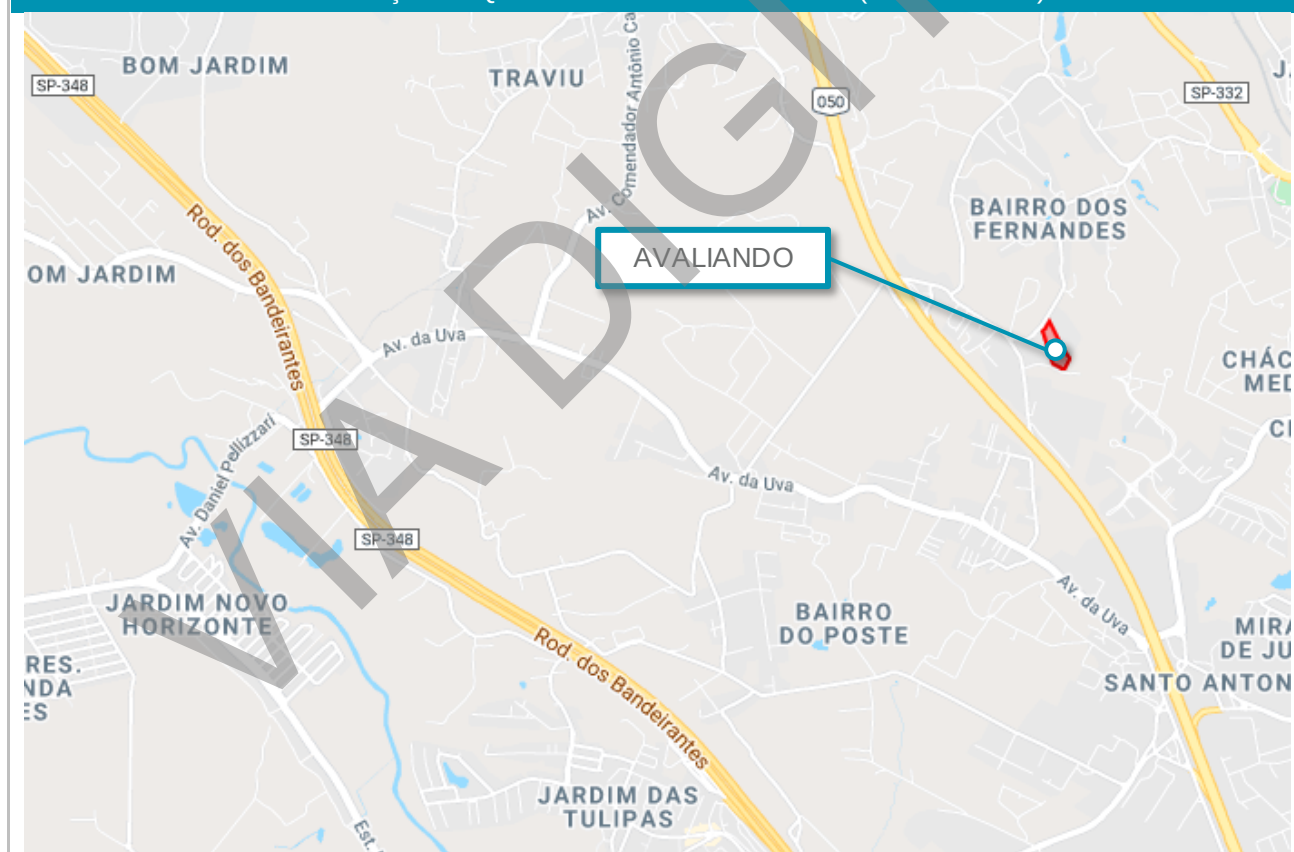
Análise da localização

A propriedade em estudo está situada na Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901, Bairro dos Fernandes, Jundiaí - SP.

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

- 9 km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 13,5 km da Rodovia Anhanguera;
- 18 km do centro da cidade de Jundiaí/SP;
- 32 km do Aeroporto Internacional de Viracopos, em Campinas/SP;
- 34 km do centro da cidade de Campinas/SP; e
- 72 km do centro da cidade de São Paulo/SP.

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no no Bairro dos Fernandes, em Jundiaí/SP.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Jundiaí de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 370.126 habitantes, com previsão de crescimento para 2021 de 426.935 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Jundiaí também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem a dificuldade de acesso à região por transporte público.

Ocupação circunvizinha

A circunvizinhança do avaliando é composta principalmente por imóveis de perfil industrial/logístico, áreas em desenvolvimento e loteamentos residenciais de baixa renda.

Acesso

Nível regional

O município de Jundiaí faz parte da Aglomeração Urbana de Jundiaí no Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Anhanguera (SP-330/BR-050); Bandeirantes (SP-348) e Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300).

Nível municipal

O bairro dos Fernandes está localizado na porção noroeste do município. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Anhanguera e Vereador Geraldo Dias.

Nível local

A Avenida Nossa Senhora Auxiliadora é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido, sem divisão de faixas. Seu estado de conservação é bom, e possui baixa inclinação média na altura em que está localizado o imóvel, o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de acesso por transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado na Rua Caminho de Goiás, a cerca de 250 m do acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto Estadual de Jundiaí, também denominado Aeroporto Comandante Rolim Adolfo Amaro, que opera voos executivos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas. O aeroporto mais próximo da região que opera voos comerciais regulares nacionais e internacionais e transporte de cargas é o Aeroporto Internacional de Viracopos, em Campinas/SP.

Jundiaí também é atendida pela Linha 7–Rubi da CPTM, pela estação Jundiaí, a última da linha, sendo atingida em torno de 1h30 a partir da estação Brás, a primeira da linha.

Conclusão

A cidade possui conurbação consolidada com Várzea Paulista e Campo Limpo Paulista, além de estar em processo de conurbação com Itupeva. As cidades mencionadas fazem parte da Aglomeração Urbana de Jundiaí juntamente com os municípios de Cabreúva, Louveira e Jarinu, totalizando cerca de 771 mil habitantes. O município está integrado — junto com a Grande São Paulo, a Região Metropolitana de Campinas, a Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, a Região Metropolitana de Sorocaba e a Baixada Santista — ao Complexo Metropolitano Expandido, uma megalópole que ultrapassa os 30 milhões de habitantes (cerca 75% da população paulista) e que é a primeira aglomeração urbana do tipo no hemisfério sul.

Jundiaí possui o sétimo maior produto interno bruto do estado. A cidade possuía 23 449 estabelecimentos em 2014 (serviços, indústria, comércio, construção civil, administração pública e agropecuária), gerando mais de 181 mil empregos formais.

Jundiaí é conhecida como a "terra da uva e do morango", tendo um grande destaque no cenário nacional e produzindo atualmente 30% da uva do Estado, através de mais de 500 produtores. São produzidos, também, caqui, pêssago, legumes, verduras e eucalipto. Na pecuária, há rebanhos bovino, ovino, equino, caprino e suíno, galináceos e produção de ovos, mel e leite.

Além de ter uma boa produção agrícola, o município tornou-se um polo para empresas de tecnologia (Foxconn) e de logística, com armazéns da Mobly, Via Varejo (Casas Bahia/Pontofrio), Renault/Nissan, Magazine Luiza, DHL, Sadia e ainda possui um parque industrial com diversas empresas, se destacando nos setores de alimentos (Saralee, Frigor Hans, Parmalat), bebidas (Coca-Cola/ Femsa, Cereser, Ferráspari, Ambev), cerâmica (Deca, Roca e Ideal Standard), autopeças (Dana, Bollhoff, Neumayer Tekfor, Mahle, EBF VAZ), metalurgia (Siemens, MACCAFERRI, CBC Indústrias Pesadas, Sulzer), borracha, plásticos, embalagens e bens duráveis (Astra-SA, Plascar, Takata Petri, Foxconn, AOC Envision, Compal Eletronics, Arima, Oki, Albea), química, papelaria e de gases (Akzo Nobel, Linde, IBG, SI Group/Crios, Klabin, Böttcher), além de centrais de atendimento como Tivit e Fidelity Information Services. Em 2013, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a cidade possuía o 5º PIB industrial do Estado e o 7º PIB do Estado em prestação de serviços e comércio. O município ainda possui a maior fábrica da Coca-Cola no mundo em volume de produção, segundo a própria empresa em notícia veiculada no seu site.

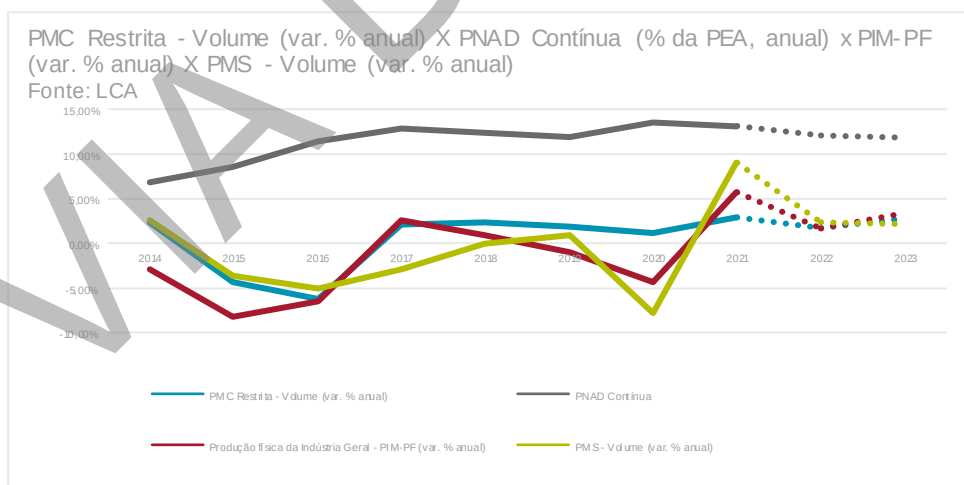
Análise Mercadológica

Cenário Econômico

Durante o terceiro trimestre de 2021, o Brasil avançou com a campanha de vacinação, reduzindo o número de casos de Covid-19 e de mortes causadas pelo vírus. Até o presente momento (06/10), de acordo com dados divulgados pelo consórcio da imprensa, 69,43% da população adulta já recebeu ao menos uma dose do imunizante e 51,49% milhões de brasileiros já finalizaram o esquema vacinal (duas doses ou doses únicas). A trajetória de queda da média móvel de óbitos e de casos possibilitou um cenário epidemiológico mais positivo, refletindo em um alívio da infraestrutura hospitalar do país.

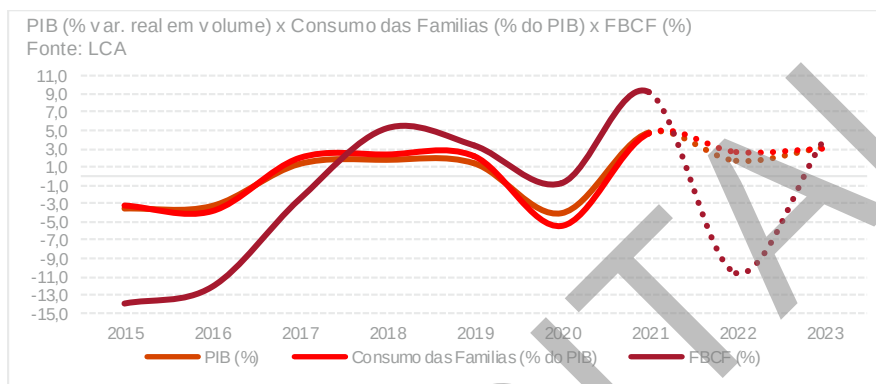
Desde o segundo trimestre, a aceleração da vacinação em todo o país vem permitindo maior afrouxamento das medidas restritivas, e dessa maneira, a ampliação dos serviços ligados ao segmento de varejo. Conforme os dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC), o comércio varejista acumula crescimento de 5,9% nos últimos 12 meses e no mês de julho, o volume de vendas do varejo foi de 1,2%, aumento de 5,7% se comparado com o mesmo mês do ano anterior. Das oito atividades, cinco avançaram, com destaque para: "Outros artigos de uso pessoal e doméstico" (19,1%), que engloba lojas de departamento, artigos esportivos, brinquedos entre outros; "Tecidos, vestuário e calçados" (2,8%), que registrou aumento de 42% em relação a julho do ano passado.

Apesar disso, o Índice de Confiança do Consumidor de agosto recuou 6,70% em setembro. O recuo tanto neste mês e em agosto reflete a dificuldade de compra por parte de indivíduos com menor poder de consumo, que sofrem mais com o aumento generalizado de preços e com o desemprego. Adicionalmente, a confiança dos consumidores de maior poder aquisitivo também foi abalada pelo aumento da incerteza diante da pandemia e dos riscos políticos.



Ao mesmo tempo, os dados do CAGED de agosto contabilizaram a criação de 372.265 novos postos de trabalho com carteira assinada, com destaque para o setor de serviços que registrou 180.660 postos. Os dados da PNAD Contínua para o desemprego de julho divulgados no final de setembro mostraram queda sutil de 0,4 p.p. em relação ao mês anterior. Seguindo essa tendência de queda, a projeção da taxa de desemprego ao final do ano é de 13,12%.

A Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) produz indicadores de curto prazo relativos ao comportamento do produto real das indústrias extrativa e de transformação. Seu valor para o mês de agosto foi 0,7% menor frente a julho. Grande parte dessa queda está atrelada à produção de automóveis, que está 18,5% menor que fev/20, muito por conta do desabastecimento de matérias-primas, entre outros problemas da indústria e produziu 3,10% menos automóveis que julho. As projeções foram, então, revisadas para baixo, e espera-se uma variação anual de 5,70%.



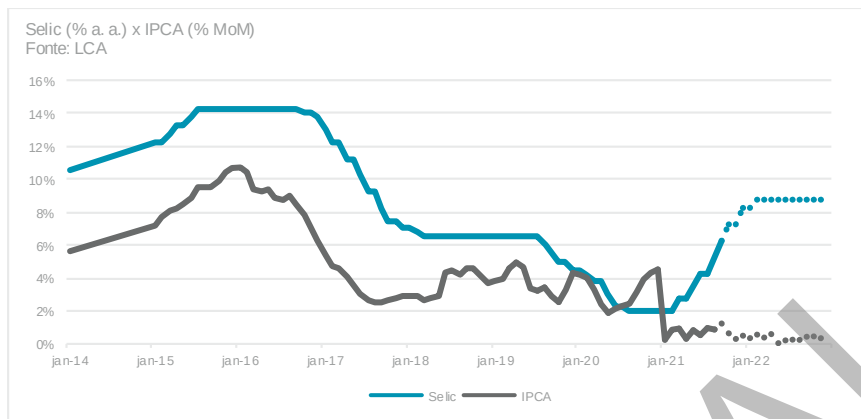
O Índice de Atividade Econômica do Banco Central (IBC-Br) de julho, divulgado em setembro, apresentou aumento de 0,6%, corroborado pelo avanço do varejo e serviços apesar da queda da produção industrial. Em contrapartida, o resultado do PIB foi abaixo do esperado para o trimestre passado, recuando 0,1% na série com ajuste sazonal na comparação com o primeiro trimestre.

No que diz respeito a produção, a indústria vem sendo prejudicada pela falta de insumos e pelo aumento dos preços dos combustíveis e da energia elétrica. Além disso, o aumento da taxa de câmbio e falta de containers elevaram o preço do transporte internacional. A agropecuária também apresentou uma queda na produção, impactando no PIB. Os setores de serviço, comércio e construção apresentaram crescimento e a manutenção da expansão desses segmentos deve influenciar positivamente a criação de emprego para os próximos meses.

O consumo das famílias cresceu 0,8% no 2º trimestre em comparação com o trimestre anterior na série com ajuste sazonal. Isso porque seus componentes (serviços, produtos duráveis e semiduráveis) também cresceram. A formação bruta de capital fixo (FBCF) recuou no final do segundo trimestre, muito por conta do aumento da taxa de juros observado ao longo do ano. O componente do investimento está retraindo em 2,2% na taxa trimestral dessazonalizada em comparação ao primeiro trimestre.

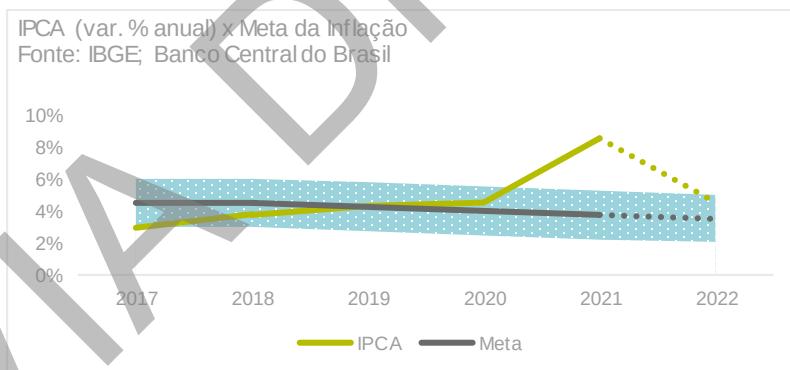
Dessa maneira, no relatório Focus do dia 4 de outubro de 2021, foi projetado crescimento do PIB de 5,04%, enquanto a LCA estima uma variação de 4,76%.

A situação fiscal no Brasil ainda é delicada. O governo ainda suportando o auxílio emergencial, fabricação e compra de vacinas, o que vêm aumentando a dívida. Ademais, a questão dos precatórios ameaça o teto de gastos e aumenta o grau de risco fiscal no país, elevando os prêmios e diminuindo os preços dos títulos públicos.

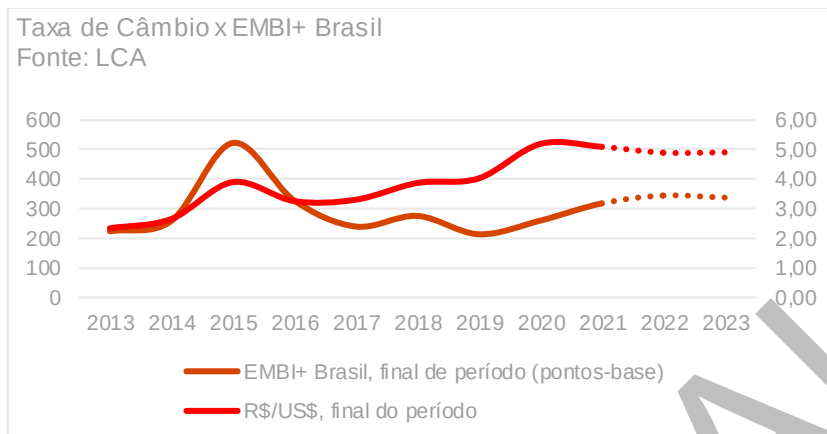


O IPCA de agosto foi de 0,87%, após registrar 0,96% em julho. O índice acumulado de doze meses passou para 9,68%, taxa mais elevada desde fevereiro de 2016 (10,36%). A maior contribuição desse aumento veio do preço da gasolina que apresentou alta de 2,8%. Naturalmente, o grupo de transporte teve a maior alta, 1,52%, seguido pelo grupo de alimentação e bebidas, 1,39%. As expectativas para a mediana do IPCA de 2021 foram revisadas, a LCA projeta 8,53% e o último relatório Focus, 8,51%.

Seguindo com a política monetária restritiva, o Banco Central elevou a taxa Selic em 1 ponto percentual, para 6,25% a.a., fazendo com que o nível de atividade cresça abaixo do potencial, assim reduzindo a taxa de inflação. Com isso, o BCB espera manter a ancoragem das expectativas e convergir a inflação à meta de 2,25% a 5,25%.



O novo cenário de inflação mais elevada e disseminada pressiona mais a taxa de câmbio. Apesar de alguns fatores justificarem uma apreciação cambial, as incertezas políticas e fiscais que assolam o país reprimem uma apreciação mais considerável. Tendo isso em consideração, a expectativa da taxa nominal do câmbio segue em R\$ 5,10 para esse ano. O EMBI+ Risco-Brasil fechou agosto em 307, aumento de 15 pontos base em relação ao fechamento de julho, refletindo, em parte, essas incertezas.



Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PIB TOTAL (var, %)	-3.55	-3.28	1.32	1.78	1.41	-4.06	4.76	1.68	3.14
Taxa de Desemprego, (% da PEA, anual)	8.51	11.50	12.74	12.26	11.87	13.51	13.12	12.06	11.81
PMC Restrita (Volume, %)	-4.35	-6.25	2.09	2.31	1.85	1.20	2.61	1.83	2.82
PIM-PF (var, %)	-8.25	-6.41	2.50	0.99	-1.10	-4.48	5.70	1.64	3.37
IPCA (var, %)	10.67	6.29	2.95	3.75	4.31	4.52	8.53	4.54	3.12
IGP-M (var, %)	10.54	7.17	-0.52	7.54	7.3	23.14	16.61	4.65	4.03
IPA-M (var, %) (60%)	11.19	7.63	-2.54	9.42	9.09	31.64	19.22	4.06	4.10
IPC-M (var, %) (30%)	10.23	6.26	3.13	4.12	3.79	4.82	8.38	4.56	3.58
INCC-M (var, %) (10%)	7.22	6.34	4.03	3.97	4.13	8.68	13.55	8.73	4.87
Selic (final de período, %)	14.25	13.75	7	6.5	4.5	2.00	8.25	8.75	6.50
R\$/US\$ (final de período)	3.9	3.26	3.31	3.87	4.03	5.20	5.10	4.90	4.91
EMBI+ Brasil (final de período)	523	328	240	276	214	260	318	345	338

Projeções de 30/09/21

Mercado de Jundiaí/SP

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.

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:

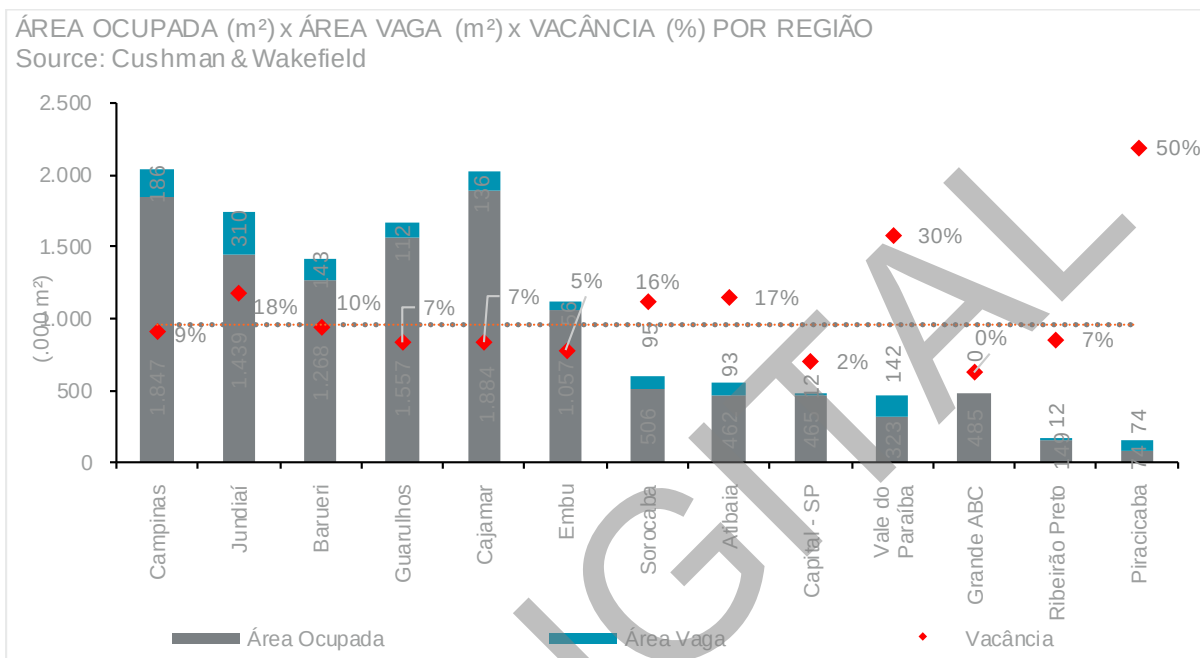
MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES



SUBTITLE

- Capital - SP
- Guarulhos
- Grande ABC
- Embu
- Campinas
- Atibaia
- Vale do Paraíba
- Barueri
- Cajamar
- Jundiaí
- Sorocaba
- Ribeirão Preto

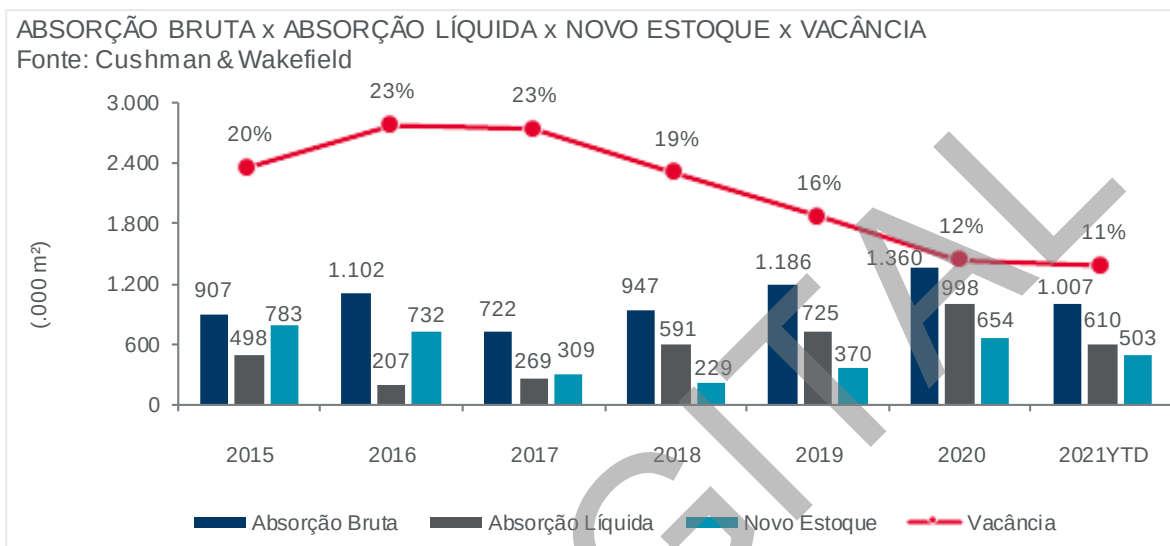
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.



No terceiro trimestre de 2021, o mercado paulista registrou 12.885.832 m² construídos de condomínios logísticos. Jundiaí possui o terceiro maior estoque (1.748.642 m² - o que equivale a 13,6% do Estado), perdendo apenas para Campinas e Cajamar. A região conta com o Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro e sua localização é estratégica, pois está situada entre as mais duas importantes metrópoles: Campinas e São Paulo. Destaca-se também a taxa de vacância dessa região de 17,7%, acima do mercado geral.

Análise do mercado logístico no Estado

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



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável a diminuição no volume entregue entre 2017 e 2019, devido ao excesso de oferta já existente no estado naquele período. Essa queda se deve ao comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observamos 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, gerando número elevado de novo estoque, que chegou a 654 mil m². O mercado segue extremamente aquecido em 2021, com 503 mil m² de novos estoques entregues até o terceiro trimestre.

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, assim como 2020, que mesmo contando com número alto de novos empreendimentos, registrou absorção líquida muito forte, com 998 mil m². Grande parte do novo estoque já foi entregue ocupado, resultado da grande demanda por áreas no estado. Até o momento em 2021, o estado registrou 610 mil m² de absorção líquida, já se aproximando dos patamares observados nos anos anteriores de fortes absorções líquidas, demonstrando que o mercado segue bem demandado.

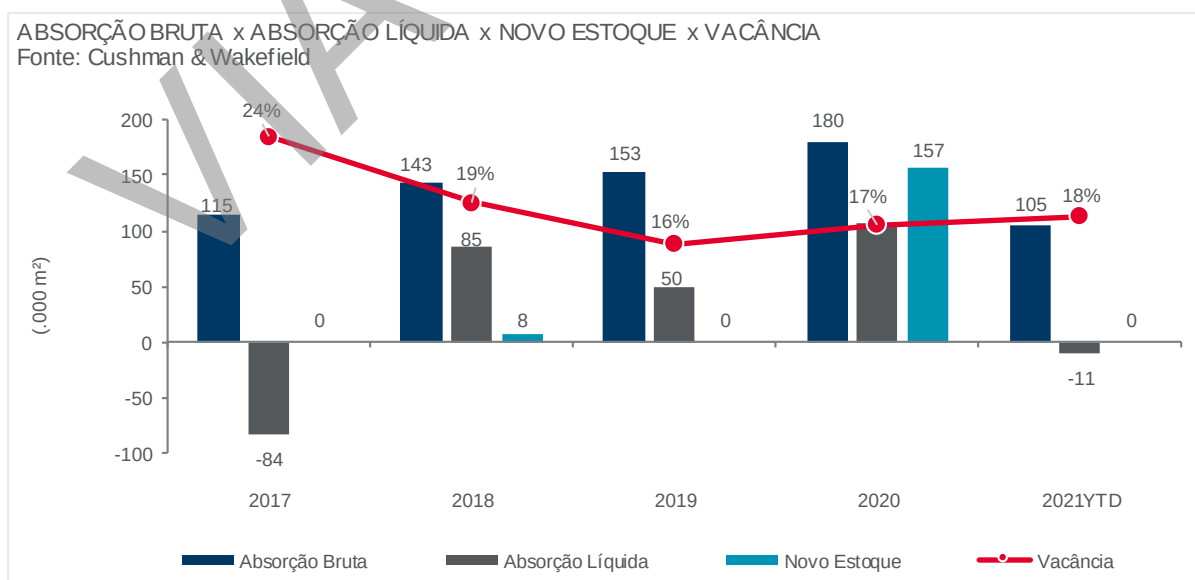
Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. A premissa assumida é de que a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade, movimento é conhecido como “flight to quality”. Considerando a idade avançada de grande parte do estoque de galpões no Brasil, e sua localização predominantemente central em relação às manchas urbanas das cidades, estes agora se apresentam obsoletos em termos de especificações, e de difícil operação tendo em vista a quantidade de tráfego dentro das cidades. Sendo assim, os galpões passaram a ser construídos em locais de acesso mais fácil para caminhões e carretas, além de possuírem especificações mais modernas. Apesar dessa premissa ser razoável, não há garantia de que o movimento ocorra nesse sentido exclusivamente.

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizar suas operações. Muitas delas possuem plataformas online de venda e necessitam de empreendimentos mais bem estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada em 2020 foi de 1.3 milhões de m², a maior da série histórica analisada, porém até o terceiro trimestre de 2021 já foi registrado absorção bruta de mais de 1 milhão de 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 da retomada da economia brasileira, da produção industrial e da consolidação das vendas online.

Análise do mercado logístico na região

O mercado é formado pelos municípios de Jundiaí, Cabreúva, Louveira, Várzea Paulista, Itupeva e Jaguariúna. Juntos, eles somam um total de 768.034 habitantes (1,7% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2020.

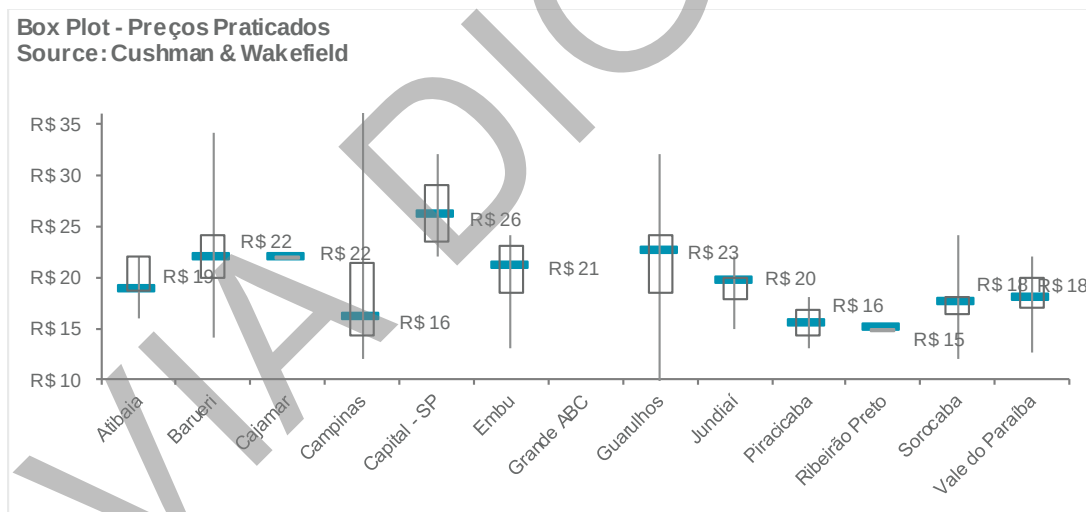


A região de Jundiaí vinha apresentando ritmo constante de absorção líquida ao longo dos anos, porém em 2017 houve grande volume de saídas que resultou em absorção líquida negativa de -84 mil m², elevando a taxa de vacância para 24%. Tanto em 2018, como em 2019 o mercado da região reagiu e registrou fortes absorções líquidas, as quais fizeram a vacância decair em 8 p.p de 2017 a 2019. Contudo, Jundiaí voltou a entregar novos empreendimentos em 2020, cerca 157 mil m² - sendo o maior estoque entregue do período analisado. Mesmo com a região registrando forte absorção líquida em 2020, a maior da série registrada com 106 mil m², a taxa de vacância teve aumento de 1 p.p. em relação a 2019..

Até o primeiro trimestre de 2021, Jundiaí registrou absorção líquida negativa de -11 mil m², que impactou no aumento de 1 p.p. na taxa de vacância. A região vinha apresentando bons resultados desde o final de 2020, porém algumas saídas expressivas nos últimos trimestres fizeram com que a taxa de vacância subisse. Entretanto, Jundiaí é uma região que possui demanda aquecida, permitindo recuperação ainda no final desse ano, com a possibilidade de fechar com absorção líquida positiva.

Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos nos empreendimentos classe A. Os valores a seguir são referentes ao 3º trimestre de 2021, 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 grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. A região de Jundiaí possui amplitude relativamente pequena nos preços pedidos, com mediana de R\$ 20/m². A média do mercado de São Paulo está em R\$19,13/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 aqui em diante é que o mercado continue entregando novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019 e 2020. Sendo assim, as absorções e as novas entregas registradas até agora no ano comprovam a retomada do mercado logístico de São Paulo.

A região de Jundiaí apresentou volume negativo considerável de absorção líquida em 2017, porém em grande parte do período analisado se observa que o ritmo de absorção bruta na região foi muito forte, o que demonstra certa atratividade no mercado. Em 2020 a região registrou boa absorção líquida, porém não foi superior ao número de novos empreendimentos entregues, resultando no aumento da taxa de vacância, a qual estava no seu patamar mais baixo ano passado. Essa região estava muito aquecida no final de 2020 e no começo de 2021, porém acabou registrando absorção líquida negativa de -11 mil m² até o terceiro trimestre de 2021, impactando em leve aumento na taxa de vacância, mas que pode ser revertido até o final do período com absorções positivas.

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: 18.449,34 m²;
- Acesso: Através da Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330);
O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

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

Descrição das construções e benfeitorias

Galpão – Resumo das Benfeitorias Existentes



Itens	Características
Composição	Galpão Principal - Térreo; Sala de Reunião - Térreo; WC Masc./Fem. - Térreo; Depósito - Térreo; Hall 01 - Térreo; Projeção Marquise - Térreo; Hall 02 - Térreo; Sala Expedição - Térreo; Sala Adm. - Pav. Superior; Apoio Clientes - Pav. Superior; CPD - Pav. Superior; Copa - Pav. Superior; WC Masc./Fem. - Pav. Superior; Refeitório - Pav. Superior; Hall 01 - Pav. Superior; Hall 02 - Pav. Superior; Cozinha - Pav. Superior
Estrutura	Concreto armado pré-moldado
Fachada	Placas metálicas e placas de concreto pré-moldado
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Metálica com manta térmica
Circulação Vertical	Escadas
Ar-condicionado	Split (individual) em alguns ambientes
Iluminação	Fluorescente, led e zenital
Segurança Contra Incêndio	Extintores e hidrantes
Segurança Patrimonial	Particular
Capacidade do piso (T/m²)	6,00
Pé direito (m)	12 a 12,75m
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto polido (área de armazenamento), cerâmico, carpete e porcelanato (demais áreas)
Paredes	Placas metálicas (área de armazenamento) e pintura látex (demais áreas)
Forros	Gesso modular

Apoio – Resumo das Benfeitorias Existentes



Itens	Características
Composição	Casa de Bombas - Térreo; Guarita - Térreo; Portaria - Térreo; Portaria - Pav. Superior
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Pintura látex
Esquadrias	Alumínio
Vidros	Selecione
Cobertura	Laje
Circulação Vertical	Escadas
Ar-condicionado	Split (individual) em alguns ambientes
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores
Segurança Patrimonial	Particular
Principais acabamentos internos	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura látex
Forros	-

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas de terreno e construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	18.449,34	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão Principal - Térreo	7.548,50	Quadro de áreas
Sala de Reunião - Térreo	21,46	
WC Masc./Fem. - Térreo	160,19	
Depósito - Térreo	15,56	
Hall 01 - Térreo	62,93	
Projeção Marquise - Térreo	621,73	
Hall 02 - Térreo	56,15	
Sala Expedição - Térreo	36,24	
Casa de Bombas - Térreo	16,30	
Guarita - Térreo	87,76	
Portaria - Térreo	25,50	
Sala Adm. - Pav. Superior	107,00	
Apoio Clientes - Pav. Superior	127,52	
CPD - Pav. Superior	19,94	
Copa - Pav. Superior	14,64	
WC Masc./Fem. - Pav. Superior	26,87	
Refeitório - Pav. Superior	108,89	
Hall 01 - Pav. Superior	12,45	
Hall 02 - Pav. Superior	30,82	
Cozinha - Pav. Superior	51,15	
Portaria - Pav. Superior	25,50	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	9.177,10	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 1,00 (100%) sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 100 (10%) sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, não existem áreas não edificantes no terreno, portanto a área equivalente é igual à área total de terreno. O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Jundiaí/SP são determinadas pela lei Nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, que revisa o Plano Diretor do Município de Jundiaí e dá outras providências.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **Zona de Uso Industrial - ZUI**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Jundiaí/SP

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à Zona de Uso Industrial - ZUI

Usos:

Comercial, especial, industrial e atividades de extração.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,60; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 2,00, o que significa que a área computável¹ não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Jundiaí/SP.

Comentários sobre o zoneamento

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

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

Avaliação

Processo de avaliação

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

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

Metodologia

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

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

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

Método Involutivo

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

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

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

Método Evolutivo

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

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

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

Método da Capitalização da Renda

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

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

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

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

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

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

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

Método da Quantificação de Custo

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

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

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

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

Pesquisa

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

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

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

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

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

Especificação das avaliações

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

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

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

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

Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda**.

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.

VIA DIGITAL

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/da (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

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

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	Muito Bom - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	Bom - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	Regular - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	Ruim - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	Muito Ruim - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

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

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

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

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

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

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

Utiliza-se os seguintes critérios:

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

Fator Topografia:

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

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

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

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

TOPOGRAFIA

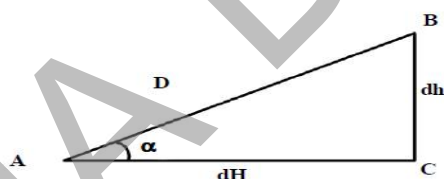
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%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

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

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

Sendo:

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



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

Fator Zoneamento

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

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

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

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

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

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

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

FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela IBAPE)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

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

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

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

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

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

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

Fator Depreciação

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

Aplicável a:

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

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

Critério de Depreciação

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

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

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

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

Sendo:

LEGENDA

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

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

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

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

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

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

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

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

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

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescimento:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

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

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

Valor de Mercado para Locação

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

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

Valor Unitário (R\$/m ²)	17,09
Área construída (m ²):	9.177,10
Valor de Mercado para Locação (R\$)	156.871,82

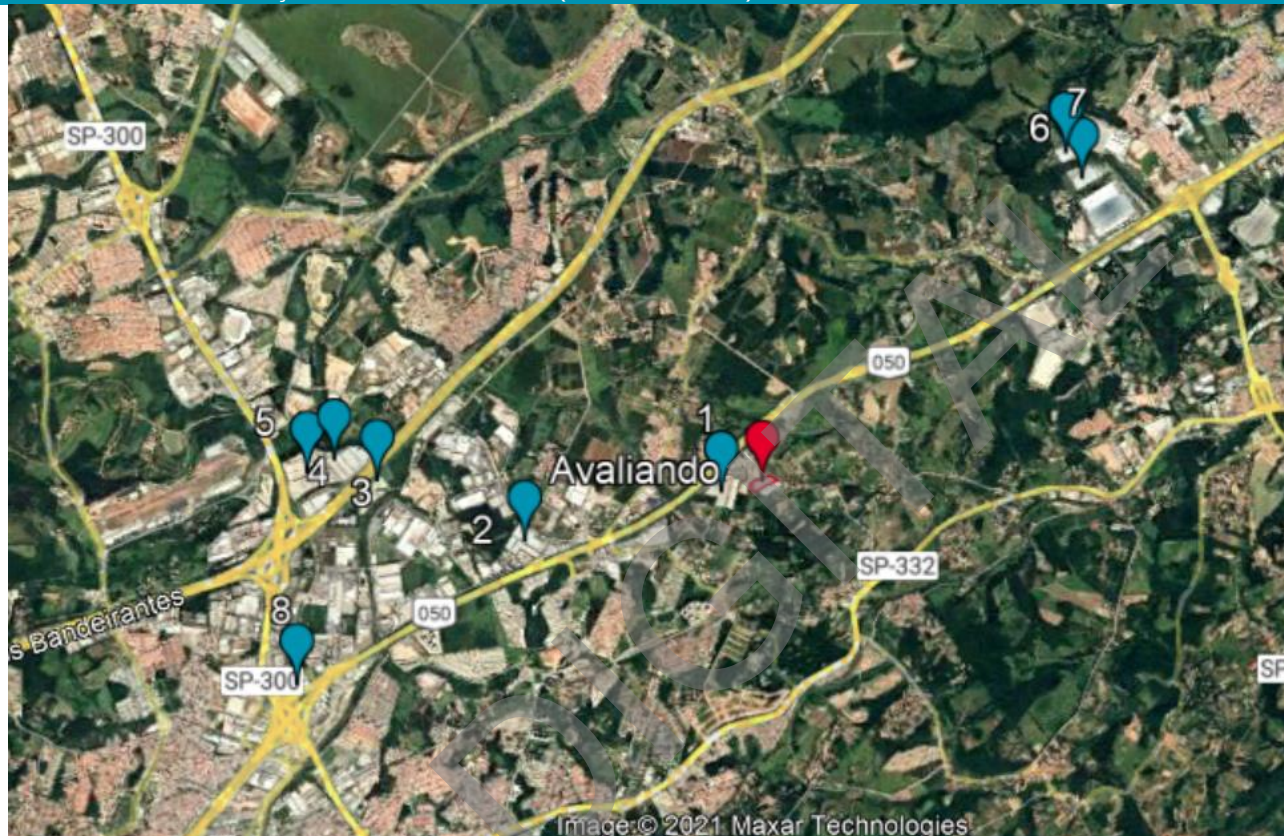
Para o **Valor de Mercado de Locação**, utilizamos o valor de **R\$ 19,03/m²** como resultado da média entre o valor de aluguel de mercado calculado e aluguel vigente.

Hoje o aluguel praticado está acima do valor de mercado e acreditamos que, pelas suas especificações técnicas e qualidade construtiva, o ativo comporta este preço praticado. Nesse sentido, para as próximas renovações faz-se coerente levar em conta este diferencial, motivo pelo qual, utilizamos o valor acima apontado.

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

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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

Amostra Nº 1

A propriedade denominada Global Jundiaí: Rodovia Anhanguera, km 66, Bairro dos Fernandes - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 600 m do avaliando, possui 7.451,43 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\$ 15,64/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

Amostra Nº 2

A propriedade denominada Jundiaí I: Rua Kanebo, 175, Poste - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 3,6 km do avaliando, possui 14.198,92 m² de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 19,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,63/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
- DEPRECIACÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

Amostra Nº 3



A propriedade denominada Ory Business Park: Avenida Antonieta Piva Barranqueiros, 2400, Distrito Industrial - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 7,2 km do avaliando, possui 2.831,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,91/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: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

Amostra Nº 4



A propriedade denominada Master Business Park: Avenida Prefeito Luiz Latorre, 9450, Setor Industrial - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 11,3 km do avaliando, possui 1.438,00 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\$ 16,40/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: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

Amostra Nº 5

A propriedade denominada Delta Empresarial Park: Avenida Prefeito Luiz Latorre, 9401, Setor Industrial - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 15.441,66 m² de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 15,75/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
- DEPRECIACÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Melhor

Amostra Nº 6

A propriedade denominada GLP Louveira III: Estrada da Cruz Grande, 86, Res. Burck - Louveira/SP, distante aproximadamente 6,5 km do avaliando, possui 31.632,00 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\$ 18,57/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
- DEPRECIACÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor

Amostra Nº 7

A propriedade denominada GLP Louveira IV: Estrada da Cruz Grande, s/n, Res. Burck - Louveira/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 18.702,16 m² de área construída.



O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m² de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,16/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

Amostra Nº 8

A propriedade denominada CLA - Centro Logístico Anhanguera Jundiaí: Rodovia Anhanguera, Km 62, Distrito Industrial - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 4.627,84 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\$ 15,69/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: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Similar

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Galpão Jundiaí 901 Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901, Bairro dos Fernandes - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	9.177,10	-	-	janeiro-00	-	-	-
COMPARATIVOS									
1	Global Jundiaí Rodovia Anhanguera, km 66, Bairro dos Fernandes - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	7.451,43	134.125,74	18,00	dezembro-21	Kinea Investimentos	Guilherme	(11) 4523-5757 (11) 97544-6419
2	Jundiaí I Rua Kanebo, 175, Poste - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	14.198,92	269.779,48	19,00	dezembro-21	BBP - Brazilian Business Park	Priscila Bueno	(11) 2119-1262
3	Ory Business Park Avenida Antonieta Piva Barranqueiros, 2400, Distrito Industrial - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	2.831,00	56.620,00	20,00	dezembro-21	Fulwood	Fernando Pasmanik Schilis	(11) 2344-2999
4	Master Business Park Avenida Prefeito Luiz Latorre, 9450, Setor Industrial - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	1.438,00	25.884,00	18,00	dezembro-21	Fulwood	Fernando Pasmanik Schilis	(11) 2344-2999
5	Delta Empresarial Park Avenida Prefeito Luiz Latorre, 9401, Setor Industrial - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	15.441,66	308.833,20	20,00	dezembro-21	Delta Empresarial Park	Daiani Tavares	(11) 4191-5040
6	GLP Louveira III Estrada da Cruz Grande, 86, Res. Burck - Louveira/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	31.632,00	695.904,00	22,00	dezembro-21	GLP	Dpto. De Leasing	(11) 3500-3700
7	GLP Louveira IV Estrada da Cruz Grande, s/n, Res. Burck - Louveira/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	18.702,16	336.638,88	18,00	dezembro-21	GLP	Dpto. De Leasing	(11) 3500-3700
8	CLA - Centro Logístico Anhanguera Jundiaí Rodovia Anhanguera, Km 62, Distrito Industrial - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	4.627,84	83.301,12	18,00	dezembro-21	Sanca Construções e Incorporações	Rosangela Gimenes	(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)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	0,94 Melhor	1,03 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	15,64	15,64	0,97
2	0,90	1,00 Similar	1,08 Pior	0,95 Melhor	1,00 Similar	17,63	17,63	1,03
3	0,90	1,00 Similar	1,05 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	18,91	18,91	1,05
4	0,90	1,00 Similar	1,01 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	16,40	16,40	1,01
5	0,90	1,00 Similar	1,05 Pior	1,00 Similar	0,82 Melhor	15,75	15,75	0,88
6	0,90	1,00 Similar	1,06 Pior	1,06 Pior	0,82 Melhor	18,57	18,57	0,94
7	0,90	1,00 Similar	1,07 Pior	1,06 Pior	1,00 Similar	18,16	18,16	1,12
8	0,90	1,00 Similar	1,02 Pior	0,95 Melhor	1,00 Similar	15,69	15,69	0,97
						17,09	17,09	

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpão

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 19,13

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	22,22
Limite Inferior (-30%)	11,97
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	8

SANEAMENTO

Limite Superior	17,78
Limite Inferior	16,41
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	8%
Desvio Padrão	1,38
Distri. "t" Student	1,41

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)

17,09

Número de Elementos Após Saneamento

8

Coeficiente (Desvio/Mas)

0,08

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)

17,09

Método Evolutivo

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

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

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

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

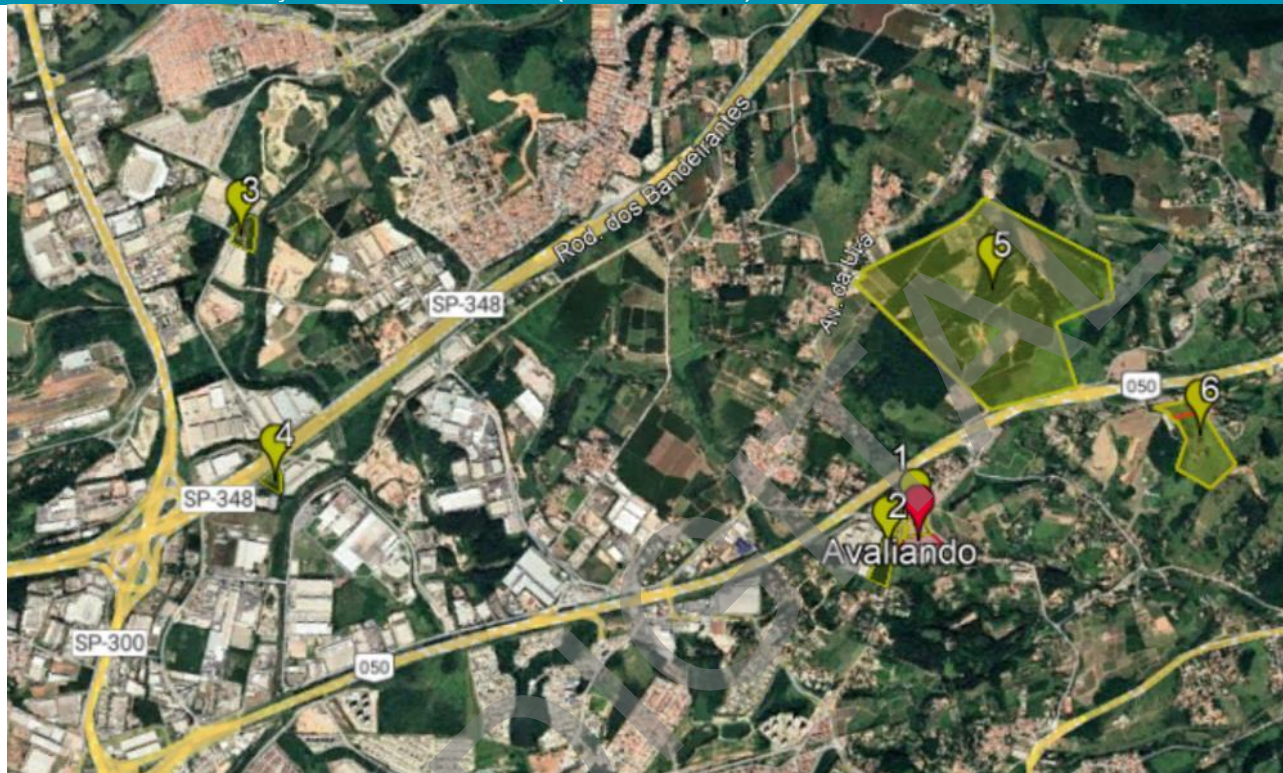
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m²)	434,66
Area equivalente	18.449,34
Valor de Mercado para Venda (R\$)	8.019.259,08
Unitário Médio - Área Total (R\$/m²)	434,66
Área Total(m²)	18.449,34

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

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Caminho de Goiás X Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, Bairro dos Fernandes - Jundiaí/SP, aproximadamente 270 m do avaliando, possui 18.750,00 m² de área total e 370,00 m² de área com restrição de uso.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial - ZUI e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 437,33/m². O preço ajustado é R\$ 400,54/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Caminho de Goiás X Rua Steve Jobs, Bairro dos Fernandes - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 350 m do avaliando, possui 35.000,00 m² de área total e APP de 16.400,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial - ZUI e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 214,29/m². O preço ajustado é R\$ 341,31/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Prefeito Luiz Latorre, Setor Industrial - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 8,5 km do avaliando, possui 23.000,00 m² de área total e APP de 11.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial - ZUI e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 304,35/m². O preço ajustado é R\$ 414,74/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Antonieta Piva Barranqueiros, Distrito Industrial - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 6,7 km do avaliando, possui 10.400,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial - ZUI e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 611,54/m². O preço ajustado é R\$ 429,77/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida Salvador Krupe, Distrito Industrial - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 6,2 km do avaliando, possui 925.000,00 m² de área total e APP de 285.345,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Uso Industrial - ZUI e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 300,00/m². O preço ajustado é R\$ 517,60/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Salvador Krupe, Distrito Industrial - Jundiaí/SP, distante aproximadamente 2,8 km do avaliando, possui 1110.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural – ZPHD.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 400,00/m². O preço ajustado é R\$ 504,02/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Galpão Jundiaí 901 Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901, Bairro dos Fernandes - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	18.449,34	0,00	0,00	18.449,34	Zona De Uso Industrial - Zui	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Rua Caminho de Goiás X Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, Bairro dos Fernandes - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	18.750,00	0,00	370,00	18.417,00	Zona de Uso Industrial - ZUI	8.200.000,00	437,33	dezembro-21	Destak Imóveis	Luis	(11) 4522-5512
2	Rua Caminho de Goiás X Rua Steve Jobs, Bairro dos Fernandes - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	35.000,00	16.400,00	0,00	20.240,00	Zona de Uso Industrial - ZUI	7.500.000,00	214,29	dezembro-21	Valli Negócios Imobiliários	Cássio	(11) 4522-1010 (11) 98682-1310
3	Avenida Prefeito Luiz Latorre, Setor Industrial - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	23.000,00	11.000,00	0,00	13.100,00	Zona de Uso Industrial - ZUI	7.000.000,00	304,35	dezembro-21	Valli Negócios Imobiliários	Cássio	(11) 4522-1010 (11) 98682-1310
4	Avenida Antonieta Piva Barranqueiros, Distrito Industrial - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	10.400,00	0,00	0,00	10.400,00	Zona de Uso Industrial - ZUI	6.360.000,00	611,54	dezembro-21	Requinte Imóveis	Claudia	(11) 97146-3452 (11) 97283-2126
5	Avenida Salvador Kruppe, Distrito Industrial - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	925.000,00	285.345,00	0,00	668.189,50	Zona de Uso Industrial - ZUI	277.500.000,00	300,00	dezembro-21	Bonafide Imóveis	Peixe	(11) 4523-5757 (11) 97544-6419
6	Avenida Bracial Brescancini, Bairro dos Fernandes - Jundiaí/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	110.000,00	0,00	0,00	110.000,00	Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural - ZPHD	44.000.000,00	400,00	dezembro-21	Marques Imóveis	Ana Paula	(19) 98894-1806

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,90	1,00 Similar	1,00 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	400,54	400,54	1,00
2	0,90	1,00 Similar	1,02 Maior	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	341,31	341,31	1,02
3	0,90	1,00 Similar	0,92 Menor	0,94 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	414,74	414,74	0,86
4	0,90	1,00 Similar	0,93 Menor	0,85 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	429,77	429,77	0,78
5	0,85	0,94 Melhor	1,57 Maior	0,85 Melhor	1,11 Pior	1,00 Similar	517,60	517,60	1,47
6	0,90	1,00 Similar	1,25 Maior	0,85 Melhor	1,05 Pior	1,25 Pior	504,02	504,02	1,40
							434,66	434,66	

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ (M²)) 377,92

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	565,06	Limite Superior	474,62
Limite Inferior (-30%)	304,26	Limite Inferior	394,71
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	18%
		Desvio Padrão	66,31
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,15
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	434,66	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	434,66

Determinação do valor de construção

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

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,95 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução com 5% de desconto, 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

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

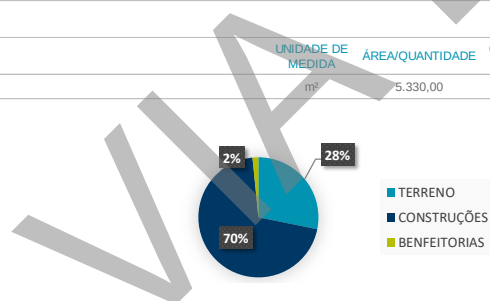
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Galpão Jundiá 901 Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901, Bairro dos Fernandes - Jundiá/SP	18.449,34	434,66	8.019.259,08

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/NOVEMBRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão Principal - Térreo	7.548,50	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.749,99	2.393,99	6,00	b	80,00	0,97	18.071.005,74	17.443.818,95
Sala de Reunião - Térreo	21,46	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	56.219,51	53.989,55
WC Masc./Fem. - Térreo	160,19	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	419.655,35	403.009,57
Depósito - Térreo	15,56	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	40.763,08	39.146,19
Hall 01 - Térreo	62,93	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	164.859,93	158.320,70
Projeção Marquise - Térreo	621,73	3.1.1 Cobertura SimplesMÉDIA	0,14	1.749,99	248,50	6,00	b	20,00	0,82	154.499,02	127.026,25
Hall 02 - Térreo	56,15	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	147.098,12	141.263,42
Sala Expedição - Térreo	36,24	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	94.939,20	91.173,40
Casa de Bombas - Térreo	16,30	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.749,99	1.872,49	6,00	b	70,00	0,96	30.521,58	29.310,93
Guarita - Térreo	87,76	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.749,99	1.872,49	6,00	b	70,00	0,96	164.329,66	157.811,46
Portaria - Térreo	25,50	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.749,99	1.872,49	6,00	b	70,00	0,96	47.748,48	45.854,52
Sala Adm. - Pav. Superior	107,00	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	280.311,65	269.192,98
Apoio Clientes - Pav. Superior	127,52	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	334.068,61	320.817,66
CPD - Pav. Superior	19,94	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	52.237,52	50.165,50
Copa - Pav. Superior	14,64	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	38.352,92	36.831,64
WC Masc./Fem. - Pav. Superior	26,87	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	70.392,28	67.600,14
Refeitório - Pav. Superior	108,89	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	285.262,95	273.947,89
Hall 01 - Pav. Superior	12,45	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	32.615,70	31.321,99
Hall 02 - Pav. Superior	30,82	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	80.740,23	77.537,64
Cozinha - Pav. Superior	51,15	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.749,99	2.619,74	6,00	b	70,00	0,96	133.999,45	128.684,31
Portaria - Pav. Superior	25,50	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.749,99	1.872,49	6,00	b	70,00	0,96	47.748,48	45.854,52
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	9.177,10									20.747.369,45	19.992.700,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pátio - Pavimentação Intertravada	m²	5.330,00	90,68	6,00	b	50,00	0,93	483.324,40	449.402,30
VALOR DAS BENFEITORIAS								483.324,40	449.402,30



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	28.461.361,38
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,95
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	27.038.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	2.946,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	1.466,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R\$ 27.038.000,00 (Vinte e Sete Milhões e Trinta e Oito Mil Reais)**, considerando o **Método Evolutivo**.

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 Logístico

Na avaliação do galpão logístico foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em janeiro de 2022 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 analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Jundiaí e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- As premissas utilizadas para o cálculo do Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado estão apresentadas no quadro “Análise do Fluxo”, mais a frente neste mesmo capítulo;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi calculado a partir do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para locação de galpão apresentado anteriormente;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de novembro de 2021 uma taxa de CAPM Real de 9,60% 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
8,16%	9,60%	11,04%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

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

Taxa de Desconto

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

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

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

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

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,50% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,75% a.a. para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 11º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 12º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Despesas

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

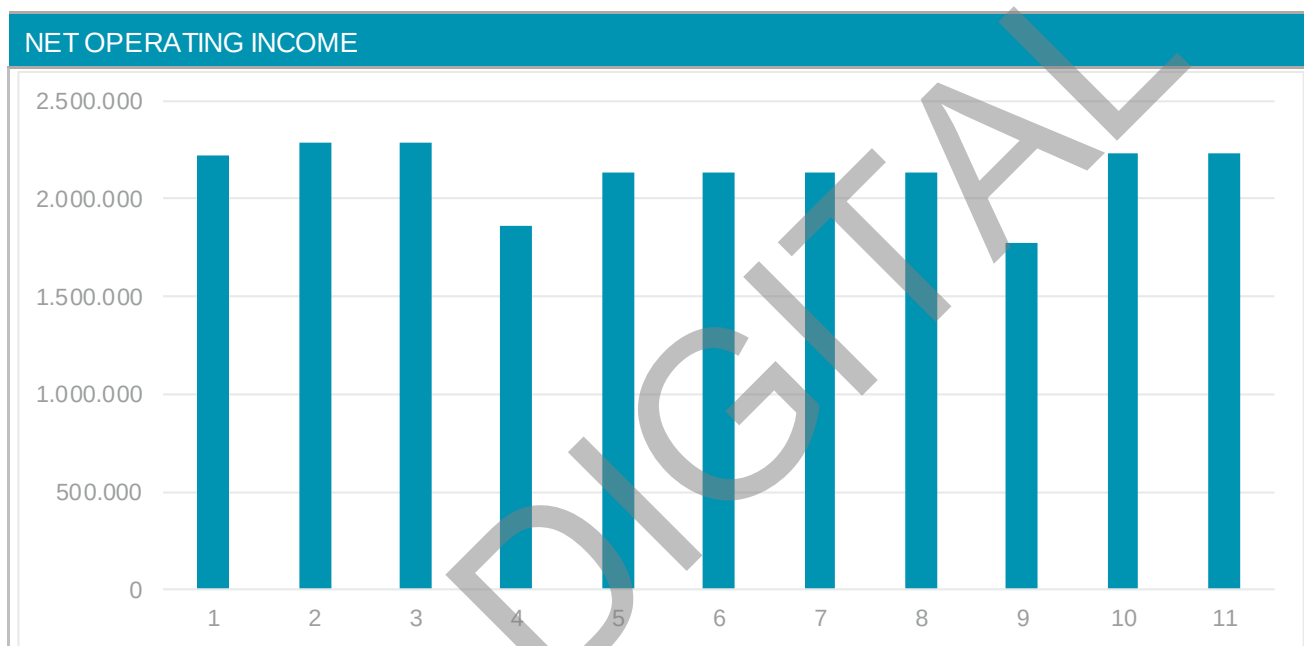
- IPTU (reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativo; e
- Comissão de locação.

VIA DIGITAL

Resultados do fluxo de caixa

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do fluxo é de R\$ 2.225.245,00 e de R\$ 2.235.086,00 para o 11º ano (ano da capitalização). Os resultados dos anos 4 e 9 da análise é onde incidem os vencimentos dos contratos vigentes, ambos considerando 75% de probabilidade de renovação.



	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 dez-2022	Year 2 dez-2023	Year 3 dez-2024	Year 4 dez-2025	Year 5 dez-2026	Year 6 dez-2027	Year 7 dez-2028	Year 8 dez-2029	Year 9 dez-2030	Year 10 dez-2031	Year 11 dez-2032	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	2.247.722	2.309.310	2.309.310	2.246.579	2.158.755	2.158.755	2.158.755	2.158.755	2.183.482	2.257.663	2.257.663	24.446.748
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	-359.792	0	0	0	0	-376.277	0	0	-736.070
Scheduled Base Rent	2.247.722	2.309.310	2.309.310	1.886.786	2.158.755	2.158.755	2.158.755	2.158.755	1.807.205	2.257.663	2.257.663	23.710.678
Total Rental Revenue	2.247.722	2.309.310	2.309.310	1.886.786	2.158.755	2.158.755	2.158.755	2.158.755	1.807.205	2.257.663	2.257.663	23.710.678
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	38.827	39.215	39.639	33.330	40.355	40.719	41.085	41.455	34.857	42.204	42.584	434.270
Total Other Tenant Revenue	38.827	39.215	39.639	33.330	40.355	40.719	41.085	41.455	34.857	42.204	42.584	434.270
Total Tenant Revenue	2.286.549	2.348.526	2.348.949	1.920.116	2.199.110	2.199.473	2.199.840	2.200.209	1.842.061	2.299.867	2.300.247	24.144.948
Potential Gross Revenue	2.286.549	2.348.526	2.348.949	1.920.116	2.199.110	2.199.473	2.199.840	2.200.209	1.842.061	2.299.867	2.300.247	24.144.948
Effective Gross Revenue	2.286.549	2.348.526	2.348.949	1.920.116	2.199.110	2.199.473	2.199.840	2.200.209	1.842.061	2.299.867	2.300.247	24.144.948
Operating Expenses												
IPTU	38.827	39.215	39.639	39.995	40.355	40.719	41.085	41.455	41.828	42.204	42.584	447.907
FRA	22.477	23.093	23.093	22.466	21.588	21.588	21.588	21.588	21.835	22.577	22.577	244.467
Total Operating Expenses	61.304	62.308	62.732	62.461	61.943	62.306	62.673	63.042	63.663	64.781	65.161	692.374
Net Operating Income	2.225.245	2.286.217	2.286.217	1.857.655	2.137.167	2.137.167	2.137.167	2.137.167	1.778.398	2.235.086	2.235.086	23.452.573
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	0	0	179.896	0	0	0	0	188.139	0	0	368.035
Total Leasing Costs	0	0	0	179.896	0	0	0	0	188.139	0	0	368.035
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	179.896	0	0	0	0	188.139	0	0	368.035
Cash Flow Before Debt Service	2.225.245	2.286.217	2.286.217	1.677.759	2.137.167	2.137.167	2.137.167	2.137.167	1.590.260	2.235.086	2.235.086	23.084.539
Cash Flow Available for Distribution	2.225.245	2.286.217	2.286.217	1.677.759	2.137.167	2.137.167	2.137.167	2.137.167	1.590.260	2.235.086	2.235.086	23.084.539

Fluxo de Caixa Descontado – Premissas e Resultado

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	jan-22
Data Final do Fluxo:	dez-31
Período do Fluxo:	10 anos
Crescimento Real:	1,00% / 1,08% / 0,90% em 2023 / em 2024 / em 2025 e anos subsequentes

PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	AGV Logística
Tipo do contrato	Típico
Valor de Locação (até Abr/22):	R\$ 180.044,87 /mês
Valor de Locação (anos subsequentes):	R\$ 192.442,54 /mês
Área Construída (m²)	9.177,10 m²
Início:	01/08/2015
Prazo:	10 anos

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO E MERCADO

Probabilidade de Renovação:	75,00%
Aluguel da Renovação:	R\$ 19,03 /m²/mês
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	6 meses
Comissão de Locação:	1 Mês de aluguel

DESPESAS

IPTU:	R\$ 38.826,91 total anual
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Base de Locação Potencial

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto	7,50% ao ano
Taxa de Capitalização	7,75% ao ano
Ano de Capitalização	2032
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	28.705.116,00 R\$
VPL/ÁREA:	3.127,91 VPL/ Área construída

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (50%) nos dois primeiros anos e (40%) nos demais anos, 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) – data-base 26/11/2021.

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

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

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - VALOR DE MERCADO PARA VENDA						
TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)						
TAXA DE DESCONTO (%)		6,75%	7,25%	7,75%	8,25%	8,75%
	6,50%	R\$ 32.918.630,62	R\$ 31.720.338,47	R\$ 30.676.665,13	R\$ 29.759.497,31	R\$ 28.947.148,32
	7,00%	R\$ 31.807.670,92	R\$ 30.664.210,83	R\$ 29.668.294,41	R\$ 28.793.094,81	R\$ 28.017.917,69
	7,50%	R\$ 30.747.043,88	R\$ 29.655.668,52	R\$ 28.705.116,20	R\$ 27.869.782,03	R\$ 27.129.914,31
	8,00%	R\$ 29.734.147,26	R\$ 28.692.258,78	R\$ 27.784.807,92	R\$ 26.987.350,82	R\$ 26.281.031,36
	8,50%	R\$ 28.766.526,85	R\$ 27.771.668,13	R\$ 26.905.178,67	R\$ 26.143.717,95	R\$ 25.469.281,02

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901, Bairro dos Fernandes - Jundiaí/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 25.469.281,02 e R\$ 32.918.630,62. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R\$ 28.705.116,20** (Cenário Neutro).

Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido a partir do **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**, pois entendemos que este reflete da melhor forma a situação do ativo no momento da avaliação, assim como seria esta a métrica utilizada por potenciais adquirentes para o cálculo de valor do imóvel. E para aferição do valor utilizamos o Método Evolutivo.

RESUMO DE VALORES		
Galpão Jundiaí 901: Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901, Bairro dos Fernandes - Jundiaí/SP		
METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	3.127,91	28.705.116,00
Método Evolutivo	2.946,25	27.038.293,31
Valor de Mercado para Venda		28.705.000,00

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características, especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluimos o seguinte valor para o imóvel, na data de 09 de dezembro de 2021:

Galpão Jundiaí 901: Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901, Bairro dos Fernandes - Jundiaí/SP

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 28.705.000,00

(Vinte e Oito Milhões, Setecentos e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.127,91

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 as seguintes classificações:

- Duas para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado; uma para a determinação do valor de venda do terreno e uma para a formação do valor locação do galpão;
- Uma para o cálculo do valor das construções através do Método da Quantificação de Custo;
- Outra para o cálculo do valor de através do Método Evolutivo;
- E por fim, uma utilizada para o Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado.

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, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2

SOMATÓRIA

8

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

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do Intervalo de Confiança			18,38%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

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, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3

SOMATÓRIA

9

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do Intervalo de Confiança			8,05%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

Método da Quantificação de Custo

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

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

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

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

Método Evolutivo

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			6

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

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

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxa de Desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			17

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da CUSHMAN & WAKEFIELD 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 CUSHMAN & WAKEFIELD 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 CUSHMAN & WAKEFIELD 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 CUSHMAN & WAKEFIELD não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, CUSHMAN & WAKEFIELD. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e CUSHMAN & WAKEFIELD, 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 CUSHMAN & WAKEFIELD 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 CUSHMAN & WAKEFIELD 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 CUSHMAN & WAKEFIELD 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 sevidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da CUSHMAN & WAKEFIELD, 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 CUSHMAN & WAKEFIELD 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 CUSHMAN & WAKEFIELD limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

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

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

Byanca Knupp

Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

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
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

Matrícula:



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

matrícula
147.592

folha
01

Jundiaí, **11** de **março** de **2015**

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

IMÓVEL: - UM TERRENO destacado de maior porção de um terreno destacado do Bairro Corrupira, Sítio Fernandes ou Engordador, situado nesta cidade e comarca, designado como "Gleba A-1" com a área de 18.449,34 metros quadrados, que assim se descreve: inicia-se no ponto 10-D4, localizado na divisa com a área A-2, alargamento da via pública, com a Gleba B de propriedade de Antonio Augusto Quina Diogo, daí segue uma distância de quarenta e três metros e noventa e um centímetros (43,91m.) até o ponto 10-D5, desse ponto deflete à direita e segue por mais vinte e oito metros e quarenta e quatro centímetros (28,44m.) até o ponto 10-D6, confrontando nesses dois últimos pontos com a área A-2, alargamento da via pública, desse ponto deflete à esquerda e segue por uma distância de cento e setenta e oito metros e quarenta e sete centímetros (178,47m.) até o ponto 13, confrontando com a propriedade de Henrique Ceolin, desse ponto deflete à esquerda e segue em curva a direita com raio de noventa e oito metros e vinte e seis centímetros (98,26m.) e distância de vinte metros e vinte e oito centímetros (20,28m.) até o ponto B-6, desse ponto deflete à esquerda e segue em curva a esquerda com raio de duzentos e nove metros e trinta e três centímetros (209,33m.) e distância de dezoito metros e sessenta e seis centímetros (18,66m.) até o ponto B-5, desse ponto segue em reta por uma distância de dez metros (10,00m.) até o ponto B-4, desse ponto deflete à esquerda e segue em curva a esquerda com raio de cento e trinta e dois metros e sessenta e oito centímetros (132,68m.) e distância de trinta metros e setenta e dois centímetros (30,72m.) até o ponto B-3, confrontando nesses quatro últimos pontos com a área A-3, alargamento da via pública, desse ponto deflete à esquerda e segue por uma distância de cinquenta e um metros e dezessete centímetros (51,17m.) até o ponto B-2, confrontando com a propriedade de Darcy Machado Silva, desse ponto deflete à esquerda e segue por uma distância de duzentos e trinta e cinco metros (235,00m.) até o ponto 10-D4, onde teve início esta descrição, confrontando com a Gleba B de propriedade de Antonio Augusto Quina Diogo.

CONTRIBUINTE: - 99.015.0104 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: - CSB EMPRESARIAL LTDA., com sede na cidade de Campinas, deste Estado, na Avenida Araça n.º 421, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 11.069.920/0001-82.

REGISTROS ANTERIORES: - R.6 feito aos 06 de setembro de 2011 e Av.12 (desmembramento) feita aos 11 de março de 2015, na Matrícula n.º 58.567.

A Substituta do Oficial,
Érika Teresa Pereira Brolo

Av.1: - Em 21 de agosto de 2019.

Pela certidão de contribuinte imobiliário, emitida via internet aos dezenove (19) de agosto de dois mil e dezenove (2019), fornecida pela Municipalidade local, Prenotada nesta Serventia em oito (08) de agosto de dois mil e dezenove (2019), sob n.º 420.497, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 99.015.0201, nesta Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Anderson Gonçalves dos Santos. O Escrevente Autorizado, (ANDERSON GONÇALVES DOS SANTOS).

Av.2: - Em 21 de agosto de 2019.

Pela certidão fornecida pela Municipalidade local, aos dezenove (19) de agosto de dois mil e dezenove (2019) e requerimento firmado nesta cidade, aos oito (08) de agosto de dois mil e dezenove (2019), Prenotados nesta Serventia sob n.º 420.497, em oito (08) de agosto de dois mil e dezenove (2019), consta que o imóvel objeto da presente matrícula faz frente para a **Avenida Nossa Senhora Auxiliadora**, de acordo com a Lei nº 5.331/1999. Título qualificado e digitado por Anderson Gonçalves dos Santos. O Escrevente Autorizado, (ANDERSON GONÇALVES DOS SANTOS).

Av.3: - Em 21 de agosto de 2019.

Pelo Habite-se n.º 1021/2015 e certidão, ambos expedidos aos treze (13) de agosto de dois mil e quinze (2015), pela Municipalidade local, e requerimento firmado nesta cidade, aos oito (08) de agosto de dois mil

continua no verso

Página 1 de 4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

147.592

01

e dezoito (2019), Prenotados sob n.º 420.497 nesta Serventia, aos oito (08) de agosto de dois mil e dezoito (2019), consta que no imóvel objeto da presente matrícula, foi **CONSTRUÍDO** um galpão industrial com 9.177,10 metros quadrados de área edificada, sendo 7.548,50 metros quadrados de principal galpão, 21,46 metros quadrados de sala de reunião, 150,19 metros quadrados de WC Masculino, 15,56 metros quadrados de depósito, 62,93 metros quadrados de hall "01", 621,73 metros quadrados de projeção marquise, 56,15 metros quadrados de hall "02", 36,24 metros quadrados de sala expedição, 16,30 metros quadrados de casa de bombas, 87,75 metros quadrados de guarita e 25,50 metros quadrados de portaria, todas no pavimento térreo, 107,00 metros quadrados de sala adm., 127,52 metros quadrados de apoio clientes, 19,94 metros quadrados de CPD, 14,64 metros quadrados de copa, 26,87 metros quadrados de WC masculino, 108,89 metros quadrados de refeitório, 12,45 metros quadrados de hall "01", 30,82 metros quadrados de hall "02", 51,15 metros quadrados de cozinha e 25,50 metros quadrados de portaria, situado na Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, número trezentos e um (301), estimando-se para fins de cobrança das custas e emolumentos por esta averbação, o valor de três milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil, trezentos e quarenta e um reais e vinte e sete centavos (R\$ 3.656.341,27), correspondente ao custo real da obra, três milhões, quinhentos e oitenta e seis mil, setecentos e oitenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos (R\$ 3.586.788,54), ao valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezoito (2019), para uma área construída de 9.187,00m², sendo o valor venal proporcional ao presente negócio jurídico de três milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, novecentos e vinte e três reais e trinta e oito centavos (R\$ 3.582.923,38) e de sete milhões, trezentos e oitenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e três reais e cinquenta e um centavos (R\$ 7.384.353,51), ao CUB-SINDUSCON no Estado de São Paulo, referente ao custo unitário básico, para julho de dois mil e dezoito (2019), de oitocentos e quatro reais e sessenta e cinco centavos (R\$ 804,65) o metro quadrado. Foi apresentada a CND do INSS n.º 001942019-6688532 - CEI n.º 51.226.4653270, emitida via internet aos sete (07) de agosto de dois mil e dezoito (2019), pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda. Título qualificado e digitado por Anderson Gonçalves dos Santos, O Escrevente Autorizado. (ANDERSON GONÇALVES DOS SANTOS).

R.4- Em 22 de setembro de 2021.

Pela escritura lavrada em primeiro (1º) de setembro de dois mil e vinte e um (2021), pelo Nono Tabelionato de Notas da cidade de São Paulo, Capital deste Estado, Livro nº 11.271, folhas 333, Prenotada nesta Serventia sob nº 456.593, aos dois (02) de setembro de dois mil e vinte e um (2021), a proprietária CSB EMPRESARIAL LTDA., com sede na Rua Águaçu, nº 171, Sala M-5, Bloco D, Jervá, Condomínio Alphabusiness, na cidade de Campinas, deste Estado, CEP nº 13.098-321, inscrita no CNPJ sob nº 11.069.920/0001-82, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 35.223.506.612, transmitiu por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, CEP nº 05.425-020, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº 35.229.235.874, na qualidade de administradora do **PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ nº 35.754.164/0001-99, pelo valor de vinte e seis milhões de reais (R\$ 26.000.000,00) pago por meio de transferência eletrônica disponível - TED para conta corrente 24400-7, Agência 2646, Banco Bradesco (237) de titularidade da vendedora, com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e vinte e um (2021), de três milhões, seiscentos e vinte e três mil, quinhentos e trinta e nove reais e trinta e sete centavos (R\$ 3.623.539,37), sendo que a presente venda é feita em caráter "ad corpus". Título qualificado por Daniel da Costa e digitado por Beatriz Cordeiro dos Santos. O Escrevente Autorizado. (DANIEL DA COSTA).

Av.5- Em 22 de setembro de 2021.

Pela escritura supracitada e nos termos do Artigo 7º, incisos I à IV da Lei Federal n.º 8.688/93, procede-se a presente averbação para constar que os direitos creditórios decorrentes da alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula é integrante do patrimônio da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, sob propriedade fiduciária da instituição administradora do **PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, já qualificada, o qual não se comunica com o patrimônio desta, condicionados as seguintes restrições: I - não integra o ativo da administradora; II - não responde direta ou indiretamente

continua na ficha 2

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ad66b96-2084-474-93c3-50729b0c1856

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.190-9
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERALOFICIAL
de REGISTRO
de IMÓVEIS, TÍTULOS
e DOCUMENTOS
de JUNDIAÍmatrícula
147.592folha
02

Jundiaí, 22 de setembro de 2021

por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - o imóvel não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o imóvel. Título qualificado por Daniel da Costa e digitado por Beatriz Cordeiro dos Santos. O Escrevente Autorizado, [assinatura] (DANIEL DA COSTA).

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br **Registradores**
Central Registradores de Imóveis

Este documento foi assinado digitalmente por THAIS ARANTES DOS SANTOS - 24092021 16:37

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: ad6b66-2 08f-47f-4-90c-3-5072 960c1 856

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 22/09/2021 (de acordo com a autorização da MMJ Juíza Corregedora Permanente através do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **147592**, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO** mais e finalmente, que a presente certidão foi **extraída sob a forma de documento eletrônico** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.** O REFERIDO é verdade e dou fé. Jundiaí, sexta-feira, 24 de setembro de 2021.

EMOLUMENTOS:	R\$ 34,73
ESTADO:	R\$ 9,87
SEC. DA FAZ.:	R\$ 6,76
REG. CIVIL:	R\$ 1,83
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 2,38
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 1,04
MIN. PÚBLICO:	R\$ 1,67
TOTAL:	R\$ 58,28
PROTOCOLO	Nº 456593

Selo Digital: 1116093C300000039909721N



VIA DIGITAL

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Este documento foi assinado digitalmente por THAIS APARECIDO DOS SANTOS - 24/09/2021 16:37
Registradores
Associação dos Registradores do Brasil

INDUSTRIA			Dimensões
N. DE FUNCIONÁRIOS =		200	
TIPO	AREA =	9.161,57m2	
	QUANTIDADES		
CARGA/DESC.(TIPO 2)	11		3,50x11,00
MOTOS	13		1,00x2,40
GESTANTE	2		2,40x5,00
IDOSO	2		2,40x5,00
PNE	1		3,70x5,00
EMB/DESEMBARQUE	3		3,50x5,00
VISITANTES	6		2,40x5,00
FUNCIONÁRIOS	20		2,40x5,00
TOTAL	52		

QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	18.449,34
PAV. TERREO Á CONSTRUIR	
GALPÃO PRINCIPAL	7548,5
SALA DE REUNIÃO	21,46
WC-MASC/FEM.	160,19
DEPOSITO	15,56
HALL 1	62,93
PROJEÇÃO MARQUISE	621,73
HALL 02	56,15
SALA EXPEDIÇÃO	36,24
CASA DE BOMBAS	16,30
GUARITA	87,76
PORTARIA	25,50
TOTAL A CONSTRUIR	8652,32
TOTAL PAV. TERREO	8652,32
PAV. SUPERIOR	
SALA ADM.	107
APOIO CLIENTES	127,52
CPD	19,94
COPA	14,64
WC-MASC/FEM.	26,87
REFEITORIO	108,89
HALL 1	12,45
HALL 02	30,82
COZINHA	51,15
PORTARIA	25,50
TOTAL PAV. SUPERIOR	524,78
TOTAL GERAL	9177,10

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).

Anexo C: Relatório de Alterações

VERSÃO	ALTERAÇÃO
AP 21.66032-90041b	Primeira Versão
Rev01_AP 21.66032-90041b	Alteração da finalidade; alteração do nome do contratante; correção da informação de pé-direito do avaliando; matrícula atualizada.

VIA DIGITAL