



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES</b> .....	<b>7</b>
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA</b> .....	<b>23</b>
<b>2. SUMÁRIO DO BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> .....	<b>39</b>
I. FORMA DE CONSTITUIÇÃO .....	41
II. PRAZO DE DURAÇÃO .....	41
III. BASE LEGAL .....	41
IV. PÚBLICO-ALVO .....	41
V. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO .....	41
VI. COTAS, PATRIMÔNIO E EMISSÕES DO FUNDO .....	42
VII. ADMINISTRAÇÃO, ESCRITURAÇÃO, CUSTÓDIA E AUDITORIA INDEPENDENTE .....	42
VIII. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E GESTÃO .....	43
IX. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO .....	43
X. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR .....	47
XI. RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E/OU DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO .....	47
XII. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR E TAXA DE PERFORMANCE .....	48
Taxa de Administração .....	48
Remuneração do Consultor Imobiliário e Gestor .....	48
Taxa de Performance .....	49
XIII. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	50
XIV. EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO .....	50
XV. POLÍTICA DE AMORTIZAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	51
XVI. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO .....	51
XVII. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS .....	52
XVIII. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	52
XIX. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	52
XX. NÃO-CONCORRÊNCIA .....	52
XXI. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO .....	53
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA</b> .....	<b>57</b>
<b>4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA</b> .....	<b>63</b>
I. A OFERTA .....	65
II. PREÇO DE EMISSÃO DAS NOVAS COTAS E DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS OFERTADAS .....	65
III. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES .....	65
IV. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO .....	66
V. AUTORIZAÇÕES .....	66
VI. PÚBLICO ALVO .....	66
VII. INVESTIMENTO MÍNIMO E MÁXIMO .....	66
VIII. PRAZO DE COLOCAÇÃO .....	67
IX. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS .....	67
X. HISTÓRICO PATRIMONIAL DO FUNDO .....	67
X.1 PORTFOLIO INICIAL .....	68
X.2 CONTRATO DE COMPLEMENTO DE LOCAÇÃO .....	77
X.3 CONTRATO DE RESPONSABILIZAÇÃO .....	77
XI. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....	78
XI.1 Dívidas SPE .....	78
1. Dívidas Empreendimento BLP .....	78
2. Dívida Empreendimento CD1 – Cédula de Crédito Bancária nº 100118120011100 .....	79

XI.2	Aquisição do Ativo Alvo .....	80
a.	Reestruturação Societária das SPE.....	85
b.	Saldo Remanescente .....	85
XII.	DISTRIBUIÇÃO PARCIAL .....	85
XII.	PROCEDIMENTOS DA OFERTA .....	86
XIII.	PROCEDIMENTOS DE LIQUIDAÇÃO E DE RATEIO .....	90
XIV.	INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO .....	97
XV.	CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ .....	97
XVI.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....	97
XVII.	VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA .....	103
XVIII.	REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO .....	103
XIX.	CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA .....	105
XX.	DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS NOVAS COTAS DO FUNDO E DAS COTAS OFERTADAS .....	105
XXI.	ESTUDO DE VIABILIDADE .....	107
XXII.	DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER .....	107
XXIII.	INFORMAÇÕES MACROECONÔMICAS E SETOR DE ATUAÇÃO .....	108
1.	Cenário Econômico.....	108
2.	Mercado Imobiliário.....	112
a.	Segmento Logístico .....	115
b.	Segmento Corporativo.....	121
XXIV.	PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA.....	130
<b>5.</b>	<b>FATORES DE RISCO .....</b>	<b>133</b>
	Risco de Pandemia e da COVID-19 .....	135
	Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo .....	136
	Risco de vacância .....	136
	Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis .....	137
	Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral .....	137
	Risco imobiliário .....	138
	Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças .....	138
	Risco institucional .....	138
	Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo .....	139
	Riscos relacionados à rentabilidade do investimento.....	139
	Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo .....	139
	Riscos sistêmico e do setor imobiliário relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário ..	140
	Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários.....	140
	Riscos regulatórios.....	141
	Risco operacional.....	141
	Riscos de sinistro e de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros .....	142
	Risco de alteração do zoneamento .....	143
	Risco de desapropriação .....	143
	Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros .....	143
	Risco Descumprimento de Obrigações por Afiliadas (Notificação) .....	144
	Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real .....	144
	Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo .....	145
	Riscos ambientais .....	145
	Riscos relacionados à regularidade dos imóveis .....	146
	Risco relativo à destituição do Consultor Imobiliário .....	147
	Risco de Pagamento pelo Fundo da Remuneração por Descontinuidade do Consultor Imobiliário e Gestor ...	147
	Risco relativo às novas emissões de Cotas .....	148
	Risco relativo à concentração e pulverização .....	148

Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo .....	148
Riscos de despesas extraordinárias.....	149
Custos de manutenção do Fundo .....	149
Riscos tributários .....	149
Risco de descontinuidade .....	150
Depreciação do investimento .....	150
Risco de imagem .....	151
Riscos jurídicos.....	151
Risco da morosidade da Justiça Brasileira.....	151
Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido.....	151
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	151
Risco de permanência dos Ofertantes no Fundo (Acordo de <i>Lock-Up</i> ).....	151
Risco de não permanência dos Ofertantes no Fundo .....	152
Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos / Riscos relacionados à distribuição parcial .....	152
Risco de alteração do Regulamento do Fundo .....	152
Risco de governança .....	152
O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios.....	152
O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias .....	153
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	153
Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC).....	153
Risco de desempenho passado.....	154
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados.....	154
Risco de potencial Conflito de Interesses .....	154
Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses .....	155
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções.....	156
Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade .....	156
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta.....	156
Risco relacionado à ausência de AVCB do Empreendimento CD1 .....	156
Risco de prejuízo financeiro em razão de processos judiciais em face da proprietária do Empreendimento BLP.....	157
Risco relacionado a imóvel cedido a título de comodato à Prefeitura de Guarulhos.....	158
Demais riscos .....	158

## **6. BREVE DESCRIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES..... 159**

I. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO .....	161
a. Administradora, Custodiante e Escriturador .....	161
b. Consultor Imobiliário .....	161
c. Itaú BBA S.A. ....	165
d. Safra 168	
e. UBS BB .....	169
II. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....	171
III. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E OS COORDENADORES.....	171
IV. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O SAFRA.....	171
V. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O UBS BB .....	171
VI. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO .....	172
VII. RELACIONAMENTO DO SAFRA COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO .....	173
VIII. RELACIONAMENTO DO UBS BB COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....	173
IX. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O FUNDO.....	174
X. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM A ADMINISTRADORA .....	174
XI. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM OS COORDENADORES .....	174
XII. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO .....	174

<b>7. TRIBUTAÇÃO .....</b>	<b>175</b>
<b>ANEXOS</b>	
<b>ANEXO I - Instrumento de Constituição do Fundo .....</b>	<b>181</b>
<b>ANEXO II - Autorização da Segunda Emissão e da Oferta.....</b>	<b>185</b>
<b>ANEXO III - Retificação da autorização da Segunda Emissão e da Oferta .....</b>	<b>255</b>
<b>ANEXO IV - Autorização da Oferta Secundária .....</b>	<b>263</b>
<b>ANEXO V - Procuração de Conflito de Interesses .....</b>	<b>269</b>
<b>ANEXO VI - Estudo de Viabilidade.....</b>	<b>275</b>
<b>ANEXO VII - Laudo de Avaliação dos Ativos do Portfolio Inicial.....</b>	<b>289</b>
<b>ANEXO VIII - Laudo de Avaliação do Ativo Alvo.....</b>	<b>901</b>
<b>ANEXO IX - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400 .....</b>	<b>1005</b>
<b>ANEXO X - Declaração do Administrador, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400.....</b>	<b>1009</b>
<b>ANEXO XI – Assembleia Geral Extraordinária de Cisão.....</b>	<b>1013</b>
<b>ANEXO XII – Laudos de Integralização dos Ativos.....</b>	<b>1021</b>

## DEFINIÇÕES

---

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<u>“Administradora”</u> :	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.
<u>“ANBIMA”</u> :	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u> :	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, informando acerca do resultado final da Oferta, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Consultor Imobiliário, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<u>“Anúncio de Início”</u> :	Anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, informando acerca do início do Prazo de Distribuição, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Consultor Imobiliário, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, convocada na forma descrita no Regulamento, para deliberar sobre as matérias de sua competência.
<u>“Assembleia de Conflito de Interesses”</u> :	Assembleia Geral a ser convocada pela Administradora após ou na data de liquidação da Oferta para deliberar especificamente sobre a aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo com os recursos captados na Oferta Primária, em virtude da situação de potencial conflito de interesses entre Fundo e Consultor Imobiliário na aquisição de tais ativos, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. <b>PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O ITEM “AQUISIÇÃO DO ATIVO ALVO” NA SEÇÃO “TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA” À PÁGINA 80 DESTA PROSPECTO.</b>
<u>“Assessores Legais”</u> :	Assessores legais do Consultor Imobiliário e dos Coordenadores da Oferta, quando referidos em conjunto.
<u>“Ativos”</u> :	Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
<u>“Ativos Financeiros”</u> :	Os ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres do Fundo, não investidos em Ativos Imobiliários, nos termos do item 4.4 do Regulamento, quais sejam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;

(ii) cotas de fundos de investimento de renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados no item "I" acima; ou (iii) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.

"Ativos Imobiliários":

Quando referidos em conjunto, os ativos imobiliários adquiridos ou passíveis de aquisição pelo Fundo, os quais deverão representar, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, nos termos do item 4.1 do Regulamento, consistem: (a) diretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (b) indiretamente em Imóveis Alvo mediante aquisição de: (b.1) ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico o investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido na aquisição, e/ou na exploração dos Imóveis Alvo; (b.2) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo; e (b.3) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que invistam no mínimo 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo e cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista no Regulamento.

"Ativo Alvo"

Significa os andares 6º ao 9º do Edifício Thera Corporate, objeto das matrículas 234.687 a 234.694, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, a ser potencialmente adquirido pelo Fundo com os recursos provenientes da Oferta Primária, conforme indicado na seção "Destinação dos Recursos" na página 78 deste Prospecto.

"Auditor Independente":

**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Dr. Chucri Zaidan, nº 1240, 12º andar, Ed. Morumbi Golden Tower (Torre A), Unid. 1.203, Vila São Francisco, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 49.928.567/0001-11.

"Aviso ao Mercado":

O aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, informando ao mercado determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Consultor Imobiliário, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

"B3":

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

"Banco Central" ou  
"BACEN":

Banco Central do Brasil.

"Boletim de Subscrição"

Documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas ou aquisição das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta.

"Barzel"

**BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65, contratada pela Administradora, em nome do Fundo, por meio do Contrato de Consultoria e Gestão, para atuar como Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo, observadas



as disposições do item 5.4.1 do Regulamento. Sempre que mencionado, o termo definido "Barzel" será tido (a) como Consultor Imobiliário do Fundo, ou (b) como Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo, após a obtenção do Registro de Gestor, quando a Barzel assumir as atribuições enumeradas no item 5.5.7 do Regulamento no que diz respeito à gestão de Ativos Financeiros e de Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo.

" <u>Brasia</u> "	BRZ Brasia II(C) Investimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima de capital fechado, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2121, Andar 4, Sala 403, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.121.721/0001-34
" <u>Brasil</u> ":	República Federativa do Brasil.
" <u>Capital Autorizado</u> ":	São novas emissões de cotas até perfazer o montante total de, no máximo, R\$6.000.000.000,00 (seis bilhões de reais), a ser realizado por ato da Administradora, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento.
" <u>CNPJ/ME</u> ":	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme alterado.
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Consultor Imobiliário</u> "	<b>BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.747.959/0001-65.
" <u>Contrato de Consultoria e Gestão</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Gestão de Carteira e Outras Avenças</i> ", por meio do qual a Administradora, em nome do Fundo, realizou a contratação da Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda., para a prestação dos serviços descritos no item 5.5 do Regulamento, na qualidade de Consultor Imobiliário, e, após a obtenção do Registro de Gestor, na qualidade de Consultor Imobiliário e Gestor do Fundo. No que se refere à prestação dos serviços de gestão de carteira de valores mobiliários pelo Consultor Imobiliário, o Contrato de Consultoria e Gestão se encontra sujeito, nos termos do artigo 125 do Código Civil, ao atendimento da condição suspensiva referente à obtenção do Registro de Gestor pelo Consultor Imobiliário.
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	" <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas de Emissão do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, no âmbito de Oferta Primária e Oferta Secundária</i> ", celebrado, em 23 de fevereiro de 2021, entre o Fundo, os Ofertantes, a Administradora, o Consultor Imobiliário e os Coordenadores da Oferta.
" <u>Coordenador Líder</u> " ou " <u>Itaú BBA</u> ":	<b>Banco Itaú BBA S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São

Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30.

- “Coordenadores da Oferta”: Significa o Coordenador Líder, o Safra e o UBS BB, em conjunto.
- “Cotas”: As Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, quando referidas em conjunto.
- “Cotas do Lote Adicional”: Significam o adicional de Cotas Ofertadas que poderão ser ofertadas em caso de exercício do lote adicional nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, no montante de até 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta, por decisão conjunta dos Coordenadores, da Administradora e do Consultor Imobiliário.
- “Cotas Ofertadas”: As 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) cotas da Primeira Emissão do Fundo de titularidade dos Ofertantes, nominativas e escriturais, emitidas em classe e série únicas, com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, que estão sendo objeto da Oferta Secundária pelos Ofertantes, sendo 481.329 (quatrocentos e oitenta e um mil, trezentas e vinte e nove) Cotas serão ofertadas pela Evenrock I e 3.438.671 (três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil, seiscentas e setenta e uma) Cotas serão ofertadas pela Evenrock II.
- “Cotistas”: Titulares de cotas do Fundo.
- “Critérios de Elegibilidade”: Os seguintes critérios, que deverão ser atendidos cumulativamente pelos Imóveis Alvo: (i) ser imóvel do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou *office park*, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana, podendo restringir-se a uma ou mais das unidades autônomas do mesmo empreendimento; (ii) ter o certificado de conclusão de obra (habite-se ou equivalente), exceto para as áreas de expansões a serem realizadas nos Imóveis Alvo; e (iii) na hipótese de o Imóvel Alvo estar gravado com ônus reais, o gravame em questão deverá ser considerado na avaliação do referido Imóvel Alvo a ser realizada pelo Gestor.
- “Cushman & Wakefield”: Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Jose Lannes, 40º andar, CEP 04571-100.
- “CSLL”: Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
- “Custodiante”: É a própria Administradora.
- “CVM”: Comissão de Valores Mobiliários.
- “Data de Liquidação”: Data na qual será realizada a liquidação financeira da Oferta, qual seja, o dia 06 de abril de 2021, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante no item “Cronograma Indicativo da Oferta” na página 105 deste Prospecto, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.

<u>"Data de Recebimento de Ordens de Investimento"</u>	Data na qual serão recebidas as ordens de investimento feitas pelos Investidores Institucionais, qual seja, o dia 24 de março de 2021.
<u>"Decreto 6.306/07"</u> :	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>"Dia Útil"</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional ou no Estado ou na cidade de São Paulo ou aqueles dias em que não haja expediente na B3.
<u>"Distribuição Parcial"</u> :	<p>Será admitida apenas a distribuição parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.</p> <p>A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde, prioritariamente, à totalidade das Novas Cotas e, adicionalmente, de uma parcela das Cotas Ofertadas, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não haverá cancelamento de Cotas não colocadas, as quais permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Caso a demanda não seja suficiente para, após a conclusão da Oferta Primária, cobrir toda a Oferta Secundária, observado o Volume Mínimo no âmbito da Oferta, a alocação dos Pedidos de Reserva se dará proporcionalmente ao montante devido originalmente por cada Ofertante.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.</p> <p>Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária poderá ser concluída desde que observada a distribuição do Volume Mínimo da Oferta, que no âmbito da Oferta Secundária corresponderá a R\$292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas.</p> <p>Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.</p>
<u>"Dívidas Empreendimento BLP"</u> :	Significam: (i) o Financiamento da Construção com o Banco do Brasil, com saldo devedor de R\$55.582.665,97 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e sete centavos) (data base de 31 de janeiro de 2021); (ii) a Compra e Venda de Quotas a prazo, com saldo devedor de R\$ 49.572.126,81 (quarenta e nove milhões, quinhentos e setenta e dois mil, cento e vinte e seis reais e oitenta e um centavos) (data base de 31 de janeiro de 2021) e (iii) a Cédula de Crédito Imobiliário nº 101120120004600, no valor atualizado de R\$25.093.332,74 (vinte e cinco milhões, noventa e três mil, trezentos e trinta e dois reais e setenta e quatro centavos) (data base de 31 de janeiro de 2021) . As Dívidas Empreendimento BLP se encontram descritas no item "Destinação dos Recursos" na página 78 deste Prospecto.
<u>"Dívida Empreendimento CD1"</u> :	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário nº 100118120011100, no valor atualizado de R\$98.530.354,03 (noventa e oito milhões, quinhentos e trinta

mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e três centavos) (data base de 31 de janeiro de 2021), melhor descrita no item "Destinação dos Recursos" na página 78 deste Prospecto.

- "Dívidas SPE": As Dívidas Empreendimento BLP e a Dívida Empreendimento CD1, quando referidas em conjunto. **Para mais informações a respeito das Dívidas SPE, incluindo taxas de juros, prazos e outras condições relativas a tais dívidas, veja o item "Destinação dos Recursos" na página 78 deste Prospecto.**
- "Empreendimentos": O Empreendimento BLP, o Empreendimento CD1 e o Empreendimento Edifício São Luiz, quando referidos em conjunto.
- "Empreendimento BLP": O empreendimento imobiliário, do tipo galpão logístico, denominado Bonsucesso Logistics Park, objeto das matrículas nº 160.597 a 160.629, 4.230, 152.379 e 152.380, todas 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo.
- "Empreendimento CD1": O empreendimento imobiliário, do tipo galpão logístico, denominado CD-01, objeto das matrículas nº 11.200, 11.201, 24.907, 27.087 e 27.088, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco.
- "Empreendimento Edifício São Luiz": O empreendimento imobiliário, do tipo edifício comercial, denominado Condomínio São Luiz, objeto das matrículas 98.804, 98.805, 98.815, 98.814, 98.806, 98.811, 98.812, 98.825, 98.824, 98.826, 115.657, 115.658, 98.816, 115.659, 140.075, 140.076 e 140.077, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.
- "Encargos do Fundo": São os encargos que podem ser debitados do patrimônio do Fundo, devidamente descritos no Capítulo XIII do Regulamento.
- "Estudo de Viabilidade": Estudo de Viabilidade do Fundo elaborado pela Cushman & Wakefield & Co. Consultoria Imobiliária, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Jose Lannes, 40º andar, CEP 04571-100, nos termos do Anexo VI deste Prospecto.
- "Evenrock I" **Evenrock RE Fund LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.561.540/0001-17.
- "Evenrock II" **Evenrock II RE Fund LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.942.060/0001-70.
- "Fundo": **BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
- "Gestor": Significa o responsável pela gestão de carteira do Fundo, e por outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimento do Fundo, sendo, (i) a

Administradora até a obtenção do Registro de Gestor pelo Consultor Imobiliário e, (ii) após a obtenção do Registro de Gestor, o Consultor Imobiliário.

<u>“Governo Federal”:</u>	Governo Federal do Brasil.
<u>“IGP-M”:</u>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“Imóveis Alvo”:</u>	Direitos reais sobre imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou <i>office park</i> , bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana, para todos os casos, os imóveis deverão estar prontos ou em construção, sendo certo que para os imóveis que acompanham os 2/3 (dois terços) estabelecidos no item 4.1 do Regulamento, as construções estarão limitadas à realização de modernizações (retrofit) e reformas dos imóveis prontos e/ou expansão nos respectivos imóveis prontos ou em áreas a eles adjacentes, que obedeçam aos Critérios de Elegibilidade, todos com a finalidade de exploração comercial, alienação, locação típica ou atípica ( <i>built to suit</i> ), arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície.
<u>“Instituições Financeiras Autorizadas”:</u>	São as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos conforme divulgado pelo Banco Central a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo.
<u>“Instituições Participantes da Oferta”:</u>	Os Coordenadores da Oferta e os Participantes Especiais, quando considerados em conjunto.
<u>“Instrução CVM 400”:</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 472”:</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 476”:</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 494”:</u>	Instrução da CVM nº 494 de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<u>“Investidores Institucionais”:</u>	Entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, seguradoras, investidores pessoas jurídicas ou investidores pessoa física que façam uma ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de Reais), equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, por meio de ordem de investimento direcionada aos Coordenadores da Oferta, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
<u>“Investidores Não Institucionais”:</u>	Em conjunto, os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private.

<u>“Investidores Não Institucionais Varejo”:</u>	Pessoas físicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil e novecentos e noventa e nove) Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados.
<u>“Investidores Não Institucionais Private”:</u>	Pessoas físicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, até um valor máximo de R\$9.999.900 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), equivalente a 99.999 (noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove) Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados.
<u>“Investimento Mínimo por Investidor”:</u>	R\$1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas, a ser observado por todos os Investidores.
<u>“IOF/Câmbio”:</u>	Imposto sobre operações financeiras de câmbio.
<u>“IOF/Títulos”:</u>	Imposto sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários.
<u>“IPCA”:</u>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“IR”:</u>	Imposto de Renda.
<u>“IRPJ”:</u>	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
<u>“J. Safra Assessoria”:</u>	<b>J. Safra Assessoria Financeira LTDA.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.818.335/0001-29.
<u>“Lei nº 8.668/93”:</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Novas Cotas”:</u>	As 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) cotas da segunda emissão do Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, objeto da Oferta Primária, com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.

<u>"Oferta":</u>	A Oferta Primária e a Oferta Secundária, quando referidas em conjunto.
<u>"Oferta Institucional"</u>	Significa a Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores formalizadas por ordem de investimento, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.
<u>"Oferta Não Institucional"</u>	<p>Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.</p> <p>Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta.</p> <p>No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.</p> <p>Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta".</p> <p>No mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private.</p> <p>Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Volume Total da Oferta e alocar as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.</p>

<u>"Oferta Primária":</u>	Oferta pública de distribuição primária das Cotas do Fundo, no âmbito da segunda emissão de Cotas do Fundo.
<u>"Oferta Secundária":</u>	Oferta pública de distribuição secundária das Cotas do Fundo, realizada pelos Ofertantes.
<u>"Ofertantes":</u>	Quando referidos em conjunto, a Evenrock I e a Evenrock II.
<u>"Outros Ativos":</u>	<p>Quando referidos em conjunto, os seguintes ativos em que o Fundo poderá investir seus recursos, limitado a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, nos termos do item 4.1.2 do Regulamento: (i) Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) Letras Hipotecárias, emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas e nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988; (iii) Letras Imobiliárias Garantidas, emitidas nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&amp;Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, que tenham sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada perante a CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, na forma prevista na Instrução CVM 400 ou na Instrução CVM 476., que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&amp;Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; (v) CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em operações dos segmentos previstos para os Imóveis Alvo, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou <i>office park</i>, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana; (vi) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis Alvo da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis Alvo; (vii) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472; e (viii) direitos reais sobre imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou <i>office park</i>, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana, em construção que atendam aos Critérios de Elegibilidade, observado o percentual máximo de até 20% (vinte por cento) em relação ao Patrimônio Líquido.</p> <p>A possibilidade de aquisição dos Outros Ativos listados nos incisos "(i)", "(ii)", "(iii)", "(iv)", "(vi)" e "(vii)" acima está condicionada à obtenção do Registro de Gestor.</p>
<u>"Participantes Especiais":</u>	Instituições intermediárias, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participarem da Oferta, que decidirem integrar o consórcio de distribuição, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas



junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

- “Patrimônio Líquido”: O patrimônio líquido do Fundo.
- “Pedido de Reserva”: Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a reserva de Cotas no âmbito da Oferta e que será formalizado pelos Investidores Não Institucionais ou pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas interessados na subscrição/aquisição de Cotas durante o Período de Reserva.
- “Período de Reserva”: O período compreendido entre 03 de março de 2021 (inclusive) e 24 de março de 2021 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais interessados poderão realizar Pedidos de Reserva, para participar da Oferta Não Institucional.
- “Pessoas Ligadas”: Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472 **(i)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
- “Pessoas Vinculadas”: Serão consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta, os Investidores que sejam **(i)** controladores, gestores e/ou administradores, conforme o caso, das Instituições Participantes da Oferta, do Fundo, da Administradora, dos Ofertantes, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Consultor Imobiliário, da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, a Administradora, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Consultor Imobiliário, ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(v)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Consultor Imobiliário ou das Instituições Participantes da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pelas Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

<u>“Política de Investimento”:</u>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e no item “Objetivo e Política de Investimento do Fundo” da seção “Sumário do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário”, na página 39 deste Prospecto.
<u>“Portfolio Inicial”:</u>	Significam os ativos que atualmente compõem o patrimônio do Fundo, adquiridos com os recursos captados na Primeira Emissão do Fundo, quais sejam: Empreendimento BLP, Empreendimento CD1 e Empreendimento Edifício São Luiz.
<u>“Prazo de Distribuição”:</u>	O período de distribuição das Cotas da Oferta, de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<u>“Primeira Emissão”:</u>	São as 7.400.000 (sete milhões e quatrocentas mil) cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, de uma mesma classe e série, nominativas e escriturais, totalmente subscritas e integralizadas, incluindo as Cotas Ofertadas. <b>Para maiores informações vide seção “Histórico Patrimonial do Fundo”, na página 67 deste Prospecto.</b>
<u>“Procedimento de Alocação de Ordens”</u>	O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor e os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private, e o recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido.
<u>“Procuração de Conflito de Interesse”</u>	<p>Procurações outorgadas pelos Investidores de forma voluntária, sob condição suspensiva (i.e. até que os Investidores outorgantes se tornem cotistas do Fundo), não irrevogável e irrevogável conferindo poderes específicos às Instituições Participantes da Oferta ou a pessoas por elas indicadas para representar os Investidores e votar em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberará especificamente sobre a aquisição, pelo Fundo, do Ativo Alvo.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses será dada por investidor que teve acesso, antes de outorgar a procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto.</p> <p>Ressaltamos que a aprovação acima é necessária em virtude da situação de potencial conflito de interesses na aquisição de referidos ativos, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.</p> <p>Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.</p>

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 28 do Ofício CVM SRE 1/2020, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos às Instituições Participantes da Oferta ou a pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, **(i)** mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo – SP, com o assunto “Revogação Procuração FII Barzel”; ou **(ii)** digitalmente, mediante envio de e-mail para voto.fii@brltrust.com.br, com o assunto “Revogação Procuração FII Barzel”.

Não obstante, a Administradora e o Consultor Imobiliário incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, como ressaltado acima.

Para maiores informações, vide a Seção “Termos e Condições da Oferta – Portfolio Inicial” e “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos” na página 78 deste Prospecto Preliminar e o fator de risco “Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses” conforme página 155 deste Prospecto Preliminar.

“Prospectos”:

Este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto.

“Prospecto Definitivo”:

O Prospecto definitivo da Oferta.

<u>"Prospecto Preliminar"</u> ou <u>"Prospecto"</u> :	Este prospecto preliminar da Oferta.
<u>"Público Alvo"</u> ou <u>"Investidores"</u> :	A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.
<u>"Registro de Gestor"</u> :	O registro do Consultor Imobiliário na CVM com o administrador de carteira de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada, e sua adesão ao Código ANBIMA, sendo certo que até a data de obtenção do referido registro a Administradora exercerá as funções de gestão de carteira do Fundo conforme orientações do Consultor Imobiliário. Após a obtenção do Registro de Gestor, o Consultor Imobiliário passará a exercer as funções de gestor de recursos do Fundo, assumindo a condição de Gestor, bem como, de forma cumulativa, as funções de Consultor Imobiliário do Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria e Gestão e do Regulamento.
<u>"Regulamento"</u> :	Regulamento vigente do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.
<u>"Taxa de Administração"</u> :	Taxa devida à Administradora pelo Fundo, que engloba a remuneração pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, bem como pelos serviços prestados pelo Consultor Imobiliário e Gestor, conforme previsto no item 6.1 do Regulamento e na seção "Sumário do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário", no item "XII", à página 48 deste Prospecto, da qual serão descontados os pagamentos devidos à Barzel, na qualidade de Consultor Imobiliário, e, após a obtenção do Registro de Gestor, na qualidade de Consultor Imobiliário e Gestor.
<u>"Taxa de Performance"</u>	É a taxa de performance anual devida ao Consultor Imobiliário, conforme previsto no item 6.2 Regulamento e na seção "Sumário do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário", no item "XII", à página 48 deste Prospecto.
<u>"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"</u> :	Os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais.
<u>"Termo de Adesão ao Regulamento"</u> :	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram que leram, analisaram e concordaram com os termos deste Prospecto e do Regulamento, que tomaram ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira do Fundo, da Taxa de Administração, da remuneração do Consultor Imobiliário, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor.
<u>"Safra"</u>	<b>BANCO SAFRA S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28.
<u>"Segunda Emissão"</u>	Significam as Novas Cotas emitidas no âmbito da Oferta Primária.

<u>"SPE"</u> :	A SPE BLP, a SPE Brasia, a SPE CD1 e a SPE Edifício São Luiz , quando referidas em conjunto.
<u>"SPE BLP"</u> :	A Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.070.453/0001-12, proprietária direta do Empreendimento BLP.
<u>"SPE Brasia"</u> :	A Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.541.066/0001-94, proprietária indireta do Empreendimento BLP.
<u>"SPE CD1"</u>	A BRZ CD1 Investimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.026.307/0001-58, proprietária direta do Empreendimento CD1.
<u>"SPE Edifício São Luiz"</u> :	A Barzel JK Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.514.386/0001-43, proprietária direta do Empreendimento Edifício São Luiz.
<u>"UBS BB"</u> :	<b>UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73.
<u>"Valor da Cota"</u> :	R\$100,00 (cem reais).
<u>"Valor de Mercado"</u> :	O valor de mercado do Fundo, obtido mediante a multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando a média diária das cotações do preço de fechamento das cotas do mês anterior, informadas pela B3.
<u>"Volume Mínimo da Oferta"</u> :	A Oferta terá o valor mínimo de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões) representado pela soma da totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária e de R\$292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.
<u>"Volume Total da Oferta"</u> :	O Volume Total da Oferta Primária e o Volume Total da Oferta Secundária, quando referidos em conjunto, equivalente a R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais).

"Volume Total da Oferta Primária": A Oferta Primária terá o valor de R\$408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais), representado por 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) Novas Cotas da segunda emissão do Fundo, emitidas pelo Valor da Cota, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.

"Volume Total da Oferta Secundária": A Oferta Secundária terá o valor de até R\$392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), representado por 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) Cotas Ofertadas, pelo Valor da Cota, sem considerar a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária e o exercício das Cotas do Lote Adicional, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400.

## **1. SUMÁRIO DA OFERTA**

---

Principais Características da Oferta Pública

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## SUMÁRIO DA OFERTA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre o Fundo e a Oferta. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa de todos os itens do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" nas páginas 133 a 158 deste Prospecto.*

<b>Fundo e Emissor</b>	Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Administradora</b>	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Escriturador</b>	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Custodiante</b>	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Consultor Imobiliário</b>	Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Itaú BBA S.A.
<b>Coordenadores</b>	Coordenador Líder, o Safra e o UBS BB, em conjunto.
<b>Oferta</b>	<p>Realização conjunta da <b>(i)</b> Oferta Primária, consistente na oferta pública primária de 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) Novas Cotas do Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário correspondente ao Valor da Cota, totalizando o volume de R\$408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais); e <b>(ii)</b> da Oferta Secundária, consistente na oferta pública secundária de 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, no valor unitário correspondente ao Valor da Cota, totalizando o volume de R\$392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), condicionado à subscrição integral das Novas Cotas objeto da Oferta Primária.</p> <p>Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária poderá ser concluída desde que observada a distribuição do Volume Mínimo da Oferta, que no âmbito da Oferta Secundária corresponderá a R\$292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas.</p>
<b>Autorizações</b>	A Oferta Primária e respectiva emissão das Novas Cotas foi aprovada pelos atuais Cotistas do Fundo em deliberação realizada no dia 23 de dezembro de 2020 em Assembleia Geral, que se encontra anexa ao presente Prospecto como Anexo II ("Autorização da Segunda Emissão e da Oferta"). Os termos e condições da Autorização da Segunda

Emissão e da Oferta foram posteriormente retificados pelos atuais Cotistas do Fundo em sede de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de fevereiro de 2021, que se encontra anexa ao presente Prospecto como Anexo III ("Retificação da autorização da Segunda Emissão e da Oferta").

A Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes por meio do "Corporate Resolution of the Partners of Everrock RE Fund LP" e do "Corporate Resolution of the Partners of Everrock II RE Fund LP", ambos celebrados em 23 de fevereiro de 2021, os quais se encontram anexos ao Prospecto Preliminar como Anexo IV. Os Ofertantes renunciaram ao seu direito de preferência na subscrição das Novas Cotas.

**Boletim de Subscrição**

Documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas ou aquisição das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta.

**Público Alvo da Oferta**

A Oferta tem como público alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais.

Não obstante o Público Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário com determinado(s) Investidor(es), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Sem prejuízo do disposto acima e observado o disposto no parágrafo 3º, do artigo 33, da Instrução CVM 400, será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

**Ofertantes**

A Everrock RE Fund LP, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.561.540/0001-17, e a Everrock II RE Fund LP, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na

Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.942.060/0001-70.

### **Destinação dos Recursos**

Considerando a captação do Volume Total da Oferta Primária, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta Primária serão destinados da seguinte forma: (i) para o pré-pagamento integral das Dívidas SPE, o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 54% (cinquenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta Primária; (ii) para aquisição do Ativo Alvo, o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 44% (quarenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta Primária; e (iii) após a realização dos itens "i" e "ii" acima, os recursos remanescentes da Oferta Primária serão utilizados para o pagamento das despesas a serem incorridas pelo Fundo no processo de reestruturação societária das SPE, conforme previsto no item "Destinação dos Recursos" na página 78 deste Prospecto.

Com relação à Oferta Secundária, os recursos captados serão pagos aos Ofertantes, que, na data do presente Prospecto, são os titulares da totalidade das Cotas Ofertadas, descontados todos os custos da Oferta Secundária.

Para maiores informações sobre a Destinação dos Recursos, em especial sobre a destinação dos recursos advindos da Oferta Primária, veja o item "Destinação dos Recursos" da seção "Termos e Condições da Oferta" às páginas 78 deste Prospecto.

### **Características, Vantagens e Restrições das Cotas**

Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas **(i)** foram emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas e/ou Cotas Ofertadas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota e/ou Cota Ofertada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, **(iii)** não são resgatáveis, **(iv)** terão a forma nominativa e escritural, **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas e/ou transferidas e adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e **(vii)** as Novas Cotas serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem **"(i)"** acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo **(i)** a Administradora ou o Consultor Imobiliário; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Consultor Imobiliário; **(iii)** empresas ligadas à Administradora, ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do

Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e/ou **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo na matéria em deliberação.

<b>Volume Total da Oferta Primária</b>	O Volume Total da Oferta Primária é de R\$408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais), representado por 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) Novas Cotas, pelo Valor da Cota, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.
<b>Volume Total da Oferta Secundária</b>	O Volume Total da Oferta Secundária é de R\$392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), representado por 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) Cotas Ofertadas, pelo Valor da Cota, sem considerar a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária.
<b>Volume Total da Oferta</b>	O Volume Total da Oferta é equivalente à soma do Volume Total da Oferta Primária e do Volume Total da Oferta Secundária, de forma que terá o valor máximo de R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), representado por 8.000.000 (oito milhões) de Cotas.
<b>Volume Mínimo da Oferta</b>	A Oferta terá o valor mínimo de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) representado pela soma da totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária e de R\$292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.
<b>Valor da Cota</b>	Tantos as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas estão sendo distribuídas pelo valor unitário de R\$ 100,00 por cota.
<b>Regime de Distribuição das Cotas</b>	As Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Prazo de Distribuição</b>	O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo</b>	A distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, das Cotas será realizada <b>(i)</b> no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e <b>(ii)</b> exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.

<b>Investimento Mínimo por Investidor</b>	<p>Todo e qualquer Investidor deverá investir, no âmbito da Oferta, o valor mínimo de R\$1.000,00.</p>
<b>Subscrição e Integralização, ou Aquisição das Cotas</b>	<p>A integralização ou aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever/adquirir, observados os procedimentos de colocação e os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional, junto à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento. A liquidação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, de acordo com o Valor da Cota, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva ou na ordem de investimento, conforme o caso.</p>
<b>Distribuição Parcial</b>	<p>A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde, prioritariamente, à totalidade das Novas Cotas emitidas no âmbito da Oferta Primária e, adicionalmente, de parcela das Cotas Ofertadas, <u>será admitida apenas a Distribuição Parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária</u>, de modo que não haverá cancelamento de Novas Cotas ou de Cotas Ofertadas não colocadas. As Cotas Ofertadas eventualmente não colocadas, em caso de não atingimento do Volume Total da Oferta, permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes.</p> <p>Caso a demanda não seja suficiente para, após a conclusão da Oferta Primária, cobrir toda a Oferta Secundária, observado o Volume Mínimo no âmbito da Oferta, a alocação dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento se dará proporcionalmente ao montante devido originalmente por cada Ofertante.</p> <p>Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.</p>
<b>Local de Admissão e Negociação das Cotas</b>	<p>As Cotas serão distribuídas e registrada para negociação <b>(i)</b> no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e <b>(ii)</b> exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.</p> <p>As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei, reestruturação societária ou no caso de decisão de corte jurisdicional competente.</p>

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

**Inadequação de Investimento**

O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" nas páginas 133 a 158 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

**Plano de Distribuição**

Os Coordenadores da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 33, da Instrução CVM 400.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores da Oferta deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

**Período de Reserva**

Entre 03 de março de 2021 (inclusive) e 24 de março de 2021 (inclusive).

**Pedido de Reserva**

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição

Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

### **Procedimento de Alocação de Ordens**

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido.

Após o recebimento de todos os Pedidos de Reserva no âmbito da Oferta Não Institucional e ordens de investimento no âmbito da Oferta Institucional, o Procedimento de Alocação de Ordens será realizado pelos Coordenadores no dia 31 de março de 2021.

**Para maiores informações, veja o tópico "XIII. Procedimentos de Liquidação e de Rateio" da seção "Termos e Condições da Oferta", à página 90 deste Prospecto.**

### **Participação de Pessoas Vinculadas**

Os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta Não Institucional mediante celebração do respectivo Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor e os limites máximos aplicáveis a cada segmento, sendo certo que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para tais Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

Os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta Institucional e apresentar sua ordem de investimento nas mesmas condições dos demais Investidores Institucionais aos Coordenadores da Oferta na Data de Recebimento de Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais, sendo certo que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para tais Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO**

**“PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO.**

**Para maiores informações, veja o tópico “XIII. Procedimentos de Liquidação e de Rateio” da seção “Termos e Condições da Oferta”, à página 90 deste Prospecto.**

**Procedimentos da Oferta**

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta realizarão **(i)** uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas.

As Cotas serão registradas para distribuição e negociação **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

A Oferta é composta **(i)** pela Oferta Primária de até 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) Novas Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, perfazendo o montante total de até R\$408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, pela Oferta Secundária de até 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R\$392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de até 8.000.000 (oito milhões) de Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), sem prejuízo das Cotas do Lote Adicional.

As Cotas Ofertadas serão adquiridas e as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, pelo Valor da Cota.

A Oferta será realizada junto a **(i)** Investidores Não Institucionais que realizem Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que (a) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e



(b) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio; e **(ii)** os Investidores Institucionais que formalizem ordens de investimento na Data de Recebimento de Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais junto aos Coordenadores da Oferta.

Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, os Coordenadores da Oferta deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta", item "Procedimentos da Oferta", na página 86 deste Prospecto.

### **Oferta Não Institucional**

Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta.

No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta".

No mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000

(quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private.

Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Volume Total da Oferta e alocar as Cotas destinadas à **Oferta Não Institucional** entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à **Oferta Não Institucional**.

**Critério de Rateio da  
Oferta Não  
Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que apresentarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definida). Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Varejo, os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo e não alocado aos Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas; ou (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo até o Volume Total da Oferta.

Adicionalmente, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Private, os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private e não alocado aos Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas; ou (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private até o Volume Total da Oferta. No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados.

Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Barzel poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

#### **Oferta Institucional**

Oferta destinada aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio de ordens de investimento apresentadas aos Coordenadores da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.

Os demais termos da Oferta Institucional estão previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 93 deste Prospecto Preliminar.

#### **Critério de Rateio da Oferta Institucional**

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

#### **Excesso de Demanda**

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, das Cotas junto aos investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os respectivos Pedidos de Reserva e as respectivas ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente canceladas.

Em qualquer caso, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou em sua ordem de investimento.

**Alteração das  
Circunstâncias,  
Revogação ou  
Modificação,  
Suspensão e  
Cancelamento da  
Oferta**

Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou

o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou a sua ordem de investimento ou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, seus Pedidos de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, serão cancelados.

### **Liquidação da Oferta**

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores da Oferta, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas pela B3 aos Coordenadores da Oferta, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores da Oferta verificarão se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso positivo, se haverá distribuição parcial da Oferta; e (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, de modo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores da Oferta alocarem a referida ordem para outro Investidor, observada a prioridade na integralização da Oferta Primária, de modo que eventuais falhas na liquidação que vierem a ocorrer afetarão primeiramente a Oferta Secundária e essas falhas se ocorrerem afetarão de forma proporcional os Ofertantes, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta os Coordenadores encerrarão a Oferta e a Administradora deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, se for o caso, de taxas e/ou despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.

**Negociação**

As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativo - DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

**Taxa de Ingresso e Taxa de Saída**

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta.

**Informações Adicionais**

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, ao Consultor Imobiliário, aos Ofertantes, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à B3 e/ou à CVM.

**Publicidade**

Todas as informações relevantes relacionadas ao Fundo e à Oferta, em especial este Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e o Aviso ao Mercado serão veiculados nas páginas das instituições participante da Oferta indicadas na seção "Termos e Condições da Oferta", item "XXIV. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta", à página 130 deste Prospecto.

## **2. SUMÁRIO DO BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

Principais Características do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **SUMÁRIO DO BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

*A seguir se apresenta um sumário dos negócios e características essenciais do Fundo. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente o Regulamento e todo este Prospecto, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" nas páginas 133 a 158 deste Prospecto.*

### **I. FORMA DE CONSTITUIÇÃO**

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e registrado perante 8º Oficial de Títulos e documentos de São Paulo sob o nº 1.495.116 em 31 de outubro de 2019.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Lamorak – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela Administradora em 31 de outubro de 2019, que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo I ("Instrumento de Constituição do Fundo"). Os Ofertantes aprovaram, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, realizada na sede da Administradora em 09 de dezembro de 2020, a alteração da denominação do Fundo para "Barzel Fundo de Investimento Imobiliário".

### **II. PRAZO DE DURAÇÃO**

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

### **III. BASE LEGAL**

O Fundo é uma comunhão de recursos constituída de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

O Fundo é classificado, de acordo com a ANBIMA, como "FII Renda Gestão Ativa", do segmento de atuação Híbrido.

### **IV. PÚBLICO-ALVO**

O Fundo é destinado a investidores em geral.

### **V. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO**

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis Alvo, no médio e longo prazo, buscando a valorização, conservação e boa manutenção dos Imóveis Alvo, de forma a proporcionar aos seus Cotistas a obtenção de renda e a remuneração adequada para o investimento realizado, por meio da exploração dos Imóveis Alvo e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, mediante locação típica ou atípica (built to suit), arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que atendam à Política de Investimento do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A política de investimento a ser adotada pela Administradora, de acordo com as orientações da Barzel, consistirá na aplicação de no mínimo 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo para obtenção de renda e ganho de capital, primordialmente, por meio de investimento nos Ativos Imobiliários.

Além dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá investir, limitado a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, nos Outros Ativos. A possibilidade de aquisição dos Outros Ativos listados nos incisos "(i)", "(ii)", "(iii)", "(iv)", "(vi)" e "(vii)" do item 4.1.1 do Regulamento está condicionada à obtenção do Registro de Gestor.

Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

Outras informações sobre a Política de Investimentos do Fundo estão previstas no Capítulo IX do Regulamento do Fundo.

A cada nova emissão, a Barzel poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou da Barzel.

## **VI. COTAS, PATRIMÔNIO E EMISSÕES DO FUNDO**

As Cotas correspondem a frações ideias do patrimônio do Fundo e têm forma escritural e nominativa. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

O Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Outras informações acerca das cotas do Fundo e das condições para emissão de novas cotas pelo Fundo estão previstas no Capítulo VIII do Regulamento do Fundo.

## **VII. ADMINISTRAÇÃO, ESCRITURAÇÃO, CUSTÓDIA E AUDITORIA INDEPENDENTE**

As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011. O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo e as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos Cotistas do Fundo podem ser encontrados no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da Administradora ([www.brlltrust.com.br](http://www.brlltrust.com.br)) ou em sua sede.

Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das Cotas do Fundo serão prestados pela Administradora, acima qualificada, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.244, de 21 de agosto de 2013.

As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

## **VIII. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E GESTÃO**

No âmbito de suas atribuições, conforme o artigo 29, § 1º, e artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM 472, a Administradora contratou a Barzel, como Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo, tendo em vista a atuação da Barzel na originação, implementação de modernizações (retrofit), e formação do conjunto de contratos de locação dos Imóveis Alvo. A Barzel será a entidade responsável pela prática dos atos relacionados no item 5.4 do Regulamento do Fundo.

## **IX. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

### Administradora

A Administradora poderá praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que respeitados os termos do Regulamento e a legislação aplicável: (i) promover a celebração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) de exploração comercial dos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, se aplicável, que venham a integrar o patrimônio do Fundo, nas modalidades de locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida; (ii) promover a rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, se aplicável, que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e (iii) adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários, ou Outros Ativos, se aplicável, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor.

De acordo com o art. 30 da Instrução CVM 472, a Administradora tem amplos e gerais poderes para cumprir a Política de Investimento do Fundo, com poderes para, sem limitação, administrar o patrimônio do Fundo, podendo (i) realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, livremente; (v) transigir; (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo, (viii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais aplicáveis.

A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, constituem obrigações da Administradora do Fundo: (i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo,

exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (ii) realizar a alienação ou a aquisição de Ativos Imobiliários, integrantes ou que poderão vir a integrar o patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a Política de Investimento; (iii) providenciar a averbação, junto aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis: (iii.a) não integram o ativo da Administradora; (iii.b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii.c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iii.d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (iii.e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (iii.f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (iv.a) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (iv.b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iv.c) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv.d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (iv.e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472; (v) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo; (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item "iv" acima até o término do procedimento; (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento; (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (xi) observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, conforme aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (xii) observar o escopo de atuação da Barzel e as disposições do Regulamento, ou, a seu critério, outorgar-lhe mandato para que a Barzel exerça diretamente os atos necessários para o atendimento de suas recomendações, conforme o caso; (xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos ativos sob sua responsabilidade; (xiv) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472; (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador; (xvi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; (xvii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo; (xviii) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observado o escopo de atuação e as orientações da Barzel, caso aplicáveis; e (xix) dar, desde que requisitado pela Barzel, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pela Barzel, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

#### Consultor Imobiliário e Gestor

A Barzel deverá, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes e observado o disposto no Contrato de Consultoria e Gestão, realizar as seguintes atividades: (i) após a obtenção do Registro de Gestor, identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade

de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; (ii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, originar e recomendar à Administradora a alienação e a aquisição de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; (iii) controlar, supervisionar e administrar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes à gestão dos Imóveis Alvo e Ativos, à implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Imóveis Alvo, bem como à exploração comercial dos Imóveis Alvo, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais dos empreendimentos e imóveis do Fundo, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização dos respectivos Imóveis Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades na forma prevista no Regulamento; (iv) sugerir à Administradora modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo, observada a anuência dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, caso necessário; (v) acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento do Fundo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar à Administradora as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário; (vi) elaborar relatórios de investimentos realizados pelo Fundo em Ativos; (vii) enviar à Administradora cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de titulares dos Ativos, bem como para reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, devendo representar o Fundo nas referidas reuniões ou assembleias, caso a Administradora tenha lhe outorgado poderes para tanto, observada a política de voto referida no Regulamento; (viii) acompanhar, supervisionar e fiscalizar, sob sua responsabilidade, os procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos da Política de Investimento do Fundo e da procuração com poderes específicos para tal representação, que poderá ser outorgada pela Administradora em nome do Fundo, nos termos do Regulamento; (ix) conduzir e executar as estratégias de exploração comercial dos Imóveis Alvo, e determinar as diretrizes a serem seguidas pela Administradora no que diz respeito à celebração dos respectivos contratos de locação; (x) conduzir e executar estratégias de desinvestimento em Ativos Imobiliários e optar (x.a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (x.b) de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; (xi) mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, recomendar a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (xi.a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (xi.b) de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; (xii) prestar as informações que lhe forem solicitadas pela Administradora e/ou pelos cotistas do Fundo, quando aplicável, e fornecer à Administradora, juntamente com os relatórios apresentados, os dados, condições, informações, documentos, análises e estudos que fundamentaram a elaboração do respectivo relatório e a recomendação de exploração comercial ou aquisição dos Ativos, bem como esclarecer qualquer questionamento adicional que a Administradora possa vir a ter com relação ao relatório e à recomendação efetuada; (xiii) avaliar e/ou negociar as condições dos contratos, negócios jurídicos e de todas as operações necessárias à exploração comercial dos Imóveis Alvo, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, bem como aqueles relacionados à implementação de melhorias, manutenção, conservação e administração direta dos Imóveis Alvo, e recomendar à Administradora a celebração de referidos contratos ou negócios jurídicos, ou celebrá-los diretamente por meio de procuração que poderá ser outorgada pela Administradora para este fim; (xiv) exceto em relação às benfeitorias necessárias, visando a manutenção do valor dos Imóveis Alvo, em que a Barzel poderá, de ofício, implementá-las com os recursos da Reserva de Contingência (conforme definida no item 11.2 do Regulamento), recomendar à Administradora que sejam erguidas

benfeitorias úteis e voluptuárias, visando a manutenção do valor dos Imóveis Alvo ou sua valorização; (xv) indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, as empresas e os prestadores de serviço responsáveis pela implementação das benfeitorias e reformas previstas no item acima, incluindo, mas não se limitando, às empreiteiras, arquitetos, administradoras imobiliárias, corretoras e empresas de intermediação, e demais empresas e profissionais essenciais às benfeitorias que serão efetuadas nos Imóveis Alvo, sendo certo que tais profissionais serão contratados diretamente pelo Fundo, representado pela Administradora, ou diretamente pela Barzel nos termos da procuração com poderes específicos para tal representação que poderá ser outorgada pela Administradora em nome do Fundo; (xvi) seleção e recomendação de empresa de consultoria a ser contratada pelo Fundo com o objetivo de alugar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xvii) seleção, recomendação, acompanhamento e supervisão, à sua responsabilidade, das empresas responsáveis pela prestação dos serviços de administração predial/condomínial, a serem contratadas pelo Fundo representado pela Administradora, conforme recomendação da Barzel; (xviii) orientar a Administradora, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do Fundo, ativa e passivamente em juízo ou fora dele, bem como perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados aos Imóveis Alvo e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos Imóveis Alvo; (xix) cotar e fazer com que seja contratada apólices de seguro para os Imóveis Alvo, caso aplicável, com seguradora idônea, as quais deverão indicar o Fundo como único beneficiário, bem como acompanhar eventual regulação de sinistros, se aplicável; (xx) gerenciar os contratos de locação celebrados pelo Fundo e a administração das locações ou arrendamentos dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, abrangendo a: (xx.a) discussão das propostas de locação dos Imóveis Alvo, diretamente ou com as empresas eventualmente contratadas para a prestação dos serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, devendo manter a Administradora informado a respeito da evolução das negociações; (xx.b) indicação, prospecção e aprovação dos potenciais locatários; (xx.c) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes à locação dos Imóveis Alvo; (xx.d) análise e aprovação das garantias contratuais prestadas pelos locatários dos Imóveis Alvo; (xx.e) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas nos contratos de locação, incluindo a manutenção de seguros; (xx.f) orientação à Administradora a respeito da adoção de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para fazer cumprir as obrigações dispostas nos contratos de locações, bem como para defender os interesses do Fundo; (xx.g) negociação de renovação contratual, alterações e rescisões dos contratos de locação; (xx.h) acompanhamento e avaliação de oportunidades de melhorias e renegociação; e (xx.i) desenvolvimento e gerenciamento do relacionamento com os locatários dos Imóveis Alvo; (xxi) efetivar a cobrança dos aluguéis em nome do Fundo, gerir procedimentos de cobrança inclusive via boletos bancários, se o caso, acompanhar eventuais procedimentos judiciais que se façam necessários e aplicar as penalidades devidas, quando for o caso, nos termos dos contratos de locação que tiverem por objeto os Imóveis Alvo. Para fins de cumprimento da obrigação estabelecida neste item, a Barzel agirá na qualidade de mandatário do Fundo na cobrança de valores dos aluguéis, conforme mecanismo de cobrança a ser gerido pela Barzel; (xxii) diretamente, ou por meio de terceiros que venham a ser contratados pelo Fundo mediante recomendação da Barzel, elaborar relatório de inspeção (laudo de vistoria) dos Imóveis Alvo na entrada e saída dos locatários, abrangendo as negociações a respeito dos respectivos projetos e demandas dos locatários para a ocupação do imóvel (incluindo, sem limitação, qualquer construção, melhorias e equipamentos); (xxiii) organização e acompanhamento, junto aos respectivos locatários, das despesas dos Imóveis Alvo, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), condomínio, e demais contas de consumo aplicáveis aos Imóveis Alvo enquanto estes estiverem na carteira do Fundo, observado que a responsabilidade pelo pagamento das despesas acima listadas é de cada um dos locatários, quando o imóvel estiver locado e dos proprietários, caso o imóvel esteja vago; (xiv) supervisão das atividades de manutenção predial, incluindo manutenção de áreas comuns, terrenos, equipamentos de engenharia e automação, equipamentos de controle climático, e supervisão de serviços gerais e de segurança; (xv) exercer qualquer outra atividade

necessária para a operação adequada e eficiente dos Imóveis Alvo, das respectivas locações, bem como do reparo, limpeza, segurança e gerenciamento dos Imóveis Alvo, tudo de acordo com os mais altos padrões de gerenciamento de propriedades para empreendimentos equivalentes; e (xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor e Consultor Imobiliário (exceto a remuneração prevista no Contrato de Consultoria e Gestão), sendo-lhe vedado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente por meio de partes relacionadas, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão de investimento para o Fundo, salvo nas hipóteses expressamente autorizadas na legislação em vigor ou na condução normal de seus negócios.

Caberá à Barzel praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora no Regulamento, no Contrato de Consultoria e Gestão e na legislação em vigor.

Não obstante as disposições anteriores, a Barzel será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de: (a) Ativos Financeiros e (b) Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. Após a obtenção do Registro de Gestor, na qualidade de Gestor plenamente autorizado, a Barzel irá gerir diretamente: (a) os Ativos Financeiros e (b) os Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

Conforme previsto no artigo 29, §2º, da Instrução CVM 472, os Imóveis Alvo a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pela Administradora, sob orientação da Barzel.

#### **X. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR**

É vedado à Administradora e à Barzel, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo, a prática dos atos relacionados no item 5.7 do Regulamento o Fundo.

#### **XI. RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E/OU DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

A Administradora deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição pela Assembleia Geral, por meio da alteração do Regulamento.

Caberá à Administradora destituir a Barzel, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre referidas partes, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral, por meio da alteração do presente Regulamento, ou caso a Barzel comprovadamente descumpra, conforme o caso, com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo, observados os termos do item 5.4.4 do Regulamento. A prática de atividades por parte da Barzel, na qualidade de Gestor e de Consultor Imobiliário do Fundo, relacionadas ao exercício de suas funções ficará suspensa até sua efetiva renúncia ou destituição e a Administradora deverá atuar conforme previsto no Capítulo VII do Regulamento do Fundo até que seja escolhido o respectivo substituto para o Fundo.

## **XII. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR E TAXA DE PERFORMANCE**

### Taxa de Administração

A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma remuneração composta pelo valor equivalente a (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre (a) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado, ou passado a integrar índice de mercado, no mês anterior ao do pagamento da remuneração, acrescido (ii) do valor mínimo mensal previsto na tabela abaixo, sendo este último atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data de início das atividades do Fundo ("Taxa de Administração"):

<b>Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo</b>	<b>Taxa de Administração</b>
Até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)	R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês
De R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)	R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) por mês
Acima de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)	R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) por mês

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Barzel, na qualidade de Gestor e Consultor Imobiliário, conforme previstos no item (i) acima, ao Administrador, ao Custodiante e ao Escriturador, conforme previsto no item (ii) acima e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

### Remuneração do Consultor Imobiliário e Gestor

A remuneração da Barzel, na qualidade de Consultor Imobiliário do Fundo, e, após a obtenção do Registro de Gestor, na qualidade de Consultor Imobiliário e Gestor do Fundo, será deduzida da Taxa de Administração e será correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre (a) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado, ou passado a integrar índice de mercado, no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

**Conforme previsto no Contrato de Consultoria e Gestão, a Barzel, por mera liberalidade, no período de 02 (dois) anos contados a partir do encerramento da primeira oferta pública de cotas do Fundo, concederá um desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela da Taxa de Administração à qual faz jus. No mês imediatamente subsequente ao término do período de desconto mencionado acima, a parcela da Taxa de Administração a que a Barzel faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido.**



### Taxa de Performance

Sem prejuízo da Remuneração da Barzel deduzida da Taxa de Administração, a Barzel fará jus a uma taxa de performance anual ("Taxa de Performance" ou "TP").

A Taxa de Performance será apurada após decorrido o período de 12 (doze) meses contados (i) da liquidação da primeira oferta pública de cotas do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 ("Primeira Oferta Pública de Cotas"), ou (ii) do último pagamento da Taxa de Performance, observado o disposto abaixo, e será paga à Barzel desde que seja superior a zero ( $TP > 0$ ), até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao de cada período de apuração, bem como será apurada e paga por ocasião da destituição ou substituição da Barzel, nos termos abaixo, ou da liquidação do Fundo, conforme a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = \sum_{m=1}^{12} \{ [(Distribuição Bruta_m) - (\text{Valor Atualizado das Emissões}_{(m-1)} \times \text{Benchmark} \div 12)] \times 20\% \} + TPN_{(a-1)}$$

**m:** mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês e 12 o último mês do período de apuração, contados a partir da liquidação da Primeira Oferta Pública de Cotas ou do último pagamento da Taxa de Performance.

**Distribuição Bruta<sub>m</sub>:** distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

**Valor Atualizado das Emissões<sub>(m-1)</sub>:** soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, adicionando-se ao valor da segunda emissão de Cotas do Fundo o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do IPCA/IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.

**Benchmark:** 6,00% (seis inteiros por cento).

**TPN<sub>(a-1)</sub>:** eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no ano anterior.

**A Barzel somente fará jus ao primeiro pagamento da Taxa de Performance após decorrido o período de 24 (vinte e quatro) meses contados da liquidação da Primeira Oferta Pública de Cotas ("Primeira Taxa de Performance"), sendo que, neste caso, tal período deverá ser considerado na apuração da Primeira Taxa de Performance, nos termos da fórmula abaixo. Após o pagamento da Primeira Taxa de Performance, a apuração e pagamento da Taxa de Performance passará a ocorrer anualmente.**

$$\text{Taxa de Performance} = \sum_{m=1}^{24} \{ [(Distribuição Bruta_m) - (\text{Valor Atualizado das Emissões}_{(m-1)} \times \text{Benchmark} \div 12)] \times 20\% \}$$

**m:** mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês e 24 o último mês do período de apuração, contados a partir da liquidação da Primeira Oferta Pública de Cotas.

**Distribuição Bruta<sub>m</sub>:** distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

**Valor Atualizado das Emissões<sub>(m-1)</sub>:** soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, adicionando-se ao valor da segunda emissão de Cotas do Fundo o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do IPCA/IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.

**Benchmark:** 6,00% (seis inteiros por cento).

A Taxa de Performance passará a ser imediatamente devida e será apurada de forma proporcional, de acordo com a fórmula prevista acima, caso seja verificada a interrupção dos serviços prestados pela Barzel em razão de sua destituição ou substituição, sendo que, neste caso, o cálculo da Taxa de Performance deverá considerar o período compreendido entre a Primeira Oferta Pública de Cotas ou o último pagamento da Taxa de Performance e a data da efetiva destituição ou substituição da Barzel.

Observado o prazo de carência em destaque acima, a Taxa de Performance será apurada e devida no último Dia Útil do mês de encerramento de cada período de apuração, sendo que a Taxa de Performance será preferencialmente paga mediante emissão de novas Cotas do Fundo e dação em pagamento à Barzel. Para esse fim, o Administrador, conforme orientação da Barzel, deverá convocar uma Assembleia Geral em até 30 (trinta) dias da data de apuração da Taxa de Performance para deliberar sobre a possibilidade de pagamento da Taxa de Performance por meio da dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à Barzel com a consequente emissão de Cotas do Fundo. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento da Taxa de Performance mediante dação em pagamento com Cotas do Fundo, a Assembleia Geral deverá deliberar, adicionalmente, sobre a emissão de novas Cotas do Fundo pelo valor de mercado das Cotas e em volume suficiente para assegurar a subscrição de Cotas pela Barzel em valor correspondente ao crédito remanescente resultante da Taxa de Performance apurada no respectivo período de apuração e cobrada pela Barzel, incluindo a possibilidade de exercício do direito de preferência e utilização de sobras de Cotas para garantir a subscrição pela Barzel.

Caso a Assembleia Geral referida no item acima (a) não aprove o pagamento da Taxa de Performance em Cotas, (b) não atinja o quórum suficiente para essa deliberação, (c) não seja instalada em primeira ou segunda convocação por qualquer motivo, ou (d) não seja convocada pelo Administrador em até 30 (trinta) dias da data de apuração da Taxa de Performance; então a Taxa de Performance deverá ser paga em dinheiro à Barzel até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da realização ou da convocação da Assembleia Geral nas hipóteses (a), (b) e (c), acima, ou no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte após o decurso do prazo referido na hipótese (d), acima. Caso o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade do valor total apurado da Taxa de Performance e cobrado pela Barzel, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total devido a tal título seja devidamente adimplido.

Caso haja a aprovação do pagamento da Taxa de Performance em Cotas nos termos do item acima, mas, por qualquer motivo, não for possível alocar todo o crédito devido à Barzel a título de Taxa de Performance em novas Cotas do Fundo, então o saldo remanescente deverá ser pago em dinheiro nas mesmas condições previstas acima.

Para os fins do pagamento da Taxa de Performance mediante a dação em pagamento de Cotas do Fundo, o "valor de mercado" das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance devida à Barzel.

### **XIII. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

Informações dispostas nos Capítulos IX e X do Regulamento do Fundo.

### **XIV. EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO**

Conforme previsto no item 5.9 e seguintes do Regulamento, o Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio. Não obstante, a Administradora e a Barzel, conforme o escopo de atuação de cada um, acompanharão todas as pautas das referidas assembleias

e, caso considerem relevante o tema a ser discutido e votado, em função da Política de Investimento do Fundo, poderão comparecer e exercer o direito de voto.

## **XV. POLÍTICA DE AMORTIZAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

A Administradora deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do Parágrafo Único do artigo 10 da Lei nº 8.668, a ser pago na forma do Capítulo XI Regulamento.

## **XVI. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO**

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472; (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, (a) as demonstrações financeiras, (b) o relatório do Auditor Independente e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas; (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação; (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária; (iii) fatos relevantes; (iv) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo; (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Sem prejuízo da regulamentação aplicável, em especial o rol exemplificativo previsto no § 2º do artigo 41 da Instrução CVM 472, considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Cumprida à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

A divulgação de informações do Fundo será realizada na página da Administradora na rede mundial de computadores (<https://www.brtrust.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, conforme endereço indicado neste Prospecto.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo acima, enviar as informações referidas nesta seção ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações ou documentos aqui referidos podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Caso as demonstrações financeiras e/ou as informações trimestrais relativas ao Fundo sejam divulgadas antes do encerramento da Oferta, o Fundo se compromete a inserir os referidos relatórios com as demonstrações financeiras e/ou as informações trimestrais anexos a este Prospecto Preliminar, nos termos do Anexo III da Instrução CVM 400, por meio da página <https://www.brtrust.com.br/?administracao=barzel-fii&lang=pt>.

## **XVII. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

Qualquer litígio relativo ao Regulamento deverá ser dirimido no foro da Cidade de São Paulo.

## **XVIII. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros em que serão investidos os recursos do Fundo e estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM. Não há garantia da Administradora ou de qualquer terceiro de que os Cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

## **XIX. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério da Administradora, sempre sob a orientação afirmativa do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, observados os termos e condições dispostos no Capítulo XVI do Regulamento do Fundo.

## **XX. NÃO-CONCORRÊNCIA**

Durante o prazo de duração do Fundo e enquanto a Barzel permanecer como responsável pela gestão da carteira e/ou consultoria especializada do Fundo, a Barzel não poderá estruturar e/ou realizar a gestão da carteira e/ou prestar serviços de consultoria especializada para outros fundos de investimento imobiliário que, cumulativamente (i) tenham como objetivo o investimento em Ativos Imobiliários, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis Alvo para a obtenção de renda, conforme a Política de Investimento prevista no presente Regulamento; (ii) cujas cotas sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM 476, bem como qualquer instrução ou regulamentação que venha substituí-la ao longo do tempo; (iii) tenha o mesmo público alvo da distribuição pública de cotas da segunda emissão do Fundo; e (iv) cujas cotas sejam admitidas à negociação em ambiente de bolsa. A obrigação prevista neste item deve ser interpretada restritivamente, sendo certo que não se estende (i) à Barzel na prestação dos serviços de gestão e consultoria especializada em outras estruturas de investimento que não se enquadrem nos requisitos acima; e (ii) ao Administrador e demais sociedades de seu grupo econômico.

A obrigação de não concorrência prevista no item acima cessará (i) caso as emissões de novas Cotas consumam 100% (cem por cento) do Capital Autorizado do Fundo; ou (ii) caso a emissão de novas Cotas, para a aquisição de determinado Ativo Imobiliário, não seja aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral.

## **XXI. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO**

### **Risco de Pandemia e da COVID-19**

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários dos imóveis investidos pelo Fundo, podendo resultar no inadimplemento e/ou renegociação dos aluguéis pelos respectivos locatários dos Ativos Imobiliários e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global de Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito de suas ofertas de Cotas, influenciando a capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários. É possível que a mudança na dinâmica das relações de trabalho decorrentes da Covid-19 em virtude da realocação dos funcionários para trabalho em casa (home office) impacte a demanda de mercado para locação de imóveis de uma forma geral, em especial no segmento de edifícios corporativos, o que poderá ter um impacto negativo aos imóveis desse segmento que compõem ou que comporão a carteira do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade do Fundo.

### **Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo**

Existe o risco de vacância, mesmo que o Consultor Imobiliário e/ou a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita de locação, alteração dos valores dos aluguéis praticados e vacância. No tocante à receita de locação, a inadimplência dos locatários no pagamento de aluguéis e/ou dos encargos da locação implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados. Além disso, nos termos da Lei de Locações, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação

revisional, podendo flutuar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

### **Risco de vacância**

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por consequência, a rentabilidade inicialmente esperada pelos Investidores em Cotas do Fundo.

### **Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

### **Risco de potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, dependem de aprovação prévia, específica e informada, em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Cotistas não devem votar quando possuem conflito de interesses na matéria em votação.

A Assembleia Geral pode vir a aprovar operações que caracterizem conflito de interesses. No mesmo sentido, a Assembleia Geral também poderá não aprovar operações com conflito de interesses que o Consultor Imobiliário entender como essenciais às operações do Fundo, disso podendo resultar a perda de oportunidades de negócios relevantes para o Fundo e para a manutenção da sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo. Nessa hipótese, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, conforme disposto no item 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, as ofertas públicas de fundos de investimento imobiliário, como o Fundo, cujos recursos sejam destinados à aquisição de ativos pertencentes aos prestadores de serviço do Fundo, incluindo o Consultor Imobiliário e Pessoas Ligadas, são situações consideradas como de potencial conflito de interesses entre o fundo e seus prestadores de serviço, sendo que a potencial aquisição só poderá ser realizada mediante aprovação prévia, específica e informada aos cotistas em sede de assembleia geral, seguindo os quóruns aplicáveis segundo a regulamentação da CVM.

Nesse contexto se inclui a Assembleia de Conflito de Interesses, na qual os potenciais investidores da Oferta poderão aprovar, reprovar ou se abster de votar quanto à aquisição do Ativo Alvo da Oferta. Os investidores que desejarem manifestar seu voto poderão outorgar a Procuração de Conflito de Interesses. Sem prejuízo de eventual aprovação da aquisição do Ativo Alvo no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, não há garantias que eventuais situações de potencial conflito entre Fundo e Consultor Imobiliário durante a gestão do ativo não impactarão a rentabilidade das Cotas.

**Por fim, vale ressaltar que a Barzel também atua como Consultor Imobiliário (e Gestor, após a obtenção do Registro de Gestor) do "Tantou Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.420.742/0001-13, resultante da cisão parcial do Fundo anteriormente à aprovação final dos termos e condições da Segunda Emissão e realização da Oferta. A Barzel poderá propor, no futuro, a aquisição pelo Fundo dos ativos que foram objeto da cisão parcial caso estejam alinhados à Política de Investimento, além do Ativo Alvo da Segunda Emissão, sendo que tal matéria também deverá ser submetida à aprovação dos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável, considerando que a Barzel é, também, Consultor Imobiliário (e Gestor, após a obtenção do Registro de Gestor) do "Tantou Fundo de Investimento Imobiliário". Os cotistas do Fundo que também forem cotistas daquele fundo não poderão votar na Assembleia Geral, em virtude das limitações previstas na Instrução CVM 472, o que poderá incluir Pessoas Vinculadas e/ou a totalidade ou parcela dos Ofertantes, conforme explicitado acima. Caberá, portanto, aos demais cotistas do Fundo deliberar sobre a aquisição ou não desses imóveis e empreendimentos, submetendo-se a decisão aos riscos já apontados acima.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES DA OFERTA E DEMAIS  
PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA**

---

<b>Administradora</b>	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> CNPJ/ME: 13.486.793/0001-42 Contato: Danilo Barbieri / Sérgio Dias Rua Iguatemi, 151, 19º andar CEP 01451-011, São Paulo, SP Tel.: (11) 3133-0350 E-mail: <a href="mailto:fi@brltrust.com.br">fi@brltrust.com.br</a> Website: <a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a>
<b>Consultor Imobiliário</b>	<b>BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> CNPJ/ME: 21.747.959/0001-65 Contato: <b>Nessim Daniel Sarfati</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, São Paulo, SP Tel.: (11) 4301-0000 E-mail: <a href="mailto:fi@barzelproperties.com.br">fi@barzelproperties.com.br</a> Website: <a href="http://www.barzelproperties.com.br">www.barzelproperties.com.br</a>
<b>Coordenador Líder</b>	<b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b> CNPJ/ME: 17.298.092/0001-30 Responsável: Sr. Pedro Nogueira Costa Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares CEP 04538-132, São Paulo, SP Tel.: (11) 3708 8482 E-mail: <a href="mailto:pedro.costa@itaubba.com">pedro.costa@itaubba.com</a> Com cópia para: <a href="mailto:ibba-miboperacoes@itaubba.com">ibba-miboperacoes@itaubba.com</a> Website: <a href="http://www.italy.com.br/itaubba-pt">www.italy.com.br/itaubba-pt</a>
<b>Safra</b>	<b>BANCO SAFRA S.A.</b> CNPJ/ME: 58.160.789/0001-28 Responsável: Rafael Werner Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, São Paulo/SP Tel.: (11) 3175-4309 E-mail: <a href="mailto:rafael.werner@safra.com.br">rafael.werner@safra.com.br</a> Website: <a href="http://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm">www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ ofertas-publicas.htm</a>
<b>UBS BB</b>	<b>UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.,</b> Responsável: Fernanda Motta Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04.538-132 São Paulo/SP Tel.: (11) 2767-6183 E-mail: <a href="mailto:fernanda.motta@ubsbb.com">fernanda.motta@ubsbb.com</a> Website: <a href="http://www.ubsbb.com">http://www.ubsbb.com</a>

<b>Custodiante</b>	<p><b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>  CNPJ/ME: 13.486.793/0001-42  Contato: Danilo Barbieri / Sérgio Dias  Rua Iguatemi, 151, 19º andar  CEP 01451-011, São Paulo, SP  Tel.: (11) 3133-0350  E-mail: <a href="mailto:fii@brltrust.com.br">fii@brltrust.com.br</a>  Website: <a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a></p>
<b>Escriturador</b>	<p><b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>  CNPJ/ME: 13.486.793/0001-42  Contato: Danilo Barbieri / Sérgio Dias  Rua Iguatemi, 151, 19º andar  CEP 01451-011, São Paulo, SP  Tel.: (11) 3133-0350  E-mail: <a href="mailto:fii@brltrust.com.br">fii@brltrust.com.br</a>  Website: <a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a></p>
<b>Ofertantes</b>	<p><b>EVENROCK RE FUND LP</b>  CNPJ/ME: 38.561.540/0001-17  Responsável: Sergio Dias  3411 Silverside Road Rodney Building  E-mail: <a href="mailto:nonresident@brltrust.com.br">nonresident@brltrust.com.br</a></p> <p><b>EVENROCK II RE FUND LP</b>  CNPJ/ME: 36.942.060/0001-70  Responsável: Sérgio Dias  108 West 13th Street  E-mail: <a href="mailto:nonresident@brltrust.com.br">nonresident@brltrust.com.br</a></p>
<b>Assessores Legais do Consultor Imobiliário</b>	<p><b>I2A ADVOGADOS</b>  Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12º andar, Pinheiros, CEP 13104-072, São Paulo, SP  At.: Luis Peyser  Tel.: (11) 5102-5440  E-mail: <a href="mailto:luis@i2a.legal">luis@i2a.legal</a>  Website: <a href="http://www.i2alegal.com">www.i2alegal.com</a></p>
<b>Assessores Legais do Coordenador Líder</b>	<p><b>MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS</b>  Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, Bela Vista  CEP 01403-001, São Paulo, SP  At.: Flávio Lugão  Tel.: +55 (11) 3147-2564  E-mail: <a href="mailto:flavio.lugao@mattosfilho.com.br">flavio.lugao@mattosfilho.com.br</a>  Website: <a href="http://www.mattosfilho.com.br">www.mattosfilho.com.br</a></p>

**Auditor  
Independente**

**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES**

Av. Dr. Chucri Zaidan, nº 1240, 12º andar, Ed. Morumbi Golden Tower (Torre A),  
Unid. 1.203, Vila São Francisco, São Paulo, SP

At.: Wellington França

Tel.: (11) 5186-6563

E-mail: [wfranca@deloitte.com](mailto:wfranca@deloitte.com)

Website: <https://www2.deloitte.com/br/pt.html>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

### **I. A OFERTA**

O Fundo e os Ofertantes estão realizando, respectivamente, **(i)** uma oferta pública primária de 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) Novas Cotas, totalizando o volume de R\$408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)** uma oferta pública secundária de 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) Cotas Ofertadas, totalizando o volume de R\$392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e do Código ANBIMA.

As Novas Cotas serão subscritas e integralizadas pelo Valor da Cota, bem como as Cotas Ofertadas serão adquiridas dos Ofertantes também pelo Valor da Cota.

A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), representado pela soma da totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária e de R\$292.000.000 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais Investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária poderá ser concluída desde que observada a distribuição do Volume Mínimo da Oferta, que no âmbito da Oferta Secundária corresponderá a R\$292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.

No âmbito da Oferta Secundária será admitida a Distribuição Parcial, aplicável apenas em relação à Oferta Secundária, nos termos do item XI abaixo.

### **II. PREÇO DE EMISSÃO DAS NOVAS COTAS E DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS OFERTADAS**

Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas estão sendo ofertadas pelo valor unitário correspondente ao Valor da Cota, qual seja, R\$100,00 (cem reais).

### **III. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES**

Não houve negociação das Cotas Ofertadas até a presente data, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos, das Cotas Ofertadas; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos das Cotas Ofertadas; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses das Cotas Ofertadas.

#### **IV. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO**

A distribuição de Cotas será realizada em regime de melhores esforços, pelos Coordenadores da Oferta.

#### **V. AUTORIZAÇÕES**

A Oferta Primária e respectiva emissão das Novas Cotas foi aprovada pelos atuais Cotistas do Fundo em deliberação realizada no dia 23 de dezembro de 2020 em Assembleia Geral, cujos termos e condições foram posteriormente retificados pelos atuais Cotistas do Fundo em sede de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de fevereiro de 2021.

A Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes por meio do "*Corporate Resolution of the Partners of Evenrock RE Fund LP*" e do "*Corporate Resolution of the Partners of Evenrock II RE Fund LP*", ambos celebrados em 23 de fevereiro de 2021, os quais se encontram anexos ao Prospecto Preliminar como Anexo IV. Os Ofertantes renunciaram ao seu direito de preferência na subscrição das Novas Cotas.

Os Ofertantes renunciaram ao seu direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, conforme lhe é assegurado pelo item 8.4 do Regulamento.

#### **VI. PÚBLICO ALVO**

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Cotas para Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Entre os Investidores Não Institucionais, encontram-se os Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private.

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais deverão ser clientes de uma das Instituições Participantes da Oferta, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 95 deste Prospecto Preliminar.

Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário com determinado(s) Investidor(es), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

#### **VII. INVESTIMENTO MÍNIMO E MÁXIMO**

Cada Investidor deverá investir, no âmbito da Oferta, o valor mínimo de R\$1.000,00 (mil reais). Já montante máximo de investimento para os Investidores Não Institucionais, conforme os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private.

Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento válidos exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

#### **VIII. PRAZO DE COLOCAÇÃO**

O período de distribuição das Cotas é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### **IX. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS**

Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas **(i)** foram emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas e/ou Cotas Ofertadas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota e/ou Cota Ofertada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, **(iii)** não são resgatáveis, **(iv)** terão a forma nominativa e escritural, **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas e/ou transferidas e adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e **(vii)** as Novas Cotas serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem **"(i)"** acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo **(a)** a Administradora ou o Consultor Imobiliário; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Consultor Imobiliário; **(c)** empresas ligadas à Administradora, ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e/ou **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo na matéria em deliberação.

#### **X. HISTÓRICO PATRIMONIAL DO FUNDO**

Anteriormente à presente segunda emissão de Cotas, o Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, já encerrada, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, das quais 14.356.929,6117 (quatorze milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, novecentos e vinte e nove, seis mil cento e dezessete décimos de milésimos) Cotas foram subscritas e efetivamente integralizadas pelos Ofertantes e outros Cotistas do Fundo, atingindo o montante total de R\$1.435.692.961,17 (um bilhão, quatrocentos e trinta e cinco milhões, seiscentos e noventa e dois mil, novecentos e sessenta um reais e dezessete centavos), sendo 12,244377300603% subscrito pela Evenrock I e 87,475158832682% subscrito pela Evenrock II.

As Cotas objeto da primeira emissão do Fundo foram integralizadas por meio da conferência ao patrimônio do Fundo da totalidade das ações de emissão das SPE, bem como da totalidade das ações de outras sociedades integrantes do grupo econômico dos atuais Cotistas do Fundo

Em 09 de fevereiro de 2021, os Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, que se encontra anexa ao presente Prospecto como Anexo XII ("Assembleia Geral Extraordinária de Cisão") deliberaram por aprovar a cisão parcial do Fundo, com a finalidade de segregar determinados Ativos

Imobiliários do Fundo para que, assim, o Fundo fosse composto apenas dos Ativos Imobiliários que compõem o Portfolio Inicial. A parcela cindida do Fundo, por sua vez, foi vertida ao “Tantou Fundo de Investimento Imobiliário”, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.420.742/0001-13, o qual também é administrado pela Administradora e conta com a consultoria imobiliária da Barzel.

Ainda, na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de fevereiro de 2021, os Cotistas do Fundo aprovaram o desdobramento das cotas da Primeira Emissão do Fundo, à razão de 1,0684758998, de forma que após tal desdobramento o patrimônio do Fundo passou a ser representado por 7.400.000 (sete milhões e quatrocentas mil) Cotas, a partir do fechamento do dia 10 de fevereiro de 2021. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Abaixo temos o detalhamento da evolução do patrimônio líquido do Fundo desde a primeira integralização de Cotas.

Composição Patrimônio Líquido <sup>(1)</sup>	Valor em 12/11/2020 (primeira integralização)	Valor em 31/12/2020 <sup>(2)</sup>	Valor em 09/02/2021 <sup>(3)</sup> (Cisão)
Barzel JK Investimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 179.543.738,84	R\$ 175.254.494,09	R\$ 175.254.494,09
BRZ CD1 Investimentos Imobiliários S.A.	R\$ 292.347.617,00	R\$ 329.309.006,66	R\$ 361.364.445,36
Brasia Investimentos Imobiliários S.A.	R\$ 171.686.167,70	R\$ 198.560.865,55	R\$ 198.560.865,55
Berrini 500 Investimentos Imobiliários Ltda. <sup>(2)</sup>	R\$ 204.354.496,55	R\$ 201.008.659,50	Ativos Objeto de Cisão
BRZ Aliança Investimentos Imobiliários Ltda. <sup>(2)</sup>	R\$ 68.570.431,75	R\$ 69.644.706,73	
Pinheiros Corporate Investimentos Imobiliários Ltda. <sup>(2)</sup>	R\$ 175.486.739,39	R\$ 181.152.172,16	
BRZ CEA Investimentos Imobiliários S.A. <sup>(2)</sup>	R\$ 306.663.899,71	R\$ 336.755.558,68	
Demais Ativos e Passivos	R\$ 0	R\$ 745.051,86	- R\$ 19.114,52
<b>Patrimônio Líquido Total</b>	<b>R\$ 1.398.653.090,94</b>	<b>R\$ 1.492.430.515,23</b>	<b>R\$ 735.160.690,48</b>

<sup>(1)</sup> Os valores demonstram as variações no patrimônio líquido do Fundo (ativos e passivos), além de aportes realizados, considerando cada ativo individualmente, e, quando aplicável, **foram fundamentados em laudo de avaliação, os quais constam do Anexo XII, na página 1021 deste Prospecto (“Laudos de Integralização dos Ativos”)**.

<sup>(2)</sup> Contemplam aportes de R\$ 3.109.634,01 realizado em 17/11/2021 e R\$ 1.850.000,00, realizado em 17/12/2020, ambos na Brasia Investimentos Imobiliários S.A.

<sup>(3)</sup> Contemplam aportes de R\$ 10.000.238,70 realizado em 29/01/2021 e R\$ 22.055.200,00, realizado em 04/02/2021, ambos na BRZ CD1 Investimentos Imobiliários.

Em decorrência da cisão parcial do Fundo, as quotas e/ou ações das seguintes sociedades foram cindidas do patrimônio do Fundo: (i) Berrini 500 Investimentos Imobiliários Ltda.; (ii) BRZ Aliança Investimentos Imobiliários Ltda.; (iii) Pinheiros Corporate Investimentos Imobiliários Ltda.; e (iv) BRZ CEA Investimentos Imobiliários S.A.

## **X.1 PORTFOLIO INICIAL**

Na data deste Prospecto, o Fundo é detentor indireto dos seguintes ativos que compõe o Portfolio Inicial do Fundo:

<b>Ativo</b>	<b>% Participação</b>	<b>Segmento</b>	<b>Localização</b>	<b>Valor de Mercado 30/09/2020<sup>1</sup></b>	<b>Valor de Mercado 31/12/2020</b>
Empreendimento BLP	100%	Logístico	Osasco/SP	R\$ 264.306.000,00	R\$ 285.255.000,00
Empreendimento CD1	100%	Logístico	Guarulhos/SP	R\$ 380.290.000,00	R\$ 415.471.000,00
Empreendimento Edifício São Luiz	100%	Lajes Corporativas	São Paulo/SP	R\$ 173.106.000,00	R\$ 168.325.000,00

<sup>1</sup> Valor de mercado que serviu de base para que os Ofertantes contribuíssem os ativos do Portfolio Inicial ao Fundo a título de integralização das Cotas da Primeira Emissão com base em laudo de avaliação produzido pela Cushman Wakefield.

Os ativos do Portfolio Inicial eram de propriedade dos Ofertantes e foram contribuídos ao Fundo quando da integralização das Cotas da Primeira Emissão pelos Ofertantes. Os ativos foram adquiridos a valor de mercado, conforme indicado acima, com base em laudo de avaliação produzido pela *Cushman Wakefield & Co.*, que se encontra anexo ao presente Prospecto como Anexo VII ("Laudo de Avaliação dos Ativos do Portfolio Inicial").

Os ativos integrantes do Portfolio Inicial do Fundo descritos abaixo contam com apólices de seguro que são suficientes para a preservação de tais imóveis, e são compatíveis com os riscos inerentes às atividades ali desenvolvidas. Esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação ou coobrigação por parte da Administradora e do Consultor Imobiliário em relação à suficiência dos seguros contratados. Para informações detalhadas sobre os riscos relacionados à ocorrência de sinistros em tais imóveis, ver Seção "Fatores de Risco", na página 133 deste Prospecto.

Mediante a integralização das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, considerando o trabalho realizado pelo Consultor Imobiliário desde a referida integralização, os Ativos Imobiliários detidos indiretamente pelo Fundo constantes de seu Portfólio Inicial possuem as seguintes características:

### **CONDOMÍNIO SÃO LUIZ**



## Características

**Tipo de Propriedade:** Edifício Corporativo  
**Classe:** BB  
**Localização:** Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Itaim Bibi, São Paulo – SP  
**Configuração:** Lajes a partir de 865 m<sup>2</sup>\*  
**Área Locável:** 12.635,21 m<sup>2</sup>\*\*

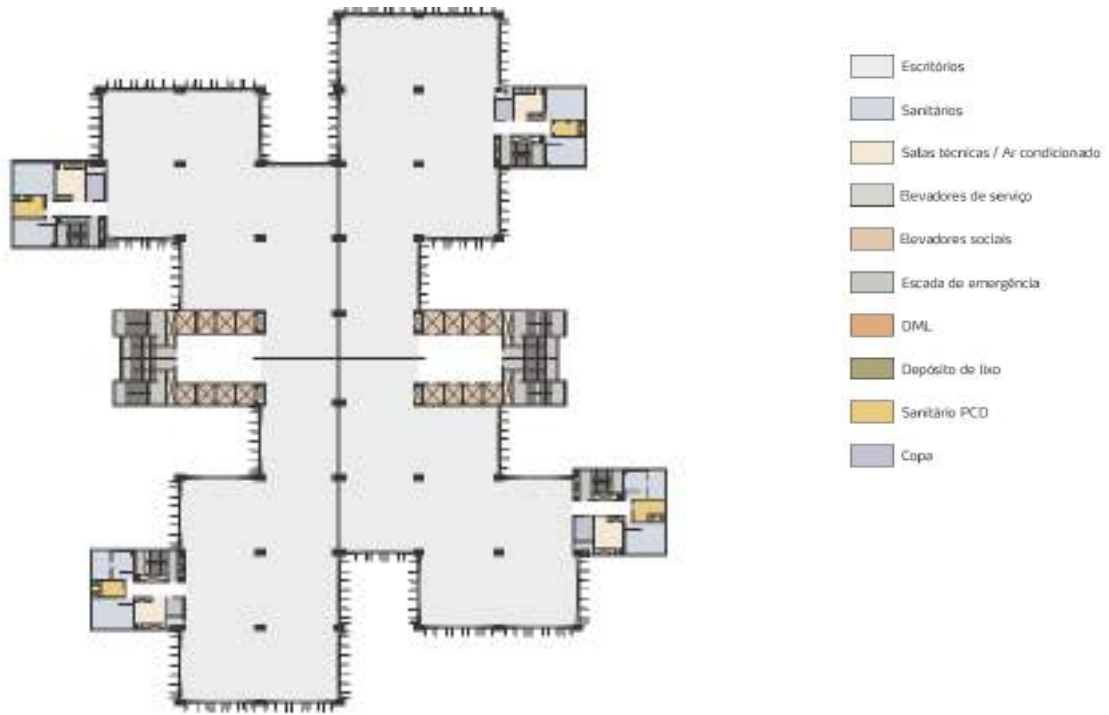
**Participação no Imóvel:** 24,58%  
**Ocupação:** 79%  
**Principais Locatários:** Dr. Consulta, Bionexo e Oba Hortifruti  
\* Área Boma  
\*\*Área Boma equivalente

O Condomínio São Luiz destaca-se por ser um empreendimento de arquitetura imponente - o térreo e a cobertura são projetadas pelo reconhecido paisagista Burle Marx. Situado em uma das regiões mais valorizadas da cidade, o edifício atende às diferentes demandas de layout. Suas quatro torres são servidas por um sistema de ar-condicionado central, com áreas comuns 100% atendidas por geradores, elevadores com chamada antecipada, além de contarem com uma forte estrutura de segurança patrimonial.

O condomínio está localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, uma das áreas mais nobres de São Paulo, com farta presença de restaurantes, lojas, agências bancárias, correios, shoppings, além de estar a poucos metros do Parque do Povo. Além disso, o São Luiz conta com algumas amenidades exclusivas como café, restaurante e auditório.



O empreendimento conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA e XL, com vigência até 01/12/2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais e Responsabilidade Civil.



## **EMPREENDIMENTO CD1**



### Características

**Tipo de Propriedade:** Galpão Logístico

**Classe:** AAA

**Localização:** Rodovia Anhanguera, km 17, Vila Romana, Osasco – SP

**Configuração:** Monousuário

**Área Locável:** 122.183,00 m<sup>2</sup>

**Participação no Imóvel:** 100%

**Ocupação:** 100%

**Locatário:** Grupo Pão de Açúcar - GPA

O Empreendimento CD1 está situado na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Marginal Rodovia Anhanguera, km 17,8, Bairro Vila Romana, CEP 02675-031, com 127.435,70 m<sup>2</sup> de área construída. O imóvel está apenas a 5 km da Marginal Tietê, sem nenhum pedágio até o centro de São Paulo, o empreendimento possui entrada direta pela Rodovia Anhanguera, um dos principais eixos logísticos de distribuição da Capital com o interior do Estado.

O Empreendimento CD1 consiste em um complexo logístico monousuário, composto por um galpão principal de dois pavimentos denominado Bloco A com 33.297,00 m<sup>2</sup> de área construída no pavimento inferior e 58.968,00 m<sup>2</sup> de área construída no pavimento superior, um galpão denominado Bloco B com 17.086,41 m<sup>2</sup> de área construída, um galpão denominado Bloco C com 11.106,80 m<sup>2</sup> e áreas de apoio com 6.977,49 m<sup>2</sup> de área construída.

O empreendimento conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA e XL, com vigência até 01/12/2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais e Responsabilidade Civil.





O galpão Bloco A possui pé-direito de 12 m, com estrutura e fechamento lateral em concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica com tratamento termo-acústico, piso de concreto para carga de 6 ton/m<sup>2</sup>.

As demais áreas de apoio (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas, salas de manutenção) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálica, e possuem infraestrutura elétrica/hidráulica e de combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso asfáltico e de concreto armado para alto tráfego em todo o perímetro.



**EMPREENDIMENTO BLP – BONSUCESSO LOGISTICS PARK**



## Características

**Tipo de Propriedade:** Galpão Logístico

**Classe:** AA

**Localização:** Av. Paschoal Thomeu, 1141, Vila Nova Bonsucesso, Guarulhos – SP

**Configuração:** 33 módulos a partir de 1.186 m<sup>2</sup>

**Área Locável:** 95.324,15 m<sup>2</sup>

**Participação no Imóvel:** 100%

**Ocupação:** 81%

**Principais Locatários:** M Dias Branco, Lopes e Sestini

O Empreendimento BLP está situado na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na avenida Paschoal Thomeu, número 1.141, Bairro Vila Nova Bonsucesso, CEP 07175-090, com 95.324,15 m<sup>2</sup> de área construída. O imóvel está a 1,0 km da Rodovia Presidente Dutra e a 28 km do centro de São Paulo, sem pedágio nesta rota. O Imóvel está próximo também ao aeroporto de Guarulhos.

O Empreendimento BLP consiste em um empreendimento logístico modular composto por um galpão denominado Bloco 100 com 12.264,52 m<sup>2</sup> de área construída, um galpão denominado Bloco 200 com 61.137,86 m<sup>2</sup> de área construída e um galpão denominado Bloco 300 com 21.945,96 m<sup>2</sup> de área construída. Os galpões são divididos em 33 módulos e o complexo conta também com áreas de apoio como restaurante, auditório e sala de reuniões.



O empreendimento conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA e XL, com vigência até 01/12/2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais e Responsabilidade Civil.

O galpão principal possui pé-direito de 12 m, com estrutura em concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica com tratamento termo-acústico, fechamentos laterais das fachadas em alvenarias na parte inferior e fechamento metálico na parte superior, piso de concreto para carga de 6 ton/m<sup>2</sup> e sistema de combate a incêndio com sprinklers.

As demais áreas de apoio (refeitório, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas, salas de reunião) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálica, e possuem infraestrutura elétrica/hidráulica e de combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso intertravado e de concreto armado para alto tráfego em todo o perímetro.



O Fundo está em processo de doação, para o município de Guarulhos, de determinada área do Empreendimento BLP, objeto de matrícula própria, onde está localizada uma lagoa. A referida matrícula não precisa ser utilizada no desenvolvimento das atividades do Empreendimento BLP e a sua doação em nada irá afetar o Fundo e sua performance. O andamento do procedimento de doação depende de diversas interações e procedimentos junto à Prefeitura de Guarulhos e ainda deverá ser concluído. A Barzel e a Administradora tomarão as providências necessárias para concluir a doação assim que possível e de acordo com os procedimentos que vierem a ser definidos em conjunto com a Prefeitura.

## **X.2 CONTRATO DE COMPLEMENTO DE LOCAÇÃO**

Determinada sociedade afiliada aos Ofertantes celebrará com o Fundo um contrato pelo qual será garantido mensalmente um complemento de locação de acordo com os seguintes critérios: (i) durante 12 (meses) a contar da liquidação da Oferta, serão pagas parcelas mensais pré-determinadas, conforme previstas no respectivo contrato, que totalizam o montante de R\$ 13.700.000,00 (treze milhões e setecentos mil reais); e (ii) o saldo de até R\$6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais) que poderá ser pago integralmente ou parcialmente pelas afiliadas ao Fundo em qualquer mês durante o prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da liquidação da Oferta, caso o Fundo tenha receita mensal menor do que o resultado mensal mínimo esperado pelo Fundo, passível de distribuição aos Cotistas do Fundo na forma de rendimentos, equivalente ao que corresponde a 7,00% (sete por cento) ao ano calculado sobre o valor das Cotas na liquidação da Oferta.

## **X.3 CONTRATO DE RESPONSABILIZAÇÃO**

A Brasia, na qualidade de sociedade afiliada aos Ofertantes, celebrará com o Fundo um contrato pelo qual referida empresa será única e exclusiva responsável por demandas de terceiros que sejam dirigidas ao Fundo ou às sociedades detidas pelo Fundo nesta data, decorrentes de atos ou fatos ocorridos anteriormente à liquidação da Oferta, mantendo o Fundo indene de qualquer perda que possa ter em razão de tais demandas de terceiros ("Contrato de Responsabilização"). Referido contrato será celebrado até o registro da Oferta pela CVM.

Nesse contexto, a SPE CD1, a Barzel e outras pessoas ligadas à Barzel e aos Ofertantes, receberam uma notificação extrajudicial datada de 11 de fevereiro de 2021 a respeito de divergências com relação ao pagamento de comissão de corretagem no tocante à operação de compra e venda de determinados galpões do Empreendimento CD1, realizada em 21 de dezembro de 2018, antes da integralização da SPE CD1 ao patrimônio do Fundo.

Na opinião do Consultor Imobiliário, a notificação extrajudicial não possui fundamento fático ou jurídico, havendo chances remotas de sucesso por parte do notificante. O Consultor Imobiliário e a SPE CD1 já responderam a notificação em tempo oportuno e assumem o compromisso de adotar todas as medidas cabíveis para resguardar os direitos da SPE CD1 e do Fundo.

Sem prejuízo, caso haja qualquer responsabilização da SPE CD1 e/ou do Fundo por eventuais demandas judiciais resultantes dos fatos descritos na notificação acima, bem como por qualquer perda, tal contingência, entre outros, será coberta pelo Contrato de Responsabilização a ser celebrado entre o Fundo e a Brasia.

Para maiores informações, vide o "**Risco Descumprimento de Obrigações por Afiliadas (Notificação)**", na página 144 deste Prospecto.

## **XI. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Considerando a captação do Volume Total da Oferta Primária, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta Primária serão destinados da seguinte forma:

- (i) para o pré-pagamento integral das Dívidas SPE, o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 54% (cinquenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta Primária;
- (ii) para a aquisição do Ativo Alvo da Oferta, mediante aprovação prévia, específica e informada aos Cotistas em sede de Assembleia de Conflito de Interesses, o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 44% (quarenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta Primária; e
- (iii) os recursos remanescentes da Oferta Primária serão utilizados para o pagamento das despesas a serem incorridas pelo Fundo no processo de reestruturação societária das SPE.

Vide abaixo a descrição detalhada de cada um dos passos acima:

### ***XI.1 Dívidas SPE***

As Dívidas SPE a serem quitadas pelo Fundo mediante a destinação de parte dos recursos captados no âmbito da Oferta Primária, conforme destacado na alínea "i" acima, possuem as seguintes características:

#### **1. Dívidas Empreendimento BLP**

##### **1.1. Bonsucesso – Financiamento a Construção**

- a) Valor Total: R\$ 94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais), na data de sua respectiva emissão
- b) Data de Emissão: 14 de abril de 2015
- c) Prazo: 3.613 (três mil, seiscentos e treze) dias, contados da data de emissão
- d) Data de Vencimento: 05 de março de 2025
- e) Saldo Devedor: R\$ 55.582.665,97 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e sete centavos), na data base de 31 de janeiro de 2021
- f) Taxa de juros: TR + 11%a.a.
- g) Destinação dos Recursos: Construção
- f) Multa de pré-pagamento: 1,00% sobre o saldo devedor

##### **1.2 Bonsucesso – Compra e Venda de Cotas a Prazo**

- a) Valor Total: R\$ 100.806.484,59 (cem milhões, oitocentos e seis mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos), na data de sua respectiva emissão
- b) Data de Emissão: 31 de maio de 2017
- c) Prazo: 2.040 (dois mil e quarenta) dias, contados da data de emissão
- d) Data de Vencimento: 31 de dezembro de 2022
- e) Saldo Devedor: R\$ 49.572.126,81 (quarenta e nove milhões, quinhentos e setenta e dois mil, cento e vinte e seis reais e oitenta e um centavos), na data base de 31 de janeiro de 2021
- f) Taxa de juros: 10%a.a.
- g) Destinação dos Recursos: Compra e Venda de Cotas

f) Multa de pré-pagamento: Zero

### **1.3 Bonsucesso – Cédula de Crédito Bancária nº 101120120004600**

- a) Valor Total: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na data de sua respectiva emissão
- b) Data de Emissão: 23 de dezembro de 2020
- c) Prazo: 372 (trezentos e setenta e dois) dias, contados da data de emissão
- d) Data de Vencimento: 31 de dezembro de 2022
- e) Saldo Devedor: R\$25.093.332,74 (vinte e cinco milhões, noventa e três mil, trezentos e trinta e dois reais e setenta e quatro centavos), na data base de 31 de janeiro de 2021
- f) Taxa de juros: CDI + 2,4%a.a.
- g) Destinação dos Recursos: Capital de Giro
- f) Multa de pré-pagamento: Zero

### **2. Dívida Empreendimento CD1 – Cédula de Crédito Bancária nº 100118120011100**

- a) Valor Total: R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), na data de sua respectiva emissão
- b) Data de Emissão: 21 de dezembro de 2018
- c) Prazo: 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias, contados da data de emissão
- d) Data de Vencimento: 21 de dezembro de 2028
- e) Saldo Devedor: R\$98.530.354,03 (noventa e oito milhões, quinhentos e trinta mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e três centavos), na data base de 31 de janeiro de 2021
- f) Taxa de juros: TR + 10,42%a.a.
- g) Destinação dos Recursos: Aquisição Imobiliária
- f) Multa de pré-pagamento: 0,75%a.a. sobre prazo médio remanescente caso a antecipação ocorra entre os meses 25 a 36

Após a realização do pré-pagamento, os ônus atualmente existentes sobre os imóveis, conforme abaixo descritos, serão devidamente liberados, com o consequente cancelamento do registro de tais ônus das matrículas dos Empreendimentos junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes:

#### **1. Ônus Empreendimento BLP**

Hipoteca de primeiro grau, constituída por meio do instrumento particular, com efeito de escritura pública, de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, para garantia da dívida no valor total de até R\$ 94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais), conforme descrita no item "Bonsucesso – Financiamento a Construção", na página 78 deste Prospecto.

Hipoteca de segundo grau, constituída por meio de escritura pública, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela SPE Brasia no âmbito da aquisição da SPE BLP, conforme características descritas no item "Bonsucesso – Compra e Venda de Cotas a Prazo", na página 78 deste Prospecto.

#### **2. Ônus Empreendimento CD1**

Hipoteca de primeiro grau, constituída em garantia da Cédula de Crédito Bancária nº 100118120011100, cujas características se encontram descritas no item "Dívida Empreendimento CD1 – Cédula de Crédito Bancária nº 100118120011100", na página 79 deste Prospecto.

Cessão Fiduciária dos recebíveis decorrentes da locação do Empreendimento CD1, constituída em garantia da Cédula de Crédito Bancária nº 100118120011100, cujas características se encontram descritas no item "Dívida Empreendimento CD1 – Cédula de Crédito Bancária nº 100118120011100", na página 79 deste Prospecto.

## ***XI.2 Aquisição do Ativo Alvo***

Adicionalmente aos passos acima descritos, os recursos da Oferta serão utilizados para a aquisição do Ativo Alvo, conforme abaixo descrito:

### **THERA CORPORATE**



#### Características

**Tipo de Propriedade:** Edifício Comercial

**Classe:** AAA

**Localização:** Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, Brooklin, São Paulo - SP

**Configuração:** lajes de 1.030 a 2.130 m<sup>2</sup>\*

**Área Locável:** 8.394,70 m<sup>2</sup>\*

**Participação no Imóvel:** 22%

**Ocupação:** 100%

**Principais Locatários:** Kimberly Clark, Nexa Votorantim e Hotmart

**Valor de mercado:** R\$ 173.747.000,00\*\*

\*Área Boma

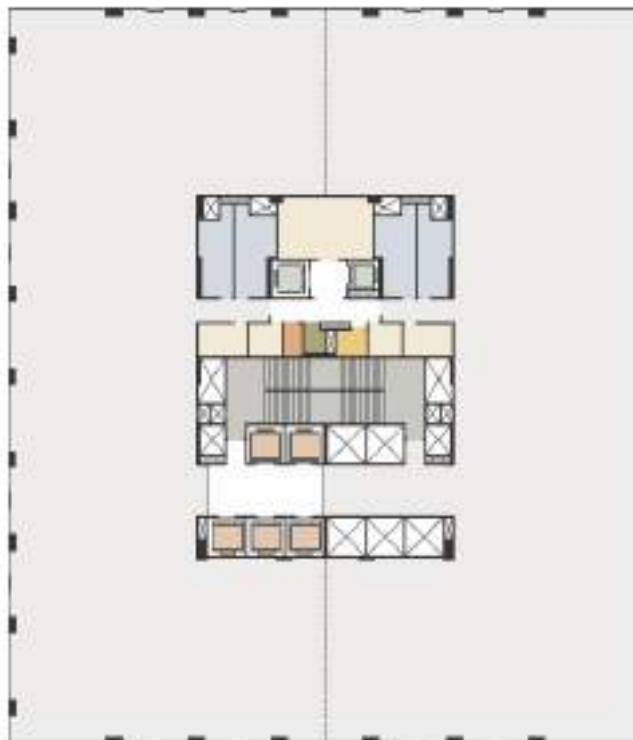
\*\*Conforme Laudo de Avaliação de 18/02/2021

O Thera Corporate é um edifício Triple A que possui uma arquitetura contemporânea, qualidade de construção, com um pé-direito de 2,75 metros, acabamentos nobres e serviços diferenciados que fazem dele um empreendimento único e de alto padrão. Construído pela Cyrela, seus recursos incluem avançados sistemas de automação e supervisão predial, ar- condicionado central, instalações elétricas e hidráulicas, áreas comuns 100% atendidas por geradores de energia e conforto térmico e acústico, entre outros. Além disso, o Thera Corporate também possui a certificação LEED Gold, atestando que o edifício cumpre os requisitos exigidos para construções sustentáveis (Green Buildings).

O empreendimento fica numa localização privilegiada, com acesso direto às avenidas Luís Carlos Berrini e Bandeirantes, e a poucos minutos do aeroporto de Congonhas. Conta com grande oferta de restaurantes, academias, agências bancárias e está próximo ao Shopping Vila Olímpia. O Thera possui bicicletário para condôminos e visitantes, auditório, café, restaurante, além de uma grande oferta de serviços exclusivos.



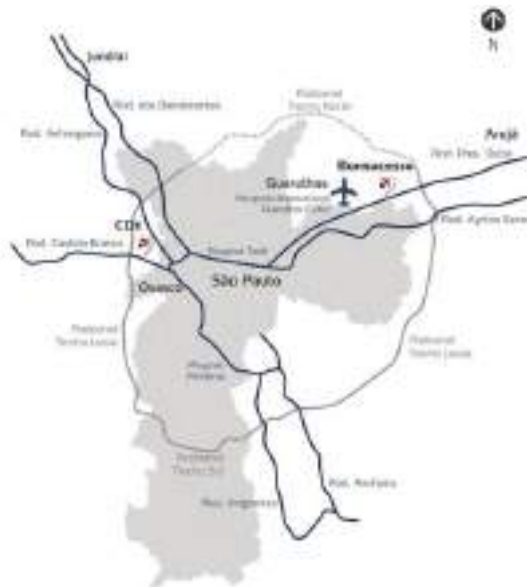
O empreendimento conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA e XL, com vigência até 01/12/2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais e Responsabilidade Civil.



-  Escritórios
-  Sanitários
-  Salas técnicas / Ar condicionado
-  Elevadores de serviço
-  Elevadores sociais
-  Escada de emergência
-  DML
-  Depósito de lixo
-  Sanitário PCD
-  Copa

Considerando-se os ativos do Portfólio Inicial e o Ativo Alvo, o Fundo possui as características descritas abaixo:

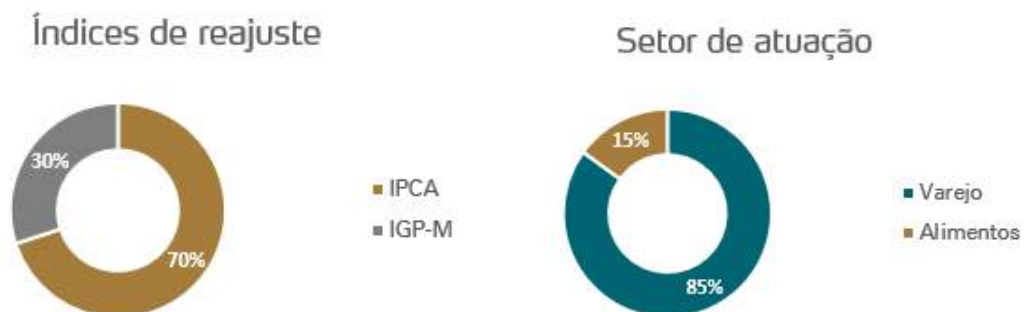
### Portfólio Logístico



Os dois empreendimentos logísticos totalizam aproximadamente 217 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável e possuem receitas de alugueis representando 69% do total do fundo.



O percentual de contratos reajustados pelo índice IPCA é de 70% e pelo IGP-M é de 30%. A exposição de setores de atuação se dá em 85% para Varejo e 15% em Alimentos.



## Perfil Corporativo:



Os dois empreendimentos corporativos totalizam aproximadamente 21 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável e possuem receitas de aluguéis representando 31% do total do fundo.



O percentual de contratos reajustados pelo índice IGP-M é de 64% e pelo IPCA é de 31%. A distribuição de setores de atuação se dá principalmente em 31% para Bens de consumo, seguidos de 25% para Tecnologia e 14% em Mineração.



**Ressaltamos que os vendedores do Ativo Alvo da Oferta são sociedades ligadas ao grupo econômico do Consultor Imobiliário, de modo que a aquisição deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do Fundo em sede da Assembleia de Conflito de Interesses, em virtude da situação de potencial conflito de interesses nesta aquisição, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472, por cotistas que representem, cumulativamente: (i) a maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.**

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. Tal deliberação será acompanhada do laudo de avaliação que encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo VIII ("Laudo de Avaliação do Ativo Alvo") elaborado pela Cushman & Wakefield para aprovação no âmbito da referida Assembleia de Conflito de Interesses, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 28 do Ofício CVM SRE 1/2020, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto Preliminar na forma do **Anexo V**, ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva e/ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

**A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo – SP, com o assunto "Revogação Procuração FII Barzel"; ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para voto.fii@brltrust.com.br, com o assunto "Revogação Procuração FII Barzel".**

Não obstante, a Administradora e o Consultor Imobiliário incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, como ressaltado acima.

**Para maiores informações, vide o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 155 deste Prospecto.**

**CASO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA NÃO SEJA ATINGIDO, A OFERTA SERÁ CANCELADA E O FUNDO DEVERÁ DEVOLVER AOS INVESTIDORES OS RECURSOS EVENTUALMENTE DEPOSITADOS, OS QUAIS DEVERÃO SER DEVOLVIDOS SEM JUROS OU CORREÇÃO MONETÁRIA, SEM REEMBOLSO E COM DEDUÇÃO, SE FOR O CASO, DOS VALORES RELATIVOS AOS TRIBUTOS EVENTUALMENTE INCIDENTES, NO PRAZO DE 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS CONTADOS DA COMUNICAÇÃO DO CANCELAMENTO DA OFERTA. NA HIPÓTESE DE RESTITUIÇÃO DE QUAISQUER VALORES AOS INVESTIDORES, ESTES DEVERÃO FORNECER RECÍBO DE QUITAÇÃO RELATIVO AOS VALORES RESTITUÍDOS.**

**EM CASO DE NÃO APROVAÇÃO EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, FICARÁ A CRITÉRIO DO GESTOR APLICAR OS RECURSOS RECEBIDOS EM VIRTUDE DA INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA PRIMÁRIA EM OUTRO(S) ATIVO(S) IMOBILIÁRIO(S) DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.**

**NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE ENCONTRAR OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS COM SEMELHANTE CARACTERÍSTICA OU POTENCIAL DE RENTABILIZAÇÃO IGUAL AO ATIVO ALVO. VIDE FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE DA PÁGINA 155 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTE DA PÁGINA 155 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

***a. Reestruturação Societária das SPE***

Após a liquidação da Oferta o Fundo pretende realizar a reestruturação societária das SPE, com o objetivo de passar a ser o detentor direto de 100% (cem por cento) dos Empreendimentos, podendo realizar todo e qualquer ato necessário nesse sentido, sendo que os recursos remanescentes captados no âmbito da Oferta Primária, após o pré-pagamento das Dívidas SPE, serão destinados para arcar com as despesas de tal reestruturação societária, o que inclui, mas não se limita ao pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, incidente na transferência da propriedade dos Empreendimentos para o Fundo.

***b. Saldo Remanescente***

O Fundo poderá aplicar o saldo remanescente, caso existente, em Ativos Financeiros ou nas despesas futuras de manutenção dos ativos do Fundo conforme orientação do Consultor Imobiliário, observada a Política de Investimento do Fundo.

Com relação à Oferta Secundária, os recursos captados serão pagos aos Ofertantes, que, na data do presente Prospecto, são os titulares da totalidade das Cotas Ofertadas, descontados todos os custos da Oferta.

A descrição dos custos relativos à Oferta Primária e à Oferta Secundária se encontra no item “Demonstrativo dos Custos da Distribuição Pública das Novas Cotas do Fundo e das Cotas Ofertadas” nas páginas 105 a 107 deste Prospecto.

**XII. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**

Será admitida a Distribuição Parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à, prioritariamente, a totalidade das Novas Cotas e, adicionalmente, de parcela das Cotas Ofertadas, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não haverá cancelamento de Cotas não colocadas, as quais permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais Investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária poderá ser concluída desde que observada a distribuição do Volume Mínimo da Oferta, que no âmbito da Oferta Secundária corresponderá a R\$292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões de reais) em Cotas Ofertadas.

Caso a demanda não seja suficiente para, após a conclusão da Oferta Primária, cobrir toda a Oferta Secundária, observado o Volume Mínimo no âmbito da Oferta, a alocação dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento se dará proporcionalmente ao montante devido originalmente por cada Ofertante.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.

## **XII. PROCEDIMENTOS DA OFERTA**

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta realizarão, sob o regime de melhores esforços: **(i)** uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas.

As Cotas serão registradas para distribuição e negociação **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Os Coordenadores da Oferta não prestarão garantia firme de colocação e/ou liquidação das Cotas Ofertadas ou das Novas Cotas, de forma que os Coordenadores da Oferta não serão responsáveis pela aquisição, subscrição ou integralização, conforme o caso, de eventual saldo de Cotas Ofertadas ou de Novas Cotas que não seja adquirido ou subscrito e integralizado por Investidores no âmbito da Oferta.

A Oferta é composta **(i)** pela Oferta Primária de até 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) de Novas Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, perfazendo o montante total de até R\$408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, pela Oferta Secundária de até 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) de Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R\$392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de até 8.000.000 (oito milhões) de Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais).

As Cotas Ofertadas serão adquiridas e as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, pelo Valor da Cota.

A Oferta será realizada junto ao Público Alvo da Oferta, quais sejam: **(i)** Investidores Não Institucionais; e **(ii)** Investidores Institucionais.

Os Coordenadores da Oferta, observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, Instrução CVM 472, Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, os Coordenadores da Oferta deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme os seguintes termos:

(a) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e os termos previstos no Contrato de Distribuição;

(b) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente ao Procedimento de Alocação de Ordens, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelos Coordenadores da Oferta, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(c) serão encaminhados à CVM **(i)** os materiais publicitários eventualmente utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 20 de abril de 2019, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, *caput*, da Instrução CVM 400, a sua utilização somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Preliminar ou do Prospecto Definitivo à CVM; e/ou **(ii)** os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores, eventualmente utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400;

(d) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo por Investidor e os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private, conforme aplicável, sendo certo que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas;

(e) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores da Oferta, conforme o disposto no item (h) abaixo;

(f) no mínimo 800.000 (oitocentas mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Volume Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores da Oferta, em comum acordo com a Administradora e o Consultor Imobiliário, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta;

(g) na Data de Recebimento de Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais, os Coordenadores da Oferta receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita e/ou adquirida, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor, sendo certo que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas;

(h) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores da Oferta consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(i) a alocação das Cotas será iniciada pelas Novas Cotas, de modo que, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, as eventuais sobras de Cotas, provenientes de sobras de rateios na alocação das ordens, corresponderão às Cotas Ofertadas e permanecerão de titularidade dos Ofertantes, não havendo cancelamento de sobras de Cotas. A Oferta Primária terá prioridade na integralização, de forma que as eventuais falhas na liquidação que vierem a ocorrer afetarão primeiramente a Oferta Secundária, de forma proporcional à participação de cada um dos Ofertantes em relação às Cotas Ofertadas;

(j) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição e/ou aquisição das Cotas somente terá início após **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(k) o Volume Total da Oferta poderá ser distribuído mediante a celebração, pelo Investidor, do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, e do Boletim de Subscrição e do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, os quais poderão ser celebrados pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva, a critério da Administradora e do Consultor Imobiliário, em conjunto com os Coordenadores da Oferta. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração, e da Taxa de Performance devidas à Administradora e ao Consultor Imobiliário, conforme o caso, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e

(l) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores da Oferta divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

#### *Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta*

Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos



Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou a sua ordem de investimento ou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados e/ou pagos pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição e/ou contratos de venda e compra de cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados/pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo investidor, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

### **XIII. PROCEDIMENTOS DE LIQUIDAÇÃO E DE RATEIO**

#### **Oferta Não Institucional**

No mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private.

Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Volume Total da Oferta e alocar as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será considerado o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados, observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas, objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo por Investidor e os limites máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private.

Os Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta sua reserva das Cotas por meio de Pedido de Reserva,

observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor e os limites máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i)** fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (ii)** cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta;
- (iii)** a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data da Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(iv)" abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva;
- (iv)** cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iii)" acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até às 16h (dezesesseis horas) da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e
- (v)** as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos "(i)", "(ii)" e "(iv)" acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 133 A 158 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS E UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

#### **Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que apresentarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definida). Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Varejo, os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo e não alocado aos Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas; ou (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo até o Volume Total da Oferta.

Adicionalmente, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Private, os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private e não alocado aos Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas; ou (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private até o Volume Total da Oferta.

No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados.

Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

**Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Barzel poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.**

### **Oferta Institucional**

As Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas formalizadas por meio de intenções de investimento apresentadas aos Coordenadores da Oferta, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores na Data de Recebimento de Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita inexistindo recebimento de reserva;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO;**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante no item "ii" anterior deve indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas na ordem de investimento; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas, efetivamente distribuídas até o encerramento da

Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item "ii" acima, mas deixe de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima;

- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

#### **Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores da Oferta darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Consultor Imobiliário, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

#### **Procedimento de Alocação de Ordens**

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, das Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os respectivos Pedidos de Reserva e as respectivas ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL**

## **O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO.**

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores verificarão se (i) o Volume Total da Oferta foi atingido; (ii) foram emitidas Cotas do Lote Adicional; e(iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme descrito no item "Liquidação da Oferta" abaixo.

### **Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, divulgação dos rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação dos rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Os Coordenadores da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e as Instituições Participantes da Oferta dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Sem prejuízo do disposto abaixo e ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO.**

### **Liquidação da Oferta**

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que (i) a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e (ii) as Instituições Participantes da Oferta liquidarão de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação de Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, os Coordenadores verificarão se (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (iii) houve emissão das Cotas do Lote Adicional; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores da Oferta alocarem a referida ordem para outro Investidor, observada a prioridade na integralização da Oferta Primária, de modo que eventuais falhas na liquidação que vierem a ocorrer afetarão primeiramente a Oferta Secundária e essas falhas se ocorrerem afetarão de forma proporcional os Ofertantes, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta os Coordenadores encerrarão a Oferta e a Administradora deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, se for o caso, de taxas e/ou despesas, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta**. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.

### **Procedimentos para Subscrição, Integralização ou Aquisição das Cotas**

A integralização e/ou aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever e/ou adquirir perante a Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva e/ou sua ordem de investimento, observados os procedimentos de colocação e os Critérios de Rateio da Oferta.

A integralização e/ou aquisição de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva e/ou na ordem de investimento, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita, integralizada e/ou adquirida, conforme o caso, a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de ter sido subscrita a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, conquanto não ter sido adquirida a totalidade das Cotas Ofertadas, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial da Oferta Secundária, nos termos definidos nos Prospectos e no Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a Distribuição Parcial da Oferta Secundária, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo a Administradora fazer a devolução dos valores depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.



Caso não seja colocado o Volume Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição e Aquisição, esta será cancelada.

#### **XIV. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO**

O INVESTIMENTO EM COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 133 A 158 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

#### **XV. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ**

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

#### **XVI. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado entre os Coordenadores da Oferta, a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Brasia e os Ofertantes, os Ofertantes contrataram os Coordenadores da Oferta para realizarem a distribuição das Cotas. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora e dos Coordenadores da Oferta a partir da divulgação do Anúncio de Início.

A celebração do Contrato de Distribuição e/ou a integralização das Cotas estão condicionadas à verificação, por cada um dos Coordenadores da Oferta, das seguintes condições precedentes (estabelecidas no Contrato de Distribuição como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta ("Condições Precedentes"):

- (i) acordo entre os Coordenadores da Oferta, os Ofertantes e a Administradora quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória aos Coordenadores da Oferta, aos Ofertantes e à Administradora e aos Assessores Legais e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;
- (ii) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento do Fundo;
- (iii) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) manutenção do registro da Administradora perante a CVM, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;

- (v) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à constituição do Fundo e à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o instrumento de constituição do Fundo, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, o ato do Administrador na forma do Regulamento, aprovando a realização e o suplemento da Oferta, conforme a estrutura da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelos Coordenadores da Oferta, pelos Ofertantes e pela Administradora e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (vi) conclusão do processo de *Due Diligence* de forma satisfatória aos Coordenadores da Oferta e aos Assessores Legais;
- (vii) aprovações pelas áreas internas dos Coordenadores da Oferta, responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a, crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (viii) fornecimento pelo Fundo, pelo Consultor Imobiliário, pelos Ofertantes e pela Administradora, em tempo hábil, aos Coordenadores da Oferta e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta. Os Coordenadores da Oferta analisarão qualquer nova informação, alteração ou incongruência nas informações que lhe tenham sido prestadas e decidirá sobre a continuidade da Oferta. O Fundo, o Consultor Imobiliário, os Ofertantes e a Administradora serão responsáveis pelas informações fornecidas, e obrigam-se a indenizar os Coordenadores da Oferta por eventuais prejuízos comprovados por ele sofridos e decorrentes da incorreção, incompletude, inconsistência, insuficiência, inveracidade ou imprecisão dessas informações, nos termos da cláusula de indenização prevista no Contrato de Distribuição;
- (ix) conclusão do processo de auditoria dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, em termos satisfatórios aos Coordenadores da Oferta, previamente ao protocolo para cumprimento de vícios sanáveis e à concessão de registro da Oferta pela CVM;
- (x) recebimento, com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da data de liquidação da Oferta, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências identificadas entre as informações fornecidas no presente Prospecto e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *Due Diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza e em termos satisfatórios aos Coordenadores da Oferta. Adicionalmente, caso os Assessores Legais e/ou os Coordenadores da Oferta, os Ofertantes e/ou a Administradora identifiquem durante a estruturação da Oferta tema(s) que possa(m) impactar no não atendimento do presente item, deverão, em prazo razoável, dar ciência aos demais;
- (xi) obtenção pela Administrador, pelo Consultor Imobiliário, pelos Ofertantes e pela Brasia, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, bem como para que possam desenvolver regularmente suas atividades, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive

credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente dos Ofertantes, da Brasia e da Administradora, conforme o caso;

- (xii) não ocorrência de alteração material adversa relevante nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Fundo, do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora, que altere de forma relevante a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição com relação à Oferta, a critério dos Coordenadores da Oferta, de maneira justificada;
- (xiii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições reputacionais do Fundo, dos Ofertantes, da Brasia, do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora, que impacte de forma adversa a Oferta, a critério dos Coordenadores da Oferta, de maneira justificada;
- (xiv) não ocorrência de alteração das normas aplicáveis ao setor de atuação do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora que, a critério dos Coordenadores da Oferta e de maneira justificada, tenham impacto negativo relevante sobre a Oferta;
- (xv) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Consultor Imobiliário ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações/quotas do capital social do Consultor Imobiliário, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto ou indireto do Consultor Imobiliário;
- (xvi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Consultor Imobiliário e à Administradora, bem como aos Empreendimentos e ao Ativo Alvo, condição fundamental de funcionamento;
- (xvii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Consultor Imobiliário e/ou pela Administradora e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, completas, suficientes e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas aos Coordenadores da Oferta que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (xviii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora que impacte a Oferta do Fundo no entendimento dos Coordenadores da Oferta; (ii) pedido de autofalência do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pelo Consultor Imobiliário e/ou pela Administradora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento dos Coordenadores da Oferta; ou (v) ingresso do Consultor Imobiliário e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial, que impacte a Oferta no entendimento dos Coordenadores da Oferta;
- (xix) cumprimento pelo Consultor Imobiliário e/ou pela Administradora, conforme aplicáveis, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

- (xx) cumprimento, pelo Consultor Imobiliário e/ou pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxi) recolhimento, pelos Ofertantes e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxii) cumprimento pelo Consultor Imobiliário, pela Administradora e/ou qualquer sociedade dos seus respectivos grupos econômicos na realização de suas atividades e atuação em conformidade com as leis de prevenção à corrupção e à lavagem de dinheiro previstas na legislação brasileira - dentre elas o Código Penal Brasileiro, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992), a Lei 9.613/1998 (Crimes de lavagem ou ocultação de bens direitos e valores), a Lei 12.846/2013 e seus regulamentos - e de quaisquer outras disposições nacionais ou internacionais referentes ao Combate à Corrupção - como a lei anticorrupção norte-americana (FCPA - *Foreign Corrupt Practices Act*) e a lei anti-propina do Reino Unido (*UK Bribery Act*) - que venham a ser aplicáveis ao objeto do presente Contrato, comprometendo-se ainda, por si, por seus sócios, administradores, empregados, prepostos, contratados e/ou subcontratados a cumpri-las fielmente e absterem-se da prática de qualquer conduta que constitua ou possa constituir um ato anticoncorrencial ou lesivo à administração pública, nacional ou estrangeira;
- (xxiii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Consultor Imobiliário ou pela Administradora;
- (xxiv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério dos Coordenadores da Oferta, de maneira justificada;
- (xxv) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelos Ofertantes, pela Brasia e pelo Consultor Imobiliário junto aos Coordenadores da Oferta ou qualquer sociedade de seus grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxvi) rigoroso cumprimento pelo Consultor Imobiliário e pela Administradora da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Consultor Imobiliário e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxvii) autorização, pelo Consultor Imobiliário e pela Administradora, para que os Coordenadores da Oferta possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Fundo, do Consultor Imobiliário e da Administradora nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e

regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado, com a prévia aprovação dos mesmos em relação ao referido material;

- (xxviii) o Fundo e/ou os Ofertantes, conforme aplicável, arcar com todo o custo da Oferta; e
- (xxix) que a Oferta seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários.

A renúncia pelos Coordenadores da Oferta, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores da Oferta entenderem adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores da Oferta quanto ao cumprimento pelos Ofertantes, pelo Consultor Imobiliário e/ou pela Administradora de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores da Oferta, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação aos Coordenadores da Oferta, ao Consultor Imobiliário, aos Ofertantes e à Administradora, exceto pela obrigação dos Ofertantes de reembolsar os Coordenadores da Oferta por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, observado as disposições relativas aos custos de estruturação e despesas recorrentes previstas no Contrato de Distribuição, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio de correspondência nesse sentido e a obrigação dos Ofertantes de pagar o Comissionamento de Descontinuidade, conforme descrito abaixo.

Adicionalmente, caso (a) a Oferta não seja realizada por descumprimento de quaisquer das Condições Precedentes por atos ou fatos imputáveis ao Consultor Imobiliário, à Administradora e/ou aos Ofertantes, não sanados no prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados do referido descumprimento ou do prazo limite para cumprimento das Condições Precedentes, o que ocorrer primeiro, os Coordenadores da Oferta farão jus a uma comissão de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) flat, incidente sobre o montante total da emissão inicialmente pretendida; ou (b) o Contrato de Distribuição seja resilido pelos Ofertantes ou pelo Consultor Imobiliário, conforme hipóteses de resilição voluntária previstas na cláusula doze do Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta farão jus a uma comissão de 1,00% (um inteiro por cento) flat, incidente sobre o montante total da emissão inicialmente pretendida, a ser paga por qualquer dos Ofertantes em 05 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação da não realização da Oferta ("Comissionamento de Descontinuidade").

O Comissionamento de Descontinuidade não será devido caso a Oferta deixe de ser realizada em razão da não aprovação formal dos termos e condições da Oferta pelos Ofertantes, o que deverá ocorrer em até 5 Dias Úteis, contados a partir da assinatura do Contrato de Distribuição, sendo certo que caso a referida aprovação formal não aconteça, o Consultor Imobiliário e os Ofertantes deverão observar o período de exclusividade previsto na cláusula 14 do Contrato de Distribuição. A não observância do período de exclusividade acarretará a obrigação do pagamento do Comissionamento de Descontinuidade.

De acordo com o Contrato de Distribuição, em nenhuma circunstância os Coordenadores da Oferta, o J. Safra Assessoria ou qualquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar o Consultor Imobiliário, os Ofertantes, o Fundo, a Administradora e/ou qualquer de suas afiliadas, quaisquer contratados ou executivos destes ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados, exceto na hipótese comprovada de dolo do Itaú BBA, do Safra e/ou do UBS BB conforme decisão judicial transitada em julgado. Tal indenização fica limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados pelo dolo dos Coordenadores da Oferta ou J. Safra Assessoria, e é não solidária entre Itaú BBA, Safra e/ou UBS BB e limitada ao valor dos honorários efetivamente

recebidos pelo Coordenador da Oferta que deu causa à indenização até o momento da indenização não havendo solidariedade entre os Coordenadores da Oferta ou entre os Coordenadores da Oferta e o J. Safra Assessoria.

Os Ofertantes e a Brasia, de forma solidária, desde já, obrigam-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar e resguardar os Coordenadores da Oferta, o J. Safra Assessoria, e suas respectivas afiliadas e os seus respectivos administradores, empregados e/ou prepostos ("Partes Indenizáveis") por quaisquer reclamações, prejuízos, dano, perda, custos, demandas judiciais ou despesas que venham a sofrer decorrente e/ou relacionada com o Contrato de Distribuição (inclusive aqueles causados pela Barzel, de forma direta e/ou indireta), incluindo, mas não se limitando, ao inadimplemento das obrigações listadas na Cláusula 9.1 do Contrato de Distribuição e inveracidade e/ou falsidade das declarações e garantias prestadas nas Cláusulas 10.2 e 10.3 do Contrato de Distribuição ("Perda Indenizável"), exceto na hipótese de tal prejuízo, dano ou perda, ter sido causada comprovadamente e diretamente por dolo dos profissionais dos Coordenadores ou do J. Safra Assessoria, conforme determinado por uma decisão judicial transitada em julgado.

A Administradora, por si própria e pelo Fundo, se obriga, nos termos do Contrato de Distribuição, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar e resguardar as Partes Indenizáveis por quaisquer reclamações, prejuízos, dano, perda, custos, demandas judiciais ou despesas que venham a sofrer decorrente e/ou relacionada à inveracidade e/ou falsidade das declarações e garantias prestadas nas Cláusulas 10.1 do Contrato de Distribuição, exceto na hipótese de tal prejuízo, dano ou perda, ter sido causada comprovadamente e diretamente por dolo dos profissionais dos Coordenadores da Oferta ou do J. Safra Assessoria, conforme determinado por uma decisão judicial transitada em julgado.

Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído ou tiver sua instituição ameaçada contra qualquer das Partes Indenizáveis em relação a qual indenização possa ser exigida nos termos do Contrato de Distribuição, os Ofertantes e a Brasia, de forma solidária, reembolsarão ou pagarão o montante total pago ou devido pelas Partes Indenizáveis como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive os custos e honorários advocatícios das Partes Indenizáveis durante o transcorrer do processo judicial conforme venha a ser solicitado pela parte inocente.

Os Ofertantes e a Brasia, de forma solidária, realizarão os pagamentos devidos conforme acima dentro de 3 (três) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada por qualquer das Partes Indenizáveis, conforme aplicável.

As estipulações de indenização deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do Contrato de Distribuição, observado o prazo decadencial e/ou prescricional da respectiva obrigação, conforme aplicável.

Os Coordenadores da Oferta poderão, sujeitos aos termos e às condições previstos no Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entendam adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição deverão aderir integralmente aos termos e condições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição até a data da obtenção do registro da Oferta junto à CVM.

As Participantes Especiais por meio do respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Participantes Especiais, após a divulgação do Aviso ao Mercado, comprometem-se a prestar estrita observância ao disposto no artigo 48, e incisos, da Instrução CVM 400, mais especificamente, mas a tanto não se limitando, às hipóteses compreendidas pelo Período de Silêncio, abstendo-se de se manifestar na mídia sobre **(i)** a Oferta, ou **(ii)** o Fundo, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de violação das disposições do referido artigo a Participante Especial será

descredenciada do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses, contados da data do descredenciamento, poderá, a critério dos Coordenadores da Oferta, não ser admitido nos consórcios de distribuição por eles coordenados.

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez das Cotas no mercado secundário pelo Fundo.

## **XVII. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA**

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenha realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Pedido de Reserva ou no Boletim de Subscrição, conforme o caso.

## **XVIII. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO**

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, incluindo as Cotas Ofertadas, caso aplicável, os Coordenadores da Oferta e o Safra Assessoria Financeira farão jus, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, em conta corrente indicada pelo respectivo Coordenador, a um comissionamento, na proporção de 33,34% (trinta e três inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) ao Coordenador Líder, 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) ao UBS BB e 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Safra, a ser dividido da seguinte forma ("Comissionamento"):

- **Comissão de Estruturação:** os Ofertantes pagarão aos Coordenadores, o valor correspondente a 1,00% (um por cento) *flat* incidente sobre o montante total das Cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta, calculado com base no preço de subscrição das Cotas do Fundo;
- **Comissão de Distribuição:** os Ofertantes pagarão aos Coordenadores, o valor correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o montante total das Cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta, calculado com base no seu preço de subscrição, sendo certo que o valor referente às Cotas do Fundo integralizadas durante a Oferta pela base de investidores do Coordenador Líder, do Banco Safra e do UBS BB será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador

A exclusivo critério da Barzel e dos Ofertantes, de forma discricionária, poderá ser paga pelos Ofertantes ao Coordenador Líder, ao J. Safra Assessoria e ao UBS BB, ainda, uma comissão no montante de até 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o montante total das Cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta, calculado com base no preço de subscrição das Cotas do Fundo, em proporção a ser definida a critério da Barzel e Ofertantes.

Para os fins da Comissão de Distribuição, é entendido como "base" a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, o que inclui, mas não se limita, ao *private bank*, tesouraria, asset, carteiras administradas e corretora.

O J. Safra Assessoria será responsável exclusivamente pela prestação dos serviços de estruturação da Oferta, e, portanto, que não realiza serviços de distribuição das Cotas. Dessa forma, a Comissão de Estruturação será devida e paga diretamente ao J. Safra Assessoria, sendo que as demais comissões serão devidas e pagas diretamente ao Safra; e em qualquer caso mediante a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

O Comissionamento será pago aos Coordenadores da Oferta, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo (com exceção para IR e CSLL), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo aos Coordenadores da Oferta nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que os Coordenadores da Oferta recebam o Comissionamento, inclusive a Remuneração de Descontinuidade, caso aplicável, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

O Comissionamento acima descrito, tanto para a Oferta Primária quanto Oferta Secundária, será arcado integralmente pelos Ofertantes e deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional.

Ademais, os Ofertantes arcarão com o Comissionamento de Descontinuidade caso a Oferta não seja realizada por descumprimento das Condições Precedentes por atos ou fatos imputáveis ao Consultor Imobiliário, à Administradora e/ou aos Ofertantes ou caso o Contrato de Distribuição seja resilido voluntariamente pelos Ofertantes e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição", na página 97 deste Prospecto Preliminar.



## **XIX. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA**

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

<b>Nº</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data</b>
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	23/12/2020
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	24/02/2021
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	24/02/2021
4	Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	02/03/2021
5	Início do Período de Reserva dos Investidores Não Institucionais	03/03/2021
6	Encerramento do Período de Reserva dos Investidores Não Institucionais Data de Recebimento de Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais	24/03/2021
7	Concessão do Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/03/2021
8	Procedimento de Alocação de Ordens	31/03/2021
9	Data de Liquidação da Oferta	06/04/2021

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.** Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver item "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" na página 88 do presente Prospecto.

## **XX. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS NOVAS COTAS DO FUNDO E DAS COTAS OFERTADAS**

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Volume Total da Oferta Primária.

**Custos de Distribuição das Novas Cotas que serão arcados diretamente pelo Fundo:**

<b>Comissões e Despesas<sup>(1), (2)</sup></b>	<b>Custo Total (R\$)</b>	<b>Custo Unitário (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Volume Total da Oferta Primária</b>
- Taxa de Registro da Oferta Primária na CVM <sup>(3)</sup>	317.314,36	0,08	0,08%
- Taxa de Registro na ANBIMA	30.840,00	0,01	0,01%
- Taxa de Análise na B3 <sup>(3)</sup>	12.097,03	0,00	0,00%
- Taxa de Distribuição da Oferta Primária na B3	155.154,69	0,04	0,04%
<b>Total</b>	<b>515.406,08</b>	<b>0,13</b>	<b>0,13%</b>

<sup>(1)</sup> Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta Primária.

<sup>(2)</sup> Parte dos custos relativos à Oferta Primária serão arcados diretamente pelo Fundo. Outros custos que aproveitam à Oferta Primária e Oferta Secundária serão arcados diretamente pelos Ofertantes, conforme previsto abaixo

<sup>(3)</sup> Valores arcados pelo Fundo em data anterior a oferta em questão.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Volume Total da Oferta Primária e o Volume Total da Oferta Secundária.

**Custos de Distribuição das Novas Cotas e das Cotas Ofertadas que serão arcados pelos Ofertantes:**

<b>Comissões e Despesas<sup>(1), (2), (3)</sup></b>	<b>Custo Total (R\$)</b>	<b>Custo Unitário (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Volume Total da Oferta Primária</b>	<b>% em Relação ao Volume Total da Oferta Secundária</b>
Custo de Distribuição				
- Comissão de Coordenação e Estruturação	8.000.000,00	1,00	1,96%	2,04%
- Comissão de Distribuição	20.000.000,00	2,50	4,90%	5,10%
- Impostos sobre as Comissões	2.990.592,14	0,37	0,73%	0,76%
- Advogados	600.000,00	0,08	0,15%	0,15%
- Taxa de Registro da Oferta Secundária na CVM	317.314,36	0,04	0,08%	0,08%
- Taxa de Distribuição da Oferta Secundária na B3	12.097,03	0,00	0,00%	0,00%
- Material Publicitário	149.554,69	0,02	0,04%	0,04%
- Roadshow	100.000,00	0,01	0,02%	0,03%
- Laudos de Avaliação	8.100,00	0,00	0,00%	0,00%
- Estudo de Viabilidade	45.000,00	0,01	0,01%	0,01%
<b>Total</b>	<b>32.222.658,22</b>	<b>4,03</b>	<b>7,90%</b>	<b>8,22%</b>

<sup>(1)</sup> Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta Primária e Volume Total da Oferta Secundária.

<sup>(2)</sup> Parte dos custos da Oferta Primária serão arcados pelos Ofertantes.

<sup>(3)</sup> Os custos relativos à Oferta Secundária serão arcados pelos Ofertantes, mediante dedução do valor recebido pela aquisição das Cotas Ofertadas e/ou pagamento direto aos Coordenadores, conforme aplicável

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada Instituição Participante da Oferta, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.

Taxa de Registro da Oferta: As cópias dos comprovantes do recolhimento das Taxas de Registro, relativas à distribuição pública das Cotas foram apresentadas à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.

## **XXI. ESTUDO DE VIABILIDADE**

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em 19 de fevereiro de 2020 pela Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Jose Lannes, 40º andar, CEP 04571-100. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo VI.

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco **(i)** "Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade", na página 156 deste Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e **(ii)** "Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da não obrigatoriedade de revisão e/ou atualização do Estudo de Viabilidade, na página 156 deste Prospecto.

## **XXII. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER**

As declarações do Coordenador Líder e da Administradora, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto como Anexo IX e Anexo X, respectivamente, e possuem o seguinte teor:

O Coordenador Líder declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações fornecidas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, que integram o presente Prospecto Preliminar são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o presente Prospecto Preliminar contém, na data de sua respectiva divulgação, todas as informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas do Fundo, do Fundo, da Administradora e de suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e ao investimento no Fundo, bem como quaisquer outras informações relevantes; e

(iii) o presente Prospecto Preliminar foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400.

A Administradora declara que:

(i) o presente Prospecto Preliminar contém as informações relevantes e necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas objeto da Oferta, do Fundo, da Administradora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que as

informações contidas no presente Prospecto Preliminar são verdadeiras e que o mesmo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e

(ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e informações fornecidas ao mercado durante a distribuição.

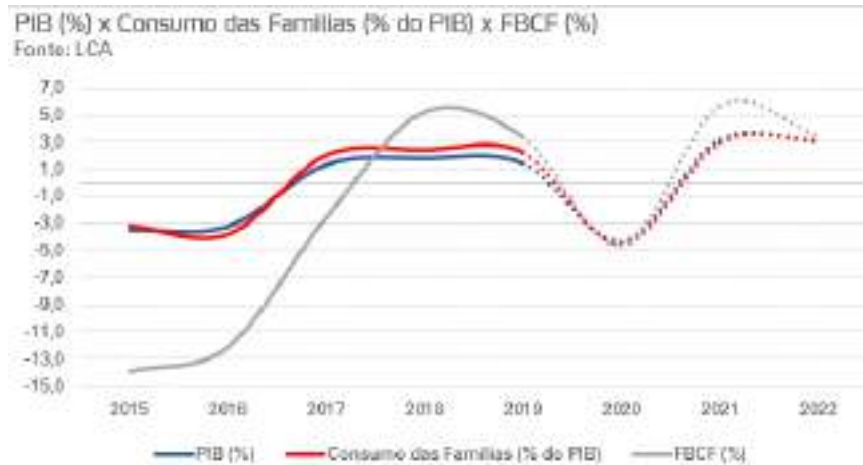
Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

### **XXIII. INFORMAÇÕES MACROECONÔMICAS E SETOR DE ATUAÇÃO**

#### 1. Cenário Econômico

Conforme relatado pela Cushman & Wakefield nos laudos dos ativos, a pandemia da Covid-19 paralisou economias do mundo todo em 2020, culminando em uma recessão em escala global. Diante de uma crise sanitária, o governo tomou medidas com o intuito de resguardar a saúde dos brasileiros ao mesmo tempo em que agiram para amenizar os efeitos negativos na economia. Assim, mesmo diante de um elevado déficit fiscal, o Brasil viu seu gasto público aumentar. Vale ressaltar que apesar do auxílio emergencial ter sido essencial, o aumento do déficit fiscal em conjunto com a ausência de um plano de reestruturação econômica que limite os gastos públicos, pode provocar uma explosão da dívida pública. Dessa maneira, a taxa Selic mesmo estando em sua mínima histórica, 2% a.a., só tem condições de sustentar a dívida no curto prazo.

No entanto, apesar da retração econômica do primeiro semestre, o último semestre de 2020 mostrou sinais de recuperação e de uma retomada da confiança na economia, mesmo diante de uma segunda onda de contaminação. Por exemplo, o Índice de Confiança do Consumidor da FGV fechou o ano em 80,6, após ter atingido 59,3 em abril. Ademais, após o fechamento de grande parte do comércio ao longo do ano, o Índice de Confiança do Comércio alcançou 94,4 em dezembro, frente a marca de 64,2 em abril.

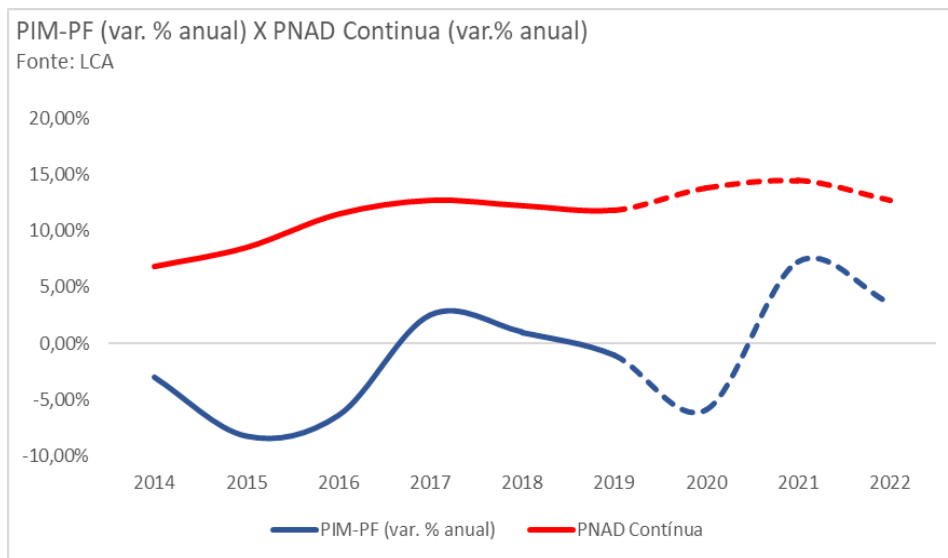


Conforme mencionado anteriormente, a pandemia paralisou a economia mundial. Pelo lado do PIB calculado pela ótica da demanda, medidas como o lockdown e o simples temor de ser contaminado impediram indivíduos de manterem o usual padrão de consumo. Por sua vez, o PIB foi afetado pelo fechamento do comércio e assim produção de alguns setores apresentaram uma forte queda. No entanto, o segundo semestre foi marcado por uma recuperação dos impactos provocados pela pandemia, haja vista que o PIB aumentou 7,71% no terceiro trimestre.



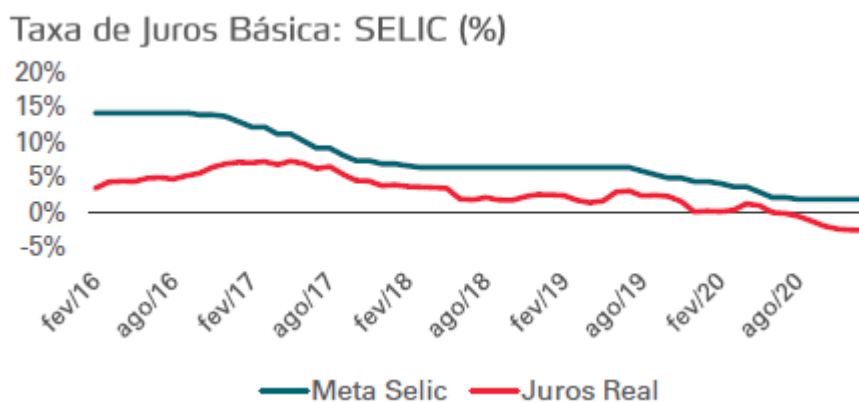
Fonte: BCB e IBGE

Após apresentar uma tendência de queda desde 2017, a taxa de desemprego voltou a subir chegando a 14,3% em outubro de 2020. Ademais, após sofrer retração no final de 2019, a Produção Física da Indústria Geral voltou a crescer em 2020, apresentando 2,7% de crescimento YoY em novembro de 2020.

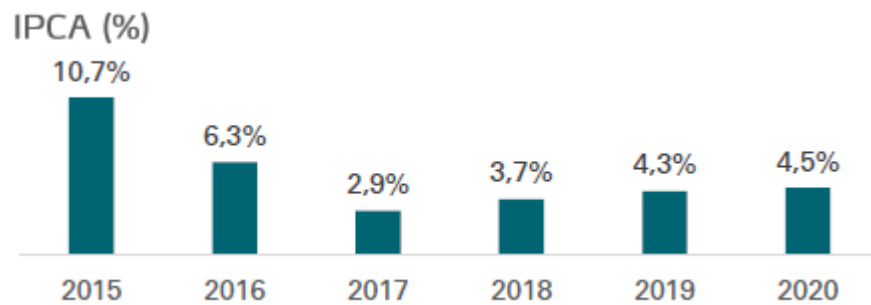


Diante desse cenário de crise, diversos países visaram contornar os efeitos adversos implementando uma política monetária expansionista, de modo a injetar maior liquidez na economia e consequentemente evitar que o sistema financeiro entre em colapso. Assim, o Brasil atingiu a mínima histórica da Taxa Selic, com uma meta de 2% a.a.

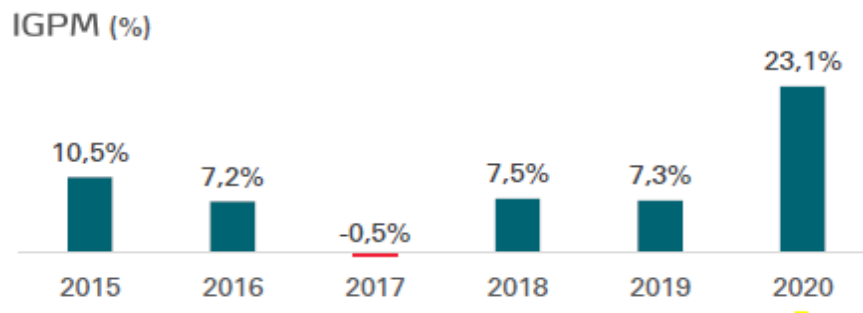
Apesar do consumo das famílias como porcentagem do PIB estar projetado para fechar 2020 com uma redução de -4,5%, o IPCA voltou a acelerar no último trimestre e fechou 2020 acima da meta de 4%, em 4,52%, principalmente pelo câmbio desvalorizado que pressiona a oferta interna de produtos aumentando os preços de alimentos e combustíveis.



Fonte: BCB e IBGE



Fonte: BCB e IBGE



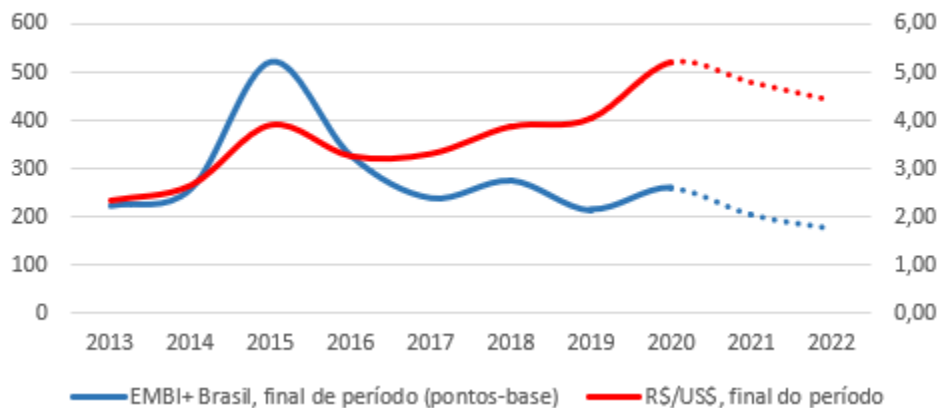
Fonte: BCB e IBGE

Na visão da Cushman & Wakefield, o cenário de alta volatilidade dos mercados que dependem da distribuição e eficiência da vacina acabou desfavorecendo países em desenvolvimento. Os agentes econômicos mais avessos ao risco, optaram durante o ápice da pandemia a investir em economias mais desenvolvidas gerando uma fuga de capital em mercados não centrais. Como consequência, em 2020 ocorreu uma desvalorização cambial no Brasil de 29% do real frente ao dólar, com a moeda americana valendo R\$5,20 em dezembro.

Portanto, o potencial risco de default devido a situação fiscal do país tornou o Brasil menos atraente, apesar do câmbio favorecer a entrada de capital. Como consequência, o EMBI+ sofreu um aumento em 2020 para 260 pontos, frente a 214 em 2019 mostrando a insegurança do investidor em relação a solvência do país.

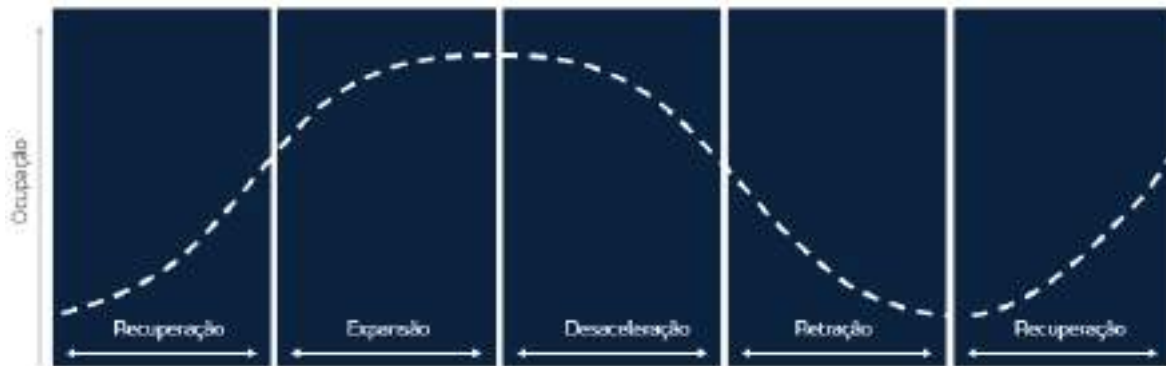
## Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil

Fonte: LCA



## 2. Mercado Imobiliário

Na visão da Barzel Properties, o mercado imobiliário é um segmento cíclico e que, portanto, passa periodicamente por diferentes fases e entendê-las é fundamental para melhor aproveitar as oportunidades e mitigar os riscos. O chamado ciclo imobiliário alterna momentos de recessão e crescimento em razão da oferta e demanda do período. Após um ciclo de alta de demanda e altos preços, chega um momento em que a oferta de imóveis supera a capacidade de absorção do mercado, aumentando o número de imóveis vagos, e com isso os preços dos imóveis tende a cair, caracterizando um momento de recessão. Como a entrega de novo estoque diminui, mas a demanda tende a retomar em um período de recuperação, começa a haver queda no patamar de imóveis vagos o que pressiona os preços novamente para cima, tornando o segmento novamente atrativo para novos lançamentos e, assim, reinicia-se o ciclo.



Abaixo seguem as principais características de cada uma das fases do ciclo imobiliário:

- Recuperação: diminuição nas taxas de vacância, baixa atividade construtiva, absorção líquida alta, aumento acelerado dos aluguéis;
- Expansão: diminuição nas taxas de vacância, alta atividade construtiva, absorção líquida moderada, aumento desacelerado dos aluguéis;



- Desaceleração: aumento nas taxas de vacância, alta atividade construtiva, absorção líquida baixa, queda dos aluguéis; e
- Retração: aumento nas taxas de vacância, baixa atividade construtiva, absorção líquida baixa (ou negativa), aluguéis no patamar mais baixo.

Ao identificar esses momentos é possível aproveitar os momentos de baixa para a compra de novos ativos, ampliando assim, o potencial de rentabilidade da carteira. Além disso, é importante entender que existem diferentes ciclos para diferentes segmentos dentro do mercado imobiliário, conforme pode ser visto nas figuras abaixo, onde está demonstrado que o segmento de lajes corporativas teve seus momentos de recuperação e recessão em períodos diferentes aos de galpões logísticos.

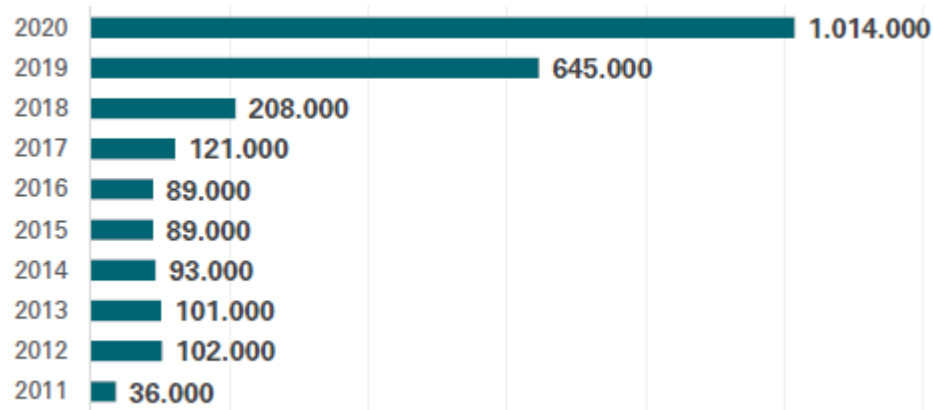
Diversificar os investimentos em mais de um setor é importante para ajudar a reduzir riscos sem necessariamente reduzir os retornos.



Fonte: Barzel Properties

Na opinião da Barzel, o mercado imobiliário está entre as opções de investimento favorita dos brasileiros por se tratar de ativos tangíveis e possuir características resilientes no longo prazo. Se antes o segmento estava ligado ao sonho da casa própria, hoje representa a possibilidade de diversificar a carteira comprando indiretamente uma pequena parte de grandes empreendimentos, de escritórios a galpões logísticos, por meio dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Dados da B3 mostram que até agosto de 2020, a base de cotistas cresceu mais de 50% na comparação com o ano anterior, atingindo o marco de 1.014.000 de investidores.

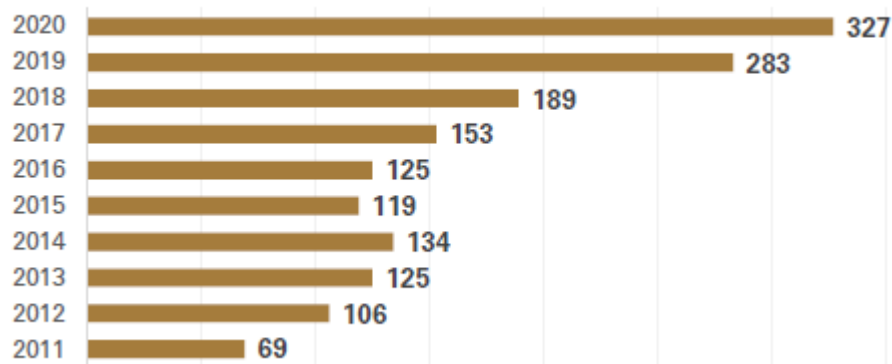
### Número de investidores FIs B3



Fonte: B3

O número de fundos imobiliários também vem crescendo ao longo do tempo, mostrando a consolidação dessa tipologia de investimento. Em 2011, havia no mercado apenas 69 fundos listados na B3, já em agosto de 2020 este número passou a ser 327.

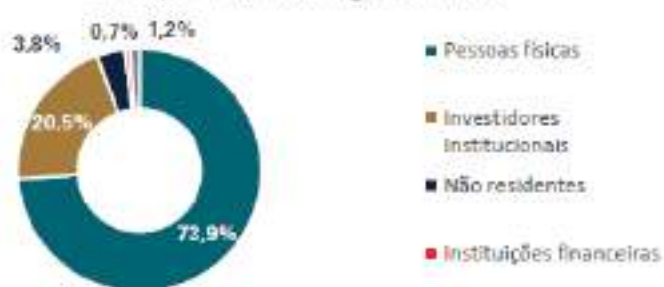
### FIs listados na B3



Fonte: B3

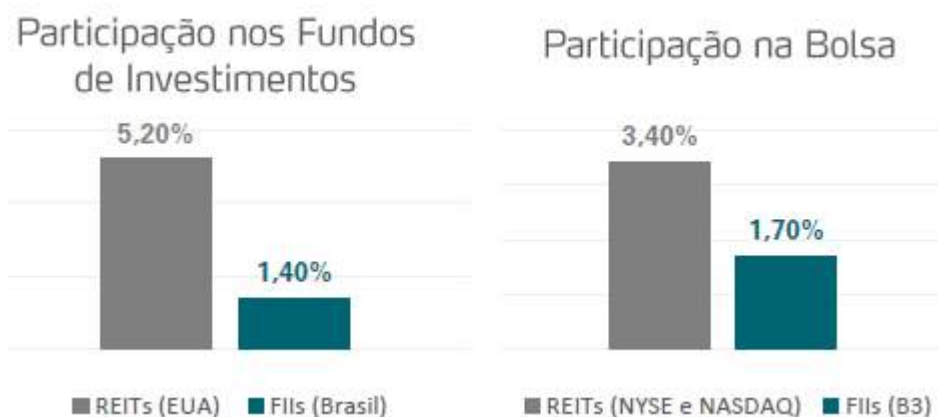
A parcela de investidores pessoa física é bastante expressiva dentro da indústria de fundos imobiliários, representando em agosto de 2020 cerca de 73% do total de investidores. Na sequência, temos os investidores institucionais que representam aproximadamente 20%.

### Estoque FIs em Agosto 2020



Fonte: B3

Ainda há bastante espaço para este crescimento continuar ocorrendo. Na comparação dos Estados Unidos com o Brasil, em 2019 os REITs (Real Estate Investment Trust) representavam 5,20% de toda a indústria de fundos de investimentos, na B3 os FII's (Fundos de investimentos imobiliários) representavam apenas 1,40%. Dentro de toda a bolsa, os REIT's possuíam participação de 3,40% enquanto os FIIs detinham parcela de 1,70%.



Fonte: NAREIT e B3

Os fundos passaram a chamar a atenção dos investidores em razão da falta de alternativas atrativas na renda fixa diante da queda nas taxas de juros. Conforme gráfico abaixo, nota-se o crescimento do IFIX desde 2016. Ao contrário de outros ativos, os FIIs não têm remuneração atrelada à Selic, mas sim aos aluguéis pagos pelos inquilinos, ao faturamento obtido ou ao lucro pela venda de outros empreendimentos que fazem parte da carteira. Além disso, a queda das taxas estimula a atividade econômica, incentivando construção e compra e venda de imóveis.



#### a. Segmento Logístico

Na comparação do Brasil com outros países, pode-se notar que existe bastante espaço para o segmento logístico crescer. Nos Estados Unidos existem aproximadamente 3,59 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL) de galpão logístico por habitante, enquanto no Brasil este indicador é de apenas 0,08 m<sup>2</sup>/hab.

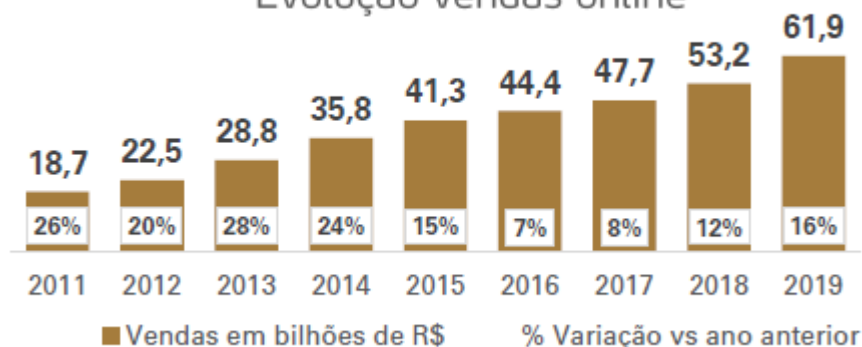
## ABL logístico por habitante (m<sup>2</sup>/hab)



Fonte: Colliers analisados pela Barzel

Um dos principais vetores que demandam área logística é o setor do e-commerce, que tem crescido significativamente no Brasil e deve continuar neste ritmo. Em 2019, o faturamento total de vendas feitas pelo e-commerce no país foi de R\$ 61,9 bilhões enquanto em 2018 foi de R\$ 53,2 bilhões, representando um crescimento anual de 16%.

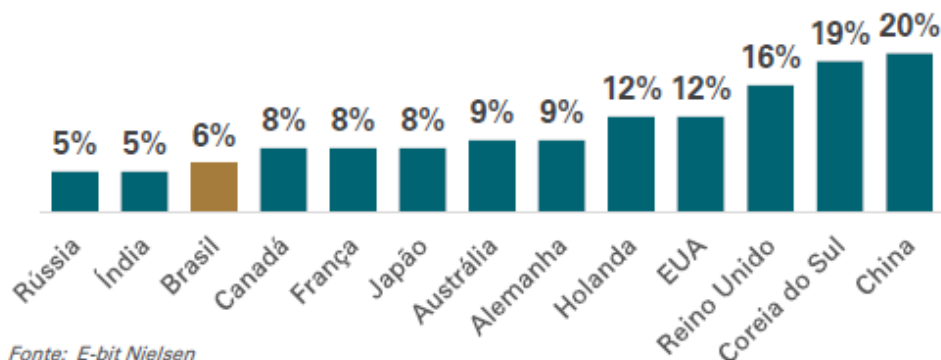
## Evolução vendas online



Fonte: E-bit Nielsen

Na comparação internacional, o índice de penetração de vendas feitas pelo e-commerce em relação ao total do varejo é de 6% no Brasil, enquanto países como EUA, Reino Unido, Coreia do Sul e China possuem uma taxa de penetração do e-commerce acima de 10%.

## Penetração do e-commerce



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

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:



Fonte: Cushman & Wakefield

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

No gráfico abaixo está demonstrada a distribuição do estoque total de galpões logísticos no Estado, com destaque para as regiões de Cajamar, Jundiaí e Guarulhos com participação acima de 14%. Dentre as regiões destacadas, Cajamar, Barueri e Guarulhos possuem o maior preço pedido de locação, com valores acima de R\$ 20,00/m<sup>2</sup>.



Fonte: Dados JLL analisados pela Barzel.



No quarto trimestre de 2020, o mercado paulista registrou mais de 9.905.000 m<sup>2</sup> construídos de condomínios logísticos. A região de Guarulhos representa uma fatia de 14% do mercado logístico estadual, sendo o terceiro maior do estado. Por conta da ligação do Porto do Rio de Janeiro ao Aeroporto de Cumbica, a região concentrou indústrias e transportadoras. Com a inauguração do Rodoanel e instalação das primeiras empresas, nos últimos anos foram realizados grandes investimentos na região, por parte de incorporadores e aos poucos, ela tem se consolidado como um importante polo do 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. Desde 2017, o novo estoque tem apresentado um CAGR de 6,50% a.a.



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue entre 2017 e 2018, devido ao excesso de oferta que existe neste período no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observamos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m<sup>2</sup> de novo estoque.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista.

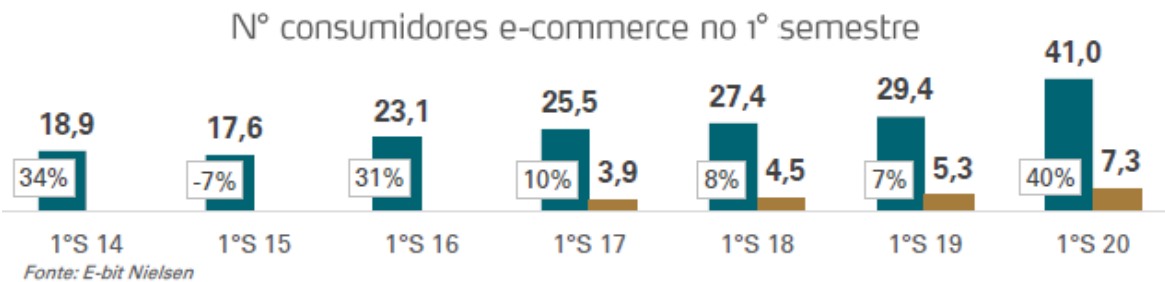
Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram entregues por inquilinos nas mudanças ocorridas. Para isso, uma importante premissa é assumida: a movimentação se dá dos galpões de pior qualidade para os de melhor qualidade.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

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se

mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível.

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

O segmento logístico encontrou um cenário positivo com o crescimento do e-commerce no país, em razão do isolamento social. Conforme o gráfico abaixo elaborado pela Ebit Nielsen, na comparação do faturamento do e-commerce no 1º semestre de 2020 com o 1º semestre de 2019, pode-se notar que mesmo antes do covid-19 ter ocasionado no fechamento do comércio, o e-commerce já apresentava um bom crescimento em relação ao ano anterior. Contudo, durante a pandemia esta tendência de crescimento se intensificou ocasionando em crescimentos no faturamento bastante expressivos. O 1º semestre de 2020 terminou com 7,3 milhões de novos consumidores e com um crescimento de 40% anual na base de consumidores totais.



■ Nº de Consumidores em MM  
 ■ Nº de Novos consumidores em MM  
 Var. % Total Consumidores



## **b. Segmento Corporativo**

### Desenvolvimento histórico do mercado de escritórios de São Paulo

Capital do estado mais rico do país, São Paulo caracterizou-se como vanguarda da industrialização e da modernização. A região central foi o primeiro polo comercial da cidade, mas seu rápido desenvolvimento econômico acarretou uma maior demanda por espaços comerciais, incentivando o surgimento de outras regiões de escritórios. Segundo a visão da gestora, o desenvolvimento cronológico do mercado de escritórios de São Paulo ocorreu da seguinte forma:

#### *Início do Século XX*

A região central da cidade de São Paulo começou a se desenvolver no final do século XVIII, quando passou a se consolidar como área urbana. O Ciclo do Café, a Imigração Europeia e a Implantação do Sistema Ferroviário aparecem como fatores impulsionadores deste desenvolvimento.

Inicialmente desenvolveu-se o chamado Centro Velho, onde estão situados os principais sítios históricos, o centro financeiro (pequena área que concentra os principais bancos, a B3 e muitas das corretoras de valores da cidade) e os principais tribunais, fóruns e demais repartições do Poder Judiciário.

À medida que a cidade foi crescendo, o Centro Velho foi se expandindo e, ao seu redor, foi se formando o Centro Novo, cujo divisor natural é o Vale do Anhangabaú, atualmente uma extensa área só para pedestres, situada em nível mais baixo que as principais ruas dos dois centros. Dois viadutos fazem a ligação entre o Centro Velho e o Centro Novo, passando por cima do Anhangabaú: o Viaduto do Chá e o Viaduto Santa Efigênia.

O Centro Novo conta com vários imóveis destinados ao uso comercial (varejo) e de entretenimento, pois nessa parte estão situados cinemas, teatros e a maioria dos hotéis.

A grande procura do Centro de São Paulo para a incorporação de edifícios de escritórios permaneceu até depois da Segunda Guerra Mundial. Com o passar dos anos o Centro foi se mostrando incapaz de absorver a demanda oriunda do desenvolvimento da cidade. Foi nessa época, portanto, que se iniciou o processo de verticalização da Avenida Paulista.

#### *Décadas de 1940 a 1960*

A falta de novos produtos disponíveis, aliada à busca por edifícios modernos e de melhor qualidade, levou ocupantes de porte a abandonar a Região Central em busca de melhores localizações. A escolha natural foi a Região Paulista.

A Paulista começou a se consolidar nos anos 1940 e 1950, caracterizada por edifícios residenciais, comerciais e de uso misto, como foi o caso do Conjunto Nacional.

Na área intermediária entre o Centro da cidade e a Avenida Paulista, estão situados os bairros da Consolação e Bela Vista, onde originalmente predominava a ocupação residencial, mas aos poucos foram surgindo alguns empreendimentos voltados ao uso comercial e de serviços, como infraestrutura de apoio ao uso residencial.

#### *Décadas 1960 e 1970*

Trata-se de uma das décadas de maior desenvolvimento da Região Paulista, em que grande parte dos edifícios da região foi construída.

Em 1966, com a inauguração do Shopping Iguatemi, a Região Faria Lima começou a surgir no cenário paulistano como polo de escritórios. A região se desenvolveu em estilo linear, semelhante à Paulista, com boa infraestrutura de serviços, fácil acesso e diversas linhas de ônibus percorrendo a avenida. Seu momento de desenvolvimento inicial ocorreu por ocasião da abertura da parte da avenida localizada entre o Largo da Batata e a Avenida Cidade Jardim.

Caracterizando o início do processo de expansão em direção à Zona Sul, surge a Região Jardins como continuação natural da Paulista. O bairro era composto originalmente apenas por casas de bom padrão, posteriormente substituídas por prédios residenciais e comerciais de médio e alto padrão.

#### Décadas 1970 e 1980

Foi na década de 1970 que a Paulista atingiu seu ápice. A região passou a ser considerada o centro financeiro da América do Sul, com cerca de 70% de sua área ocupada por edifícios de escritórios. Neste período também foi entregue a maior parte do estoque total da “antiga” Faria Lima, trecho entre o Largo da Batata e a Avenida Cidade Jardim que se caracteriza por edifícios segmentados em diversas unidades por andar, sendo a maioria ocupada por profissionais liberais e pequenas empresas prestadoras de serviços.

O Itaim – localização tradicionalmente residencial que oferece grande facilidade de acesso a importantes regiões da cidade – iniciou seu desenvolvimento como extensão natural da Faria Lima. O início do bairro deu-se através da implantação de um loteamento popular da Chácara Itaim, por Leopoldo Couto Magalhães Júnior. As áreas mais altas – consideradas melhores do que as próximas ao Rio Pinheiros – tiveram ocupação mais acelerada. A região próxima ao Rio Pinheiros só foi valorizada após a retificação do rio feita pela Light.

A Chácara Santo Antônio, que até os anos 1960 era um bairro residencial, passou a ser ocupada por migrantes alemães, em sua maioria vindos de outros bairros da Zona Sul da capital. A migração foi seguida pela vinda de pequenas indústrias, que foram sucedidas por enormes empresas, como Bayer, Basf, Philips e Pfizer. A inauguração do Centro Empresarial de São Paulo (CENESP) na margem direita da Marginal do Rio Pinheiros, junto à Ponte João Dias, em 1977, deu o impulso imobiliário inicial ao desenvolvimento de empreendimentos de escritórios na região, quando diversos investidores foram atraídos pela grande oferta de terrenos amplos a preços baixos.

O CENESP é uma referência em espaços corporativos, com uma área de laje de 2.844m<sup>2</sup> privativos. Por estarem situadas em área descentralizada e com pouca infraestrutura de serviços no entorno, várias empresas ali instaladas têm restaurantes, postos de atendimento bancário (PABs) e linhas de ônibus próprias para atender seus funcionários.

Em meados da década de 1970, a Construtora Albuquerque Takaoka deu início ao desenvolvimento de Alphaville, edge-city composta por uma série de condomínios residenciais fechados e também por um núcleo comercial – ainda sem edifícios de escritórios. Localizado predominantemente no município de Barueri, e em menor escala em Santana de Parnaíba, Alphaville tem seu principal acesso a partir de São Paulo pela Rodovia Castello Branco, altura do km 25.

#### Décadas 1980 e 1990

No decorrer da década de 1980, verificamos uma diminuição gradativa do volume de novo estoque entregue nas regiões Paulista e Faria Lima, à medida em que os terrenos de dimensões e características incorporáveis vão se tornando escassos nessas regiões.

Em 1989 é inaugurado o Shopping Pátio Paulista, no começo da Avenida Paulista, onde anteriormente e durante muitos anos havia funcionado a loja de departamentos Sears.

Intensifica-se a migração das empresas em direção à Zona Sul da capital, novo vetor de crescimento da cidade, embora naquela época a localização fosse tida como descentralizada e o interesse das empresas em realocarem-se para lá fosse restrito.

É entregue o Condomínio São Luiz, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e composto por quatro blocos idênticos. É o primeiro empreendimento de porte da avenida, tendo sido impulsionado pelo excelente acesso e pelo desenvolvimento do mercado de escritórios no Itaim.

Começam a surgir na Berrini os primeiros prédios de escritórios. A maior parte dos edifícios construídos naquela época foi desenvolvida pela Bratke & Collet, a fim de atender ocupantes de pequeno a médio porte. Assim sendo, os prédios tinham como principais características lajes pequenas e regular nível de especificações técnicas – ausência de sistema de ar condicionado central (ACC), pé-direito baixo, baixa proporção de vagas de estacionamento em relação à área privativa, etc. As próprias restrições de zoneamento também limitavam a construção de lajes acima de 400m<sup>2</sup> privativos. O primeiro edifício de alto padrão a ser construído na Berrini foi a antiga sede da Philips, posteriormente ocupada pela Nestlé, cujo projeto arquitetônico é de autoria de Aflalo & Gasperini e foi concluído em 1989.

Com o esvaziamento industrial da cidade devido à elevação do custo da terra e a posterior migração das indústrias para outras localidades como o interior de São Paulo, regiões como Vila Olímpia e Chácara Santo Antônio – onde originalmente predominavam galpões industriais – passaram a abrigar edifícios de escritórios.

Os primeiros edifícios da Chácara Santo Antônio tinham características de parques de escritórios horizontais: possuíam três andares, lajes superiores a 1.000m<sup>2</sup> privativos e eram ocupados em geral por uma única empresa multinacional. A região teve seu crescimento diretamente ligado às ações da incorporadora Birmann, que conduziu o loteamento da área e iniciou o desenvolvimento do que era então denominado SPOP (São Paulo Office Park).

O desenvolvimento do mercado de escritórios de Alphaville iniciou-se nesta década, embora com características predominantemente de baixo padrão em comparação com os escritórios das regiões tradicionais de São Paulo.

### *Décadas 1990 e 2000*

Originada como expansão do centro e considerada o principal cartão postal de São Paulo, a Região Paulista continua conhecida como o centro financeiro da cidade, já que até o início da década de 1990, cerca de 30% do setor encontra-se ali situado, abrigando as sedes de muitos dos maiores bancos nacionais e internacionais, como Citibank e Safra.

A Região Jardins, embora de desenvolvimento mais recente que a Paulista, passou a receber escritórios dotados de ar condicionado central apenas a partir dos anos 1990.

A década caracterizou-se pelo advento das operações urbanas Faria Lima e Água Espraiada, que impulsionaram o crescimento do mercado de escritórios nas regiões Faria Lima, Itaim, JK, Vila Olímpia e Berrini.

A partir de 1996, a abertura da Nova Faria Lima propiciou o surgimento de vários novos terrenos com potencial de desenvolvimento, atraindo o interesse de incorporadores que lançaram uma série de projetos de grande visibilidade, tornando-a uma das regiões de escritórios mais nobres de São Paulo. Seu crescimento em direção à Zona Oeste também merece destaque com a presença do Shopping Villa Lobos, inaugurado em abril de 2000, cujo complexo possui também uma torre de escritórios de alto padrão.

Já a Berrini teve seu crescimento influenciado por um conjunto de fatores, entre os quais se destacam: o surgimento de novos edifícios com tecnologia avançada na região, a intervenção do poder público suprindo as carências de infraestrutura, a saída das indústrias e a expansão da cidade em direção à Zona Sul.

A Chácara Santo Antônio se caracteriza pela existência de grande número de sedes próprias (predominância de indústrias farmacêuticas tais como Novartis, Bayer e Schering-Plough) e de edifícios mono usuários, locados principalmente por empresas do setor de serviços (Accenture, Deloitte Touche Tohmatsu, etc).

A Marginal Pinheiros passou a ter caráter de zona de expansão imobiliária residencial, com alguns produtos sendo lançados ao longo dela. A antiga sede da Gazeta Mercantil (Edifício Birmann 9) inaugurou uma fase de lançamentos de edifícios de melhor padrão, em contraste com o estoque predominantemente B e C, além das sedes Classe A de algumas empresas industriais já existentes anteriormente.

Em Alphaville, foram desenvolvidos empreendimentos comerciais verticalizados em torno do núcleo comercial central, representado pela Alameda Rio Negro e suas transversais, onde está localizada a maioria dos edifícios de escritórios. Grande parte das empresas que ali se instalaram aproveitou os incentivos fiscais oferecidos por Barueri e Santana de Parnaíba na forma de isenção do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN, ou abreviadamente ISS).

### Século XXI

A Paulista iniciou o século em plena atividade, com a entrega de alguns edifícios mais modernos, tais como o São Luiz Gonzaga, em 2000, e o Comendador Alberto Bonfiglioli, em 2001. Ainda assim, devido às limitações de terreno, às interferências com o metrô e ao alto custo de se edificar ali, os edifícios não chegam a atingir o mesmo patamar de qualidade dos edifícios em outras regiões mais novas da Zona Sul, principalmente em relação à oferta de vagas de garagem. Por outro lado, o sistema de transportes da Paulista, que inclui a Linha Verde do metrô, compensa parcialmente essa deficiência.

Ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, começa a se definir a Região JK, que faz divisa com as regiões Itaim, Vila Olímpia e Faria Lima, e está também muito próxima da Berrini. Um de seus aspectos principais é a alta qualidade do estoque, quase todo dotado de ar condicionado central. O custo dos terrenos passou a ser um dos fatores determinantes para o estabelecimento do padrão dos empreendimentos da região. Para viabilizar economicamente os projetos torna-se necessária a execução de empreendimentos comerciais de alto padrão construtivo e valor agregado, uma vez que para fins de incorporação também devem ser levados em conta os custos da contrapartida a ser paga para a Prefeitura, a fim de se aumentar o potencial construtivo dos terrenos.

A Vila Olímpia é uma região em constante crescimento e desenvolvimento por ser um importante elo de ligação entre as avenidas Nova Faria Lima e Eng<sup>o</sup> Luís Carlos Berrini. A ampliação das ruas Funchal e Gomes de Carvalho também contribuiu com o desenvolvimento da região, melhorando o tráfego e os acessos. A Rua das Olimpíadas, recém-duplicada, já abriga vários edifícios de escritórios de ótimo padrão, assim como o novo Shopping Vila Olímpia, que adicionou ainda mais opções à já consolidada infraestrutura da região.

Na margem direita do Rio Pinheiros começam a surgir empreendimentos dentro do conceito de business parks, tais como o "América Business Park", junto à Ponte Morumbi, e o "Panamérica Park", próximo à Ponte Transamérica.

No início do século XXI o Centro de São Paulo ainda era a região que abrigava a maior parcela do estoque total da cidade. Este estoque, porém, é composto em sua maior parte por imóveis antigos,

sem ar condicionado central, com pouca ou nenhuma vaga de garagem, o que traduz a baixa qualidade e características obsoletas deste estoque.

Apesar da ótima infraestrutura de transportes, serviços e lazer, a Paulista passou a sofrer a concorrência do alto padrão de empreendimentos desenvolvidos na Zona Sul. Esta concorrência tem é combatida com a reforma (retrofit) de alguns prédios, bem como iniciativas para o desenvolvimento dos poucos terrenos ainda disponíveis, principalmente no momento atual em que projetos mais ousados são capazes de compensar o seu alto valor de aquisição.

Regiões como Jardins, Itaim, além de parte da Vila Olímpia, próxima à Avenida Santo Amaro, já não têm mais ampla disponibilidade de terrenos passíveis de serem incorporados. A maior parte de seu estoque é composta por edifícios de lajes pequenas, destinados a investidores individuais e usuários. Acompanhando a característica do estoque existente, lançamentos recentes são, em sua maioria, voltados para ocupantes de pequeno e médio porte, incluindo profissionais liberais. Os novos prédios de escritório dividem as poucas áreas incorporáveis disponíveis com lançamentos residenciais de alto padrão, com tamanhos de unidades bastante diversificadas e projetos diferenciados, tais como lofts e flats.

### Mercado de Escritórios

Atualmente o Mercado de Escritórios de São Paulo está concentrado principalmente nas regiões Centro, Paulista, Jardins, Faria Lima, Pinheiros, Itaim, JK, Vila Olímpia, Berrini, Chucrí Zaidan, Chácara Santo Antônio e Marginal Pinheiros. Os polos de escritório foram sendo constituídos, em linhas gerais, na sequência descrita e à medida que cada um deles não mais conseguia abrigar o crescimento e as exigências dos ocupantes.

Recentemente convencionou-se analisar o mercado de escritórios segmentando sua localização entre regiões CBD (Central Business District) também chamadas de regiões Primárias, que são as regiões mais nobres da cidade; e Non-CBD, que são as regiões secundárias. Regiões CBD: Paulista, Jardins, Faria Lima, Pinheiros, Itaim, JK, Vila Olímpia, Berrini e Chucrí Zaidan.



O estoque total trata-se da somatória do volume de metros quadrados de todos os edifícios de escritórios de determinado padrão, já construídos. Dessa maneira, representa o perfil edificado de determinada região, cidade e/ou padrão de edifícios.

O estoque total de escritórios corporativos nas regiões CBD de São Paulo totaliza cerca de 5,1 milhões de metros quadrados, assim distribuídos:



Dentre as regiões CBD, a Chucrí Zaidan já se iguala à Região Paulista em termos de volume de escritórios, apesar de ser a de desenvolvimento mais recente.

Desde 2005, as regiões CBD têm apresentado taxa de crescimento do estoque da ordem de 4,87% ao ano. O gráfico abaixo ilustra o desenvolvimento do estoque ao longo dos últimos 15 anos, segmentado entre espaços ocupados e disponíveis.



Fonte: Dados Buildings, analisados pela Barzel Properties



Fonte: Dados Buildings, analisados pela Barzel Properties

O nível de oferta no segmento de escritórios é analisado através do cálculo da Taxa de Vacância, que é o percentual de espaços atualmente desocupados em relação ao estoque total existente. Dessa maneira, a Taxa de Vacância representa a disponibilidade de espaços de escritórios, estejam estes declaradamente ofertados ao mercado ou não.

Apenas como referência podemos mencionar que, teoricamente, a taxa de vacância ideal para o mercado de escritórios de São Paulo deve variar entre 10% e 15%. Por taxa de vacância ideal entende-se o patamar adequado para manter em equilíbrio as variáveis mercadológicas de oferta e demanda, sem oscilações nos valores praticados.

Podemos identificar os diferentes ciclos do mercado de escritórios no gráfico a seguir. A partir de 2013 a oferta disponível aumentou devido ao cenário econômico, que retraiu a demanda por ocupação de escritórios. A taxa de vacância em escritórios corporativos nas regiões CBD atingiu 19% no final de 2016, começando a diminuir no ano seguinte. Seu nível mais baixo foi medido em 2012, como resultado do boom imobiliário brasileiro que se seguiu à crise internacional na Europa e nos EUA.

Estimulados pela elevação dos valores praticados e pelo aquecimento da demanda, incorporadores investiram em novos empreendimentos. Estes edifícios corporativos de alto padrão (cujo desenvolvimento teve início quando a oferta era restrita e a demanda, mais alta) foram concluídos entre 2013 e 2015 (coluna de novo estoque no gráfico abaixo), elevando a taxa de vacância. Neste momento o cenário político-econômico brasileiro deixou de ser atrativo para investimentos, com a consequente saída de investimentos nacionais e estrangeiros. Neste contexto, a procura por espaços de escritórios ficou em patamares inferiores aos níveis da oferta disponível. Essa situação começou a reverter somente após a definição das eleições presidenciais no final de 2018.



Em 2019 o mercado de escritórios iniciou sua retomada, que pode ser observada pela queda de cinco pontos percentuais na taxa de vacância e no volume recorde de absorção bruta – 659 mil m² de escritórios transacionados no ano, vis-à-vis a média histórica pouco superior a 300 mil m² por ano.

A Absorção Líquida é o instrumento de mercado mais comumente utilizado para aferição da demanda para ocupação. Esta estatística corresponde à diferença entre o estoque total ocupado em diferentes períodos de análise. O resultado ilustra, de forma quantitativa, o potencial de ocupação de metros quadrados da demanda em um determinado período, ou seja, o aquecimento da demanda.

Historicamente, nas regiões CBD a absorção líquida sempre havia sido positiva, demonstrando um consistente aumento na ocupação de escritórios. O primeiro ano em que se verificou absorção líquida negativa foi 2020, em decorrência da pandemia Covid-19 e do advento do home office como prática nas empresas. Em virtude dessa situação, houve várias devoluções de espaços locados, com redução

no volume de estoque ocupado e aumento da taxa de vacância.

Ainda assim, a absorção bruta – outro instrumento de aferição da demanda, que reflete o total de metros quadrados transacionados em determinado período – permaneceu em patamares próximos à média histórica.

Os valores de locação tendem a acompanhar as oscilações de oferta e demanda. Em momentos que se verificou a redução da taxa de vacância foi possível observar um crescimento nos preços, assim como houve redução de valores em momentos de alta na oferta disponível.



Fonte: Dados Buildings, analisados pela Barzel Properties

Em um cenário mercadológico que indique a existência de um equilíbrio entre a oferta e a demanda é de praxe admitir que os valores transacionados correspondam, em média, a 90% do preço pedido. Ou seja, no momento da negociação, comumente o futuro inquilino e/ou comprador consegue obter um desconto de aproximadamente 10% sobre o preço inicialmente pedido.

Em épocas de crise ou quando há um desequilíbrio muito grande entre os níveis de oferta e demanda, verifica-se a aplicação de descontos mais altos para a efetivação de negócios. Esses descontos podem manifestar-se através de uma redução direta no preço pedido, ou através de condições contratuais mais flexíveis, tais como períodos de carência mais extensos e descontos progressivos sobre os valores nominais de contrato, entre outros.

Os preços pedidos nas regiões primárias de São Paulo estão abaixo do que o preço de 2005 corrigido pela inflação. Isto demonstra que existe um espaço para crescimento dos aluguéis.





Como a maior parte dos setores de economia, o segmento imobiliário também passou por um momento desafiador em 2020, diante da pandemia Covid-19. O rápido avanço da doença mundo afora e a falta de clareza sobre seus impactos no longo prazo, sem dúvidas, geraram muitas incertezas em todo o mercado, desaquecendo alguns setores do segmento imobiliário, que apresentavam crescimento.

Apesar da instabilidade, com o decorrer do tempo o chamado “novo normal” foi tomando forma, permitindo entender melhor os impactos da pandemia. Como mencionado anteriormente, o segmento imobiliário respondeu de maneiras diferentes em cada um de seus segmentos. O mercado corporativo foi afetado pela adoção do home office nas empresas.

Contudo, após a superação da pandemia, o escritório continuará sendo necessário, pois em muitos casos o home office tem apresentado dificuldades de transmitir a cultura empresarial, além da falta de infraestrutura nos ambientes domésticos. Por isso, na opinião da Barzel, o novo normal deverá contar com um regime híbrido. Em entrevista da Cushman & Wakefield a 158 executivos, apenas 21% não pretende seguir com o home-office após a pandemia, contudo 55% adotaria um regime com de 3 dias ou menos em regime remoto, reforçando que o escritório continuará sendo necessário para as empresas.



Ainda que haja retração da demanda para ocupação, o mercado irá se ajustar pois existem diversos fatores que impedem um excesso de oferta, como a escassez de terreno; restrição urbanística (zoneamento); e a complexidade e prazo para desenvolvimento de novos projetos. No cenário atual, tais fatores contribuem para que muitas vezes seja mais vantajoso a aquisição de um edifício pronto do que a construção de um novo, ao se levar em consideração o custo de reposição (custo do terreno somados ao custo do desenvolvimento, aprovações e construção)

Estes fatores explicam a demanda recente de aquisição de imóveis. Com a queda na taxa de juros, o interesse dos investidores tem se voltado para o mercado imobiliário, o que pode ser comprovado pelo alto volume de transações de compra e venda que aconteceram ao longo dos últimos dois anos. Mesmo diante dos desafios, importantes aquisições foram realizadas no período da pandemia, o que reforça a visão estratégica de investidores institucionais em relação ao mercado imobiliário.

Sendo assim, na opinião da Barzel, imóveis bem localizados devem se mostrar resilientes no longo prazo uma vez que continuarão sendo a escolha preferencial das grandes empresas. Mesmo no

cenário atual de pandemia, tem-se observado taxas de vacância menores em ativos localizados em regiões valorizadas como o Itaim e Faria Lima, por exemplo.

O momento atual de mercado é extremamente desafiador. Porém, com a retomada da economia, os escritórios que tiverem boa localização, especificação técnica e gestão deverão ter vantagem competitiva na captação de novas demandas.

#### **XXIV. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA**

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, dos Ofertantes, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e deste Prospecto por meio dos websites da Administradora, dos Ofertantes, dos Coordenadores da Oferta, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que este Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta e reprodução apenas:

##### ***Administradora***

##### **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Contato: Danilo Barbieri / Sérgio Dias

Rua Iguatemi, 151, 19º andar

CEP 01451-011, São Paulo, SP

Tel.: (11) 3133-0350

E-mail: [fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br)

Website: <https://www.brltrust.com.br>

(para acessar este Prospecto, no website da Administradora, clicar em <https://www.brltrust.com.br/?administracao=barzel-fii&lang=pt>).

##### ***Coordenador Líder***

##### **BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Responsável: Sr. Pedro Nogueira Costa

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares

CEP 04538-132, São Paulo, SP

Tel.: (11) 3708 8482

E-mail: [pedro.costa@itaubba.com](mailto:pedro.costa@itaubba.com)

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas>

(para acessar este Prospecto, neste website clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2021" em seguida, clicar em "Fevereiro" e então localizar o Prospecto Preliminar)

## ***Coordenadores***

### **BANCO SAFRA S.A.**

Responsável: Rafael Werner

Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista,

CEP 01310-930, São Paulo, SP

Tel.: (11) 3175-4309

E-mail: rafael.werner@safra.com.br

Website: [www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm](http://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm)

(para acessar este Prospecto, clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – Barzel Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida clicar em "Prospecto Preliminar")

### **UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Responsável: Fernanda Motta

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar,

CEP 04.538-132, São Paulo/SP

Tel.: (11) 2767-6183

E-mail: [fernanda.motta@ubsbb.com](mailto:fernanda.motta@ubsbb.com)

Website: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html>

(para acessar este Prospecto, neste website clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - Barzel Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida clicar em "Prospecto Preliminar")

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar

CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

(Para acessar este Prospecto, neste website, no "Menu", clicar no link "Informações de Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta Informações de Fundos", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "Barzel Fundo de Investimento Imobiliário")

## ***Ambiente de Negociação***

### **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901, São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br>

(Para acessar este Prospecto, neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos produtos e serviços", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Fundos", digitar "Barzel Fundo de Investimento Imobiliário")

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **5. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora, do Consultor Imobiliário e dos Coordenadores da Oferta ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Investidores devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não se limitando a aqueles descritos a havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

*Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.*

*Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pelos Coordenadores da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.*

*A Administradora, o Consultor Imobiliário e os Coordenadores da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.*

*Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização/aquisição das Cotas adquiridas no âmbito da Oferta.*

### **a) RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS**

#### **Risco de Pandemia e da COVID-19**

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários do

imóveis investidos pelo Fundo, podendo resultar no inadimplemento e/ou renegociação dos aluguéis pelos respectivos locatários dos Ativos Imobiliários, e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global de Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito de suas ofertas de Cotas, influenciando a capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários. É possível que a mudança na dinâmica das relações de trabalho decorrentes da Covid-19 em virtude da realocação dos funcionários para trabalho em casa (*home office*) impacte a demanda de mercado para locação de imóveis de uma forma geral, em especial no segmento de edifícios corporativos, o que poderá ter um impacto negativo aos imóveis desse segmento que compõem ou que comporão a carteira do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade do Fundo.

### **Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo**

Existe o risco de vacância, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita de locação, alteração dos valores dos aluguéis praticados e vacância. No tocante à receita de locação, a inadimplência dos locatários no pagamento de aluguéis e/ou dos encargos da locação implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados. Além disso, nos termos da Lei de Locações, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, podendo flutuar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. A renovação dos contratos de locação nessas hipóteses dependerá do julgamento da respectiva ação proposta, o qual poderá não contemplar termos econômicos favoráveis ao Fundo, impactando assim a rentabilidade da carteira.

### **Risco de vacância**

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s).



Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por consequência, a rentabilidade inicialmente esperada pelos Investidores em Cotas do Fundo.

### **Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis**

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas, e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

### **Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral**

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, as taxas de juros, os preços, ágios, deságios e liquidez dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e o Consultor Imobiliário, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais ou fatores macroeconômicos em geral. Todos esses fatores

poderão impactar a geração de renda dos ativos da carteira do Fundo, prejudicando a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco imobiliário**

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulações que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Todos esses fatores poderão impactar a geração de renda dos ativos da carteira do Fundo, prejudicando a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundos de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação ao Ativo Alvo da Quarta Emissão. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação ao Ativo Alvo da Quarta Emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

### **Risco institucional**

As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros e bolsa, que são afetados pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e o Consultor Imobiliário, se responsabilizará ou será

obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais. Todos esses fatores poderão impactar a geração de renda dos ativos da carteira do Fundo, prejudicando a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

### **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de resultados aleatórios e variáveis, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá essencialmente das receitas provenientes dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades ou imóveis investidos. Caso as projeções de rentabilidade dos investimentos não sejam atingidas, poderá haver impacto negativo à rentabilidade do Fundo e aos Cotistas.

### **Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo**

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em

eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Caso os riscos acima se materializem, poderá haver impactos negativos à rentabilidade dos ativos da carteira ou mesmo imposição de pagamentos adicionais pelo Fundo para cobrir prejuízos ou passivos, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

### **Riscos sistêmico e do setor imobiliário relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário**

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelo Consultor Imobiliário qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Caso os riscos acima sejam materializados, poderá haver impactos negativos à rentabilidade dos ativos da carteira do Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo e dos Cotistas.

### **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, intervenções ou reformas nos Imóveis Alvo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, regulatórios ou operacionais que causem a

interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

### **Riscos regulatórios**

A legislação aplicável aos FIIs, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

(ii) Risco de alterações na Legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos locatários dos imóveis, o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

### **Risco operacional**

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo. Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo, sem prejuízo de outros riscos:

- a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;

- g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- h) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

**Riscos de sinistro e de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros**

Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional e impactar a rentabilidade das Cotas, prejudicando os Cotistas.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo e sobre a rentabilidade esperada para as Cotas e a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas e dos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo, impactando a rentabilidade esperada às Cotas potencialmente adquiridas pelos Investidores.

### **Risco de alteração do zoneamento**

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros. Caso os riscos acima sejam materializados, poderá haver impactos negativos à rentabilidade dos ativos da carteira do Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo, e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros**

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros. Caso os riscos acima sejam materializados, poderá haver impactos negativos à rentabilidade dos ativos da carteira do Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo e dos Cotistas.

## **Risco Descumprimento de Obrigações por Afiliadas (Notificação)**

O Fundo poderá ter perdas decorrentes do descumprimento pelas sociedades afiliadas aos Ofertantes das obrigações por elas assumidas nos contratos de complementação de locação ou no contrato de responsabilização por demandas de terceiros por atos ou fatos ocorridos anteriormente à liquidação da Oferta.

Nesse contexto, inclui-se a potencial contingência em face da SPE CD1 e do Fundo em virtude dos fatos narrados na notificação extrajudicial datada de 11 de fevereiro de 2021 a respeito de divergências com relação ao pagamento de comissão de corretagem no tocante à operação de compra e venda de determinados galpões do Empreendimento CD1, realizada em 21 de dezembro de 2018, antes da integralização da SPE CD1 ao patrimônio do Fundo.

Não há garantias de que o Fundo não venha a ser demandado em ação judicial proposta pelo notificante, ou de que o Fundo esteja isento de qualquer constrição judicial, por meio de bloqueio ou penhora *online*. Adicionalmente, as entidades afiliadas aos Ofertantes podem inadimplir a obrigação de se responsabilizar e manter o Fundo indene com relação a qualquer perda decorrente dessa ou de qualquer outra contingência relacionada aos imóveis integralizados para composição do Portfolio Inicial do Fundo. A materialização de qualquer das situações acima poderá representar na indisponibilidade ou mesmo perda de recursos, o que poderá, por consequência, afetar a rentabilidade das Cotas, e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

## **Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real**

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, bem como, atualmente existem ônus sobre o Empreendimento BLP e o Empreendimento CD1, conforme descritos na seção *XI.1. Dívidas SPE*, na página 78 deste Prospecto. Tais ônus, gravames ou restrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo até que sejam efetivamente cancelados. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Nesse contexto, eventual constrição judicial para a execução patrimonial do ônus pode resultar em penhora dos ativos onerados e impactar a rentabilidade Fundo.

Além disso, o Empreendimento BLP e o Empreendimento CD1 encontram-se hipotecados em garantia das respectivas Dívidas SPE, as quais serão quitadas com os recursos oriundos da Oferta Primária. A liberação da hipoteca depende da emissão de termo de quitação dado pelo credor, bem como da aceitação do Oficial de Registro de Imóveis competente, que poderá apresentar exigências antes da averbação da referida quitação na matrícula dos imóveis. Caso não ocorra a liberação da hipoteca que recai sobre as referidas unidades, o patrimônio e os resultados do Fundo podem vir a ser impactado negativamente. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade, o valor de negociação das Cotas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.



## **Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo**

Eventual venda dos Ativos Imobiliários pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo (i.e. sem ganho), o que pode gerar prejuízo aos Cotistas

Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Eventual atraso na liquidação ou celebração de contratos em condições desfavoráveis poderá impactar a rentabilidade da carteira do Fundo e, por consequência, a rentabilidade esperada pelos Investidores.

## **Riscos ambientais**

Os imóveis do Portfolio Inicial e o Ativo Alvo ou outros imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade, o valor de negociação das Cotas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazendo com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis. Adicionalmente, existe a

possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

### **Riscos relacionados à regularidade dos imóveis**

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar e/ou inviabilizar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Importante observar que os imóveis que compõem os Ativos Imobiliários do Fundo dependem de diversos cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, por conseguinte, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos competentes, como, por exemplo, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para a devida instalação, operação e funcionamento das sociedades que ocupam os imóveis.

No tocante às licenças de responsabilidade da Prefeitura local, destacam-se o Habite-se a Licença de Instalação e Funcionamento. O Habite-se atesta que as edificações realizadas nos imóveis foram concluídas de acordo com os projetos aprovados perante as autoridades competentes e em conformidade com a legislação municipal, não possuindo prazo de validade. A Licença de Funcionamento, por seu turno, é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis. Desse modo, as ocupações exercidas nos imóveis e os desenvolvimentos de atividades empresariais sem as mencionadas licenças imobiliárias implica no risco de aplicação de multas, com possibilidade de interdição, que pode ser determinada pelo período necessário à obtenção das licenças, ou, em caso de impossibilidade, pode haver a lacração definitiva dos estabelecimentos.

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento.

Nesse sentido, o Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis, seja em seu nome ou em nome de sociedades locatárias, licenças e/ou alvarás válidos e com indicação correta das áreas de superfícies e/ou construídas dos imóveis, sendo certo que reconhece que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações de terceiros atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas dos órgãos competentes, que podem ser direcionadas tanto ao Fundo, na qualidade de proprietário, e/ou aos ocupantes. Na hipótese de sanções aplicadas às sociedades locatárias, ressalta-se que as atividades empresariais desenvolvidas nos imóveis poderão ser paralisadas durante todo o tempo necessário para a regularização perante os órgãos competentes ou, em casos mais extremos, de maneira definitiva, o que comprometerá drasticamente o recebimento de valores locatícios pelo Fundo.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão.

Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

Em vista de todos os eventos e fatos narrados acima, caso o Fundo não consiga obter as licenças mencionadas, pode se ver impedido de operar o imóvel de forma regular e, conseqüentemente, as atividades a serem desempenhadas nos imóveis serão afetadas, impactando a rentabilidade dos Cotistas.

## **b) RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E À OFERTA**

### **Risco relativo à destituição do Consultor Imobiliário**

Conforme previsto no Regulamento, os Cotistas, em sede de Assembleia Geral, poderão deliberar pela destituição do Consultor Imobiliário de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento.

A substituição do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provém em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Consultor Imobiliário, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Consultor Imobiliário poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Adicionalmente, conforme previsto no Regulamento e explicitado no item *XI. Renúncia e/ou Destituição da Administradora, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário* à página 47 deste Prospecto, em caso de destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa, o Consultor Imobiliário fará jus à Remuneração por Descontinuidade, a qual deverá ser equivalente a 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida ao Consultor Imobiliário a título de parte da Taxa de Administração antes de sua destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga por 18 (dezoito) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição do Consultor Imobiliário. O pagamento da Remuneração de Descontinuidade poderá afetar diretamente a remuneração do novo gestor/consultor imobiliário do Fundo pelo período de 18 (dezoito) meses, sendo que, desta forma, a manutenção do novo gestor/consultor imobiliário no período de pagamento da Remuneração por Descontinuidade poderá gerar conflitos entre Cotistas e o novo gestor/consultor imobiliário no que tange à gestão do Fundo. Eventual risco de governança e conflito político entre Fundo e gestores poderá impactar a capacidade de geração de resultado pelo Fundo, impactando a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco de Pagamento pelo Fundo da Remuneração por Descontinuidade do Consultor Imobiliário e Gestor**

Nos termos do Regulamento do Fundo, caso haja destituição da Barzel, sem que seja configurada justa causa, considerando-se para tal: (i) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação de ato ou situação de comprovada fraude, dolo, culpa grave e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, do Contrato de Consultoria e Gestão, e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) o descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários, após a obtenção do Registro de Gestor, estabelecido por decisão administrativa final do colegiado da CVM fundamentada em atos ou situações decorrentes das hipóteses descritas no inciso "i" deste item, a

Barzel fará jus à Remuneração por Descontinuidade (conforme definido no item 7.1.4 do Regulamento do Fundo), a qual deverá ser equivalente ao montante de 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida à Barzel a título de parte da Taxa de Administração antes de sua destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga por 18 (dezoito) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição da Barzel.

A Remuneração por Descontinuidade será: (i) abatida da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição à Barzel ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração por Descontinuidade, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, referida remuneração será abatida da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Barzel, caso esta não houvesse sido destituída, considerando a destinação integral da Nova Taxa de Gestão para o pagamento da Remuneração por Descontinuidade, sendo certo que a Remuneração por Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela redução da Nova Taxa de Gestão, a qual poderá ser destinada em sua totalidade, pelo período necessário, para o pagamento integral da Remuneração por Descontinuidade; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

O eventual pagamento da referida remuneração poderá dificultar a contratação de um novo gestor, haja vista que a Remuneração por Descontinuidade será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor, e conseqüentemente na redução da remuneração do novo gestor, bem como, caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração por Descontinuidade, o eventual pagamento de referida remuneração por meio da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Barzel poderá ensejar a diminuição das disponibilidades do Fundo, podendo implicar a liquidação de ativos de sua carteira para fazer frente ao valor devido, bem como a redução da rentabilidade das Cotas do Fundo.

#### **Risco relativo às novas emissões de Cotas**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, com ou sem utilização do Capital Autorizado, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

#### **Risco relativo à concentração e pulverização**

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de cotas ou mesmo a totalidade das novas cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

#### **Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo**

O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O

Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de um único ou poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários. A exposição dos cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas em montante que exceda a Reserva de Contingência, conforme prevista no item 11.2 do Regulamento, ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis. A imposição de novas obrigações e passivos aos ativos da carteira do Fundo pode impactar a rentabilidade esperada aos investimentos da carteira, diminuindo a rentabilidade das Cotas do Fundo e dos Cotistas.

### **Custos de manutenção do Fundo**

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo com pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance, também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista.

### **Riscos tributários**

O risco tributário consiste na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 1.952 de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo., e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Por fim, é possível que as autoridades fiscais desafiem o reconhecimento contábil de algumas receitas do Fundo no sentido da apuração efetiva de lucros a serem distribuídos. Caso haja qualquer decisão administrativa e/ou judicial contrária ao reconhecimento contábil dos lucros do Fundo poderá afetar a capacidade de distribuição de dividendos e, por consequência, a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

### **Risco de descontinuidade**

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade inicialmente projetada pelos Investidores, sendo certo que não será devida pelo Fundo, pela Administradora, e/ou pelo Consultor Imobiliário nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Caso tal risco ocorra, a rentabilidade dos Cotistas poderá ser afetada de forma negativa.

### **Depreciação do investimento**

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção. A realização de novos aportes em relação aos ativos da carteira poderá impactar a rentabilidade inicialmente esperada para os ativos da carteira, impactando negativamente o investimento feito pelos Investidores.

## **Risco de imagem**

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar os ativos pertencentes ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis e o valor das Cotas do Fundo.

## **Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

## **Risco da morosidade da Justiça Brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos de sua carteira e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

## **Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

## **Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Conforme descrito neste Prospecto, Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Oferta. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, o Consultor Imobiliário e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

## **Risco de permanência dos Ofertantes no Fundo (Acordo de *Lock-Up*)**

Conforme acordado entre Fundo, Coordenadores da Oferta, Barzel e Ofertantes, os Ofertantes permanecerão como Cotistas do Fundo após o encerramento da Oferta, e se comprometeram, por um período de 05 (cinco) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Encerramento, a não negociar mais de 5% (cinco por cento) de sua participação remanescente no Fundo por um preço 3% (três por cento) inferior ao Valor da Cota.

A manutenção da posição relevante pelos Ofertantes poderá fragilizar a posição dos Investidores que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta, uma vez que os Ofertantes poderão manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá afetar a liquidez das Cotas no mercado secundário. A Administradora, o Consultor Imobiliário e as Instituições Participantes da Oferta não terão como garantir que os

Ofertantes não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que pode reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.

### **Risco de não permanência dos Ofertantes no Fundo**

Os Ofertantes poderão vir a alienar suas Cotas nos mercados organizados ou por meio de ofertas complementares ou leilões especiais. Essa oferta de Cotas poderá influenciar o preço de negociação das Cotas no mercado organizado. Além disso, os Ofertantes poderão vir a alienar suas Cotas pelas mesmas modalidades disponíveis para negociação de Cotas, o que mais uma vez poderá influenciar o preço de negociação das Cotas no mercado organizado e na liquidez para a negociação das Cotas pelos Cotistas no mercado secundário.

### **Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos / Riscos relacionados à distribuição parcial**

Observadas as disposições do presente Prospecto, será admitida a Distribuição Parcial da Oferta Secundária, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, sendo certo que será admitida apenas a Distribuição Parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária. Desta forma, a manutenção da Oferta foi condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta, existindo, nesta hipótese, a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam adquiridas todas as Cotas Ofertadas, fazendo com que parcela relevante das Cotas do Fundo permaneçam sob a titularidade dos Ofertantes, que poderão influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores poderá afetar a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Tendo em vista que a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita e integralizada pelos Investidores, não havendo a colocação de todas as Novas Cotas, a Oferta Secundária não ocorrerá e a Oferta, como um todo, será cancelada, frustrando a decisão de investimento e as projeções iniciais de rentabilidade esperada pelos Investidores quanto ao potencial investimento em Cotas do Fundo.

### **Risco de alteração do Regulamento do Fundo**

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

### **Risco de governança**

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão de tal quórum não ter sido atingido. Riscos de governança podem impactar a gestão dos ativos da carteira do Fundo pela Administradora e pela Barzel, impactando negativamente a capacidade de geração de resultado pelo Fundo e, por consequência, a rentabilidade das Cotas do Fundo e dos Cotistas.

### **O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios**

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e



realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos imóveis com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições favoráveis quanto as previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda.

O Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

### **O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias**

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias nos segmentos de atuação do Fundo. O Fundo pode precisar obter recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades, caso a rentabilidade dos ativos da carteira do Fundo não seja suficiente para financiar as atividades futuras do Fundo. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que estes serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- a) grau de interesse de investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- b) capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- c) atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- d) *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- e) demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIIs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### **Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC)**

Em caso de desvalorização do valor de mercado das cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (denominação anterior da B3). Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado Investidor poderá adquirir parcela relevante das cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores em decorrência de

uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

### **Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

### **A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados**

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

## **c) OUTROS RISCOS**

### **Risco de potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, dependem de aprovação prévia, específica e informada, em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Os Cotistas não devem votar quando possuem conflito de interesses na matéria em votação.

Nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 05/2013 - CVM/SIN e do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SER, são consideradas hipóteses de conflito de interesses entre o Fundo e/ou a Administradora e/ou o Consultor Imobiliário, sem prejuízo de qualquer outra situação que possa vir a causar conflito de interesses entre as pessoas supramencionadas, as seguintes: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte a Administradora e/ou o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único da Instrução CVM 472

A Assembleia Geral pode vir a aprovar operações que caracterizem conflito de interesses. No mesmo sentido, a Assembleia Geral também poderá não aprovar operações com conflito de interesses que o Consultor Imobiliário entender como essenciais às operações do Fundo, disso podendo resultar a perda de oportunidades de negócios relevantes para o Fundo e para a manutenção da sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação

prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo. Nessa hipótese, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, conforme disposto no item 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, as ofertas públicas de fundos de investimento imobiliário, como o Fundo, cujos recursos sejam destinados à aquisição de ativos pertencentes aos prestadores de serviço do Fundo, incluindo o Consultor Imobiliário e Pessoas Ligadas, são situações consideradas como de potencial conflito de interesses entre o fundo e seus prestadores de serviço, sendo que a potencial aquisição só poderá ser realizada mediante aprovação prévia, específica e informada aos cotistas em sede de assembleia geral, seguindo os quóruns aplicáveis segundo a regulamentação da CVM.

Nesse contexto se inclui a Assembleia de Conflito de Interesses, na qual os potenciais investidores da Oferta poderão aprovar, reprovar ou se abster de votar quanto à aquisição do Ativo Alvo da Oferta. Os investidores que desejarem manifestar seu voto poderão outorgar a Procuração de Conflito de Interesses. Sem prejuízo de eventual aprovação da aquisição do Ativo Alvo no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, não há garantias que eventuais situações de potencial conflito entre Fundo e Consultor Imobiliário durante a gestão do ativo não impactarão a rentabilidade das Cotas.

Mesmo com as aprovações necessárias, não é possível garantir que as situações de potencial conflito de interesse entre Fundo e prestadores de serviço não impactem negativamente a negociação e conclusão das transações sob análise, nem há garantias de que tais transações serão celebradas nas condições mais favoráveis ao Fundo, fatores estes que poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira e o investimento em Cotas do Fundo.

**Por fim, vale ressaltar que a Barzel também atua como Consultor Imobiliário (e Gestor, após a obtenção do Registro de Gestor) do "Tantou Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.420.742/0001-13, resultante da cisão parcial do Fundo anteriormente à aprovação final dos termos e condições da Segunda Emissão e realização da Oferta. A Barzel poderá propor, no futuro, a aquisição pelo Fundo dos ativos que foram objeto da cisão parcial caso estejam alinhados à Política de Investimento, além do Ativo Alvo da Segunda Emissão, sendo que tal matéria também deverá ser submetida à aprovação dos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável, considerando que a Barzel é, também, Consultor Imobiliário (e Gestor, após a obtenção do Registro de Gestor) do "Tantou Fundo de Investimento Imobiliário". Os cotistas do Fundo que também forem cotistas daquele fundo não poderão votar na Assembleia Geral, em virtude das limitações previstas na Instrução CVM 472, o que poderá incluir Pessoas Vinculadas e/ou a totalidade ou parcela dos Ofertantes, conforme explicitado acima. Caberá, portanto, aos demais cotistas do Fundo deliberar sobre a aquisição ou não desses imóveis e empreendimentos, submetendo-se a decisão aos riscos já apontados acima.**

### **Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses**

Os recursos captados na Oferta Primária serão destinados, parcialmente, à aquisição do Ativo Alvo da Oferta, sujeito, à aprovação dos cotistas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses em razão da caracterização de potencial conflito de interesses com o Consultor Imobiliário. Caso a aquisição não seja aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, a transação não será realizada e os recursos integralizados pelos investidores no âmbito da Oferta deverão ser devolvidos aos investidores. Os valores já depositados serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos, se houver, auferidos no período pelas aplicações realizadas, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização até a data da efetiva devolução, e, em qualquer hipótese, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos da oferta, taxa e/ou a tributos (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada).

Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso não haja a aprovação, não é possível garantir que a Administradora e a Barzel conseguirão selecionar outros Ativos Imobiliários com similar expectativa de rentabilidade, o que poderá impactar negativamente o investimento em Cotas do Fundo realizado pelos Investidores.

### **Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, a Administradora, o Consultor Imobiliário e os Coordenadores da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiam estejam incorretas. As projeções poderão variar conforme o tempo, sem que os Cotistas tenham ciência de tal oscilação, o que poderá afetar a capacidade de os Investidores avaliarem de forma adequada a manutenção de seu investimento em Cotas do Fundo ou avaliar as melhores janelas de oportunidade para a venda das Cotas no mercado secundário.

### **Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade**

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

### **Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta**

Conforme disposto neste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento, a obtenção da autorização da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses, o que poderá prejudicar a liquidez do investimento.

### **Risco relacionado à ausência de AVCB do Empreendimento CD1**

Não há Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) válido em relação ao Empreendimento CD1.

No âmbito da aquisição do Empreendimento CD1, a locatária ficou exclusivamente responsável pela realização de obras no Empreendimento CD1 para sua adequação ao projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo e consequente emissão de AVCB válido. Tendo em vista que o prazo para tal obrigação não foi cumprido, em 08/12/2020 a proprietária do Empreendimento CD01 e a locatária assinaram um Instrumento de Transação, pelo qual: (i) foi reiterada a obrigação da locatária, sob pena de multa por descumprimento; e (ii) foi estabelecido novo prazo para o cumprimento da referida obrigação, qual seja, 25/01/2022.

O exercício das atividades sem as respectivas licenças e/ou os AVCBs competentes, pode implicar, em caso de fiscalização pelo Poder Público, em autuação do estabelecimento e a aplicação de penalidades em valores definidos nas legislações do Município de Osasco e do Estado de São Paulo e, em um pior cenário, o fechamento administrativo, temporário ou permanente, do estabelecimento até a regularização da situação, hipótese em que a locatária ficará impedida de operar no Empreendimento CD1 até a regularização da situação. Ademais, em caso de acidente, dano ou eventual sinistro que ocorra no imóvel, a ausência ou existência de irregularidades materiais nessas licenças poderá gerar responsabilidades civis e criminais.

Ainda, caso ocorra eventual sinistro no Empreendimento CD1 e a seguradora contratada se recuse a realizar a respectiva cobertura sob alegação de que o imóvel estava operando de forma irregular (e.g., sem AVCB válido), o contrato de locação vigente prevê que a locatária seria responsável por arcar com os custos da reconstrução do Empreendimento CD1.

Nesses casos, portanto, o Fundo pode se ver compelido a arcar com custos adicionais em virtude da inexistência do AVCB, custos estes não previstos no Estudo de Viabilidade e, portanto, podendo impactar a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

### **Risco de prejuízo financeiro em razão de processos judiciais em face da proprietária do Empreendimento BLP**

Há três apontamentos judiciais, de natureza civil e trabalhista, tramitando em face da SPE BLP. Conforme cálculos apresentados pela SPE BLP, o total da previsão de perda com tais processos é de R\$ 1.757.793,56 (um milhão, setecentos e cinquenta e sete mil, setecentos e noventa e três reais e cinquenta e seis centavos).

Se concretizada a previsão de perda, a SPE BLP terá prejuízo financeiro considerável e tal prejuízo deverá ser endereçado no âmbito dos documentos da Reestruturação Societária das SPE. A materialização de tal prejuízo financeiro pode representar queda na rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco relacionado ao Empreendimento São Luiz**

Corre em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP o processo nº 1053653-90.2020.8.26.0100 em face da SPE Edifício São Luiz, atual proprietária do Empreendimento São Luiz. No âmbito do referido processo, uma das locatárias do Empreendimento São Luiz (i.e., a Verisure Brasil Monitoramento de Alarmes S.A.), ingressou com pedido pleiteando: (a) a devolução antecipada da unidade nº '14' do Empreendimento São Luiz sem o pagamento da multa contratual que seria devida por rescisão antecipada e a (b) redução de 50% (cinquenta por cento) do valor de aluguel pelo período de 12 (doze) meses contados a partir de abril de 2020, alegadamente em razão dos prejuízos causados pela pandemia do COVID-19.

A Verisure Brasil Monitoramento de Alarmes S.A. obteve decisão favorável em acórdão no âmbito de agravo de instrumento, por meio da qual foi concedida a redução do aluguel em 50% (cinquenta por cento) pelo período de somente 4 (quatro) meses. Por outro lado, a sentença do processo principal foi julgada totalmente improcedente, de modo que se aguarda o julgamento da apelação interposta pela Verisure Brasil Monitoramento de Alarmes S.A (que foi recebida com efeito suspensivo). Segundo relatório do escritório de advocacia responsável pela condução da defesa processual, a probabilidade de perda da SPE Edifício São Luiz é considerada "possível" e o valor da perda é estimado em R\$ 2.459.802,16 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e dois reais e dezesseis centavos). Em caso de perda na ação, o Fundo pode se ver compelido a arcar com o valor da perda, bem como com os custos de sucumbência, o que pode prejudicar a rentabilidade das Cotas e, portanto, afetar a rentabilidade esperada pelo Investidor.

### **Risco relacionado a imóvel cedido a título de comodato à Prefeitura de Guarulhos**

Nas proximidades do Empreendimento BLP, há imóvel de propriedade da SPE BLP consistente em uma lagoa e uma Área de Preservação Permanente (APP), objeto da matrícula 152.379, do 2º RGI de Guarulhos/SP. Tal imóvel se encontra atualmente cedido sob título de comodato à Prefeitura de Guarulhos, conforme instrumento datado de 21/03/2012 e com prazo de vigência até 21/03/2066. Caso ocorra algum tipo de violação à APP, ainda que por terceiros, a SPE BLP pode vir a ser responsabilizada, na qualidade de proprietária do imóvel.

O tratamento do comodato à Prefeitura de Guarulhos e possível doação do imóvel à Prefeitura de Guarulhos para será endereçado no âmbito dos documentos da Reestruturação Societária das SPE. Não obstante, se a doação for concretizada, referido imóvel deixará de fazer parte do Portfolio Inicial do Fundo. Enquanto não houver a doação, qualquer evento não previsível (como, por exemplo, danos ambientais, acidentes), podem ser arcados pelo Fundo na qualidade de proprietário do imóvel e afetar a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, dos Cotistas.

### **Demais riscos**

O Fundo também está sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**6. BREVE DESCRIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **BREVE DESCRIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES**

### **I. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

#### **a. Administradora, Custodiante e Escriturador**

A Administradora do Fundo é a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

Como Administradora fiduciária de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo da Administradora mantém uma carteira aproximada de R\$ 86,8 bilhões distribuídos, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e os chamados fundos 555.

O grupo da Administradora possui uma carteira de aproximadamente R\$ 58,9 bilhões em fundos de investimento em participação, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da BRL Trust é o Sr. Danilo Barbieri.

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., se encontra devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório n. 13.224, de 21 de agosto de 2013.

#### **b. Consultor Imobiliário**

A Administradora contratou a empresa Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda., sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.747.959/0001-65.

##### *Perfil da Barzel*

A Barzel Properties é uma empresa de gestão e desenvolvimento imobiliário fundada em março de 2015 com o objetivo de realizar investimentos de longo prazo em imóveis corporativos e logísticos de alto padrão em regiões centralizadas. Em dezembro de 2020, detinha aproximadamente R\$ 2,7 bilhões sob gestão considerando todos os ativos localizados na Região Metropolitana de São Paulo. São sócios direta e/ou indiretamente da empresa Nessim Daniel Sarfati, que fez parte do grupo Cyrela Brazil Realty – CCP por aproximadamente 30 anos, e um dos maiores fundos institucionais com atuação global.

A empresa atua em todas as etapas do processo de investimento imobiliário possuindo equipe com expertise em identificação e aquisição de imóveis e terrenos; retrofit de imóveis com potencial de valorização, desenvolvimento e construção de novos projetos imobiliários de alto padrão; gestão de locação e relacionamento com inquilinos; e operação predial e administração de suas propriedades. Até a presente data, a Barzel Properties realizou a aquisição de mais de 150.000,00 m<sup>2</sup> de imóveis

corporativos e mais de 250.000,00 m<sup>2</sup> de imóveis logísticos e realizou retrofit em mais de 68.000,00 m<sup>2</sup>. Abaixo, segue o portfólio de imóveis sob gestão atual pela empresa.



Dentro de sua filosofia de investimento, a Barzel Properties prioriza suas decisões de negócio analisando os atributos de qualidade e segurança de um ativo primeiramente sob a perspectiva imobiliária, identificando potencialidades através da execução de obras de reforma ou de melhorias na gestão da propriedade. Além disso, a escolha por ativos localizados próximos à sua sede tem por objetivo permitir o melhor acompanhamento e administração da operação, manutenção e gestão dos empreendimentos. A empresa acredita que estes três fatores, principalmente a boa gestão operacional e conservação dos edifícios com constantes manutenções e reparos preventivos, permitem uma maior satisfação por parte de seus inquilinos, tornam o empreendimento mais atrativo no mercado e proporcionam uma maior resiliência dos resultados ao longo do tempo.

**FILOSOFIA DE INVESTIMENTO**

**DNA IMOBILIÁRIO**  
Seleção criteriosa de ativos com base em nossa experiência de vários anos no desenvolvimento dos melhores edifícios corporativos e galpões logísticos.

**POTENCIALIZAÇÃO**  
Foco na preservação de valor no tempo, por meio de nossa experiência em retrofit a fim de potencializar os aluguéis e manter nossos imóveis sempre atualizados.

**GESTÃO PROATIVA**  
Monitoramento e acompanhamento da operação, manutenção e gestão, diariamente em cada imóvel.

### Nossos números

- + R\$ 2,7 bi em ativos sob nossa gestão
- + 150 mil m<sup>2</sup> de imóveis corporativos adquiridos
- + 230 mil m<sup>2</sup> de imóveis logísticos adquiridos
- + 68 mil m<sup>2</sup> de retrofit executados em edifícios
- + 36 mil m<sup>2</sup> de abl em desenvolvimento

### Perfil da Equipe

A Barzel Properties conta com uma equipe de profissionais formada por colaboradores, diretores e consultores com ampla experiência em aquisição, desenvolvimento, locação e gestão imobiliária.

A empresa estruturou uma equipe de engenheiros com enfoque técnico para acompanhamento próximo e frequente das atividades operacionais e administrativas de cada edifício atuando de maneira preventiva para permitir que o empreendimento tenha resultados sustentáveis no decorrer do tempo. Em atuação conjunta ao time técnico, a empresa conta também com efetivo responsável pela hospitalidade dos edifícios de modo a proporcionar uma gama de serviços e boas experiências aos seus locatários sempre em busca da excelência no atendimento.

Segue abaixo breve descrição dos principais executivos da Barzel Properties:

#### ***Nessim Sarfati***

Sócio fundador da Barzel Properties. Foi diretor do Grupo Cyrela-CPP, onde esteve à frente de importantes projetos corporativos, logísticos e industriais. Foi responsável pela implantação da joint venture com a Prologis. Possui mais de 30 anos de experiência no segmento de Real Estate, trazendo em seu currículo mais de 250.000 m<sup>2</sup> em aquisição e desenvolvimento de importantes edifícios corporativos Triple A nos eixos Faria Lima, Juscelino Kubitschek e av. Paulista e aproximadamente 1.000.000 m<sup>2</sup> em aquisição e desenvolvimento de empreendimentos logísticos de alto padrão, conforme imagens abaixo. Nessim é formado em engenharia civil e possui MBA pela Fundação Getúlio Vargas.



### ***Cassiano Jardim***

Diretor de Risco e Compliance da Barzel Properties desde 2015, onde foi responsável pelo relacionamento com investidor, viabilidade e estruturação de aquisições. Possui mais de 12 (doze) anos de experiência no setor imobiliário e mercado de capitais, com ampla experiência na estruturação de produtos financeiros complexos e avaliação de investimentos. Com passagens pelo Banco Itaú BB (análise de crédito, tesouraria, comercial) e Banco Fator (finanças estruturadas), trabalhou como associado da RB Capital, onde estruturou mais de R\$ 3 bilhões em títulos lastreados em hipotecas, fundos de investimento imobiliário e títulos privados. Cassiano é formado em administração de empresas pelo Insper com extensão pela Universidade de Illinois (Urbana-Champaign), com pós-graduação em Finanças pelo Insper.

### ***Karen Moreira***

Diretora de Engenharia da Barzel Properties desde 2015, sendo responsável pelos projetos de logística, desenvolvimento e aquisição de terrenos. Possui mais de 12 (doze) anos de experiência no segmento de Real Estate e construção civil. Foi arquiteta sênior da MVEP (Marcos Vieira Escritório de Projetos), estando à frente de estudos de implantação e análise de aquisição de terrenos. Também trabalhou Carbone Construtora como gerente sênior, onde era responsável por aprovações, coordenação de projetos e gerenciamento de construção de projetos industriais. Karen é formada em arquitetura pelo Centro Universitário Belas Artes e possui MBA em Gestão Econômica e Estratégica de Projetos pela Fundação Getúlio Vargas.

### ***Luís Ferreira***

Diretor Administrativo e Financeiro da Barzel Properties desde 2015, onde é responsável pelas áreas contábil, tesouraria e societário. Possui mais de 22 (vinte e dois) anos de experiência nos segmentos de Real Estate e Construção Civil. Trabalhou durante muitos anos na São José Construções, liderando equipes financeiras (tesouraria, mesa de operações, finanças corporativas, emissão de dívidas, IPO, entre outras). Luís é formado em Administração e possui pós graduação com especialização em Análise Financeira ambos pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas.

### ***Bruno Turaça***

Diretor de Gestão de Propriedades da Barzel Properties desde 2017, sendo responsável pela gestão de propriedades, contratos, relacionamento com clientes e hospitalidade. Trabalhou durante 6 anos na gestora de ativos imobiliários VBI Real Estate. Ao longo de seus mais de 9 (nove) anos de experiência no setor imobiliário, coordenou o desenvolvimento de 18 empreendimentos corporativos e logísticos, num total de aproximadamente 800.000 m<sup>2</sup> de ABL, tendo como foco gerenciamento de portfólio, prospecção de oportunidades de locação e relacionamento com inquilinos. Bruno é formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP e possui pós graduação em Gestão de Negócios e Projetos pelo Insper.

### ***Beno Sarfati***

Diretor de Tecnologia da Informação e Controle da Barzel Properties desde 2020, entrou na empresa em 2018, onde é responsável pela modernização dos processos internos, automatização dos controles e implementação de melhorias nos sistemas de ERP e Business Intelligence (BI). Possui mais de 4 (quatro) anos de experiência no mercado de capitais e no setor imobiliário, com foco em tecnologia e data science. Com passagens pelo Banco Safra (risco e crédito) e pela XP Investimentos (mesa de renda variável), Beno é formado em administração de empresas pela EAESP-FGV.

### **c. Itaú BBA S.A.**

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$ 981 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R\$ 256 bilhões, em dezembro de 2020. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevidéu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá,, além de escritórios de representação em Assunção, Lima, Nova Iorque, Miami, Frankfurt, Paris, Madri, Londres, Lisboa, Bahamas, Cayman e Suíça<sup>1</sup>

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos<sup>2</sup>, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar nos anos de 2004 a 2014, a segunda colocação em 2015 e em 2016 e o primeiro lugar em 2017, 2018, 2019 e 2020, com participação de mercado entre aproximadamente 19% e 55%. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney<sup>3</sup>. Em 2019, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor agente de M&A da América Latina pela Global Finance<sup>4</sup>. Em 2018 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance<sup>5</sup>. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento da LATAM pela Global Finance<sup>6</sup>. Em 2016 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento da América

---

<sup>1</sup> Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=fYUzm48PqhtwN89kJUkMVg==>

<sup>2</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)

<sup>3</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>4</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>5</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>6</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

Latina pela Global Finance<sup>7</sup>. Em 2015, o Itaú BBA foi escolhido como o banco mais inovador da América Latina pela The Banker, além de também ter sido eleito como o melhor banco de investimento do Brasil pela Euromoney e da América Latina pela Global Finance<sup>8</sup>. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker<sup>9</sup>. Em 2014 o Itaú BBA foi também eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance<sup>10</sup>, e melhor banco de investimento da América Latina pela Latin Finance<sup>11</sup>. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance<sup>12</sup>.

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da Rumo (R\$ 1,0 bilhão), CCR (R\$ 960 milhões), CTEEP (R\$ 1,8 bilhões), Unidas (R\$ 1,5 bilhões), Itaúsa (R\$ 1,3 bilhão), Azul (R\$ 1,7 bilhões) Energisa (R\$ 751 milhões), LASA (R\$ 3,1 bilhões), BRK Ambiental (R\$ 1,100 milhões), Eneva (R\$ 948 milhões), Cosan (R\$ 1,740 milhões), Light (R\$ 500 milhões), Localiza (R\$ 1 bilhão), ViaRondon (R\$ 700 milhões), Dasa (R\$ 500 milhões), Light (R\$ 700 milhões), Raízen (R\$ 900 milhões), Copel (R\$ 850 milhões), Arteris (R\$ 1,7 bilhão), Atacadão (R\$ 1 bilhão), Rumo (R\$ 1,1 bilhão), Enel (R\$ 800 milhões), Vix (R\$ 400 milhões), Comgas (R\$ 2 bilhões), Usiminas (R\$ 2 bilhões), Suzano (R\$ 750 milhões), Petrobras (R\$ 3 bilhões), Eleva (R\$ 100 milhões), Quod (R\$ 250 milhões), Engie (R\$ 1,6 bilhões e R\$ 2,5 bilhões), AB Colinas (R\$ 515 milhões) e Neoenergia (R\$ 1,3 bilhões), entre outras<sup>13</sup>.

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de Ambev (R\$ 850 milhões), Patria (R\$ 1 bilhão), Rede D'Or (R\$ 800 milhões), Enel (R\$ 3 bilhões), Magazine Luiza (R\$ 800 milhões), Cemig (R\$ 1,7 bilhões e R\$ 1,4 bilhões), MRV (R\$ 137 milhões), EDP (R\$ 300 milhões e R\$ 130 milhões), Lojas Americanas (R\$ 190 milhões), Atacadão (R\$ 750 milhões), Prime (R\$ 260 milhões), Elektro (R\$ 350 milhões), Arteris (R\$ 650 milhões), Localiza (R\$ 650 milhões), Prime (R\$ 300 milhões), Coelce (R\$ 400 milhões), Atacadão (R\$ 2 bilhões), Duratex (R\$ 500 milhões), Energisa (R\$ 280 milhões, R\$ 250 milhões e R\$ 150 milhões), Equatorial (R\$ 310 milhões), Light (R\$ 400 milhões), CER (R\$ 100 milhões), Prime (R\$ 340 milhões), Energisa (R\$ 300 milhões), Rede D'or (R\$ 1,1 bilhão e R\$ 800 milhões), SmartFit (R\$ 200 milhões), Equatorial (R\$ 310 milhões), Light (R\$ 400 milhões), Bradespar (R\$ 2,4 bilhões), Movida (R\$ 400 milhões), Prime (R\$ 200 milhões), Estácio (R\$ 600 milhões), Porto Seguro (R\$ 100 milhões), Energisa (R\$ 280 milhões e R\$ 140 milhões), entre outras<sup>14</sup>.

---

<sup>7</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/sobre-o-itaubba/credenciais/premios-e-rankings>

<sup>8</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/sobre-o-itaubba/credenciais/premios-e-rankings>

<sup>9</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/sobre-o-itaubba/credenciais/premios-e-rankings>

<sup>10</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/sobre-o-itaubba/credenciais/premios-e-rankings>

<sup>11</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/sobre-o-itaubba/credenciais/premios-e-rankings>

<sup>12</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/sobre-o-itaubba/credenciais/premios-e-rankings>

<sup>13</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

<sup>14</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

Destacam-se ainda as operações de FIDC de Stone (R\$ 340 milhões), Braskem (R\$ 400 milhões), Blu (R\$ 200 milhões), Eletrobras (R\$ 3,7 bilhões), Pravalor (R\$ 126 milhões e R\$ 315 milhões), Sabemi, (R\$ 254 milhões e R\$ 431 milhões), Geru (R\$ 240 milhões), Ideal Invest (R\$ 200 milhões, R\$ 150 milhões, R\$ 100 milhões), RCI (R\$456 milhões), Chemical (R\$ 588 milhões), Renner (R\$ 420 milhões), Banco Volkswagen (R\$ 1 bilhão), Stone (R\$1,6 bilhão, R\$700 milhões e R\$360 milhões), Light (R\$1,4 bilhão), Sabemi (R\$ 431 milhões, R\$ 318 milhões e R\$ 254 milhões), Listo (R\$ 400 milhões), entre outros<sup>15</sup>.

Em operações de CRI, destaque para os de Northwest/Rede D'Or (R\$ 551 milhões), Cyrella (R\$601 milhões), São Carlos (R\$150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$300 milhões), BR Malls (R\$225 e R\$403 milhões), Direcional Engenharia (R\$ 101 milhões) e Ambev (R\$ 68 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Aliansce (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Iguatemi (R\$ 280 milhões), HSI (R\$ 161 milhões), Rede D'or (R\$ 300 milhões), Sumaúma (R\$ 180 milhões), Localiza (R\$ 370 milhões), Hemisfério Sul (R\$ 161 milhões), Sumaúma (R\$ 180 milhões), Setin (R\$ 62 milhões), RaiaDrogasil (R\$ 250 milhões), entre outros<sup>16</sup>.

No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA de SLC (R\$ 400 milhões), Vamos (R\$ 400 milhões), Raízen (R\$ 239 milhões), Klabin (R\$ 966 milhões) Zilor (R\$ 600 milhões), BRF (R\$ 1,5 bilhão), Fibria (R\$1,25 bilhão, R\$ 941 milhões), , Suzano (R\$675 milhões), Klabin (R\$ 1 bilhão, R\$ 846 milhões e R\$ 600 milhões), VLI Multimodal (R\$260 milhões), São Martinho (R\$ 506 milhões), Ultra (R\$1 bilhão), Guarani (R\$ 313 milhões), Camil (R\$ 600 milhões e R\$ 405 milhões), Solar (R\$ 657 milhões), Minerva Foods (R\$ 350 milhões), Ultra (R\$ 970 milhões), Raízen (R\$ 1 bilhão e R\$ 900 milhões), Santa Helena (R\$ 100 milhões), Brasil Agro (R\$ 142 milhões), Petrobras Distribuidora (R\$ 962 milhões), entre outros<sup>17</sup>.

No ranking da ANBIMA de renda variável, o banco figurou em primeiro lugar até dezembro de 2017<sup>18</sup>. Em 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 4 ofertas públicas de ação, obtendo a 1ª posição no ranking da ANBIMA<sup>19</sup>. Em 2019 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 31 ofertas públicas de ação, totalizando R\$ 18,7 bilhões<sup>20</sup>. Em 2020 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 36 ofertas públicas de ação, totalizando R\$ 14,3 bilhões<sup>21</sup>.

---

<sup>15</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#consultarOferta>

<sup>16</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#consultarOferta>

<sup>17</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#consultarOferta>

<sup>18</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm)

<sup>19</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm)

<sup>20</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm)

<sup>21</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm)

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, comercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA). O Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram mais de R\$24,9 bilhões em 2017, R\$28,9 bilhões em 2018<sup>22</sup>. Em 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R\$39,1 bilhões e sua participação de mercado somou pouco mais que 27% do volume distribuído, constando em 1º lugar com base no último ranking ANBIMA publicado em dezembro<sup>23</sup>. Em 2020, o Itaú BBA também foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição de operações em renda fixa e securitização, tendo distribuído aproximadamente R\$ 10,4 bilhões, com participação de mercado somando pouco menos de 19% do volume distribuído<sup>24</sup>.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso a investidores para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários.

#### **d. Safra**

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de private banking, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Em dezembro de 2020 o Grupo J. Safra possuía em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R\$ 1,1 trilhão, informações que podem ser encontradas no sítio eletrônico (<https://www.safra.com.br/sobre/nossa-historia.htm>).

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e pode-se destacar dentre suas atividades:

(i) Investment Banking: atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições, dentre outras, informações sobre nossa atuação com a atividade de Investment Banking podem ser encontradas no sítio eletrônico <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>;

(ii) Private Banking: oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade, informações que podem ser encontradas no sítio eletrônico <https://www.safra.com.br/private-banking.htm>.

(iii) Asset Management: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos

---

<sup>22</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)

<sup>23</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)

<sup>24</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)



segmentos de clientes, informações sobre nossa atuação com a atividade de Asset Management podem ser encontradas no sítio eletrônico <https://www.safra.com.br/sobre/asset.htm>.

(iv) Sales & Trading: criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research", informações sobre a Safra Corretora que podem ser encontradas no sítio eletrônico <https://www.safra.com.br/sobre/corretora.htm>].

#### **e. UBS BB**

O UBS BB foi constituído em 2020 por meio da combinação das operações de banco de investimento do UBS e do Banco do Brasil, incluindo, entre outras, atividades de mercado de capitais de renda fixa e variável, fusões e aquisições, além da corretora institucional. Essa parceria abrange o Brasil, assim como outros países da América Latina, incluindo Argentina, Chile, Paraguai, Peru e Uruguai.

Essa combinação de forças cria um banco de investimento único, oferecendo para nossos clientes o alcance e o conhecimento global do UBS, *research* de primeira linha, plataforma de análise de dados exclusiva, rede de distribuição com alcance em todos os principais mercados mundiais e uma das maiores corretoras institucionais do Brasil, e o melhor da rede de relacionamento do Banco do Brasil, com abrangência nacional e forte conhecimento dos clientes, principalmente em *Corporate Banking*. O Banco do Brasil também traz uma posição de liderança em mercados de capital de dívida e histórico comprovado de operações de ECM, *project finance* e M&A no país, além de uma incrível capacidade de distribuição de varejo.

O UBS, acionista com 50,01% das ações, é um banco sediado em Zurich na Suíça e conta com escritórios espalhados nos maiores centros financeiros globais onde emprega mais de 68.000 (sessenta e oito mil) funcionários. O sucesso do UBS baseia-se em seu modelo de negócio diversificado, composto pelas áreas de: *Wealth Management, Investment Bank, Personal & Corporate Banking e Asset Management*, e detém mais de US\$2,6 trilhões em ativos sob gestão e uma cadeia de relacionamento em mais de 50 países.

Esse modelo que vem sendo consistentemente reconhecido em todos seus segmentos, com o UBS tendo recebido inúmeros prêmios de prestígio ao longo dos anos, tendo sido reconhecido em 2017, pelo terceiro ano consecutivo, "*Best Global Investment Bank*" e em 2019, pelo quarto ano consecutivo, "*Best M&A Bank*" pela *Global Finance*. O UBS também foi nomeado "Most innovative Investment Bank for IPOs and equity raisings" nos anos de 2019 e 2018 e, em 2016, "*Most Innovative Bank for M&A*" pela *The Banker*. Ainda, em 2019, o UBS foi nomeado como "*Best Bank for Swiss Francs*", "*Best Equity Bank for Western Europe*" e "*Best Investment Bank in China, Hong Kong and Singapore*". Além disso, recebeu o primeiro lugar na categoria "*Bank of the Year*" como parte dos Prêmios IFR em 2015, considerado um dos prêmios mais prestigiados da indústria global de mercados de capitais. Em 2020, ganhamos o prêmio da Latin Finance como Cross-Border M&A Deal of the Year na compra da Avon pela Natura. Outras plataformas do UBS também têm se destacado, como a de *Private Banking* que foi reconhecida pelo sexto ano consecutivo como "*Best Global Private Bank*" pela Euromoney em 2021..

O Banco do Brasil, acionista com 49,99% das ações, em seus mais de 210 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, promovendo o desenvolvimento econômico do Brasil e tornando-se parte integrante da cultura e história brasileira. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria "Bancos" do Prêmio *Top of Mind 2018*, do Instituto Data Folha, sendo reconhecido como Melhor Banco no Brasil em 2020 pela Euromoney, Banco do Ano na América Latina em 2019 pela *The Banker* e Banco mais Inovador da América Latina em 2019 e 2020 pela *Global Finance*.

Ao final do 4º trimestre de 2020, o Banco do Brasil apresentou aproximadamente R\$1,7 trilhão de ativos totais e presença em 99% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 92 mil

funcionários, distribuídos entre 4.367 (quatro mil, trezentas e sessenta e sete) agências, 15 (quinze) países e mais de 60.200 (sessenta mil e duzentos) pontos de atendimento.

No Brasil e América Latina, a parceria estratégica, por meio de seus acionistas, teve forte atuação em fusões e aquisições, tendo participado em importantes transações como: a aquisição do Éxito pelo Grupo Pão de Açúcar, a aquisição da Avon pela Natura &Co, a aquisição da The Body Shop pela Natura, aquisição da Vale Fertilizantes pela Mosaic, fusão entre a BM&Fbovespa e Cetip, aquisição de participação pela Salic na Minerva Foods e fechamento de capital da Souza Cruz.

Desempenhou também um papel importante em emissões de ações, tendo atuado em diversas ofertas públicas de ações na região, incluindo as ofertas da Telefônica, Terrafina, Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy, CPFL Renováveis, BB Seguridade, Fibra Uno, Avianca Holdings, Volaris, Grupo Financiero Inbursa, Oi, Ourofino Saúde Animal, OHL México, Santander México, Volaris, Via Varejo, Unifin Financiera, Grupo Financiero Galicia, Gerdau, Rumo Logística, Azul Linhas Aéreas, CCR, Lojas Americanas, Magazine Luiza, BR Distribuidora, Grupo NotreDame Intermedica, Arco Platform, Banco BTG Pactual, Petrobras, IRB Brasil Resseguros, Centauro, Neoenergia, Banco Inter, Movida, Afya, XP Inc., Vasta Platform, Quero Quero, D1000, Estapar, Moura Dubeux, Minerva Foods, Marfrig, Marisa, Pague Menos, entre outros.

Além disso, no mercado doméstico de renda fixa coordenou, em 2019, 81 (oitenta e uma) emissões que totalizaram o valor de R\$ 25,1 bilhões e 10,9% de *market share*, encerrando o período em 4º lugar no Ranking ANBIMA de Originação por Valor de Renda Fixa Consolidado Acumulado de 2019. No mesmo período, foram estruturadas 16 operações de securitização, sendo 3 CRIs, 12 CRAs e 1 FIDC, com volume total de R\$ 6,4 bilhões. No mercado externo, participou da emissão de US\$7,9 bilhões, lhe conferindo o 6º lugar no Ranking ANBIMA de Emissões Externas – Totais Público & Privado, em 2019.

A parceria estratégica também conta com a maior corretora institucional do país em volume de transações na B3 em 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

## **II. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Consultor Imobiliário, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

## **III. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E OS COORDENADORES**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e cada um dos Coordenadores da Oferta, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Os Coordenadores da Oferta não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Os Coordenadores utilizam de outras empresas para a prestação de administrador nas emissões em que atua, bem como a Administradora presta serviços ao mercado de forma geral. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Coordenadores, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Não obstante, os Coordenadores da Oferta poderão no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com os Coordenadores da Oferta ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

A Administradora e os Coordenadores não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## **IV. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O SAFRA**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Safra, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

## **V. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O UBS BB**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o UBS BB, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

## **VI. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

Na data deste Prospecto Preliminar, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Consultor Imobiliário e/ou suas empresas controladas mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder, que consiste, principalmente, nas seguintes transações relacionadas abaixo e à prestação de serviços bancários em geral.

1. Tipo de Operação: Capital de Giro (KG) com lastro imobiliário

- Data de Início: 12/06/2019
- Data de Vencimento: 12/06/2029
- Saldo Total em Aberto: R\$ 173.004.739,11 (cento e setenta e três milhões, quatro mil, setecentos e trinta e nove reais e onze centavos), na data base de 04 de fevereiro de 2021
- Taxa: TR + 10% a.a.
- Garantias: Avais da BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA e da TELLUS IV PARTICIPACOES SA; Alienação Fiduciária de Imóvel da BRZ PANTHEON INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; e Cessão Fiduciária de Recebíveis da BRZ PANTHEON INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

2. Tipo de Operação: Cédula de Crédito Bancário nº 100118120011100

- Data de Início: 21/12/2018
- Data de Vencimento: 21/12/2028
- Saldo Total em Aberto: R\$ 98.611.774,56 (noventa e oito milhões, seiscentos e onze mil, setecentos e setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos), na data base de 04 de fevereiro de 2021
- Taxa: TR + 10,42% a.a.
- Garantias: Aval da BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA; Cessão Fiduciária de Recebíveis da BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA; e Hipoteca de 1º grau de imóvel da BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA.

3. Tipo de Operação: Plano Empresário

- Data de Início: 15/02/2011
- Data de Vencimento: 15/11/2025
- Saldo Total em Aberto: R\$ 45.607.252,07 (quarenta e cinco milhões, seiscentos e sete mil, duzentos e cinquenta e dois reais e sete centavos), na data base de 04 de fevereiro de 2021
- Taxa: TR + 9,95%
- Garantias: Fiança Solidária da BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS AS.; Cessão Fiduciária de Recebíveis; e Hipoteca de 1º grau de imóveis.

4. Tipo de Operação: Securitização - Cessão de Créditos Compra e Venda a Prazo

- Data de Início: 29/02/2012
- Data de Vencimento: 27/02/2026
- Saldo Total em Aberto: R\$ 89.886.203,89 (oitenta e nove milhões, oitocentos e oitenta e seis mil, duzentos e três reais e oitenta e nove centavos), na data base de 04 de fevereiro de 2021
- Taxa: TR + 10,45% a.a.
- Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis da BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; e garantia contratual do CRI de BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA.

5. Tipo de Operação: Cessão de Crédito

- Data de Início: 31/10/2017
- Data de Vencimento: 31/10/2017
- Saldo Total em Aberto: R\$ 5.762.427,62 (cinco milhões, setecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e vinte e sete reais e sessenta e dois centavos), na data base de 04 de fevereiro de 2021
- Taxa: 12,84% a.a.

- Garantias: Fiança Solidária de JOSE ALVES NETO, LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL e MARCELO FARIA DE LIMA.

6. Tipo de Operação: Cédula de Crédito Bancário nº 101120120004600

- Data de Início: 30/12/2020
- Data de Vencimento: 30/12/2021
- Saldo Total em Aberto: R\$ 25.147.916,03 (vinte e cinco milhões, cento e quarenta e sete mil, novecentos e dezesseis reais e três centavos), na data base de 22 de fevereiro de 2021
- Taxa: CDI + 2,40% a.a.
- Garantias: N/A

O Coordenador Líder também presta para o Consultor Imobiliário e/ou suas empresas controladas serviços de cash management, processamento de pagamentos e recebimentos, cartões corporativos. Todos os serviços são prestados com tarifas de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Consultor Imobiliário, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Consultor Imobiliário, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Consultor Imobiliário.

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão do Gestor e/ou suas empresas controladas, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, o Consultor Imobiliário não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## **VII. RELACIONAMENTO DO SAFRA COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Consultor e o Safra, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

O Safra não possui exclusividade na prestação dos serviços. O Safra utiliza de outras empresas para a prestação de consultor imobiliário nas emissões em que atua, bem como a Consultor Imobiliário presta serviços ao mercado de forma geral. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

## **VIII. RELACIONAMENTO DO UBS BB COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Consultor e o UBS, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses

no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

#### **IX. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O FUNDO**

Na data deste Prospecto, os Ofertantes são os únicos Cotistas do Fundo.

#### **X. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM A ADMINISTRADORA**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Ofertantes e a Administradora, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da administração, pela Administradora, de outros fundos de investimento eventualmente aplicados pelos Ofertantes, bem como a realização da presente Oferta.

#### **XI. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM OS COORDENADORES**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Ofertantes e cada um dos Coordenadores da Oferta, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

#### **XII. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

Os Ofertantes são veículos de investimento regidos pela Lei dos Estados Unidos da América dos quais o Consultor Imobiliário é o *general partner* (administrador). Na data deste Prospecto, sociedades do grupo dos Ofertantes detêm uma participação minoritária no Consultor Imobiliário. Os Ofertantes detêm ainda cotas do "Tantou Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.420.742/0001-13, resultante da cisão parcial do Fundo, no qual o Consultor Imobiliário também atua como consultor imobiliário. A persistir essa situação, os Ofertantes poderão submeter-se à situação de conflito se e quando houver conflito de interesses entre os dois fundos, considerando que o Fundo poderá, no futuro, adquirir os ativos do Tantou Fundo de Investimento Imobiliário, como explicitado no item "Risco de Potencial Conflito de Interesses" à página 154 deste Prospecto. Apesar das limitações para votação em Assembleia Geral previstas na Instrução CVM 472 relativamente aos Ofertantes nas circunstâncias esclarecidas acima, não há como se garantir que tais posições detidas pelos Ofertantes, seja como cotistas do Fundo, integrantes de grupo econômico de sócio do Consultor ou cotistas do "Tantou Fundo de Investimento Imobiliário", não representarão situações de potencial conflito de interesses no âmbito do Fundo, podendo tais situações resultar em perdas aos Cotistas, conforme reportado nos itens "Risco de Permanência dos Ofertantes no Fundo (Acordo de Lock-Up)" e "Risco de Não Permanência dos Ofertantes no Fundo" às páginas 151 e 152 deste Prospecto Preliminar e no item "Risco de Potencial Conflito de Interesses" à páginas 154 deste Prospecto Preliminar.

## **7. TRIBUTAÇÃO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **TRIBUTAÇÃO**

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

### **Tributação Aplicável ao Fundo**

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

#### ***Imposto de Renda***

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

## ***IOF/Títulos***

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

## **Tributação Aplicável aos Investidores**

### ***Imposto de Renda***

#### **Investidores Residentes no Brasil**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

#### **Investidores Residentes no Exterior**

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam

admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

### ***Tributação do IOF/Títulos***

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306/07"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Além disso, poderão estar sujeitas ao IOF de 1,5% (um e meio por cento) ao dia limitado a 5% os investimentos realizados pelo Fundo em títulos e valores mobiliários de renda fixa ou variável com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, até um ano da data do registro das cotas na CVM (artigo 30, II, do Decreto nº 6.506, de 9 de julho de 2008).

### ***Tributação do IOF/Câmbio***

Operações de câmbio referentes às conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO LAMORAK - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada (“Administrador”), RESOLVE:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação “**LAMORAK - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**” (“Fundo”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá:

- i. na aquisição dos Imóveis-Alvo;
- ii. no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e
- iii. no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo (“Regulamento”) neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Danilo Christóforo Barbieri**, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar, Itaim Bibi, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado LAMORAK - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;



4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- iv. Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000;
- v. Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
- vi. Gestor: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
- vii. Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 31 de outubro de 2019.

DANIELA ASSARITO BONIFACIO ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ  
BOROVICZ

Assinado de forma digital por DANIELA  
ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ  
Dados: 2019.10.31 15:57:38 -03'00'

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
**ADMINISTRADOR**





**ANEXO II - AUTORIZAÇÃO DA SEGUNDA EMISSÃO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ Nº 35.507.610/0001-60**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 23 DE DEZEMBRO DE 2020**

**DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 23 de dezembro de 2020 às 10:00 horas, na sede da BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.507.610/0001-60 ("Fundo").

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação nos termos do item 9.2.8 do Regulamento do Fundo, tendo em vista a presença dos Cotistas, representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

**PRESENÇA:** Presente à assembleia: (i) os cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo conforme lista de presença anexa à presente ata ("Cotistas"); e (ii) representantes da Administradora.

**MESA:** Presidente: Sérgio Dias; Secretária: Ingrid Campos

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

1. O novo teor do Regulamento, que passará a vigor na forma do Anexo A à presente ata, cujas principais alterações foram: (a) nas definições de termos do Regulamento, em especial o termo definido "Imóveis Alvo"; (b) no objeto e Política de Investimento do Fundo; (c) na Taxa de Administração; (d) na Taxa de Performance e sua forma de pagamento; (e) na Remuneração por Descontinuidade e hipóteses de destituição por justa causa; (f) nos procedimentos relacionados à assembleia geral de Cotistas que tenha como ordem do dia a substituição ou destituição do Gestor; (g) no montante do Capital Autorizado; (h) nas disposições referentes ao reinvestimento de recursos pelo Fundo; e (i) na inclusão de cláusula de não-concorrência para o Consultor Imobiliário e Gestor do Fundo.

2. A aprovação da realização da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª emissão do Fundo ("2ª Emissão"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400")

e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- a. **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo uma dentre elas designada como instituição intermediária líder nos termos da regulamentação aplicável, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
- b. **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.
- c. **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão").
- d. **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação").
- e. **Valor Total da Emissão:** O valor total da 2ª Emissão será de R\$ 560.000.000,00 (quinhentos e sessenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão ("Valor Total da Emissão").
- f. **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 5.600.000 (cinco milhões e seiscentas mil) novas cotas da 2ª Emissão ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas").
- g. **Distribuição Parcial:** Não será admitida, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Caso a captação da totalidade das Novas Cotas não seja atingida, durante o Prazo de Colocação, a Oferta e as Novas Cotas serão canceladas, nos termos dos documentos da Oferta, devendo a Administradora fazer a devolução dos valores depositados a título de integralização das Novas Cotas, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos

incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

h. **Direito de Preferência:** Não haverá direito de preferência aos atuais Cotistas do Fundo em relação à Oferta, tendo em vista a renúncia dos Cotistas ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas.

i. **Custos de Distribuição:** Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo, nos termos dos documentos da Oferta.

j. **Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas da Oferta, no montante equivalente a R\$ 1.000,00 (um mil reais).

k. **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão destinados da seguinte forma: (i) para o pré-pagamento integral das dívidas existentes nas sociedades do Fundo que figuram como detentoras diretas dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ("SPE"), o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 56% (cinquenta e seis por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta, conforme descrito nos documentos da Oferta; (ii) para a aquisição dos andares 5º ao 9º do Edifício Thera Corporate, localizado na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, Brooklin, São Paulo - SP ("Ativo Alvo"), o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 44% (quarenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta; e (iii) após a realização do pré-pagamento descrito no item "i", acima, os recursos remanescentes da Oferta serão utilizados para o pagamento das despesas a serem incorridas pelo Fundo no processo de reestruturação societária das SPE, a ser realizado com o objetivo do Fundo passar a ser o detentor direto da totalidade dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, conforme previsto nos documentos da Oferta.

l. **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

3. A renúncia ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas relacionadas à Oferta, nos termos do item 8.4 do Regulamento do Fundo.

**DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia, os Cotistas, por unanimidade e sem quaisquer restrições ou ressalvas, deliberaram por aprovar todas as matérias constantes na Ordem do Dia.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretária abaixo indicados, bem como por todos os demais presentes à Assembleia.

São Paulo, 23 de dezembro de 2020.

DocuSigned by:  
Sergio Luiz Verardi Dias  
Signed By: SERGIO LUZ VERARDI DIAS  
CPF: 22210005040  
Signing Time: 12/23/2020 | 4:53:01 PM BRT  
ICP  
ESCC2020201223150831MA897C7488377

**Sérgio Dias**  
Presidente da Mesa

DocuSigned by:  
Ingrid Anny Campos Sepulveda  
Signed By: INGRID ANNY CAMPOS SEPULVEDA-22166702864  
CPF: 22166702864  
Signing Time: 12/23/2020 | 4:59:59 PM BRT  
ICP  
ESCC2020201223150831MA897C7488377DA4D9E8AE3493

**Ingrid Campos**  
Secretária

DocuSigned by:  
Danelia Assarito Bonifacio Borovick  
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVIK  
CPF: 32033404800  
Hora de assinatura: 12/23/2020 | 5:26:32 PM BRT  
ICP

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administradora

**ANEXO A**

**REGULAMENTO CONSOLIDADO DO  
BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**REGULAMENTO DO  
BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 35.507.610/0001-60

São Paulo, 23 de dezembro de 2020

---



## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES .....	4
CAPÍTULO II – DISPOSIÇÕES INICIAIS .....	10
CAPÍTULO III – OBJETO.....	10
CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	11
CAPÍTULO V – ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS .....	16
CAPÍTULO VI – REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	30
CAPÍTULO VII – RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....	33
CAPÍTULO VIII – COTAS, PATRIMÔNIO E EMISSÕES DO FUNDO .....	37
CAPÍTULO IX – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	42
CAPÍTULO X – REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	48
CAPÍTULO XI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	50
CAPÍTULO XII – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	53
CAPÍTULO XIII – ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO .....	55
CAPÍTULO XIV – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	57
CAPÍTULO XV – RISCOS.....	57
CAPÍTULO XVI – AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	58
CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	61
ANEXO I – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO .....	63

## CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

<p>“Administrador”:</p>	<p><b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.</p>
<p>“ANBIMA”:</p>	<p>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.</p>
<p>“<u>Assembleia Geral</u>” ou “<u>Assembleia Geral de Cotistas</u>”:</p>	<p>É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento.</p>
<p>“<u>Ativos</u>”:</p>	<p>Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos, quando referidos em conjunto.</p>
<p>“<u>Ativos Financeiros</u>”:</p>	<p>Tem o significado a ele atribuído no item 4.4 deste Regulamento.</p>
<p>“<u>Ativos Imobiliários</u>”:</p>	<p>Tem o significado a ele atribuído no item 4.1, (i) e (ii), deste Regulamento.</p>

"Auditor Independente":	Empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, conforme recomendação da Barzel, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento, devendo ser uma empresa de primeira linha e reconhecidamente uma das 4 (quatro) maiores do setor.
"Banco Central":	Banco Central do Brasil.
"Barzel":	A <b>BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65, contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, por meio do Contrato de Consultoria e Gestão, para atuar como Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo, observadas as disposições do item 5.4.1 deste Regulamento. Sempre que mencionado neste Regulamento, o termo definido " <u>Barzel</u> " será tido (a) como Consultor Imobiliário do Fundo, ou (b) como Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo, após a obtenção do Registro de Gestor, quando a Barzel assumir as atribuições enumeradas no item 5.5.7 deste Regulamento no que diz respeito à gestão de Ativos Financeiros e de Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo.
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Capital Autorizado":	Tem o significado a ele atribuído no item 8.3 deste Regulamento.
"CEPAC":	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Código ANBIMA":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de julho de 2020.
"Código Civil Brasileiro":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Conflito de Interesses":	São as hipóteses que podem ensejar uma situação de conflito de interesses descritas nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso (ix), da Instrução CVM nº 472

	e demais normativos aplicáveis.
" <u>Contrato de Consultoria e Gestão</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Gestão de Carteira e Outras Avenças</i> , por meio do qual o Administrador, em nome do Fundo, realizou a contratação da Barzel, para a prestação dos serviços descritos no item 5.5 deste Regulamento, na qualidade de Consultor Imobiliário, e, após a obtenção do Registro de Gestor, na qualidade de Consultor Imobiliário e Gestor do Fundo. No que se refere à prestação dos serviços de gestão de carteira de valores mobiliários pela Barzel, o Contrato de Consultoria e Gestão se encontra sujeito, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, ao atendimento da condição suspensiva referente à obtenção do Registro de Gestor pela Barzel.
" <u>Consultor Imobiliário</u> ":	O consultor imobiliário do Fundo contratado pelo Administrador, conforme previsto na Instrução CVM nº 472, nos termos do Contrato de Consultoria e Gestão.
" <u>Cotas</u> ":	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujas características encontram-se descritas neste Regulamento.
" <u>Cotistas</u> ":	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
" <u>CRI</u> ":	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, que tenham sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada perante a CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, na forma prevista na Instrução CVM nº 400 ou na Instrução CVM nº 476.
" <u>Critérios de Elegibilidade</u> ":	Os critérios de elegibilidade que deverão ser atendidos pelos Imóveis Alvo, conforme previstos no item 4.1.3 deste Regulamento.
" <u>Custodiante</u> ":	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, ou qualquer outra empresa de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador.
" <u>CVM</u> ":	Comissão de Valores Mobiliários.

"Despesas Extraordinárias":	Tem o significado a elas atribuído no item 11.2 deste Regulamento.
"Dia Útil":	Para os fins do presente Regulamento, considera-se dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou feriados no Estado ou na cidade de São Paulo, ou aqueles sem expediente na B3.
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritos no Capítulo XIII deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo, e que serão debitados do Fundo pelo Administrador.
"Escriturador":	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, ou qualquer outra empresa de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador.
"Fundo":	<b>BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
"Gestor":	O gestor da carteira do Fundo contratado pelo Administrador, conforme previsto na Instrução CVM nº 472. Após a obtenção do Registro de Gestor, a Barzel atuará como Gestor do Fundo, conforme previsto no Contrato de Consultoria e Gestão.
"Imóveis Alvo":	Direitos reais sobre imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou <i>office park</i> , bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana, para todos os casos, os imóveis deverão estar prontos ou em construção, sendo certo que para os imóveis que acompanham os 2/3 (dois terços) estabelecidos no item 4.1, as construções estarão limitadas à realização de modernizações (retrofit) e reformas dos imóveis prontos e/ou expansão nos respectivos imóveis prontos ou em áreas a eles adjacentes, que obedeçam aos Critérios de Elegibilidade, todos com a finalidade de exploração comercial, alienação, locação típica ou atípica ( <i>built to suit</i> ), arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito

	de superfície.
" <u>Instituições Financeiras Autorizadas</u> ":	São as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos conforme divulgado pelo Banco Central a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo.
" <u>Instrução CVM nº 400</u> ":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 472</u> ":	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 476</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 516</u> ":	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 558</u> ":	Instrução da CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>LCI</u> ":	Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931, emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas.
" <u>Lei nº 7.684</u> ":	Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.668</u> ":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.514</u> ":	Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.779</u> ":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.931</u> ":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei nº 13.097</u> ":	Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada.
" <u>LH</u> ":	Letras Hipotecárias, emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas e nos termos da Lei nº 7.684.
" <u>LIG</u> ":	Letras Imobiliárias Garantidas, emitidas nos termos da Lei nº 13.097.
" <u>Nova Taxa de Gestão</u> ":	Tem o significado a ele atribuído no item 7.1.4.1 deste Regulamento.
" <u>Outros Ativos</u> ":	Tem o significado a ele atribuído no item 4.1.1 deste Regulamento.

"Patrimônio Líquido":	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente a (i) soma dos Ativos Imobiliários, moeda corrente nacional, Ativos Financeiros e Outros Ativos; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo.
"Pessoas Ligadas":	Para os fins deste Regulamento, consideram-se pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário, ou do Gestor, bem como de seus respectivos administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Consultor Imobiliário, ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos respectivos estatutos, contratos sociais ou regimentos internos do Administrador, do Consultor Imobiliário, ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Política de Investimento":	A política adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo IV deste Regulamento.
"Primeira Oferta Pública de Cotas":	A primeira oferta pública de Cotas do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400.
"Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros":	Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, de 12 de agosto de 2019.
"Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII N° 10":	Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII N° 10, de 23 de maio de 2019.
"Regulamento":	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo.
"Registro de Gestor":	O registro da Barzel na CVM como administrador de carteira de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos da Instrução CVM nº 558, e sua adesão ao Código ANBIMA.
"Representante dos Cotistas":	É a pessoa natural ou jurídica indicada nos termos do Capítulo X deste Regulamento e artigos 25 e 26 da Instrução CVM nº 472.

" <u>Reserva de Contingência</u> ":	Tem o significado a ela atribuído no item 11.2 deste Regulamento.
" <u>Taxa de Administração</u> ":	Tem o significado a ela atribuído no item 6.1 deste Regulamento.
" <u>Taxa de Performance</u> ":	Tem o significado a ela atribuído no item 6.2 deste Regulamento.
" <u>Valor de Mercado</u> ":	O valor de mercado do Fundo, obtido mediante a multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando a média diária das cotações do preço de fechamento das cotas do mês anterior, informadas pela B3.

## CAPÍTULO II – DISPOSIÇÕES INICIAIS

2.1. Constituição. O **BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, estruturado pelo Administrador em conjunto com a Barzel, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 472, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e será inicialmente composto por Imóveis Alvo cuja originação, moderização (retrofit) e locação foram realizados exclusivamente pela Barzel.

2.2. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

2.3. Público Alvo. As cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral.

2.4. Classificação. Para os fins do Código ANBIMA e, das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos Anbima para Classificação do FII Nº 10, o Fundo é classificado como FII de Renda, Gestão Ativa, segmento "Híbrido".

## CAPÍTULO III – OBJETO

3.1. Objeto. O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis Alvo, no médio e longo prazo, buscando a valorização, conservação e boa manutenção dos Imóveis Alvo, de forma a proporcionar aos seus Cotistas a obtenção de renda e a remuneração adequada para o investimento realizado, por meio da exploração dos Imóveis Alvo e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, mediante locação típica ou atípica (*built to suit*), arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que atendam à Política de Investimento do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio



do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

3.1.1. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, ou da Barzel.

#### **CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

4.1. Política de Investimento. A política de investimento a ser adotada pelo Administrador, de acordo com as orientações da Barzel, consistirá na aplicação de no mínimo 2/3 do Patrimônio Líquido do Fundo para obtenção de renda e ganho de capital, primordialmente, por meio de investimento nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

- (i) diretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo;
- (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante aquisição de:
  - (a) ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico o investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido na aquisição, e/ou na exploração dos Imóveis Alvo;
  - (b) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo; e
  - (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que invistam no mínimo 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo e cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento.

4.1.1. Além dos Ativos Imobiliários descritos acima, o Fundo poderá investir, limitado a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):

- (i) LCI;
- (ii) LH;
- (iii) LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's;

(iv) CRI, que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (i) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em operações dos segmentos previstos para os Imóveis Alvo, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou *office park*, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana; ou (ii) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo;

(v) CEPAC caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis Alvo da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis Alvo;

(vi) outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM nº 472; e

(vii) direitos reais sobre imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou *office park*, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana, em construção que atendam aos Critérios de Elegibilidade, observado o percentual máximo de até 20% (vinte por cento) em relação ao Patrimônio Líquido.

4.1.2. Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

4.1.3. Os Imóveis Alvo deverão atender, cumulativamente, os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

(i) ser imóvel do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou *office park*, bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana, podendo restringir-se a uma ou mais das unidades autônomas do mesmo empreendimento;

(ii) ter o certificado de conclusão de obra (habite-se ou equivalente), exceto para as áreas de expansões a serem realizadas nos Imóveis Alvo; e

(iii) na hipótese de o Imóvel Alvo estar gravado com ônus reais, o gravame em questão deverá ser considerado na avaliação do referido Imóvel Alvo a ser realizada pelo Gestor.

4.1.4. O Fundo poderá adquirir os Imóveis Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.

4.1.5. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, ou outros Ativos Financeiros, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não haverá (i) limite de investimento por imóvel pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Ativo Imobiliário no patrimônio do Fundo, ou (ii) qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia que se referem aos Ativos Imobiliários.

4.1.6. A aquisição dos Imóveis Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472. Adicionalmente, os novos Imóveis Alvo serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

4.1.7. Desde que observadas as recomendações da Barzel, não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos ativos que venham a compor a carteira do Fundo. No entanto, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens, inclusive imóveis, ou, direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

4.1.8. Observadas as recomendações da Barzel, o Fundo poderá realizar intervenções, modernizações (retrofit), reformas, benfeitorias ou expansões nos Imóveis Alvo com o objetivo de conservá-los, bem como de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, utilizando os recursos da Reserva de Contingência ou recursos a serem obtidos mediante nova oferta de Cotas realizada com esta finalidade, de acordo com os termos do presente Regulamento.

4.1.9. O Fundo, de acordo com as orientações prévias e específicas da Barzel, poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo por meio da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da

exploração dos Ativos Imobiliários ou dos direitos que compõem seu patrimônio, inclusive por meio da locação, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que (i) referidas operações de securitização estejam limitadas, conjuntamente, a um valor de até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido; e (ii) na hipótese de compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos, tais operações estejam limitadas a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido.

4.1.10. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

4.1.11. Adicionalmente, observada a obrigação constante do item 11.1, deste Regulamento, o Fundo, conforme recomendação da Barzel, poderá destinar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias.

4.1.12. O Administrador pode, conforme instruções da Barzel, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, intervenções e reformas, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento.

4.1.13. As aquisições dos Ativos Imobiliários devem observar as formalidades previstas na legislação aplicável incluindo, mas sem limitação, as averbações referentes aos imóveis junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e a averbação das transferências de ações ou quotas de sociedades nos respectivos livros de registro de ações nominativas ou nos contratos sociais, conforme aplicável.

4.2. Prerrogativas do Administrador. O Administrador poderá, conforme orientação da Barzel, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que respeitadas as recomendações prévias da Barzel e em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) promover a celebração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) de exploração comercial dos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, se aplicável, que venham a integrar o patrimônio do Fundo, nas modalidades de locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida;

(ii) promover a rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, se aplicável, que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e

(iii) adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários, ou Outros Ativos, se aplicável, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor.

4.3. Recomendações do Gestor. As aquisições, alienações, locações, arrendamentos e outras formas de exploração legalmente permitidas dos Ativos para compor a carteira do Fundo deverão obrigatoriamente ser realizadas após o recebimento das recomendações da Barzel, que as avaliará, observando-se o disposto neste Regulamento, no Contrato de Consultoria e Gestão, a Política de Investimento e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, observadas as disposições do item 5.5.4 abaixo.

4.3.1. Observada a discricionariedade do Administrador em relação aos Ativos Imobiliários, o Administrador poderá se recusar a acatar uma recomendação da Barzel de investimento, desinvestimento ou contratação para os Imóveis Alvo, caso tal recomendação (i) não esteja de acordo com a Política de Investimento ou com os demais termos do Regulamento; (ii) potencialmente exponha o Fundo ou o Administrador a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; (iii) esteja em desacordo com qualquer lei ou regulamentação aplicável; ou (iv) seja verificada a existência de algum fato objetivo e relevante a respeito de tal recomendação, que a torne desaconselhável e impeça o Administrador de aceitá-la.

4.3.2. A recusa do Administrador nos termos do item 4.3.1, acima, deverá ser devidamente justificada à Barzel pelo Administrador, que deverá expor os motivos objetivos e relevantes que a fundamentaram, de forma pormenorizada, indicando os critérios de avaliação e os elementos de comparação adotados pelo Administrador.

4.3.3. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado de modo geral, riscos de crédito, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos emitentes e/ou ao lastro, conforme aplicável, dos Ativos Imobiliários, aos emitentes dos Ativos Financeiros integrantes da carteira, não podendo o Administrador e/ou a Barzel, em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

4.4. Aplicação em Ativos Financeiros. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, conforme os limites previstos na legislação aplicável ("Ativos Financeiros"):

- (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;

(ii) cotas de fundos de investimento de renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados no inciso (i) acima; ou

(iii) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472.

4.5. Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

4.5.1. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

4.6. Alteração. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

4.7. Parâmetros de Rentabilidade. A cada nova emissão, a Barzel poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou da Barzel.

## **CAPÍTULO V – ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

5.1. Administração. O Fundo será administrado pelo Administrador, conforme acima qualificado, ou quem vier a substituí-lo.

5.1.1. O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo e as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos Cotistas do Fundo podem ser encontrados no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do Administrador ([www.brlltrust.com.br](http://www.brlltrust.com.br)) ou em sua sede.

5.1.2. Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das Cotas do Fundo serão prestados pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.244, de 21 de agosto de 2013.

5.1.3. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.2. Atribuições do Administrador. O Administrador tem amplos e gerais poderes para cumprir a Política de Investimento do Fundo, com poderes para, sem limitação, administrar o patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, as recomendações e orientações da Barzel e demais disposições legais aplicáveis.

5.2.1. O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

5.3. Obrigações do Administrador. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, constituem obrigações do Administrador do Fundo:

(i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(ii) realizar, conforme orientação da Barzel, a alienação ou a aquisição de Ativos Imobiliários, integrantes ou que poderão vir a integrar o patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, observadas as disposições do item 5.5.7 deste Regulamento no que diz respeito aos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários;

(iii) providenciar a averbação, junto aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

- (a) não integram o ativo do Administrador;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial

ou extrajudicial;

- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (a) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas;
  - (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - (c) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo;
  - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472;
- (v) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;



- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, conforme aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) observar as recomendações da Barzel, de acordo com o seu escopo de atuação e com as disposições deste Regulamento, ou, a seu critério, outorgar-lhe mandato para que as exerçam diretamente, conforme o caso;
- (xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos ativos sob sua responsabilidade;
- (xiv) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 472;
- (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xvi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- (xvii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo;
- (xviii) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observado o escopo de atuação e as orientações da Barzel, caso aplicáveis; e
- (xix) dar, desde que requisitado pela Barzel, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pela Barzel, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

5.3.1. A divulgação de informações prevista no inciso (xvii) deste item 5.3, deverá ser realizada de comum acordo com as orientações da Barzel, que deverá se manifestar a respeito do conteúdo de referida comunicação no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis, quando a divulgação das informações possuir prazo específico previsto na legislação aplicável, ou em até 24 (vinte e quatro) horas, caso assim exigido

pelas circunstâncias. Na ausência de manifestação da Barzel em prazo compatível com a divulgação a ser realizada, o Administrador poderá proceder com a divulgação de informações nos termos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

5.4. Gestão e Consultoria Imobiliária. No âmbito de suas atribuições, conforme o artigo 29, § 1º, e artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM nº 472, o Administrador contratou a Barzel como Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo, tendo em vista a atuação da Barzel na originação, implementação de modernizações (retrofit), e formação do conjunto de contratos de locação dos Imóveis Alvo. A Barzel será a entidade responsável pela (i) gestão da carteira do Fundo, de forma ativa, orientando o Administrador na seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos relacionados aos ativos e modalidades operacionais que integram a carteira do Fundo, e prestação de outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimento do Fundo, conforme previsto neste Regulamento; e (ii) prestação dos serviços de administração e gestão operacional dos Imóveis Alvo, de forma ativa, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Consultoria e Gestão, o que inclui, mas não se limita à administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, e às atividades relacionadas à implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Imóveis Alvo.

5.4.1. Até a obtenção do Registro de Gestor, a Barzel atuará exclusivamente como Consultor Imobiliário do Fundo. Após a obtenção do Registro de Gestor, a Barzel também prestará serviços na qualidade de Gestor do Fundo, o que significa que a Barzel será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis, adicionalmente às suas atribuições como Consultor Imobiliário, tal como previsto no item 5.5.7. Em ambos os casos, a Barzel receberá parcela da Taxa de Administração pela prestação dos seus serviços ao Fundo, bem como a Taxa de Performance, tudo de acordo com o Contrato de Consultoria e Gestão e com este Regulamento.

5.4.2. A Barzel, ao atuar na qualidade de gestor da carteira de investimentos do Fundo e consultor imobiliário responsável pela gestão operacional e administração dos Imóveis Alvo, nos termos deste Regulamento, participará de todo o processo de aquisição e maturação dos ativos, desempenhando suas atividades em conformidade com as práticas e critérios de diligência e gestão usualmente adotados pela Barzel, o que inclui (i) a aquisição dos Imóveis Alvo, selecionados com base no monitoramento do mercado imobiliário e conhecimento das regiões brasileiras em que o Fundo atuará; (ii) o desenvolvimento dos Imóveis Alvo, monitorando e identificando oportunidades e necessidades de intervenções, reformas, modernizações (retrofit) e expansões dos ativos, com o objetivo de conservar o seu valor ou buscar sua valorização; (iii) a formação do acervo de contratos de locação dos Imóveis Alvo, por meio da prospecção e construção de relacionamento com os locatários; e (iv) a gestão ativa dos Imóveis Alvo, fornecendo ao Fundo os serviços elencados no item 5.5 deste Regulamento.

5.4.3. A alteração do papel da Barzel nos termos acima referidos será implementada automaticamente pelo Administrador tão logo a CVM e a ANBIMA concedam o Registro de Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral. Não obstante o acima disposto, quando tal evento ocorrer, o Administrador informará esse fato aos Cotistas por meio da publicação de um fato relevante.

5.4.4. Independentemente da obtenção do Registro de Gestor a Barzel atuará como prestador de serviço do Fundo, na qualidade de Consultor Imobiliário, e será responsável pela realização das atividades aplicáveis à tal função, de acordo com o previsto nos itens 5.5 e item 5.5.7 deste Regulamento.

5.5. Atribuições da Barzel. A Barzel deverá, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes e observado o disposto no Contrato de Consultoria e Gestão, realizar as seguintes atividades:

(i) após a obtenção do Registro de Gestor, identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(ii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, originar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(iii) controlar, supervisionar e administrar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes à gestão dos Imóveis Alvo e Ativos, à implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Imóveis Alvo, bem como à exploração comercial dos Imóveis Alvo, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais dos empreendimentos e imóveis do Fundo, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização dos respectivos Imóveis Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades na forma prevista neste Regulamento;

(iv) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo, observada a anuência dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, caso necessário;

(v) acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento do Fundo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em

investimentos, incluindo o exame e análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar ao Administrador as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário;

(vi) elaborar relatórios de investimentos realizados pelo Fundo em Ativos;

(vii) enviar ao Administrador cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de titulares dos Ativos, bem como para reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, devendo representar o Fundo nas referidas reuniões ou assembleias, caso o Administrador tenha lhe outorgado poderes para tanto, observada a política de voto referida neste Regulamento;

(viii) acompanhar, supervisionar e fiscalizar, sob sua responsabilidade, os procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos da Política de Investimento do Fundo e da procuração com poderes específicos para tal representação, que poderá ser outorgada pelo Administrador em nome do Fundo, nos termos deste Regulamento;

(ix) conduzir e executar as estratégias de exploração comercial dos Imóveis Alvo, e determinar as diretrizes a serem seguidas pelo Administrador no que diz respeito à celebração dos respectivos contratos de locação;

(x) conduzir e executar estratégias de desinvestimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xi) mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, recomendar a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xii) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador e/ou pelos cotistas do Fundo, quando aplicável, e fornecer ao Administrador, juntamente com os relatórios apresentados, os dados, condições, informações, documentos, análises e estudos que fundamentaram a elaboração do respectivo relatório e a recomendação de exploração comercial ou aquisição dos Ativos, bem como esclarecer qualquer questionamento adicional que o Administrador possa vir a ter com relação ao relatório e à recomendação efetuada;

(xiii) avaliar e negociar as condições dos contratos, negócios jurídicos e de todas as operações necessárias à exploração comercial dos Imóveis Alvo, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, bem como aqueles relacionados à implementação de melhorias, manutenção, conservação e administração direta dos Imóveis Alvo, e recomendar ao Administrador a celebração de referidos contratos ou negócios jurídicos, ou celebrá-los diretamente por meio de procuração que poderá ser outorgada pelo Administrador para este fim, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observado que a Barzel deverá manter o Administrador atualizado a respeito do status de cada uma das transações;

(xiv) exceto em relação às benfeitorias necessárias, visando a manutenção do valor dos Imóveis Alvo, em que a Barzel poderá, de ofício, implementá-las com os recursos da Reserva de Contingência, recomendar ao Administrador que sejam erguidas benfeitorias úteis e voluptuárias, visando a manutenção do valor dos Imóveis Alvo ou sua valorização;

(xv) indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, as empresas e os prestadores de serviço responsáveis pela implementação das benfeitorias e reformas previstas no item acima, incluindo, mas não se limitando, às empreiteiras, arquitetos, administradoras imobiliárias, corretoras e empresas de intermediação, e demais empresas e profissionais essenciais às benfeitorias que serão efetuadas nos Imóveis Alvo, sendo certo que tais profissionais serão contratados diretamente pelo Fundo, representado pelo Administrador, ou diretamente pela Barzel nos termos da procuração com poderes específicos para tal representação que poderá ser outorgada pelo Administrador em nome do Fundo;

(xvi) seleção e recomendação de empresa de consultoria a ser contratada pelo Fundo com o objetivo de alugar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xvii) seleção, recomendação, acompanhamento e supervisão, à sua responsabilidade, das empresas responsáveis pela prestação dos serviços de administração predial/condomínial, a serem contratadas pelo Fundo representado pelo Administrador, conforme recomendação da Barzel;

(xviii) orientar o Administrador, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do Fundo, ativa e passivamente em juízo ou fora dele, bem como perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados aos Imóveis Alvo e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos Imóveis Alvo;

(xix) cotar e fazer com que seja contratada apólices de seguro para os Imóveis Alvo, caso aplicável, com seguradora idônea, as quais deverão indicar o Fundo como único beneficiário, bem como acompanhar

eventual regulação de sinistros, se aplicável;

(xx) gerenciar os contratos de locação celebrados pelo Fundo e a administração das locações ou arrendamentos dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, abrangendo a: (a) discussão das propostas de locação dos Imóveis Alvo, diretamente ou com as empresas eventualmente contratadas para a prestação dos serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, devendo manter o Administrador informado a respeito da evolução das negociações; (b) indicação, prospecção e aprovação dos potenciais locatários; (c) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes à locação dos Imóveis Alvo; (d) análise e aprovação das garantias contratuais prestadas pelos locatários dos Imóveis Alvo; (e) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas nos contratos de locação, incluindo a manutenção de seguros; (f) orientação ao Administrador a respeito da adoção de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para fazer cumprir as obrigações dispostas nos contratos de locações, bem como para defender os interesses do Fundo; (g) negociação de renovação contratual, alterações e rescisões dos contratos de locação; (h) acompanhamento e avaliação de oportunidades de melhorias e renegociação; e (i) desenvolvimento e gerenciamento do relacionamento com os locatários dos Imóveis Alvo.

(xxi) efetivar a cobrança dos aluguéis em nome do Fundo, gerir procedimentos de cobrança inclusive via boletos bancários, se o caso, acompanhar eventuais procedimentos judiciais que se façam necessários e aplicar as penalidades devidas, quando for o caso, nos termos dos contratos de locação que tiverem por objeto os Imóveis Alvo. Para fins de cumprimento da obrigação estabelecida nesta alínea, a Barzel agirá na qualidade de mandatário do Fundo na cobrança de valores dos aluguéis, conforme mecanismo de cobrança a ser gerido pela Barzel;

(xxii) diretamente, ou por meio de terceiros que venham a ser contratados pelo Fundo mediante recomendação da Barzel, elaborar relatório de inspeção (laudo de vistoria) dos Imóveis Alvo na entrada e saída dos locatários, abrangendo as negociações a respeito dos respectivos projetos e demandas dos locatários para a ocupação do imóvel (incluindo, sem limitação, qualquer construção, melhorias e equipamentos);

(xxiii) organização e acompanhamento, junto aos respectivos locatários, das despesas dos Imóveis Alvo, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), condomínio, e demais contas de consumo aplicáveis aos Imóveis Alvo enquanto estes estiverem na carteira do Fundo, observado que a responsabilidade pelo pagamento das despesas acima listadas é de cada um dos locatários, quando o imóvel estiver locado e dos proprietários, caso o imóvel esteja vago;

(xxiv) supervisão das atividades de manutenção predial, incluindo manutenção de áreas comuns,

terrenos, equipamentos de engenharia e automação, equipamentos de controle climático, e supervisão de serviços gerais e de segurança;

(xxv) exercer qualquer outra atividade necessária para a operação adequada e eficiente dos Imóveis Alvo, das respectivas locações, bem como do reparo, limpeza, segurança e gerenciamento dos Imóveis Alvo, tudo de acordo com os mais altos padrões de gerenciamento de propriedades para empreendimentos equivalentes; e

(xxvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor e Consultor Imobiliário (exceto a remuneração prevista no Contrato de Consultoria e Gestão), sendo-lhe vedado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente por meio de partes relacionadas, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão de investimento para o Fundo, salvo nas hipóteses expressamente autorizadas na legislação em vigor ou na condução normal de seus negócios.

**5.5.1. A BARZEL ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA, DISPONÍVEL NA SEDE DA BARZEL, ORIENTA AS DECISÕES DA BARZEL EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, NO INTUITO DE DEFENDER OS INTERESSES DO FUNDO E DE SEUS COTISTAS. O FUNDO SE RESERVA O DIREITO DE ABSTENÇÃO DO EXERCÍCIO DE VOTO, OU MESMO O DE NÃO COMPARECER ÀS ASSEMBLEIAS CUJA PARTICIPAÇÃO SEJA FACULTATIVA.**

5.5.2. Caberá à Barzel praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Consultoria e Gestão e na legislação em vigor.

5.5.3. A Barzel poderá solicitar ao Administrador a utilização dos recursos da Reserva de Contingência para a contratação (i) de empresas de consultoria especializada para a prestação dos serviços de realização de pesquisas de mercado, levantamento de informações de mercado, econômicas, estatísticas e financeiras, bem como avaliação de empreendimentos imobiliários, com o objetivo de dar suporte e subsidiar a Barzel, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (ii) assessoria jurídica para a análise e avaliação dos contratos de locação dos Imóveis Alvo; e (iii) marketing e promoção digital dos Imóveis Alvo que

integram a carteira do Fundo. A utilização dos recursos da Reserva de Contingência nos termos aqui previstos não vinculará a Barzel e o Administrador com a obtenção de resultados específicos, e não deve ser entendida, sob qualquer hipótese, como promessa de rentabilidade aos Cotistas do Fundo.

5.5.4. A Barzel poderá recomendar ao Administrador a celebração, alteração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos de exploração comercial dos Imóveis Alvo que venham a integrar o patrimônio do Fundo, nas modalidades de locação típica ou atípica (*built to suit*), arrendamento ou outra forma legalmente permitida, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e inerentes às atribuições da Barzel. O Administrador poderá outorgar procuração específica para a Barzel exercer diretamente as atividades mencionadas neste item 5.5.4.

5.5.5. A Barzel poderá promover a celebração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com prestadores de serviços relacionados com a administração direta, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Imóveis Alvo, observado que referidos contratos deverão ser aprovados pelo Administrador e seus termos e condições devem ser fundamentados em critérios objetivos e coerentes com a Política de Investimento do Fundo, em conformidade com as práticas usualmente adotadas pela Barzel, os quais deverão ser informados ao Administrador.

5.5.6. O Administrador outorgará procuração à Barzel para que esta celebre os contratos mencionados no item 5.5.5, acima, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Consultoria e Gestão, desde que os prestadores de serviços a serem contratados pela Barzel sejam previamente aprovados pelo Administrador de acordo com suas políticas e procedimentos de *compliance*.

5.5.7. Não obstante as disposições anteriores, a Barzel será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de: (a) Ativos Financeiros e (b) Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. Após a obtenção do Registro de Gestor, na qualidade de Gestor plenamente autorizado, a Barzel irá gerir diretamente: (a) os Ativos Financeiros e (b) os Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

5.5.7.1. Conforme previsto no artigo 29, §2º, da Instrução CVM 472, os Imóveis Alvo a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pelo Administrador, sob orientação da Barzel, conforme disposto no item 5.3, (ii), acima.

5.6. Serviços Facultativos. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços



facultativos:

- (i) distribuição de Cotas do Fundo;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e à Barzel em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as Cotas.

5.6.1. Os serviços a que se referem os incisos (i), (ii) e (iii), do item 5.6, acima, podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, sejam devidamente habilitados e observem as disposições do item 5.8 deste Regulamento.

5.7. Vedações. É vedado ao Administrador e à Barzel, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada

de capital;

- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.7.1. A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

5.7.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

5.8. Atuação Cumulativa. O Gestor e o Consultor Imobiliário, conforme o caso, seus sucessores e eventuais substitutos, deverão individualmente prestar ao Fundo, de forma cumulativa, a totalidade dos serviços elencados no item 5.5, deste Regulamento.

5.9. Exercício do Direito de Voto. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio. Não obstante, o Administrador e a Barzel, conforme o escopo de atuação de cada um, acompanharão todas as pautas das referidas assembleias e, caso considerem relevante o tema a ser discutido e votado, em função da Política de Investimento do Fundo, poderão comparecer e exercer o direito de voto.

5.9.1. Observadas as disposições dos itens 5.5.1 e 5.9 deste Regulamento, a Barzel e o Administrador, conforme o caso, deverão exercer o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representantes deste, norteados pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

5.9.2. A Barzel e o Administrador, conforme o caso, exercerão o direito de voto sem a necessidade de consulta prévia aos Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que tomarão decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

5.9.3. A Barzel e o Administrador, conforme o caso, deixarão de exercer o direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo, caso seja verificada situação de potencial Conflito de Interesses.

5.10. A responsabilidade do Administrador e da Barzel perante o Fundo e entre si estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um deles, sem solidariedade.

5.11. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor, ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, expressa, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, observado que o conflito de interesses estará configurado em qualquer das, mas não se limitando às, seguintes situações:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas;

(ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou Pessoas Ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no item, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou Pessoas Ligadas, ainda que para fins de gestão da necessidade de liquidez do Fundo.

## CAPÍTULO VI – REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. Taxa de Administração. O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, remuneração correspondente ao maior entre: (i) 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre (a) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado, ou passado a integrar índice de mercado no mês anterior ao do pagamento da remuneração; e (ii) remuneração mínima mensal prevista na tabela abaixo, a qual será atualizada anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE (“Taxa de Administração”):

<b>Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo</b>	<b>Taxa de Administração</b>
Até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)	R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) por mês
De R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)	R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) por mês
Acima de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)	R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) por mês

6.1.1. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

6.1.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Barzel, na qualidade de Gestor e Consultor Imobiliário, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

6.1.3. Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o Valor de Mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

6.1.4. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

6.2. Taxa de Performance. Além de parte da Taxa de Administração, a Barzel fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance" ou "TP") referente aos períodos encerrados a cada 12 (doze) meses.

6.2.1. A Taxa de Performance será apurada após decorrido o período de 12 (doze) meses contados (i) da primeira oferta pública de cotas, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 ("Primeira Oferta Pública de Cotas"), ou (ii) do último pagamento de Taxa de Performance, e será facultada sua cobrança pela Barzel desde que a Taxa de Performance seja superior a zero ( $TP > 0$ ). A Taxa de Performance poderá ser cobrada pela Barzel após o encerramento de cada período de apuração, sendo certo que a cobrança da Taxa de Performance somente poderá ser realizada desde que decorrido o período mínimo de 12 (doze) meses contados da Primeira Oferta Pública de Cotas ou do último pagamento de Taxa de Performance.

*Taxa de Performance =*

$$\left[ \sum_{m=1}^{12} \text{Dividendos}_m + (VPA - VR) \right] - [VRA \times \text{Benchmark}] \times 25\%$$

Onde,

**m** = mês de competência do pagamento de dividendos, contado da data de liquidação da Primeira Oferta Pública de Cotas ou da data do último pagamento da Taxa de Performance.

**Dividendos<sub>m</sub>** = Dividendos distribuídos relacionados ao mês “m” de competência.

**VPA** = Valor patrimonial do fundo no fechamento do 12º mês contado da data de liquidação da Primeira Oferta Pública de Cotas ou da data do último pagamento da Taxa de Performance (“Valor Patrimonial Atualizado”).

**VR** = Valor total de emissão da Primeira Oferta Pública de Cotas ou valor patrimonial na data do último pagamento da Taxa de Performance (“Valor de Referência”).

**VRA** = Valor total de emissão da Primeira Oferta Pública de Cotas atualizado pelo IPCA/IBGE até o fechamento do 12º mês, contado da data de liquidação da Primeira Oferta Pública de Cotas ou da data do último pagamento da Taxa de Performance (“Valor de Referência Atualizado”). Para a realização da atualização por IPCA/IBGE, será considerado a variação com 2 (dois) meses de defasagem, a fim de evitar a indisponibilidade do número índice no momento do cálculo da performance.

**Benchmark** = Taxa média ponderada acumulada no período “m”, calculada mensalmente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice divulgadas pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, no penúltimo dia útil do mês, em seu website no endereço [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ima-resultados-diaros.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ima-resultados-diaros.htm), acrescido de 1,00%a.a.

6.2.2. A Taxa de Performance passará a ser imediatamente devida e será apurada de forma proporcional, de acordo com o item 6.2.1, acima, caso seja verificada a interrupção dos serviços prestados pela Barzel em razão de sua destituição ou substituição, sendo que, neste caso, o cálculo da Taxa de Performance deverá considerar o período compreendido entre a Primeira Oferta Pública de Cotas ou o último pagamento da Taxa de Performance e a data da efetiva destituição ou substituição da Barzel.

6.2.3. A Taxa de Performance será paga à vista, em moeda corrente nacional, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de sua apuração, caso para o respectivo período a Barzel tenha exercido sua faculdade de cobrar a Taxa de Performance. Em caso de insuficiência de recursos, ou em caso de proposta feita pela Barzel nesse sentido considerando os interesses do Fundo e de seus Cotistas, o Administrador deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a possibilidade de pagamento da Taxa de Performance, ou do saldo remanescente da Taxa de Performance não pago com recursos líquidos do Fundo, por meio da dação em pagamento de Cotas pelo Fundo à Barzel com a consequente emissão de Cotas do Fundo. Caso os Cotistas deliberem pelo pagamento da Taxa de Performance, ou do saldo remanescente da Taxa de Performance, mediante dação em pagamento com Cotas do Fundo, a Assembleia Geral deverá deliberar, adicionalmente, sobre a emissão de novas Cotas do Fundo pelo valor de mercado das Cotas e em volume suficiente para assegurar a subscrição de Cotas pela Barzel em valor correspondente ao crédito remanescente resultante da Taxa de Performance apurada no respectivo Período de Apuração e cobrada pela Barzel, incluindo a possibilidade de exercício do direito de preferência e utilização de sobras de Cotas

para garantir a subscrição pela Barzel.

6.2.4. Caso a Assembleia Geral referida no item 6.2.3 acima (a) não aprove o pagamento da Taxa de Performance em Cotas, (b) não atinja o quórum suficiente para essa deliberação, (c) não seja instalada em primeira ou segunda convocação por qualquer motivo, ou (d) não seja convocada pelo Administrador em até 30 (trinta) dias da data de apuração da Taxa de Performance; então a Taxa de Performance deverá ser paga em dinheiro à Barzel até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral nas hipóteses (a), (b) e (c), acima, ou no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte após o decurso do prazo referido na hipótese (d), acima. Caso o Fundo não possua recursos para pagar parte ou a totalidade do valor total apurado da Taxa de Performance e cobrado pela Barzel, esses valores serão deduzidos das distribuições de rendimentos subsequentes pelo Fundo, até que o valor total devido a tal título seja devidamente adimplido.

6.2.5. Caso haja a aprovação do pagamento da Taxa de Performance em Cotas nos termos do item 6.2.3, mas, por qualquer motivo, não for possível alocar todo o crédito devido à Barzel a título de Taxa de Performance em novas Cotas do Fundo, então o saldo remanescente deverá ser pago em dinheiro nas mesmas condições previstas no item 6.2.4 acima.

6.2.6. Para os fins do disposto no item 6.2.3, acima, o “valor de mercado” das Cotas será considerado como o preço médio de fechamento das Cotas na B3 nos 40 (quarenta) pregões imediatamente anteriores à data de cálculo da Taxa de Performance cobrada pela Barzel.

## **CAPÍTULO VII – RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

7.1. O Administrador, ou a Barzel deverão cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição pela Assembleia Geral, observados os termos do item 5.4.4 deste Regulamento, por meio da alteração do presente Regulamento, nos termos deste Capítulo.

7.1.1. Caberá ao Administrador destituir a Barzel, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre referidas partes, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral, por meio da alteração do presente Regulamento, ou caso a Barzel comprovadamente descumpra, conforme o caso, com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo. A prática de atividades por parte da Barzel, na qualidade de Gestor e do Consultor Imobiliário do Fundo, relacionadas ao exercício de suas funções ficará suspensa até sua efetiva renúncia ou destituição e o Administrador deverá atuar conforme definido

no inciso (ii) do item 7.3.1 abaixo até que seja escolhido o respectivo substituto para o Fundo.

7.1.2. A Assembleia Geral convocada para deliberar a respeito da destituição da Barzel, deverá obrigatoriamente deliberar a respeito da substituição, destituição ou manutenção da totalidade dos demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo o Administrador.

7.1.3. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição isolada do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

7.1.4. Remuneração por Descontinuidade. No caso de destituição ou substituição da Barzel pelos Cotistas sem justa causa, observadas as disposições e procedimentos previstos no Contrato de Consultoria e Gestão, será devida à Barzel, pelo Fundo, uma remuneração em virtude da descontinuidade na prestação dos serviços previstos neste Regulamento e no Contrato de Consultoria e Gestão, considerando os serviços prestados pela Barzel até o momento de sua destituição ou substituição no que se refere à formação da totalidade dos contratos de locação vigentes dos Imóveis Alvo, os quais decorrem diretamente dos serviços de originação de Ativos Imobiliários, prospecção de locatários, e negociação, gestão, desenvolvimento e manutenção de referidas locações pela Barzel ("Remuneração por Descontinuidade"). A Remuneração por Descontinuidade deverá ser equivalente ao montante de 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida à Barzel a título de parte da Taxa de Administração antes de sua destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga por 18 (dezoito) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição da Barzel.

7.1.4.1. A Remuneração por Descontinuidade será: (i) abatida da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição à Barzel ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração por Descontinuidade, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, referida remuneração será abatida da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Barzel, caso esta não houvesse sido destituída, considerando a destinação integral da Nova Taxa de Gestão para o pagamento da Remuneração por Descontinuidade, sendo certo que a Remuneração por Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela redução da Nova Taxa de Gestão, a qual poderá ser destinada em sua totalidade, pelo período necessário, para o pagamento integral da Remuneração por Descontinuidade; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

7.1.4.2. A Remuneração por Descontinuidade não será paga à Barzel caso a destituição ou substituição ocorra por justa causa.



7.1.4.3. Para fins deste Regulamento, considera-se "justa causa": (i) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação de ato ou situação de comprovada fraude, dolo, culpa grave e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria e Gestão, e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) o descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários, após a obtenção do Registro de Gestor, estabelecido por decisão administrativa final do colegiado da CVM fundamentada em atos ou situações decorrentes das hipóteses descritas no inciso "i" deste item.

7.2. Caso seja solicitada a convocação de qualquer assembleia geral de cotistas do Fundo que tenha como ordem do dia a substituição ou a destituição da Barzel, o Administrador compromete-se a observar os seguintes procedimentos:

(i) no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data da solicitação, compromete-se o Administrador a comunicar a Barzel por escrito, encaminhando todos os documentos e informações relativos à respectiva solicitação;

(ii) a convocação da assembleia geral de cotistas será realizada pelo Administrador em prazo razoável e suficiente de modo a permitir a devida análise, pela Barzel, dos documentos e informações mencionados no item "i" acima, observadas as normas aplicáveis, sendo que, juntamente com a publicação do respectivo edital de convocação, o Administrador deverá, caso solicitado pela Barzel, disponibilizar aos cotistas, via *website* do Administrador, os respectivos elementos de defesa e de esclarecimento fornecidos pela Barzel. Caso o edital de convocação seja encaminhado aos cotistas do Fundo por meio de correspondência, física ou eletrônica, esta deverá ser acompanhada dos elementos de defesa e dos esclarecimentos prestados pela Barzel;

(iii) no âmbito da assembleia, deverá ser aberto espaço para manifestação, pela Barzel, dos seus argumentos de defesa e esclarecimento em relação aos pontos de questionamento pelos cotistas do Fundo; e

(iv) deverá ser incluída como ordem do dia de referida Assembleia a deliberação a respeito da substituição, destituição ou manutenção da totalidade dos demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo o Administrador, nos termos do item 7.1.2, acima.

7.3. Em caso de renúncia ou destituição da Barzel, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação, observadas as disposições do item 5.8, acima.

7.3.1. Enquanto um novo consultor imobiliário ou gestor, que assuma as atribuições do Gestor e do Consultor Imobiliário, não for indicado e aprovado pelos Cotistas:

(i) nenhuma aquisição ou alienação de Imóveis Alvo poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e

(ii) o Administrador poderá contratar um consultor para executar parte das tarefas atribuídas ao Consultor Imobiliário, em relação aos Imóveis Alvo que componham o portfólio do Fundo, até que seja escolhido o respectivo substituto para o Fundo.

7.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

7.4.1. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

7.4.2. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis Alvo e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

7.5. A não substituição do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

7.5.1. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição,

observados os termos do item 7.4.2, acima, ou até o término do prazo indicado no item 7.5, acima, o que ocorrer primeiro.

7.6. Caso a Assembleia Geral referida no item 7.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 7.5, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

7.6.1. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre a liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 7.6 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

7.7. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

7.8. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

7.9. Caso seja verificada a alteração de controle, direto ou indireto, sob qualquer forma, do Administrador, deverá ser convocada Assembleia Geral, pelo Administrador, Gestor, ou Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, para deliberar a respeito da destituição ou ratificação da contratação do Administrador, devendo ser observados os procedimentos previstos neste Capítulo VII.

## **CAPÍTULO VIII – COTAS, PATRIMÔNIO E EMISSÕES DO FUNDO**

8.1. Cotas e condições gerais das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas correspondem a frações ideias do patrimônio do Fundo e têm forma escritural e nominativa.

8.1.1. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo.

8.1.2. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e

recomendação da Barzel, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.1.3. O Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

8.1.4. O titular de Cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

8.1.5. O Fundo poderá emitir quantidade ilimitada de cotas, em classe única, divididas em uma ou mais séries, de acordo com as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento.

8.1.6. As cotas de cada emissão poderão ser integralizadas à vista ou via chamadas de capital, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, na forma deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, de acordo com os termos que venham a ser estabelecidos no ato do Administrador ou na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão.

8.1.7. Será admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado até o término do prazo de distribuição, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

8.1.8. Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize nova emissão de cotas com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida emissão será cancelada. Caso haja integralização de cotas e a emissão seja cancelada, o Administrador deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescido

dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.1.9. O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas para cada emissão do Fundo deverá ser especificado no respectivo ato que aprovar a emissão ou no respectivo suplemento, observada a regulamentação aplicável à forma de distribuição das cotas da respectiva emissão.

8.1.10. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

8.1.11. As Cotas somente podem ser negociadas em mercados regulamentados: (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM; (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou (iii) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercado regulamentados. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados, as cotas emitidas pelo Fundo que não se enquadrem as hipóteses dos incisos "(i)" a "(iii)" acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

8.1.12. A integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de Cotas deverá ser realizada no prazo indicado no respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento.

8.1.13. Caso o subscritor de cotas deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (i) juros de 1% (um por cento) ao mês; (ii) multa de 2% (dois por cento) do valor em atraso; e (iii) correção monetária do saldo devedor em atraso pela variação positiva e acumulada do IPCA/IBGE desde o vencimento da obrigação (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive).

8.1.14. Eventual chamada de capital realizada pelo Administrador ocorrerá mediante notificação a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos boletins de subscrição ou compromissos de investimento e prospecto, se houver.

8.1.15. As colocações, públicas ou privadas, de cotas do Fundo serão realizadas nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, observado que as ofertas

públicas de distribuição das cotas serão realizadas com a intermediação de uma ou mais instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

8.1.16. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, salvo o disposto nos subitens que seguem.

8.1.16.1. Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo.

8.1.16.2. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

8.1.16.3. O Cotista ou Cotistas integrantes do mesmo grupo econômico que detenham ou venham a deter, a qualquer momento, um percentual superior a 5% (cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, deverão obrigatoriamente informar ao Administrador a respeito da totalidade de sua participação no Fundo, indicando sua intenção com relação ao montante de Cotas detidas.

8.2. Primeira emissão de Cotas. A primeira emissão de Cotas do Fundo será realizada de acordo com as características e os termos descritos no suplemento anexo ao presente Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização das respectivas cotas.

8.2.1. As Cotas da emissão inicial do Fundo não inscritas poderão ser canceladas automaticamente pelo Administrador, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição.

8.2.2. As demais características da emissão inicial estão contempladas no suplemento da emissão, anexo a este Regulamento.

8.3. Capital Autorizado. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação da Barzel, decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM nº 472, e a possibilidade de cessão do direito de

preferência a terceiros (caso assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis), cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, limitadas ao valor total de R\$6.000.000.000,00 (seis bilhões de reais), desconsiderando o valor da Primeira Oferta Pública de Cotas ("Capital Autorizado").

8.3.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador em conjunto com a Barzel a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as alternativas indicadas no inciso (i) do item 8.4 abaixo.

8.4. Novas emissões de Cotas. Sem prejuízo do disposto no item 8.3 acima, mediante previa aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, inclusive, mas sem restrição, com o fim de adquirir novos Ativos, bem como realizar modernizações (retrofit), reformas, benfeitorias ou expansões nos Imóveis Alvo, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

(i) o valor de cada nova cota, conforme recomendação da Barzel, deverá ser fixado tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (c) o Valor de Mercado das Cotas já emitidas; ou (d) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores;

(ii) aos Cotistas em dia com suas obrigações frente ao Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos;

(iii) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos da B3 ou do Escriturador, conforme o caso; e

(iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

8.5. Taxa de Ingresso e Saída. Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário.

8.6. Taxa de Distribuição Primária. Não obstante o previsto no item 8.5, acima, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador e do respectivo coordenador líder da oferta, cobrar uma taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as cotas objeto das ofertas, a ser paga pelos subscritores de cotas no ato da subscrição primária das cotas, equivalente a um percentual fixo por cota a ser fixado a cada emissão de cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, entre outros, conforme aplicável: (i) a comissão de coordenação, (ii) a comissão de distribuição, (iii) os honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (iv) a taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (v) a taxa de registro e distribuição das cotas na B3, (vi) os custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das cotas, conforme o caso, (vii) os custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se aplicável, (viii) outros custos relacionados às ofertas.

## **CAPÍTULO IX – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seus substitutos;
- (iv) emissão de novas cotas, salvo com relação às emissões de novas cotas que vierem a ser aprovadas pelo Administrador, na forma deste Regulamento, conforme autorizado pelo inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, ressalvado o disposto no item 7.6.1 deste Regulamento;
- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 472;



(ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472; e

(xii) alteração da Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

9.1.1. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que (i) tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver a redução, temporária ou permanente, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance ou das taxas de custódia. As alterações deverão ser comunicadas aos cotistas imediatamente, em relação à hipótese prevista no inciso "(iii)" acima, e em até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, em relação às hipóteses previstas nos incisos "(i)" e "(ii)" acima.

9.1.2. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

9.2. Convocação e Instalação. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também poderá ser convocada pela Barzel, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

9.2.1. A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472.

9.2.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo ("Assembleias Gerais Ordinárias"); e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias ("Assembleias Gerais Extraordinárias").

9.2.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.2.4. O pedido de que trata o item 9.2.3 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo §º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária.

9.2.5. Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 9.2.3 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do item 9.2.9 abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 9.2.4 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

9.2.6. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.2.7. Quando o Fundo passar a ser listado na B3, também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa - CICORP, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

9.2.8. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.9. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam eventualmente admitidas à negociação.

9.2.10. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o item 9.2.9 acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI da Instrução CVM nº 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

9.2.11. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, as informações de que trata o item 9.2.10 acima incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM nº 472; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

9.2.12. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.3. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão, a critério do Administrador, ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por carta, correio eletrônico (e-mail) ou telegrama dirigido pelo Administrador a cada um dos Cotistas. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais de Cotistas, bem como deverão ser observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472. Deverão constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.3.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.3.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador.

9.3.3. Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no caput deste item estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta quando couber.

9.4. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e

instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no item 9.4.1, abaixo.

9.4.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), e (xii) do item 9.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.2. Os percentuais de que trata o subitem 9.4.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 9.3 e seus subitens, e a legislação e normativos vigentes.

9.5.2. O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, o qual deverá satisfazer aos seguintes requisitos previstos no artigo 23 da Instrução CVM nº 472:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

9.5.2.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, e, neste caso, o Administrador deverá encaminhar aos demais Cotistas, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração em até 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

9.5.2.2. Nas hipóteses previstas no item 9.5.2.1 acima, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.5.3. O titular de Cotas do Fundo está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

9.5.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) o Administrador;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) o Gestor e os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

9.5.3.2. Não se aplica a vedação prevista no item 9.5.3.1 acima quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do item 9.5.3.1;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas a em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

9.6. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

9.7. Cotistas em Situações de Conflito de Interesses. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses.

## **CAPÍTULO X – REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

10.1. Eleição. A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger até 1 (um) Representante dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas que eleger o Representante dos Cotistas do Fundo deverá fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade para o respectivo mandato.

10.1.1. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

10.1.2. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

10.2. Requisitos. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM nº 472:

(i) ser Cotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento pelo Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

10.2.1. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito pela Assembleia Geral de Cotistas informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

10.3. Competência. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos neste Regulamento;

(iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida pelo Representante dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

10.3.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do Item 10.3 acima.

10.3.2. O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

10.3.3. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

10.3.4. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

10.3.5. Os pareceres e representações do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

10.3.6. O Representante dos Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, além de exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## **CAPÍTULO XI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**



11.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do Parágrafo Único do artigo 10 da Lei nº 8.668, a ser pago na forma deste Regulamento.

11.1.1. Os rendimentos auferidos pelo Fundo no semestre poderão, a critério do Administrador, conforme orientação da Barzel, ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

11.1.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.1 acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 8.1.2 acima.

11.1.3. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Imóveis, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, conforme recomendação apresentada pela Barzel, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

11.1.4. O Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis Alvo e demais Ativos Imobiliários da carteira do Fundo em outros Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e a obrigação estabelecida nos termos do item 11.1, acima, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida alienação. O reinvestimento em Ativos Imobiliários aqui previsto deverá ser realizado pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo, até, no máximo, o final do semestre imediatamente subsequente à realização de referida alienação, sob pena de distribuição aos Cotistas dos recursos originados pela alienação. Até que ocorra o investimento em outros Ativos Imobiliários ou a distribuição aos Cotistas, o Gestor deverá manter os recursos decorrentes da alienação investidos em Ativos Financeiros ou Outros Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo.

11.1.5. O Gestor também poderá reinvestir em outros Ativos Imobiliários os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis Alvo e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e a obrigação estabelecida nos termos do item 11.1, acima, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida operação. O reinvestimento aqui previsto deverá ser realizado pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo, até, no máximo, o final do semestre imediatamente subsequente à realização de

referida cessão, sob pena de distribuição aos Cotistas dos recursos originados em referida operação. Até que ocorra o investimento em outros Ativos Imobiliários ou a distribuição aos Cotistas, o Gestor deverá manter os recursos decorrentes da referida cessão investidos em Ativos Financeiros ou Outros Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo.

11.1.6. O percentual mínimo a que se refere o item 11.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

11.2. Reserva de Contingência. Para arcar com as Despesas Extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, após recomendação da Barzel, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis e dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, especialmente ("Despesas Extraordinárias"):

- (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
- (iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- (vi) constituição de fundo de reserva;
- (vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis e/ou dos demais ativos, conforme aplicável;
- (viii) despesas decorrentes da contratação de consultoria especializada para a prestação dos serviços de realização de pesquisas de mercado, levantamento de informações de mercado, econômicas, estatísticas e financeiras, bem como avaliação de empreendimentos imobiliários, que objetive dar suporte e subsidiar a Barzel, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(ix) despesas decorrentes da contratação de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos contratos de locação dos Imóveis Alvo; e

(x) despesas decorrentes de marketing e promoção digital dos Imóveis Alvo que integram a carteira do Fundo.

11.2.1. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

11.2.2. O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

11.2.3. Não obstante a possibilidade de constituição da Reserva de Contingência, constituem encargos do Fundo aqueles listados no artigo 47 da Instrução nº CVM 472, nos termos do Capítulo XIX deste Regulamento.

## **CAPÍTULO XII – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

12.1. Informações aos Cotistas. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, (a) as demonstrações financeiras, (b) o relatório do Auditor Independente e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas;

(v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

12.2. Informações Eventuais. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

(iii) fatos relevantes;

(iv) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

12.2.1. Sem prejuízo da regulamentação aplicável, em especial o rol exemplificativo previsto no § 2º do artigo 41 da Instrução CVM nº 472, para fins deste Regulamento, considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

12.2.2. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

12.3. Divulgação de Informações. A divulgação de informações do Fundo será realizada na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.brtrust.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, conforme endereço indicado neste Regulamento.

12.3.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 12.3 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.3.2. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

### **CAPÍTULO XIII – ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO**

13.1. Encargos do Fundo. Constituem Encargos do Fundo, nos termos do artigo 47 da Instrução CVM nº 472:

- (i) a Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (ii) as taxas, os impostos ou as contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- (iv) os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) os honorários e as despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) as comissões e os emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo as despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

- (vii) os honorários de advogados, as custas e as despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) os honorários e as despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472;
- (ix) os honorários e as despesas relacionados à contratação de empresa especializada para auditoria jurídica e financeira de recebíveis, bem como a gestão e cobrança de créditos imobiliários que sejam ou venham a ser ativos do Fundo;
- (x) os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (xi) os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xiii) os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472, da Instrução CVM nº 516 e demais regulamentações aplicáveis;
- (xiv) os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xv) as despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xvi) os honorários e as despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472; e
- (xvii) as taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

13.2. Outras Despesas. Quaisquer outras despesas do Fundo não previstas como Encargos do Fundo ou não autorizadas pelas normas regulamentares a ele aplicáveis ou pela Assembleia Geral de Cotistas correrão por conta do Administrador.

13.3. Pagamento. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

13.3.1. Caso o somatório das parcelas a que se refere o item 13.3 acima exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

## **CAPÍTULO XIV – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

14.1. Demonstrações Financeiras. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

14.1.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros em que serão investidos os recursos do Fundo e estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM.

14.1.2. Não há garantia do Administrador ou de qualquer terceiro de que os Cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

## **CAPÍTULO XV – RISCOS**

15.1. Riscos. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, se assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

15.1.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos

Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos.

15.1.2. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

15.1.3. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

## **CAPÍTULO XVI – AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

16.1. Amortização de Cotas. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação afirmativa do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

16.1.1. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

16.2. Dissolução ou Liquidação do Fundo. A dissolução ou liquidação do Fundo ocorrerá por conta do desinvestimento da totalidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, ou caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as obrigações e despesas inerentes ao Fundo, observado o item 16.2.5 abaixo.

16.2.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.



16.2.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

16.2.3. Após a partilha de que trata o item 16.2, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou do respectivo prestador de serviços.

16.2.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

16.2.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 16.2, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

16.2.6. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

16.2.7. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por titular sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.2.8. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil Brasileiro"), informando a proporção a

que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras previstas no Código Civil Brasileiro pertinentes ao condomínio.

16.2.9. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas.

16.2.10. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

16.2.11. O Administrador, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 16.2.8 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação de tais ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

16.2.12. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

16.2.13. O Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas,

por maioria de votos dos Cotistas presentes, nos casos em que todos os rendimentos relativos aos Ativos Imobiliários já tenham sido auferidos, de forma que o pagamento aos cotistas deverá ser realizado em até 60 (sessenta) dias.

16.2.14. Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## **CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES FINAIS**

17.1. Alteração de Dados Cadastrais. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em seus dados cadastrais previamente indicados, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude da não atualização de seus dados.

17.2. Não-concorrência. Durante o prazo de duração do Fundo e enquanto a Barzel permanecer como responsável pela gestão da carteira e/ou consultoria especializada do Fundo, a Barzel não poderá estruturar e/ou realizar a gestão da carteira e/ou prestar serviços de consultoria especializada para outros fundos de investimento imobiliário que, cumulativamente (i) tenham como objetivo o investimento em Ativos Imobiliários, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis Alvo para a obtenção de renda, conforme a Política de Investimento prevista no presente Regulamento; e (ii) cujas cotas sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 476, bem como qualquer instrução ou regulamentação que venha substituí-la ao longo do tempo, e que tenha o mesmo público alvo da distribuição pública de cotas da segunda emissão do Fundo e, adicionalmente, sejam admitidas à negociação em ambiente de bolsa. A obrigação prevista neste item deve ser interpretada restritivamente, sendo certo que não se estende (i) à Barzel na prestação dos serviços de gestão e consultoria especializada em outras estruturas de investimento, que não se enquadrem nos requisitos acima; e (ii) ao Administrador e demais sociedades de seu grupo econômico.

17.2.1. A obrigação de não concorrência prevista no item acima cessará (i) caso as emissões de novas Cotas consumam 100% (cem por cento) do Capital Autorizado do Fundo; ou (ii) caso a emissão de novas Cotas, para a aquisição de determinado Ativo Imobiliário, não seja aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral.

17.3. Prorrogação de Prazos. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo.

17.4. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

17.4.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

17.4.2. Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no item 17.5 abaixo.

17.5. Foro. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo para dirimir qualquer litígio relativo a este Regulamento.

**ANEXO I – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

<b>Quantidade de Cotas:</b>	Serão emitidas até 14.176.534 (quatorze milhões, cento e setenta e seis mil, quinhentas e trinta e quatro) cotas.
<b>Valor da Cota:</b>	O preço de emissão das cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) (" <u>Valor da Cota</u> ").
<b>Volume Total da Oferta:</b>	O valor total da emissão será de R\$ 1.417.653.400,01 (um bilhão, quatrocentos e dezessete milhões, seiscentos e cinquenta e três mil e quatrocentos reais e um centavo), considerando o Valor da Cota (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b>	Não será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo.
<b>Investimento Mínimo</b>	Não haverá aplicação mínima por investidor.
<b>Número de Séries:</b>	Única.
<b>Classe de Cotas:</b>	Única.
<b>Forma de Distribuição:</b>	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (" <u>Instrução CVM nº 476</u> "), da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476 (" <u>Oferta</u> ").
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Subscrição e Integralização:</b>	As cotas serão: <b>(i)</b> subscritas mediante a formalização dos respectivos Boletins de Subscrição; e <b>(ii)</b> integralizadas: <b>(a)</b> em moeda corrente nacional, à vista, por meio do sistema de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (" <u>B3</u> "), junto ao coordenador líder da oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, exceto se de outra forma indicada pelo Administrador, hipótese na qual as cotas

	deverão ser integralizadas por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil, exclusivamente na conta de titularidade do Fundo; e/ou <b>(b)</b> em direitos reais sobre bens imóveis do segmento comercial, em especial empreendimentos de escritórios, lajes corporativas ou <i>office park</i> , bem como imóveis do segmento logístico, industrial, data centers ou de renda urbana.
<b>Período de Colocação:</b>	As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.
<b>Público Alvo da Oferta</b>	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (" <u>Investidores Profissionais</u> "), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

**ANEXO III - RETIFICAÇÃO DA AUTORIZAÇÃO DA SEGUNDA EMISSÃO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ Nº 35.507.610/0001-60**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**REALIZADA EM 23 FEVEREIRO DE 2021**

**DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 23 de fevereiro de 2021 às 10:00 horas, na sede da BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.507.610/0001-60 ("Fundo").

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação nos termos do item 9.2.8 do Regulamento do Fundo, tendo em vista a presença dos Cotistas, representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

**PRESENÇA:** Presente à assembleia: (i) os cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo conforme lista de presença anexa à presente ata ("Cotistas"); e (ii) representantes da Administradora.

**MESA:** Presidente: Rodrigo Cavalcante; Secretário: Sérgio Dias

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

1. Em decorrência das deliberações tomadas no âmbito da "*Assembleia Geral de Cotistas*", realizada em 23 de dezembro de 2020 ("Aprovação da Oferta"), por meio da qual foi aprovada a oferta pública de distribuição de cotas da 2ª emissão do Fundo ("2ª Emissão"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), aprovar a fixação do preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota objeto da Oferta ("Preço de Emissão"), bem como a retificação dos subitens "c", "e", "f", "g", "i", "j", e "k" das deliberações tomadas no âmbito da Aprovação da

Oferta, em virtude da fixação do Preço de Emissão, passando as condições da Oferta a vigorar nos seguintes termos:

- a. **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo uma dentre elas designada como instituição intermediária líder nos termos da regulamentação aplicável, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
- b. **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.
- c. **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”).
- d. **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”).
- e. **Valor Total da Emissão:** O valor total da 2ª Emissão será de R\$ 408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais), considerando o Preço de Emissão (“Valor Total da Emissão”).
- f. **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) novas cotas da 2ª Emissão (“Novas Cotas”, e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”).

g. **Distribuição Parcial:** Não será admitida, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Caso a captação da totalidade das Novas Cotas não seja atingida, durante o Prazo de Colocação, a Oferta e as Novas Cotas serão canceladas, nos termos dos documentos da Oferta.

h. **Direito de Preferência:** Não haverá direito de preferência aos atuais Cotistas do Fundo em relação à Oferta, tendo em vista a renúncia dos Cotistas ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas.

i. **Custos de Distribuição:** Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo e pelos atuais Cotistas do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta.

j. **Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas da Oferta, no montante equivalente a R\$ 1.000,00 (um mil reais).

k. **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão destinados da seguinte forma: (i) para o pré-pagamento integral das dívidas existentes nas sociedades do Fundo que figuram como detentoras diretas dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ("SPE"), o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 54% (cinquenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta, conforme descrito nos documentos da Oferta; (ii) para a aquisição dos andares 6º ao 9º do Edifício Thera Corporate, objeto das matrículas 234.687 a 234.694, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ("Ativo Alvo"), o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 44% (quarenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta; e (iii) os recursos remanescentes da Oferta serão utilizados para o pagamento das despesas a serem incorridas pelo Fundo no processo de reestruturação societária das SPE, a ser realizado com o objetivo do Fundo passar a ser o detentor direto da totalidade dos imóveis integrantes da carteira do Fundo.

l. **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

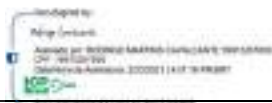
2. A alteração do Regulamento e sua consolidação na forma do Anexo A à presente ata, o que inclui determinadas alterações espontâneas, bem como alterações realizadas com o objetivo de atender às exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no âmbito do processo de registro da Oferta, sendo que foram

realizadas as seguintes alterações no Regulamento: (i) alteração do item 4.1.1, "iv"; (ii) inclusão do item 4.1.1, "v"; (iii) inclusão do item 4.1.1.1; (iv) alteração do item 4.2; (v) alteração do item 4.3; (vi) alteração do item 4.3.1; (vii) alteração do item 5.2; (viii) alteração dos itens 5.3, "ii" e "xii"; (ix) alteração do item 5.5, "xiii"; (x) alteração dos itens 6.1 e 6.1.2, referentes à Taxa de Administração; (xi) alteração dos itens 6.2, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5 e 6.2.7, referentes à Taxa de Performance; (xii) alteração do item 7.1; (xiii) alteração do item 7.1.1; (xiv) alteração do item 8.1.2; (xv) alteração do item 8.1.6; (xvi) alteração do item 8.3; (xvii) inclusão do subitem "iii" ao item 8.4; (xviii) alteração do item 11.1.1; (xix) alteração do item 11.1.2; e (xx) alteração do item 17.2.

**DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia, os Cotistas, por unanimidade e sem quaisquer restrições ou ressalvas, deliberaram por aprovar todas as matérias constantes na Ordem do Dia.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário abaixo indicados, bem como por todos os demais presentes à Assembleia.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2021.



**Rodrigo Cavalcante**

Presidente da Mesa



**Sérgio Dias**

Secretário



**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**

**MOBILIÁRIOS S.A.**

Administradora

**ANEXO A**

**REGULAMENTO CONSOLIDADO DO  
BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV - AUTORIZAÇÃO DA OFERTA SECUNDÁRIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**CORPORATE RESOLUTION OF THE PARTNERS OF  
EVENROCK RE FUND LP**

Held on February 23, 2021

**BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, a company duly organized and existing according to the laws of Brazil, with its registered office in the city of São Paulo, State of São Paulo, at Avenida Brigadeiro Faria Lima, No. 2128, 4<sup>th</sup> floor, office 404, Building Park Center, Zip Code 01451-903, enrolled with the Brazilian National Corporate Taxpayers' Registry of the Ministry of Economy ("CNPJ/ME") under No. 21.747.959/0001-65, herein represented in accordance with its articles of association ("General Partner"), the general partner of **EVENROCK RE FUND LP**, a limited partnership duly organized and existing according to the laws of Delaware, United States of America, enrolled with the CNPJ/ME under No. 38.561.540/0001-17, with its registered office at 3411 Silverside Road, Rodney building, Room 103, in the City of Wilmington, State of Delaware, Zip Code 19810, United States of America ("Partnership"), hereby certify that the partners of the Partnership unanimously approved and consented with the following resolutions:

1. Considering that Partnership is the rightful owner of nine hundred and six thousand, and eighty-three (906.083) quotas of the corporate capital of **Barzel Fundo de Investimento Imobiliário** (current name of *Lamorak – Fundo de Investimento Imobiliário*) ("Quotas of First Issuance"), a real estate investment fund duly organized and existing according to the laws of Brazil, enrolled with the CNPJ/ME under No. 35.507.610/0001-60 ("Barzel FII"), the approval for the Partnership to proceed with the initial public offering of Barzel FII's quotas ("IPO"). The IPO of Barzel FII's quotas is approved to be carried provided that the following minimum terms and conditions are complied with ("IPO's Terms and Conditions):
  - a. Barzel FII's quotaholders have approved the second issuance of quotas of Barzel FII ("Quotas of Second Issuance") and jointly with the Quotas of First Issuance, the "Quotas"), to be offered to the general public in Brazil in a primary market public offering to be coordinated in accordance with Brazilian Securities and Exchange Commission ("CVM") Instruction no. 400 by an institution ("Underwriter") duly authorized to deal with securities and carry out public offerings in Brazil ("Primary Offering");
  - b. The Partnership shall sell its Quotas of First Issuance in a secondary market offering ("Secondary Offering") to be coordinated by the Underwriter jointly with the Primary Offering;
  - c. The IPO shall consist of the joint realization of (i) the Primary Offering of four million and eighty thousand (4,080,000) quotas of Barzel FII amounting to four hundred and eight million Brazilian Reals (R\$ 408,000,000.00); and (ii) the Secondary Offering of three million nine hundred and twenty thousand (3,920,000) quotas of Barzel FII, owned by the Partnership and other quotaholders of Barzel FII, amounting to three hundred and ninety-two million Brazilian Reals (R\$ 392,000,000.00);
  - d. The total amount of the Primary Offering and the total amount of the Secondary Offering will be equivalent to eight hundred million Brazilian Reals (R\$ 800,000,000.00) ("Total Offering Amount");
  - e. Each quota of the Primary Offering and the Secondary Offering will be offered for the price of one hundred Brazilian Reals (R\$ 100.00);
  - f. The IPO will have a minimum value of seven hundred million Brazilian Reals (R\$ 700,000,000.00) represented by the sum of the totality of the Quotas of Second Issuance offered within the Primary Offering and two hundred and ninety-two million Brazilian Reals

(R\$ 292,000,000.00) in Quotas of First Issuance within the Secondary Offering ("Minimum Offering Amount");

g. The IPO is hereby approved and shall be conducted by the Underwriter in a best effort basis. Pursuant to Articles 30 and 31 of CVM Instruction no. 400, the IPO may be concluded provided the Minimum Offering Amount is reached in connection with the Primary Offering and Secondary Offering;

h. Despite the distribution of the Primary Offering and the Secondary Offering occurring simultaneously, the Quotas of First Issuance will only be acquired by potential investors after the full subscription of the Quotas of Second Issuance and, consequently, the Secondary Offering will only be carried out if the totality of the Quotas of Second Issuance is placed to the potential investors, being certain that the Secondary Offering may be concluded as long as the distribution of the Minimum Offering Amount is reached;

i. Within the Secondary Offering, the Partnership shall partially sell its participation in Barzel FII in the amount of four hundred and eighty one thousand three hundred and twenty-nine (481.329) Quotas of First Issuance, provided the minimum amount of three hundred and fifty eight thousand five hundred and forty-one (358.541) Quotas of First Issuance; and

j. The total amount of Quotas of Second Issuance subject to the Second Offering may be increased in case of exercise of the additional tranche under the terms of article 14, paragraph 2, of CVM Instruction no. 400, in the amount of up to 20% (twenty percent) of the Total Offering Amount, by joint decision of the Underwriter, the administrator of Barzel FII and the General Partner.


2. Confirmation that Mr. **Nessim Daniel Sarfati**, Brazilian citizen, engineer, bearer of the Identity Card (RG) No. 9.436.132-0 (SSP/SP) and enrolled in the Brazilian National Taxpayers' Registry of the Ministry of Economy (CPF/ME) under No. 117.773.928-37, acting as an attorney-in-fact as per the terms of the power of attorney dated June 4, 2020, shall perform any actions and execute all documents necessary or advised for the performance of the IPO.

3. This resolution may be executed in one or more counterparts and it shall not be necessary that any of the counterparts be executed by all of them. Each executed counterpart shall be deemed an original, but all such counterparts taken together shall constitute but one and the same instrument and the copy of this Resolution executed manually to the others by electronic-mail shall be deemed for all purposes to be an original signature.

4. By signing this Resolution of the Partnership, the General Partner: (i) approves the form whereby this Resolution is passed, waiving the requirement of the instalment of a meeting or any other kind of oral deliberation; and (ii) fully approves the terms and conditions set forth herein.

General Partner:

**BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

  
By: Nessim Daniel Sarfati  
Position: Officer

**CORPORATE RESOLUTION OF THE PARTNERS OF  
EVENROCK II RE FUND LP**

Held on February 23, 2021

**BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, a company duly organized and existing according to the laws of Brazil, with its registered office in the city of São Paulo, State of São Paulo, at Avenida Brigadeiro Faria Lima, No. 2128, 4<sup>th</sup> floor, office 404, Building Park Center, Zip Code 01451-903, enrolled with the Brazilian National Corporate Taxpayers' Registry of the Ministry of Economy ("CNPJ/ME") under No. 21.747.959/0001-65, herein represented in accordance with its articles of association ("General Partner"), the general partner of **EVENROCK II RE FUND LP**, a limited partnership duly organized and existing according to the laws of Delaware, United States of America, enrolled with the CNPJ/ME under No. 36.942.060/0001-70, with its registered office at 108 West 13<sup>th</sup> Street, in the City of Wilmington, State of Delaware, Zip Code 19810, United States of America ("Partnership"), hereby certify that the partners of the Partnership unanimously approved and consented with the following resolutions:

1. Considering that Partnership is the rightful owner of six million, four hundred and seventy-three thousand, one hundred and sixty-one (6,473,161) quotas of the corporate capital of **Barzel Fundo de Investimento Imobiliário** (current name of *Lamorak – Fundo de Investimento Imobiliário*) ("Quotas of First Issuance"), a real estate investment fund duly organized and existing according to the laws of Brazil, enrolled with the CNPJ/ME under No. 35.507.610/0001-60 ("Barzel FII"), the approval for the Partnership to proceed with the initial public offering of Barzel FII's quotas ("IPO"). The IPO of Barzel FII's quotas is approved to be carried provided that the following minimum terms and conditions are complied with ("IPO's Terms and Conditions"):

a. Barzel FII's quotaholders have approved the second issuance of quotas of Barzel FII ("Quotas of Second Issuance" and jointly with the Quotas of First Issuance, the "Quotas"), to be offered to the general public in Brazil in a primary market public offering to be coordinated in accordance with Brazilian Securities and Exchange Commission ("CVM") Instruction no. 400 by an institution ("Underwriter") duly authorized to deal with securities and carry out public offerings in Brazil ("Primary Offering");

b. The Partnership shall sell its Quotas of First Issuance in a secondary market offering ("Secondary Offering") to be coordinated by the Underwriter jointly with the Primary Offering;

c. The IPO shall consist of the joint realization of (i) the Primary Offering of four million and eighty thousand (4,080,000) quotas of Barzel FII amounting to four hundred and eight million Brazilian Reals (R\$ 408,000,000.00); and (ii) the Secondary Offering of three million nine hundred and twenty thousand (3,920,000) quotas of Barzel FII, owned by the Partnership and other quotaholders of Barzel FII, amounting to three hundred and ninety-two million Brazilian Reals (R\$ 392,000,000.00);

d. The total amount of the Primary Offering and the total amount of the Secondary Offering will be equivalent to eight hundred million Brazilian Reals (R\$ 800,000,000.00) ("Total Offering Amount");

e. Each quota of the Primary Offering and the Secondary Offering will be offered for the price of one hundred Brazilian Reals (R\$ 100.00);

f. The IPO will have a minimum value of seven hundred million Brazilian Reals (R\$ 700,000,000.00) represented by the sum of the totality of the Quotas of Second Issuance offered

within the Primary Offering and two hundred and ninety-two million Brazilian Reals (R\$ 292,000,000.00) in Quotas of First Issuance within the Secondary Offering ("Minimum Offering Amount");

g. The IPO is hereby approved and shall be conducted by the Underwriter in a best effort basis. Pursuant to Articles 30 and 31 of CVM Instruction no. 400, the IPO may be concluded provided the Minimum Offering Amount is reached in connection with the Primary Offering and Secondary Offering;

h. Despite the distribution of the Primary Offering and the Secondary Offering occurring simultaneously, the Quotas of First Issuance will only be acquired by potential investors after the full subscription of the Quotas of Second Issuance and, consequently, the Secondary Offering will only be carried out if the totality of the Quotas of Second Issuance is placed to the potential investors, being certain that the Secondary Offering may be concluded as long as the distribution of the Minimum Offering Amount is reached;

i. Within the Secondary Offering, the Partnership shall partially sell its participation in Barzel FII in the amount of three million, four hundred and thirty-eight thousand, six hundred seventy-one (3.438.671) Quotas of First Issuance, provided the minimum amount of two million, five hundred and sixty-one thousand, four hundred and fifty-nine (2.561.459) Quotas of First Issuance; and

j. The total amount of Quotas of Second Issuance subject to the Second Offering may be increased in case of exercise of the additional tranche under the terms of article 14, paragraph 2, of CVM Instruction no. 400, in the amount of up to 20% (twenty percent) of the Total Offering Amount, by joint decision of the Underwriter, the administrator of Barzel FII and the General Partner.


2. Confirmation that Mr. **Nessim Daniel Sarfati**, Brazilian citizen, engineer, bearer of the Identity Card (RG) No. 9.436.132-0 (SSP/SP) and enrolled in the Brazilian National Taxpayers' Registry of the Ministry of Economy (CPF/ME) under No. 117.773.928-37, acting as an attorney-in-fact as per the terms of the power of attorney dated June 4, 2020, shall perform any actions and execute all documents necessary or advised for the performance of the IPO.

3. This resolution may be executed in one or more counterparts and it shall not be necessary that any of the counterparts be executed by all of them. Each executed counterpart shall be deemed an original, but all such counterparts taken together shall constitute but one and the same instrument and the copy of this Resolution executed manually to the others by electronic-mail shall be deemed for all purposes to be an original signature.

4. By signing this Resolution of the Partnership, the General Partner: (i) approves the form whereby this Resolution is passed, waiving the requirement of the instalment of a meeting or any other kind of oral deliberation; and (ii) fully approves the terms and conditions set forth herein.

General Partner:

**BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

  
By: Nessim Daniel Sarfati  
Position: Officer

**ANEXO V - PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO V

### MODELO DE PROCURAÇÃO FACULTATIVA E ESPECÍFICA PARA REPRESENTAR O INVESTIDOR NO ÂMBITO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE SERÁ REALIZADA APÓS OU NA DATA DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA PARA DELIBERAR ESPECIFICAMENTE SOBRE A AQUISIÇÃO DO ATIVO ALVO PELO FUNDO COM OS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA PRIMÁRIA

#### PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, [[**NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA**], [*nacionalidade*], [*estado civil*], [*profissão*], portador da cédula de identidade RG nº [•], expedida pelo [*órgão emissor*], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [*endereço*] } *OU* } [[**NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA**], [*tipo societário*], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [*endereço*], neste ato representada nos termos do seu [*contrato social / estatuto social*] } *OU* } [[**NOME DO ADMINISTRADOR/GESTOR**], [na qualidade de [administrador / gestor] dos fundos de investimento indicados no Anexo I], sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a realizar a administração de fundos de investimento, inscrita no CNPJ sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [*endereço*], neste ato representada nos termos do seu [*contrato social / estatuto social*] (“Outorgante”), nomeia e constitui como seu legítimo e bastante procurador, [[**NOME DO OUTORGADO**], [*tipo societário*], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [*endereço*], neste ato representada nos termos do seu [*contrato social / estatuto social*] (“Outorgado”), com poderes específicos para, isoladamente e em nome da Outorgante: **(i) representar** o Outorgante, enquanto cotista do **BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.610/0001-60 (“Fundo”), em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo (“Assembleia de Conflito de Interesses”), seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), convocada para deliberar exclusivamente sobre a aquisição pelo Fundo dos andares 6º ao 9º do Edifício Thera Corporate, objeto das matrículas 234.687 a 234.694, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (“Ativo Alvo”), cujos vendedores são sociedades ligadas ao grupo econômico da **BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.747.959/0001-65, consultor imobiliário do Fundo, **(ii) votar**, conforme orientação de voto abaixo, sobre a aquisição pretendida pelo Fundo; e **(iii) assinar e rubricar** a ata da Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo livro de atas de assembleias gerais e livro de presença, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se a Outorgante estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente. O Outorgante declara, por este ato, que tem ciência do conteúdo da presente procuração.

A presente procuração vigorará pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da presente data e poderá ser cancelada e revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

, de de 2021.

---

**[INVESTIDOR OUTORGADO]**



### **ORIENTAÇÃO DE VOTO**

Assembleia Geral de Cotistas do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário que tratará exclusivamente da aprovação da aquisição pelo fundo do Ativo Alvo:

A favor

Contra

Abstenção

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI - ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Laudo Completo de Análise de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**PREPARADO PARA:** BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

**FINALIDADE:** Registro junto à CVM e Oferta Primária e Secundária do Fundo.

**PROPRIEDADES:** Imóveis logísticos e Corporativos, localizados em Guarulhos/SP, Osasco/SP, e São Paulo/SP

**DATA:** 19 de fevereiro de 2021



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

São Paulo, 19 de fevereiro de 2019.

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Nessim Daniel Sarfati

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 – 4º andar

São Paulo–SP

**Ref.: Relatório de Análise de Viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário.**

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 relatório de análise de viabilidade do “BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” preparado com base nas informações compartilhadas pelo seu gestor, conforme material em anexo, e nos resultados gerados pelos fluxos de caixa operacionais estimados por nossa equipe, de forma independente, para os seguintes ativos:

- **BLP - BONSUCESSO LOGISTIC PROPERTIES, Bonsucesso, Guarulhos/SP;**
- **THERA CORPORATE, Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 105, 6º, 7º, 8º e 9º andares, São Paulo/SP;**
- **CONDOMÍNIO SÃO LUIZ, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Auditório, Cjs 1-A, 1-B, 1-C, 11, 12, 13, 14, 21, 71, 81, 123, 133, 143, 151, 152, 153 E 154 – São Paulo/SP;**
- **CD01, Via Anhanguera, Km17, Osasco/SP.**

A análise considerou um período de 10 anos, com data base de março de 2021 (data prevista para a oferta primária e secundária a mercado). Todas as análises foram feitas em Cenário Inflacionado, considerando os índices já divulgados bem como as seguintes projeções para o IPCA e IGPM (variação % - Mediana):

	2021	2022	2023	2024
IPCA (% Anual)	3,34%	3,50%	3,25%	3,24%
IGP-M (% Anual)	3,25%	4,75%	6,00%	6,00%

Fonte: Banco Central do Brasil – Sistema Expectativas de Mercado – Data-base 08/01/2021



## Pressupostos Adotados

### Valor Implícito do Fundo

O “BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” será objeto de Oferta Primária e Secundária a mercado. O Fundo terá um valor implícito para o investidor da oferta de R\$ 1.157.000.000 (Um Bilhão, Cento e Cinquenta e Sete Milhões de Reais), já incluindo todos os custos da oferta.

Considerando o valor da oferta e a sua participação no fundo, o valor da oferta representa 69,14% do valor implícito do fundo, conforme tabela abaixo:

RESUMO DA OFERTA E PARTICIPAÇÃO		
IPO - Oferta Primária	35,26%	R\$ 408.000.000,00
IPO - Oferta Secundária	33,88%	R\$ 392.000.000,00
<b>Total da Oferta</b>	<b>69,14%</b>	<b>R\$ 800.000.000,00</b>
Remanescente Cotistas Originais	30,86%	R\$ 357.000.000,00
<b>Valor implícito do fundo para investidores da oferta</b>	<b>100,00%</b>	<b>R\$ 1.157.000.000,00</b>

Os custos estimados pertinentes à Instituição do Fundo, incidentes no mês 1 do fluxo de caixa, são:

- ITBI: **-R\$ 26.880.856**
- Registro e averbações nas matrículas: **-R\$ 2.000.000**
- Registros societários: **-R\$ 30.000**
- Taxa de distribuição B3: **-R\$ 155.155**

#### Dívidas\*

- CD01 - CCB Imobiliária: **-R\$ 100.202.580**
- BLP - Compra e Venda de Cotas: **-R\$ 43.705.991**
- BLP - Plano Empresário: **-R\$ 52.921.228**
- BLP - Capital de Giro: **-R\$ 25.310.939**

\*Valores estimados considerando a liquidação no dia 15/abr de 2021.

#### Aquisição

- Thera Corporate: **-R\$182.000.000**



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

## Despesas Operacionais Recorrentes

O “BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” terá as seguintes despesas operacionais recorrentes:

- Fee de Administração: **-R\$ 65.000** ao mês.
- Consultor imobiliário/Gestor (“Barzel”): equivalente a 0,75% a.a. do valor do Patrimônio do Fundo, pagos mensalmente, porém, durante os 24 primeiros meses, o Consultor concederá desconto de 20%, resultando em uma taxa de 0,60%a.a. do Valor do Patrimônio do Fundo durante tal período.
- CVM: **-R\$15.036/trimestre, totalizando -R\$ 60.148/ano;**
- Anbima: **-R\$ 1090/bimestre, totalizando -R\$ 6.540,00/ano;**
- B3: **-R\$ 10.000/ano;**
- Auditoria: **-R\$ 100.000,00/ano;**
- Reavaliação dos imóveis: **-R\$ 37.000,00/ano;**
- Assessoria Jurídica: **-R\$ 10.000,00/mês, totalizando -R\$ 120.000/ano;**
- Assessoria técnica Especializada: **-R\$ 27.000/mês, totalizando -R\$ 324.000,00/ano;**
- Cartório/Courier/Outros: **-R\$4.000/mês, totalizando -R\$ 48.000,00/ano;**





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

## Taxa de Performance

O Benchmark estabelecido é um Dividend Yield anual de 6,00% sob o Valor Implícito Atualizado pelo IPCA, esse valor é a soma do valor das distribuições realizados pelo fundo até o início do mês de competência da apuração.

A Taxa de Performance é uma taxa anual devida a Barzel, equivalente a 20% sobre a diferença entre a Distribuição Bruta aos Cotistas e do Benchmark, somando-se eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no ano anterior, exceto pela primeira Taxa de Performance, a qual será devida no início do terceiro ano após a realização da oferta, referente ao período de 24 meses anterior.

Conforme previsto no regulamento do Fundo, o pagamento da performance se dará preferencialmente via dação de cotas, oriundos de emissão específica para esse fim. Estudo realizado considera a emissão e dação de cotas para pagamento da performance a Barzel.

## Receitas

As Receitas do “BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” serão advindas do Resultado Operacional Líquido dos Fluxos de Caixa Operacionais de cada um dos ativos que compõem o Fundo acrescidos dos pagamentos de complemento de renda.

## Receitas Financeiras

O valor retido em caixa será aplicado no mercado financeiro por taxa equivalente a 100% do CDI com alíquota de 15,00% de IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte). Para o cálculo destas receitas foram utilizadas projeções do BACEN – Sistema Expectativas (data-base 08 de janeiro de 2021), conforme detalhado na tabela abaixo:

Ano	Meta Taxa Over Selic	Remuneração Mensal (Líquida de IR)
2021	3,25%	0,27%
2022	4,75%	0,39%
2021 em diante	6,00%	0,49%

Fonte: Bacen – Sistema Expectativas – Data-base 08/01/2021



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

## Dívidas

Os ativos apresentam dívidas com previsão de pagamento no primeiro mês após a data prevista para a oferta primária a mercado, conforme tabelas abaixo:

<b>CD01 - CCB Imobiliária</b>	
Data de Cálculo	15/04/2021
Juros	639.480,28
Amortização	96.453.196,85
Multa Pré-Pagamento	3.109.903,23
<b>Valor Final Pré-Pagamento</b>	<b>R\$ 100.202.580,36</b>

<b>BLP - Plano Empresário</b>		<b>BLP - Capital de Giro</b>		<b>BLP - Compra e Venda de Cotas</b>	
Data de Cálculo	15/04/2021	Data de Cálculo	15/04/2021	Data de Cálculo	15/04/2021
Juros	149.599,14	Juros	310.938,86	Juros	173.223,56
Amortização	52.247.656,76	Amortização	25.000.000,00	Amortização	43.532.767,30
Multa Pré-Pagamento	523.972,56	Multa Pré-Pagamento	0,00	Multa Pré-Pagamento	0,00
<b>Valor Final Pré-Pagamento</b>	<b>52.921.228,46</b>	<b>Valor Final Pré-Pagamento</b>	<b>25.310.938,86</b>	<b>Valor Final Pré-Pagamento</b>	<b>43.705.990,86</b>

A tabela acima é uma referência estimada na data-base do estudo, se o pagamento ocorrer em outra data os valores serão alterados.



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

## Fundo de Reserva

O FII poderá apresentar retenção de Fundo de Reserva para pagamento de eventual Capex e/ou manutenção (FRA) de cada um dos ativos que compõem o Fundo, caso não haja Caixa suficiente.

A seguir apresentamos a consolidação anual do fluxo mensal elaborado para o cenário analisado:

VIA DIGITAL



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

**FLUXO ANUAL - Barzel Fundo de Investimento Imobiliário – FI**

	Mês 0									
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>										
BLP	76.440,867	92.614,390	95.474,057	96.369,265	93.180,879	94.933,185	104.343,885	110.128,073	111.318,144	118.452,355
TLRA	20.147,466	25.969,400	26.973,777	24.896,836	27.389,080	26.311,063	26.336,648	29.058,744	27.466,129	31.528,244
SÃO LUÍZ	11.251,562	14.137,665	14.309,568	15.223,515	15.601,464	16.218,664	16.867,412	17.423,432	17.592,601	18.293,958
CD01	8.385,511	14.669,689	15.069,828	15.844,070	16.446,776	16.955,781	17.340,365	18.094,461	18.885,922	19.361,717
	36.656,328	37.837,636	39.120,884	40.404,844	33.743,559	35.446,677	43.799,460	45.551,436	47.373,492	49.268,436
<b>GARANTIA DE RENTABILIDADE</b>	13.700,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>DESPESAS RECORRENTES</b>	-9.293,563	-9.879,480	-11.891,209	-12.233,270	-12.503,413	-12.883,169	-13.427,301	-13.910,415	-14.313,550	-14.847,860
Fee de Administração	-780,000	-806,364	-834,082	-861,169	-889,071	-917,877	-947,616	-978,319	-1.010,016	-1.042,741
Consultor Imobiliário	-7.848,822	-8.114,111	-8.393,029	-8.665,592	-8.946,357	-9.236,219	-9.535,473	-9.844,422	-10.163,382	-10.492,675
Desconto no Fee de Gestão	1.569,764	1.622,822	0	0	0	0	0	0	0	0
CVMI	-60,148	-62,181	-64,318	-66,407	-68,558	-70,780	-73,073	-75,441	-77,885	-80,408
Anbima	-6,540	-6,761	-6,993	-7,221	-7,455	-7,696	-7,945	-8,203	-8,469	-8,743
B3	-10,000	-10,338	-10,693	-11,041	-11,398	-11,768	-12,149	-12,543	-12,949	-13,368
Auditoria	-100,000	-103,380	-106,934	-110,406	-113,983	-117,677	-121,489	-125,425	-129,489	-133,685
Laudos de Avaliação	-37,000	-38,251	-39,565	-40,850	-42,174	-43,540	-44,951	-46,407	-47,911	-49,463
Assessoria Jurídica	-120,000	-124,056	-128,320	-132,488	-136,780	-141,212	-145,787	-150,511	-155,387	-160,422
Assessoria Técnica Especializada	-324,000	-334,951	-346,625	-357,716	-369,306	-381,272	-393,625	-406,379	-419,545	-433,138
Cartório/Courier/Etc	-48,000	-49,622	-51,328	-52,995	-54,712	-56,485	-58,315	-60,204	-62,155	-64,169
Fundo de Reposição do Ativo	-1.528,817	-1.852,288	-1.909,481	-1.927,385	-1.863,618	-1.898,644	-2.086,878	-2.202,561	-2.226,363	-2.369,047
<b>RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL</b>	80.847,304	82.734,910	83.582,848	84.135,995	80.677,466	82.049,016	90.916,584	96.217,658	97.004,594	103.604,495
<b>Caixa Remanescente pós dissolução SPES</b>										
Custos Iniciais	30.216,155									
ITBI	-26.880,856									
Registro de Matrículas	-2,000,000									
Registros Societários	-30,000									
Taxa de Distribuição B3	-155,155									
<b>Dívidas</b>										
CD01 - CCB Imobiliária	-100,202,580									
BLP - Compra e Venda de Cotas	-43,705,991									
BLP - Plano Empresário	-52,921,228									
BLP - Capital de Giro	-25,310,939									
Aquisição - Thera	-182,000,000									
IPO - Oferta Primária	408,000,000									





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

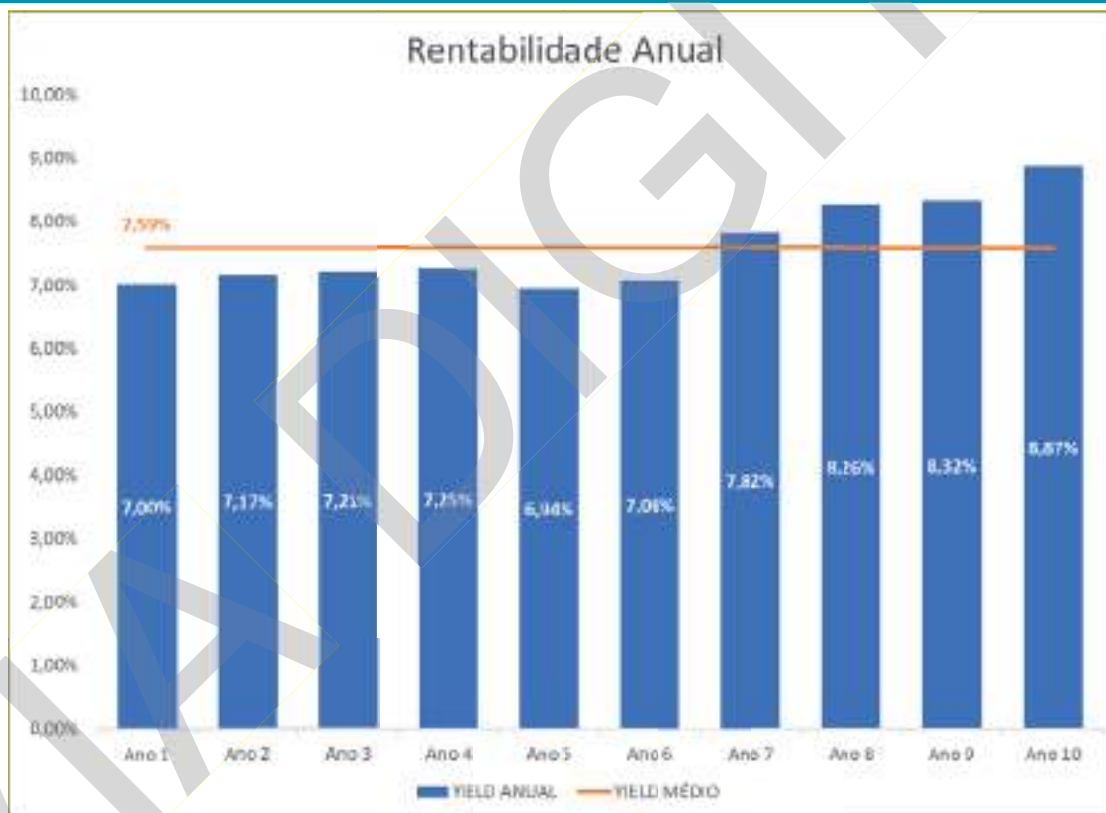
## Resultados Obtidos

Conforme explicação anterior, uma cota adquirida na data de emissão do “BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) da ordem de 0,67% ao mês, equivalente a 8,33% ao ano, ao longo do período analisado<sup>1</sup>.

A rentabilidade (*yield*) média estimada foi de 7,59% ao ano ao longo de 10 (dez) anos.

Vale ressaltar que no resultado apresentado está sendo considerado o pagamento da taxa de performance, (preferencialmente realizado com emissão de cotas), logo essa emissão está sendo contemplada no cálculo da Yield e TIR.

### YIELD



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

<sup>1</sup> Para o cálculo da perpetuidade, considerou-se a inclusão das carências presentes nos contratos dos ativos no 11º ano, de modo a reproduzir um ano operacional estabilizado.



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

## Encerramento

Declaramos nos termos do Anexo I à Instrução CVM nº 472/08 que:

- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do “BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” (“Fundo”).

Agradecemos à oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

DocuSigned by:  
*Erick Santos*  
7DE8DB92E639463...

Erick Hurpia

Coordenador - Office e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
William Gil  
Assinado por WILLIAM DA SILVA GIL, 2022/07/10 10:05:00  
CPF: 028278788  
Registro de Arquiteto: 20020207 (1) 24304007  
ICP

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

DocuSigned by:  
Rogério Cerreti  
Assinado por ROGÉRIO CERRETI, 2022/07/10 10:05:00  
CPF: 028278788  
Registro de Arquiteto: 20020207 (1) 24304007  
ICP

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



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

## Anexos

### Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL



**ANEXO VII - LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DO PORTFOLIO INICIAL**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

**PREPARADO PARA:** BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**FINALIDADE:** Fins de integralização do ativo em FII e reestruturação societária da empresa.

**PROPRIEDADE:** CD - GPA / Localizado na Rodovia Anhanguera, Km 17 - Osasco/SP.

**DATA:** 16 de outubro de 2020



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

São Paulo, 16 de outubro de 2020.

BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
Av. Brig. Faria Lima 2128 Cj. 403|404  
01451-903 – São Paulo – SP

**Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Centro de Distribuição Anhanguera (CDA), complexo logístico situado na Via Anhanguera, Km 17, Osasco - SP.**

Prezado(a) Senhor(a),

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 72 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.

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 especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 29 de setembro de 2020:

BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
Av. Brig. Faria Lima 2128 Cj. 403|404  
São Paulo/SP

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

## CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
<b>Valor de mercado para venda</b>	<b>R\$ 380.290.000,00</b> (Trezentos e Oitenta Milhões, Duzentos e Noventa Mil Reais)	<b>R\$/m<sup>2</sup> 2.984,17</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:  
*Diego Melo*  
8B246628AA034EF...

Diego Melo

Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil



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

DocuSigned by:  
*Danielly Melo*  
F380A119B87D425...

Danielly Melo

Coordenadora – Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil



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

## Resumo das Principais Características e Conclusões

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão, Mono-Usuário
Endereço:	Via Anhanguera - km 17, Osasco/SP
Data da avaliação:	29 de setembro de 2020
Data da inspeção:	31 de janeiro de 2020
Objetivo:	Determinar o <b>Valor de Mercado para Venda</b>
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de integralização do ativo em FII e reestruturação societária da empresa.
Metodologias:	Fluxo de Caixa Descontado, Método Evolutivo e Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-18-66032-900591b

## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Topografia da área útil:	Boa - aclave até 10%
Formato:	Irregular
Área:	187.974,20 m <sup>2</sup> (conforme Cliente)
Descrição:	Trata-se de um terreno com topografia e formato irregular, que acomoda o complexo utilizando as curvas de nível para compor os pavimentos.

### Blocos, Edificações e Benfeitorias

GPA:	Área Construída Total:	127.198,51 m <sup>2</sup> (conforme informações do cliente)
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples - D
	Idade Aparente:	21 anos
	Vida Remanescente:	59 anos

Coberturas:	Área Construída Total:	237,19 m <sup>2</sup> (conforme estimativas feitas através do GE Pro)
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples - D
	Idade Aparente:	8 anos
	Vida Remanescente:	12 anos

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

**Acessibilidade:** O acesso é feito através tanto pela Rod. Anhaguera, quanto pela Avenida Dr. Alberto Jackson Byington.

**Vizinhança:** Industrial

**Infraestrutura logística:** Rodoviária

**Transporte:** Público e privado

**Melhoramentos Públicos:** Infraestrutura básica disponível

## DOCUMENTAÇÃO

**Registros:** 2º Registro de Imóveis de Osasco sob as matrículas nº: 11.200 e 11.201, 24.907, 27.088 e 27.087.

**Taxas e Dispendios:** Notificação de Lançamento, sob Inscrições Imobiliárias nº: 24464.4.97.0001.00.000.01, 24464.23.32.0001.00.000.01, 244.23.32.0400.00.000.02, 99999.00.10.0001.00.000.01 e 99999.00.12.0001.00.000.01.

**Outros:** *Rent Roll*, contrato de locação e planta

## ZONEAMENTO

**Zona:** ZI-15

**Uso:** Zona de Uso Exclusivamente Industrial

**Taxa de Ocupação:** 0,70

**Coefficiente de aproveitamento Máximo:** 1 vezes a área de terreno

## MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Osasco. Seu perfil ocupacional é composto por galpões logísticos e industriais, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação, com predomínio de empreendimentos voltados à logística/indústria.

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

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 800,00 até R\$ 1.766,64 /m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 11.547,00 m<sup>2</sup> e 100.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 17,00/m<sup>2</sup> até R\$ 26,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 1.621,83m<sup>2</sup> e 7.088,12m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## ANÁLISE SWOT

<b>PONTOS FORTES</b>	<b>E</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A propriedade dispõe de ótimo acesso e localização, a poucos minutos da marginal Tietê;</li> <li>Contrato com ocupante renovado recentemente.</li> </ul>
<b>OPORTUNIDADES</b>		
<b>PONTOS FRACOS</b>	<b>E</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>O contrato atual garante ao locatário mais 12 meses de carência para o ano de 2018, fazendo com que não se tenha receitas por pelo menos estes 12 meses.</li> </ul>
<b>AMEAÇAS</b>		

## CONCLUSÃO DE VALORES

**R\$ 380.290.000,00**

Valor de mercado para venda:

(Trezentos e Oitenta Milhões, Duzentos e Noventa Mil Reais) **R\$/m<sup>2</sup> 2.984,17**

DS  
DF

DS  
DM

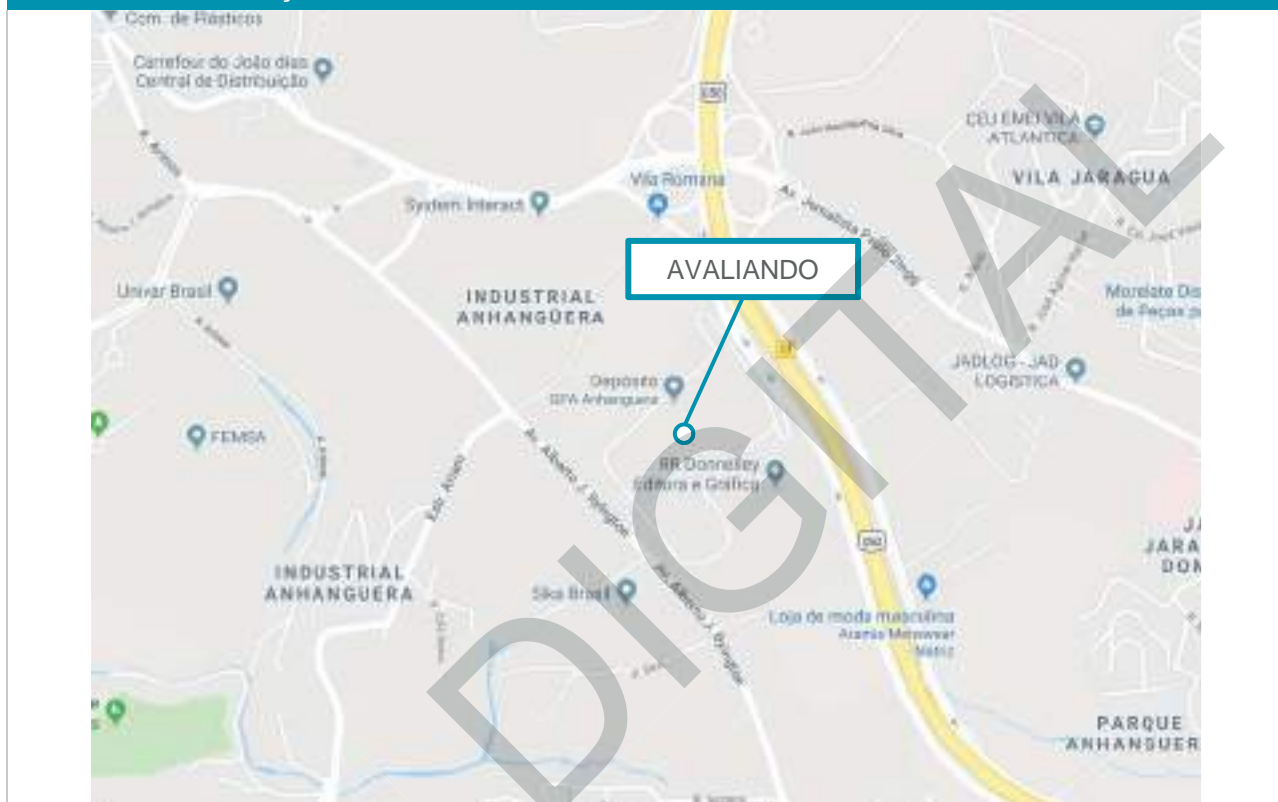
Integrated by  
CP

Integrated by  
CP



## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

**GALPÃO**



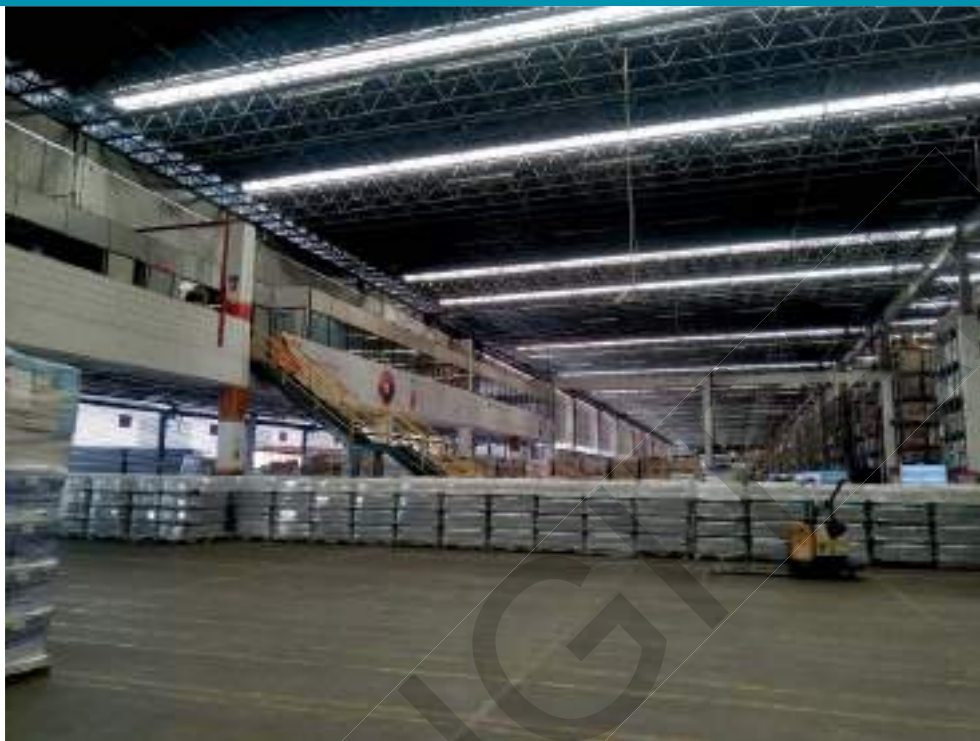
Fonte: Cushman & Wakefield

**DOCAS**



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERNO



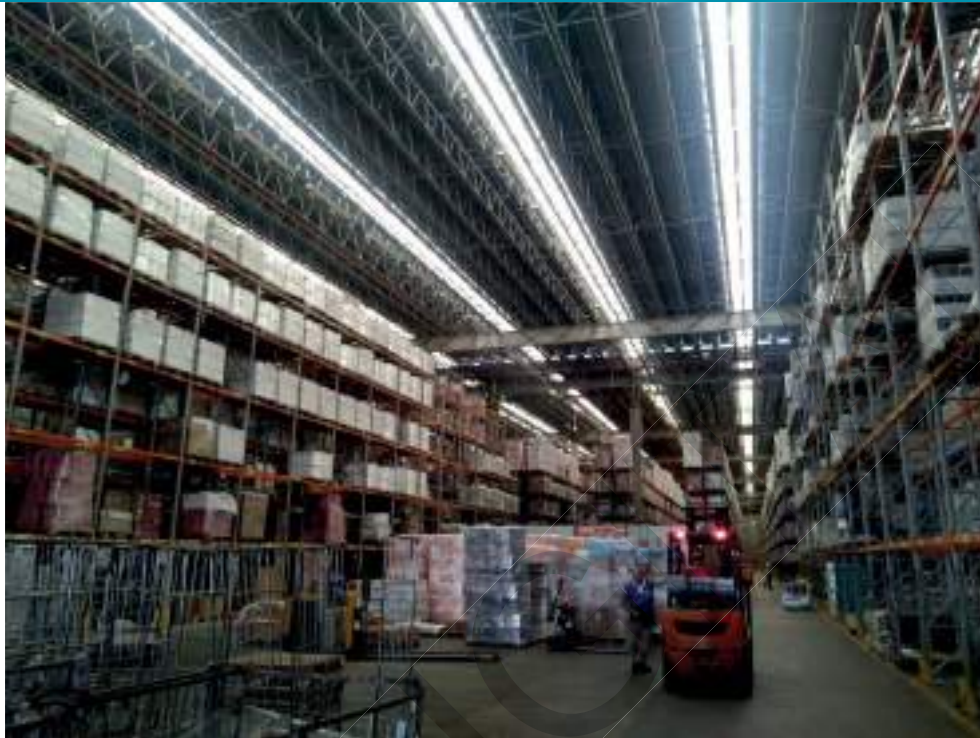
Fonte: Cushman & Wakefield

CIRCULAÇÃO INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

### INTERIOR DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

### PASSARELA ENTRE GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA DE MANUTENÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

## Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES .....	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....	VI
<b>ÍNDICE .....</b>	<b>XII</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
OBJETO(S) .....	1
OBJETIVO .....	1
FINALIDADE .....	1
DESTINATÁRIO .....	1
PUBLICIDADE .....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....	1
DOCUMENTAÇÃO .....	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	2
<b>ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
ASPECTOS GERAIS .....	4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....	4
ACESSO .....	4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA .....	4
CONCLUSÃO .....	5
<b>ANÁLISE MERCADOLÓGICA .....</b>	<b>6</b>
CENÁRIO ECONÔMICO .....	6
MERCADO DE BARUERI (DO QUAL A REGIÃO DE OSASCO FAZ PARTE) .....	10
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL .....	15
OFERTA E DEMANDA .....	15
PREÇOS PRATICADOS .....	15
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE .....	15
<b>ANÁLISE DA PROPRIEDADE .....</b>	<b>16</b>
DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....	18
QUADRO DE ÁREAS .....	20
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO .....	20

ZONEAMENTO.....	21
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	22
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>23</b>
PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....	23
METODOLOGIA .....	23
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....	26
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	34
MÉTODO EVOLUTIVO.....	42
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	42
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO .....	50
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO.....	53
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL.....</b>	<b>54</b>
<b>TAXA DE DESCONTO.....</b>	<b>54</b>
<b>RESUMO DE VALORES.....</b>	<b>61</b>
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	62
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	63
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>69</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>72</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS.....	A



## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é o **Centro de Distribuição Anhanguera (CDA)**, complexo logístico localizado na Via Anhanguera, km 17, Osasco - SP.

### Objetivo

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

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para **fins de integralização do ativo em FII e reestruturação societária da empresa.**

**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 **BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

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

### Publicidade

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

### Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 29 de setembro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 31 de janeiro de 2020.

## Documentação

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

MATRÍCULA					
Número do Registro:	27.087	27.088	11.200	11.201	24.907
Cartório:	2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco		2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco		2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco
Data da Matrícula:	03/01/2020	03/01/2020	29/01/2019	29/01/2019	29/01/2019
Endereço do imóvel:	Via Anhanguera, KM 17,432	Via Anhanguera, KM 17,499	Via Anhanguera, KM 17	Via Anhanguera, KM 17	Via Anhanguera, KM 17
Proprietário:	BRZ CDI Investimentos Imobiliários		BRZ CDI Investimentos Imobiliários		BRZ CDI Investimentos Imobiliários
Data da Aquisição:	21/12/2018	21/12/2018	21/12/2018	21/12/2018	21/12/2018
Valor da Aquisição:	61.297.500,32	67.393.906,48	2.850.000,00	22.708.574,22	<b>120.750.018,97</b>
Área Construída (m²):	38.776,30	22.018,60	-	13.811,00	<b>55.534,00</b>
Área de Terreno (m²):	60.018,90	16.995,87	18.000,00	24.000,00	<b>69.000,00</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU					
Número do Contribuinte:	24464.4.97.0001.00.000.01	24464.23.32.0001.00.000.01	244.23.32.0400.00.000.02	99999.00.10.0001.00.000.01	99999.00.12.0001.00.000.01
Prefeitura:	Prefeitura de osasco		Prefeitura de osasco	Prefeitura de osasco	
Ano Base do Documento em Referência:	2020	2020	2020	2020	2020
Proprietário:	Companhia Brasileira de Distribuição		Companhia Brasileira de Distribuição	Companhia Brasileira de Distribuição	
Endereço do Imóvel:	Avenida das Comunicações, 215	Avenida Doutor Alberto Jackson Byington, 1500	Rua Robert Bosch	Via Anhanguera s/n - km 17,5	Via Anhanguera s/n - km 17
Área Construída (m²):	38.776,30	0,00	13.811,00	38.776,30	38.776,30
Área de Terreno (m²):	69.000,00	17.903,26	24.000,00	16.955,30	60.018,90
Valor Venal do Imóvel (R\$):	41.939.506,96	2.855.961,33	15.022.338,55	35.377.363,76	41.392.056,00
Valor do Imposto a Pagar (R\$):	448.866,36	64.861,77	167.581,94	380.291,95	443.145,49

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Locador	BRZ CD1 Investimentos Imobiliários
Locatário:	Companhia Brasileira de Distribuição
Endereço do Imóvel:	Via Anhanguera
Data de Início:	21/12/2018
Duração:	5 anos

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

## OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Rent Roll e Planta Baixa
-----------------------------	--------------------------

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 endereço, Avenida das Comunicações, 215, que consta no IPTU de número de cadastro 2180260000, encontra-se outro imóvel que não é o avaliando. Entretanto, nos foi confirmado pelo cliente, via e-mail, que o IPTU corresponde ao complexo logístico avaliando.

## Informações sobre a comercialização do imóvel

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

## Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se CD 01 e está situada na Via Anhanguera, km 17, Osasco - SP.

Industrial

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

- Em frente à Rodovia Anhanguera;
- 3 km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 4 km da Rodovia Castello Branco; e
- 5 km da Marginal Tietê.

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

## Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), localizado na porção norte da cidade de Osasco. A localização do avaliando é limítrofe com o município de São Paulo.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Osasco de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 666.740 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 699.944 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Osasco também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões.

## Ocupação circunvizinha

Industrial com a presença de ocupação residencial em um raio de 1 km de distância do imóvel.

## Acesso

### Nível regional

O município de Osasco faz parte da região metropolitana de São Paulo, no Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Anhanguera SP-330; Rodoanel Mario Covas SP-021; e Avenida Marginal Tietê.

### Nível municipal

O bairro Industrial Anhanguera está localizado na porção norte do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Anhanguera, as avenidas Doutor Alberto Jackson Byington, Estrada Ariam e Doutor Mauro Lindemberg Monteiro.

### Nível local

A Rodovia Anhanguera é asfaltada e possui três faixas de rolamento em cada sentido de direção.

A Avenida Doutor Alberto Jackson Byington é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido de direção.

O estado de conservação de ambas as vias é bom.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado em frente do acesso da Avenida Doutor Alberto Jackson Byington.

## Infraestrutura logística

O Aeroporto de Congonhas está aproximadamente à 19 km de distância do imóvel, e este, opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

A linha 8 Diamante da CPTM atende o município e a estação Osasco dista aproximadamente 12 km do imóvel.

## Conclusão

A região onde encontra-se o avaliando já é consolidada pelo mercado logístico e possui uma importante rodovia que atravessa Osasco e conecta São Paulo à Caieiras, Cajamar, Franco da Rocha e Jundiaí. Possui boa infraestrutura para veículos e pedestres, além de estar próximo de polos de negócios e comerciais. Desta forma, considera-se que em âmbito nacional, a localização do avaliando é valorizada, principalmente pela proximidade do grande polo consumidor da Região Metropolitana de São Paulo e da malha viária disponível para escoamento de mercadorias.

VIA DIGITAL

## Análise Mercadológica

### Cenário econômico

O final do primeiro trimestre de 2020 foi fortemente impactado pela pandemia do corona vírus, fazendo o principal índice do mercado acionário brasileiro recuar 43% e voltar aos 67 mil pontos, mesmo patamar de 2017. O segundo trimestre por sua vez que foi de forte recuperação o mercado de capitais, com uma recuperação de aproximadamente 34% no mesmo índice. Entretanto os indicadores do mercado imobiliário não tiveram a mesma força de recuperação que o mercado de capitais, com uma redução de 47,7% no volume financeiro do primeiro trimestre em relação ao período anterior e uma redução de 74,8% no segundo trimestre em relação ao primeiro.

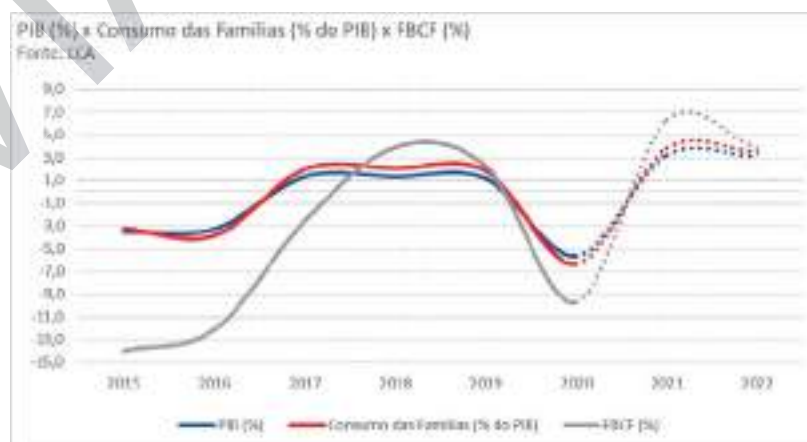
Os indicadores macroeconômicos projetados para 2020 em janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do período. Contudo a pandemia fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -5,6%, 1,59% e R\$5,20 respectivamente. Essa deterioração ficou em linha com o cenário externo, que também foi impactado pelo COVID-19 e rebaixou a projeção do PIB mundial de 3,61% para -2,9% em 2020.

#### Produto Interno Bruto (PIB)

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade política e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um crescimento de 1,1% do PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em tendência de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavirus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante teste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -5,6%.



### Taxa básica de juros e inflação

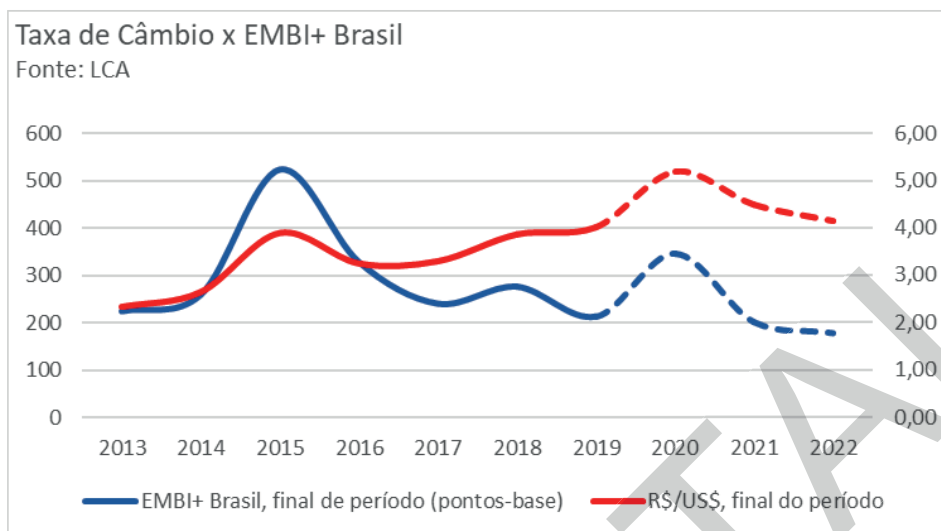
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%. Contudo, como resposta ao surto de corona vírus no Brasil, novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março reduzindo em 50 pontos base (p.b.), em maio cortou 75 p.b. e em junho mais 75 p.b., levando a Selic a 2,25% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte, o que poderia levar a taxa básica de juros a 1,75% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração economia e da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. O IPCA projetado para 2020 saiu de 4,12% para 1,59% sendo 4% o centro da meta para o ano, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



### Câmbio e risco-país

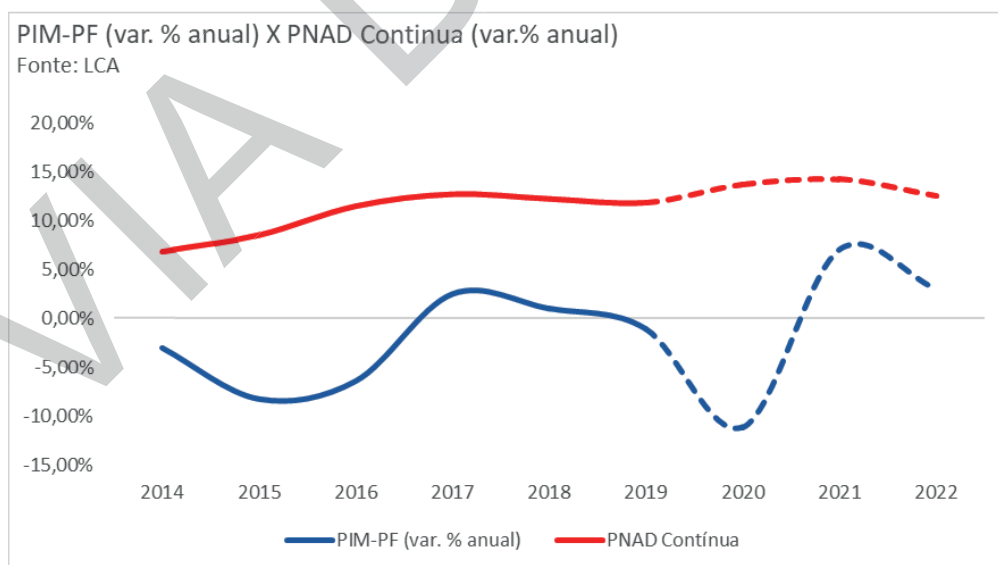
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana acumulou uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem em linha com a deterioração do cenário econômico global, que gerou uma fuga do capital para economias mais sólidas e sobre o efeito da instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$5,20 acompanhado por uma deterioração no risco-país (EMBI+).



### Mercado de trabalho e Atividade Industrial

A taxa de desemprego ao final de 2019 foi de 11,87%, por sua vez após a economia passar por um grande choque durante a pandemia de COVID-19 fez com que a projeção para o final de 2020 seja de 13,71%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 11,1%.





**Projeções para a economia brasileira**

<b>Brasil</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-5,6	3,2	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,71	14,24	12,59
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-4,7	4,5	1,4
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-11,1	7,0	3,1
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,59	2,96	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	7,17	4,14	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	9,47	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	1,99	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	4,17	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	1,75	3,00	5,00
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,50	4,15
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (23/07/2020)

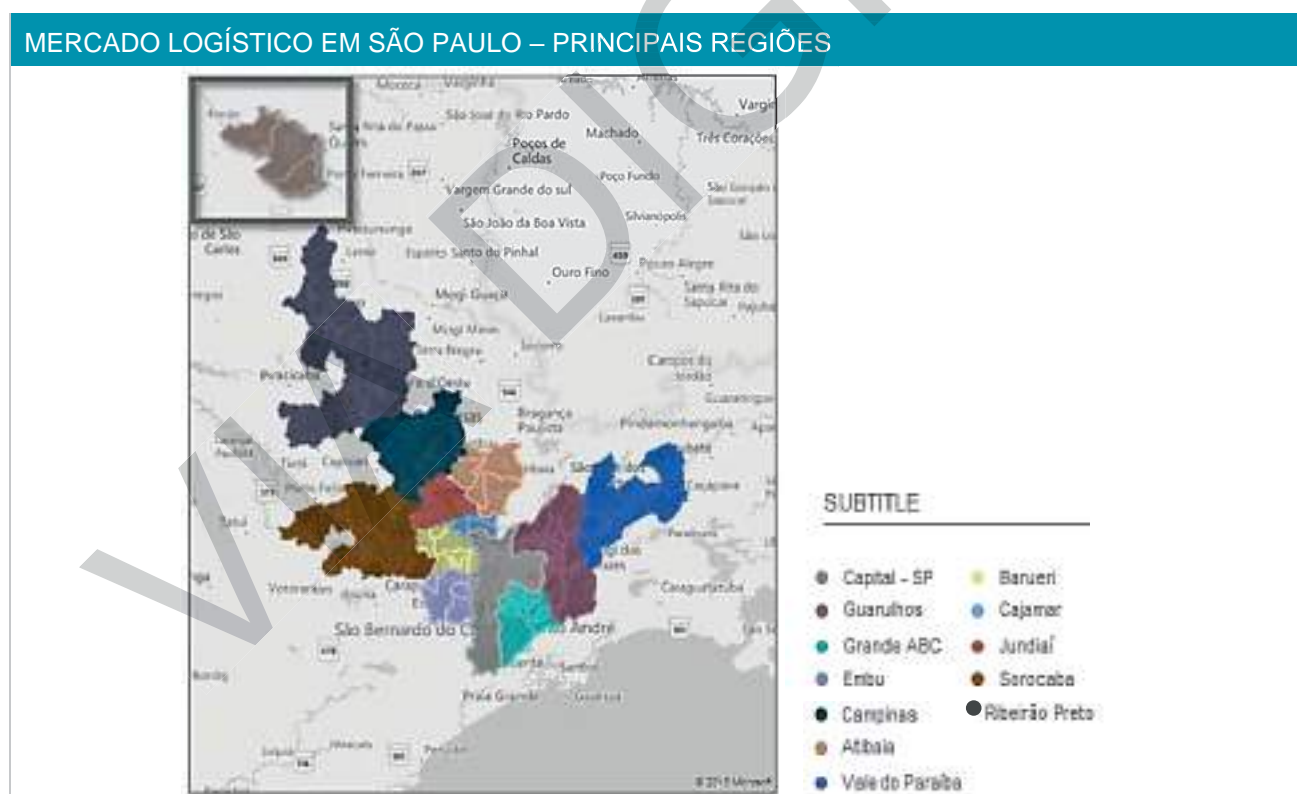
## Mercado de Barueri (do qual a região de Osasco faz parte)

### Panorama geral

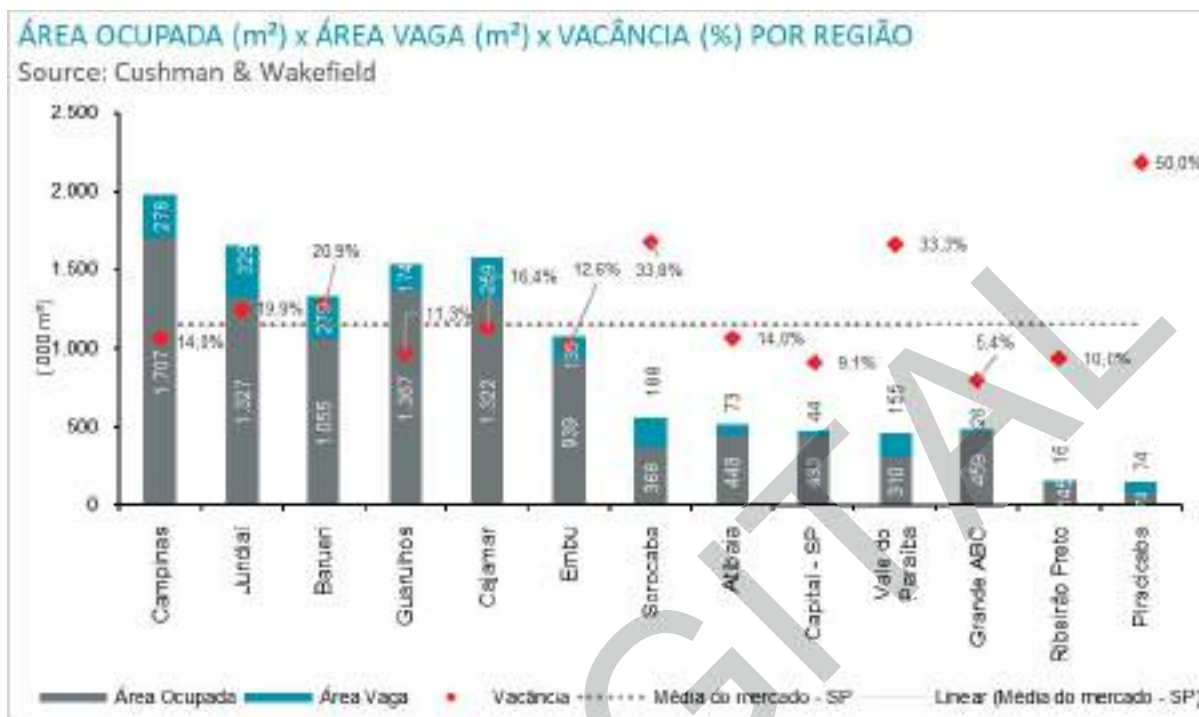
De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional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

### Estoque e vacância

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



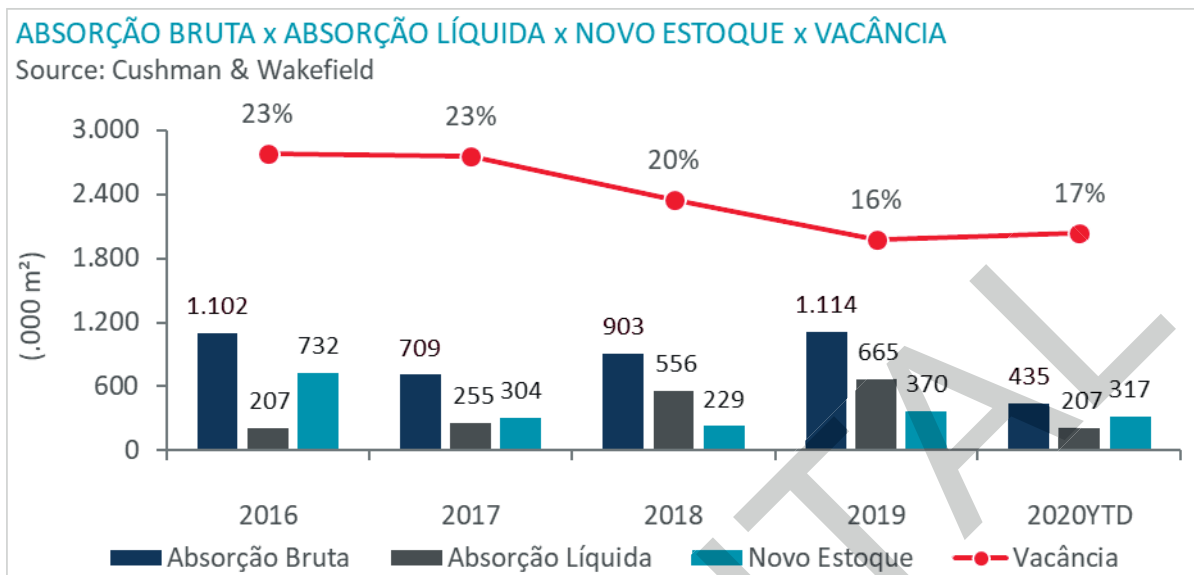
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.



No segundo trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 11.983.524 m<sup>2</sup> construídos de condomínios logísticos. Barueri possui o quinto maior estoque (1.334.069 m<sup>2</sup> - o que equivale a 11,1% do estado), perdendo apenas para Campinas, Jundiaí, Guarulhos e mais recentemente para Cajamar. É a região mais próxima da capital, com acesso às rodovias Castelo Branco, Raposo Tavares, Anhanguera, Rodoanel Mario Covas, Rodovia Bandeirantes, entre outras importantes vias. O crescimento de residências associado ao fato acima faz com que os terrenos sejam escassos e muito custosos, gerando um aumento no preço da locação. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 20,9%, bem acima da média do mercado.

### Análise do mercado logístico no estado

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



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observamos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que já na metade desse ano foram entregues 85% do volume de área entregue no ano passado inteiro.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o segundo trimestre de 2020 foi de 207 mil m<sup>2</sup>, ao passo que ocorreu a entrega de 317 mil m<sup>2</sup>.

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

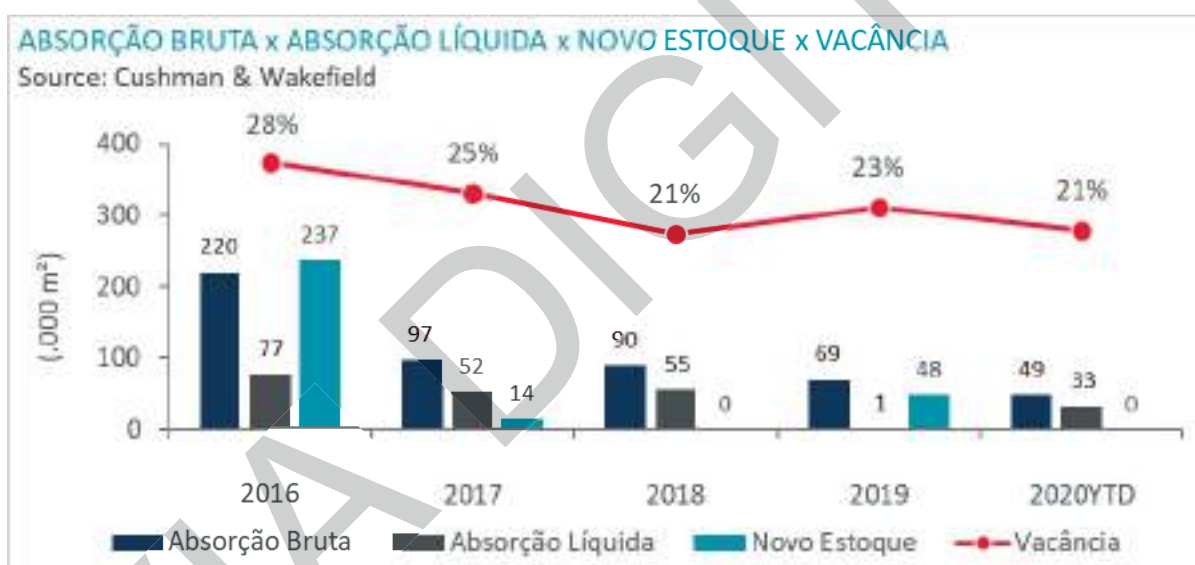
Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos

galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o segundo trimestre de 2020 foi de 435 mil m<sup>2</sup>, acima do novo estoque entregue até o período.

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

### Análise do mercado logístico na região

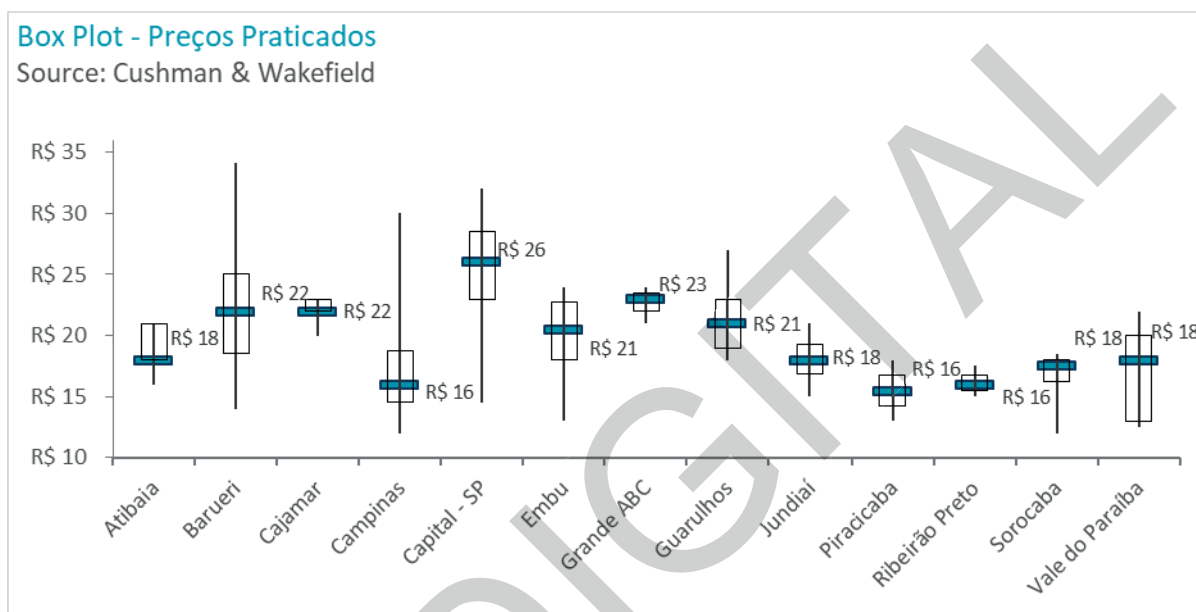
O mercado de Barueri é formado pelos municípios de Santana de Parnaíba, Osasco, Jandira, Araçariguama, Itapevi, Carapicuíba e pela própria cidade que a região leva o nome. Juntos, eles somam um total de 1.897.975 habitantes (4,2% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de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



A região de Barueri recebeu um volume grande de novo estoque em 2016. Durante esses anos, observando os dados no gráfico, nota-se um forte movimento de “flight-to-quality” na região. Esse volume robusto de absorção bruta e novo estoque explicam esse movimento, no qual empresas buscam espaços melhores e mais novos, aproveitando os preços mais baixos após a crise. Em 2019 a região sofreu com fortes saídas de inquilinos, apontando uma absorção líquida de aproximadamente 1 mil m<sup>2</sup>, e recebeu 48 mil m<sup>2</sup> de novos empreendimentos, o que fez com que a vacância atingisse a casa dos 23%. Já em 2020, o mercado da região demonstrou uma melhora com uma absorção líquida de 33 mil m<sup>2</sup>, fazendo com que a taxa de vacância decaísse novamente e atingisse os 21%, mesmo patamar registrado em 2018.

## Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 2º trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Barueri apresenta uma das maiores amplitudes nos preços praticados, com uma mediana de R\$22/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R\$18,78/m².

## Conclusão

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

A região de Barueri apresentou uma estagnação do forte movimento de “flight-to-quality” com entregas de novos empreendimentos. Diferente de 2017 e 2018, anos com entregas nulas ou pouco expressivas, em 2019 foi registrado a entrega de 48,3 mil m² de novo estoque. Essas áreas estão sendo absorvidas agora em 2020. Sendo assim, até o segundo trimestre do ano a região registrou uma absorção líquida mais robusta, a qual pode inclusive alcançar até o final de 2020 os patamares vistos em 2018.

## O mercado no entorno do imóvel

O imóvel avaliando está localizado em Osasco. Seu perfil ocupacional é composto por galpões logísticos e industriais, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação, com predomínio de empreendimentos voltados à logística/indústria.

## Oferta e demanda

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

## Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 800,00 até R\$ 1.766,64 /m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 11.547,00 m<sup>2</sup> e 100.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 17,00/m<sup>2</sup> até R\$ 26,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 1.621,83 m<sup>2</sup> e 7.088,12 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## Considerações sobre a propriedade

Trata-se de um complexo logístico, de grande área construída, em um terreno acidentado. Situa-se na Região Metropolitana de São Paulo e a cidade possui um dos maiores PIB de tal grupo. Encontram-se muitas ofertas variadas na região, tanto de terreno quanto de galpões, pois está em uma região privilegiada, vizinha do maior centro de consumo do Estado. Desta forma, está em uma localização estratégica, do ponto de vista do mercado logístico.

## 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: 187.974,20 m<sup>2</sup>;
- Acesso: O acesso é feito através tanto pela Rod. Anhaguera, quanto pela Avenida Dr. Alberto Jackson Byington..  
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidencias 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 boa - aclive até 10%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Rede de esgoto
  - Coleta de resíduos
  - Sistema viário
  - Correios
  - Telefone
  - Energia elétrica
  - Internet
  - Escoamento de água pluviais
  - Transporte coletivo
  - Gás
  - TV a cabo
  - Iluminação pública
- Benfeitorias do imóvel: Pavimentações;
- 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 informação provida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### GPA – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Subsolo Térreo  Mezanino Pavimentos superiores
Fundações	Selezione
Estrutura	Pilares de concreto e vigas metálicas
Fachada	Placa metálica
Esquadrias	Metálica
Vidros	Esquadria com vidro
Cobertura	Telha industrial
Circulação Vertical	Escadas e rampas
Ar condicionado	Split
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes e extintores
Segurança Patrimonial	Segurança privada e câmeras
Capacidade do piso (T/m <sup>2</sup> )	6
Pé direito (m)	De 8,00 à 12,00
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Paviflex e concreto usinado
Paredes	Bloco aparente com pintura látex
Forros	Placas de isopor

### Coberturas – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Subsolo
Estrutura	Metálica
Fachada	Metálica
Cobertura	Metálica
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores
Pé direito (m)	4,00
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto

## Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	187.974,20	Fornecida pelo Cliente
ÁREA CONSTRUÍDA		
Bloco A - Sub-Solo	33.297,00	
Bloco A - Térreo	57.165,47	
Bloco A - Mezanino (térreo)	1.802,53	
Bloco A - Apoio (Coberturas Externas)	103,13	
Bloco B - Térreo	10.687,39	Planta e estimativa feita pelo Google Earth Pro
Bloco B - Mezanino	13.196,52	
Bloco B - Apoio (Coberturas Externas)	76,86	
Bloco C - Térreo	9.678,60	
Bloco C - Mezanino	1.371,00	
Bloco C - Apoio (Coberturas Externas)	57,20	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>127.435,70</b>	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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

## Área Equivalente de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de **Área Equivalente**. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,1 sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, como não apresenta áreas com restrição de uso, sua área total será igual a sua área equivalente.

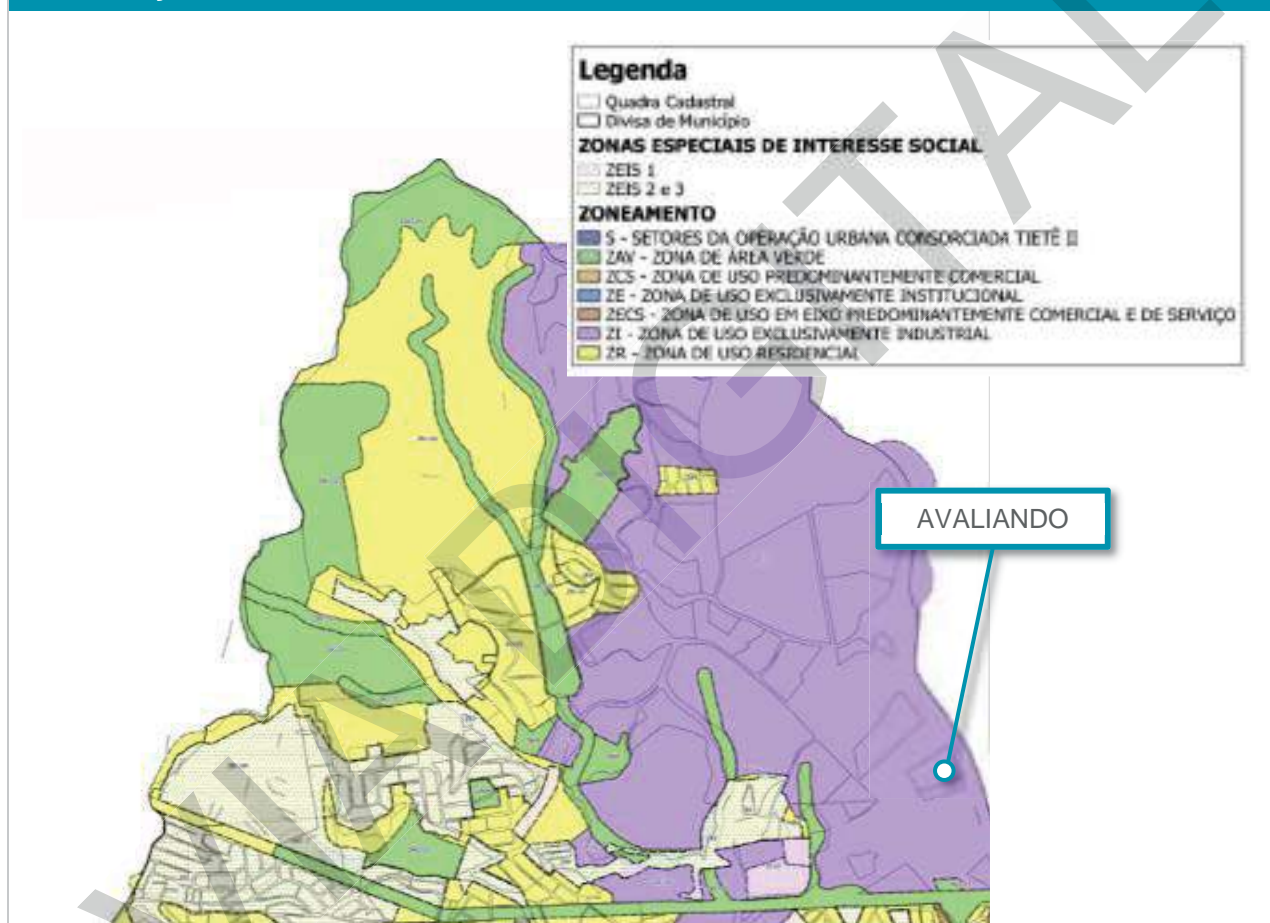
O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Osasco são determinadas pela Lei N°1485 de 12 de Outubro de 1978.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZI-15 (Zona de Uso Exclusivamente Industrial)**.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Osasco

## 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 ZI-15

### Usos:

Zona de Uso Exclusivamente Industrial

### Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,70; e
- Coeficiente de Aproveitamento: Máximo de 1,00, o que significa que a área computável<sup>1</sup> não pode exceder 1,00 vezes a área do terreno.

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

## 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.

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

## Avaliação

### Processo de avaliação

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

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

### Metodologia

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

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

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

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

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

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

##### **Método Evolutivo**

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

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

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

##### **Método da Capitalização da Renda**

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

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

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

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

## **Métodos para identificar o custo de um bem**

### **Método Comparativo Direto de Custo**

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

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

### **Método da Quantificação de Custo**

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

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

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

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

## **Pesquisa**

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

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



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

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

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

### Especificação das avaliações

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

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

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

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

### Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: “**Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**” para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo “**Método Evolutivo**”. Para ambas as metodologias foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”.

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

## Método comparativo direto de dados de mercado

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

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

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

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

### Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

#### Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

#### Fator Localização

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

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

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

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

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

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

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

#### Fator Acesso

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

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

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

---


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


---

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

### Fator Área

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

Aplicável a:

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

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

---


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


---

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  $1/8$ ).

### Fatores aplicáveis apenas a terrenos

#### Fator Topografia:

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

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

---


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


---

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

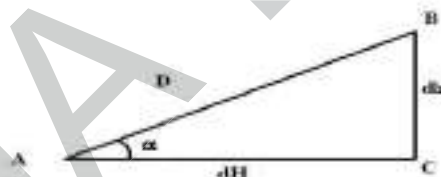
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%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

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

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

Sendo:

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



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

### Fator Zoneamento

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

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

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

## Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

### Fator Padrão

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

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

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

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

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

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

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

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

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

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

### Fator Depreciação

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

Aplicável a:

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

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

### Critério de Depreciação

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

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

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

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

Sendo:

#### LEGENDA

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

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

### Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

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

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



**ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE**

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

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

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

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

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

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

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

## Valor de Mercado para Locação

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

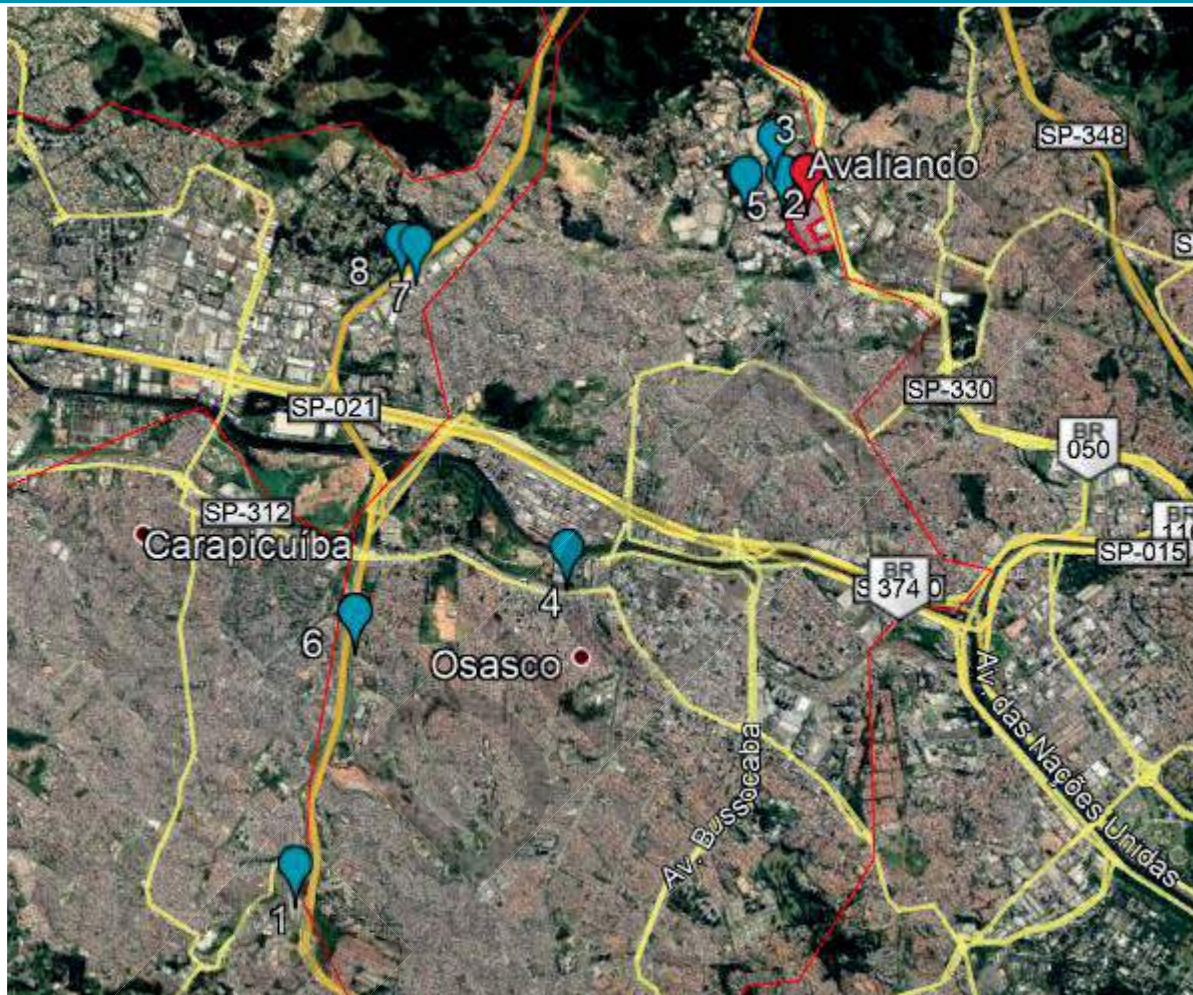
### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	GPA
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	23,31
Área CONSTRUÍDA	127.435,70
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>2.970.195,14</b>

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 GR Rodoanel localiza-se na Rua dos Tucanos, 630 - Carapicuíba/SP, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 2.369,34m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,16/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 2

A propriedade denominada Galpão - Av. Dr. Alberto Jackson Byington localiza-se na Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, 1972 - Osasco/SP, distante aproximadamente 0,1 km do avaliando, possui 4.000,00m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 25,08/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 3

A propriedade denominada Giganto Centro Logístico localiza-se na Avenida Dr. Mauro Lindemberg Monteiro, 628 - Osasco/SP, distante aproximadamente 0,3 km do avaliando, possui 1.621,83m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,40/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,29/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8,5 m e capacidade do piso de 3 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 4

A propriedade denominada Osasco Business Park localiza-se na Avenida dos Automotistas, 4900 - Osasco/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 3.328,70m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 24,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 27,41/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6,5 a 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 5

A propriedade denominada RBCA - Royal Business Center Anhanguera localiza-se na Rua Arinos, 1000 - Osasco/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 7.088,12m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,83/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 0 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 6

A propriedade denominada São Bento Condomínio Industrial e Logístico localiza-se na Avenida Leonil Cré Bortolosso, 88 - Osasco/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 3.165,14m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 25,00m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 29,51/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8,78 m e capacidade do piso de 4 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 7

A propriedade denominada WT Technology Park localiza-se na Avenida Ceci, 1490 - Barueri/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 4.676,24m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 26,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,27/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 8

A propriedade denominada Technology Park II localiza-se na Avenida Ceci, 1649 - Barueri/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 6.417,84m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 26,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 21,90/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



## AVALIAÇÃO

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP	187.974,20	127.435,70	-	-	jan-20	-	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>								
1 GR Robbanel Rua dos Tucanos, 630 - Carapicuíba/SP	52.804,84	2.369,34	40.278,78	17,00	3-set	GR Propertis	Guilherme Rossi	(11) 3709-2661
2 Galvão - Av. Dr. Alberto Jackson Byington, Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, 1972 - Osasco/SP	10.000,00	4.000,00	80.000,00	20,00	3-set	Incomag	Renata Coes	(11) 3032-1304
3 Giganto Centro Logístico Avenida Dr. Mauro Lindenberg Montano, 628 - Osasco/SP	66.800,00	1.821,83	33.085,40	20,40	3-set	Cushman & Wakefield	Cleber Silva	(11) 97432-9432
4 Osasco Business Park Avenida dos Automotistas, 4900 - Osasco/SP	155.166,80	3.328,70	79.888,80	24,00	3-set	Galicia Desenvolvimento Imobiliário	André Dantes	(11) 4625-0901
5 RBCA - Royal Business Center Anhanguera Rua Airinos, 1000 - Osasco/SP	10.665,39	7.068,12	155.938,64	22,00	3-set	Royal Desenvolvimento Urbano	Ronaldo de Souza	(11) 3696-2244
6 São Bento Condomínio Industrial e Logístico Avenida Lenini Cte Brubasso, 88 - Osasco/SP	11.900,00	3.165,14	79.128,50	25,00	3-set	Reina Imóveis e Serviços	Samantha Pignon	(11) 4777-9800
7 WT Technology Park Avenida Ceci, 1490 - Barueri/SP	145.000,00	4.676,24	121.582,24	26,00	3-set	Innova Gerenciamento de Propriedades	Michelle Carrara	(11) 97226-7229
8 Technology Park II Avenida Ceci, 1649 - Barueri/SP	46.209,75	6.417,84	166.863,84	26,00	3-set	Innova Gerenciamento de Propriedades	Michelle Carrara	(11) 3755-3030

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

OFERTA	ACESSO	DEPRECIÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>						
1	0,90	0,86 Melhor	1,50 Pior	0,82 Melhor	19,16	19,16
2	0,90	1,09 Pior	1,03 Pior	1,22 Pior	25,08	25,08
3	0,90	0,93 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	18,29	18,29
4	0,85	0,90 Melhor	1,38 Pior	1,00 Similar	27,41	27,41
5	0,90	0,85 Melhor	1,24 Pior	1,00 Similar	22,83	22,83
6	0,90	0,88 Melhor	1,29 Pior	1,08 Pior	29,51	29,51
7	0,80	0,95 Melhor	1,06 Pior	1,00 Similar	22,27	22,27
8	0,85	0,87 Melhor	1,06 Pior	1,00 Similar	21,90	21,90
					<b>Média</b>	<b>23,31</b>



**TRATAMENTO DE AMOSTRA - GPA**
Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 22,55

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	30,30	Limite Superior	25,24
Limite Inferior (-30%)	16,32	Limite Inferior	21,38
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	17%
		Desvio Padrão	3,86
		Distri. "t" Student	1,41
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>23,31</b>	Número de Elementos Após Saneamento	8
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,17
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>23,31</b>
		<b>Valor de Mercado para Locação(R\$)</b>	<b>2.970.195,14</b>

## Método evolutivo

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

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

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

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

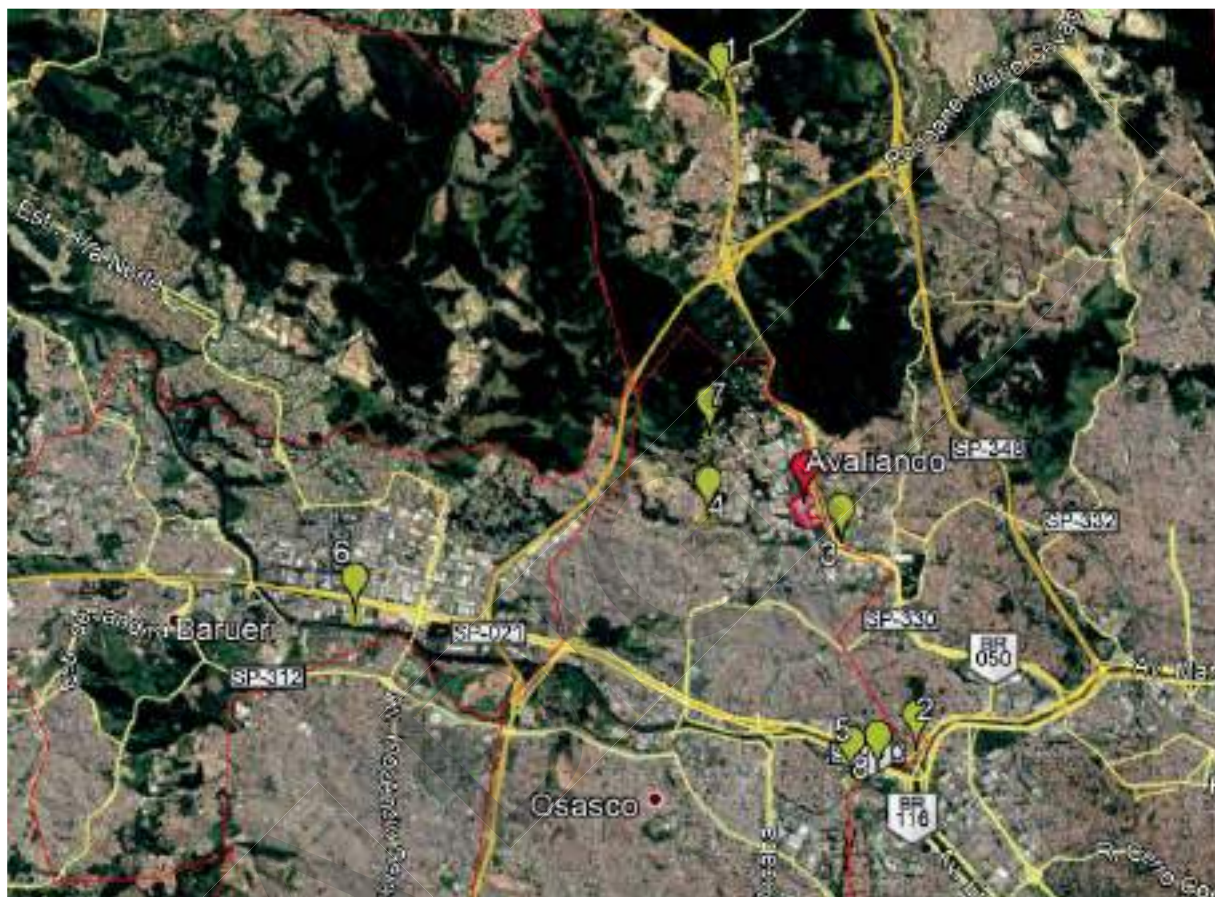
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m <sup>2</sup> )	823,66
Área Total( m <sup>2</sup> )	187.974,20
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>154.827.483,20</b>

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

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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



#### Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Pierre Renoir, Jardim Santa Fé, Cajamar/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 100.000,00 m<sup>2</sup> de área total e APP de 20.000,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 995,45/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Kennedy, Remédios, São Paulo/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 21.337,00 m<sup>2</sup> de área total. A área construída é de 11.782,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-12 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.968,41/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 579,00/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Robert Bosch, Jaguaré, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 13.000,00 m<sup>2</sup> de área total. A área construída é de 4.350,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de CA Não Encontrado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.538,46/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 650,49/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Constante Piovan, Industrial Anhanguera, Osasco/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 50.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de CA Não Encontrado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 800,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 893,45/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua Andries Both, Jardim Universidade Pinheiros, São Paulo/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 17.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de CA Não Encontrado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.176,47/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 640,53/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra / Avenida Pirambóia, Barueri/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 41.140,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.701,51/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.015,95/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rua Serra das Antas, Santa Fé, Osasco/SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 11.547,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZAV2-03 - Zonas de Áreas Verdes e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,10.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 995,93/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 943,80/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Rua Armino Hane, Presidente Altino, Osasco/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 14.000,00 m<sup>2</sup> de área. A área construída é de 1.400,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-12 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.892,86/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 871,20/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



## AVALIAÇÃO

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DO IMÓVEL AVALIANDO

LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP	187.974,20	0,00	127.435,70	ZI-15	-	-	-	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>										
1	Avenida Pierre Renoit, Cajamar/SP	100.000,00	20.000,00	0,00	ZPI-2	1.000,00	12/19/51	Ricoval Imóveis	Karina	(11) 4851-0714
2	Avenida Presidente Kennedy, São Paulo/SP Remédios	21.337,00	0,00	11.762,00	ZI-12	1.129,57	1.129,57	Bamberg BrasilBrokers	Carolina	(11) 9522-9000
3	Rua Robert Bosch, São Paulo/SP Jaguaré	13.000,00	0,00	4.350,00	ZPI-1	1.144,79	1.144,79	Pablo Galpões	Pablo	(11) 94012-8986 / (11) 98170-9000
4	Rua Constante Piovani, Osasco/SP Industrial Anhangaba	50.000,00	0,00	0,00	ZPI-1	800,00	800,00	Imobiliária Sol	Massiao	(11) 9474-4850 / (11) 96495-7750
5	Rua Aviação, Jd. Jardim Universidade Pitueiros, São Paulo/SP	17.000,00	0,00	0,00	ZPI-1	1.176,47	1.176,47	CG7 Imóveis	Claudio	(11) 918796-8977
6	Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra/ Avenida Pirâmida, Barueri/SP	41.140,00	0,00	0,00	ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05)	1.701,51	1.701,51	JH Consultoria Imobiliária	Ricardo	(11) 3256-9311
7	Rua Serra das Arbas - Santa Fé, Osasco/SP	11.547,00	0,00	0,00	ZAV2-03 - Zonas de Áreas Verdes	995,93	995,93	Fábio	Village Imóveis	(11) 3852-1990 / (11) 00000-9999
8	Rua Armino Hane - Presidente Altino, Osasco/SP	14.000,00	0,00	1.400,00	ZI-12	1.766,64	1.766,64	Correioza	Arturza	(11) 99585-5326 / (11) 94913-5390

### 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	-	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>								
1	0,85	1,00	0,90	1,06	1,00	995,45	995,45	0,96
		Similar	Menor	Pior	Similar			
2	0,85	1,00	0,76	0,90	0,94	579,00	579,00	0,60
		Similar	Menor	Melhor	Melhor			
3	0,85	1,00	0,72	1,00	1,00	650,49	650,49	0,67
		Similar	Menor	Melhor	Similar			
4	0,85	1,12	0,85	1,29	1,00	893,45	893,45	1,31
		Pior	Menor	Pior	Similar			
5	0,85	1,00	0,74	0,90	1,00	640,53	640,53	0,64
		Similar	Menor	Melhor	Similar			
6	0,85	1,06	0,83	1,06	0,80	1.015,95	1.015,95	0,70
		Pior	Menor	Melhor	Melhor			
7	0,85	1,12	0,71	1,29	1,00	943,80	943,80	1,11
		Pior	Menor	Pior	Similar			
8	0,85	1,06	0,72	0,90	0,94	871,20	871,20	0,58
		Pior	Menor	Melhor	Melhor			
<b>Média</b>						<b>823,73</b>	<b>823,73</b>	<b>0,73</b>



**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 1.214,36

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	1.070,85	Limite Superior	910,68
Limite Inferior (-30%)	576,61	Limite Inferior	736,79
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	21%
		Desvio Padrão	173,79
		Distri. "t" Student	1,41
		Número de Elementos Após Saneamento	8
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,21
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>823,73</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>823,73</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>154.840.843,68</b>

## Determinação do valor de construção

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

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

$$\text{Custo Unitário} = \text{Custo R8N} \times \text{Fator IBAPE}$$

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

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	
	2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
			2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador			0,972	1,206	1,440	
2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador			1,200	1,410	1,620	
2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador			1,452	1,656	1,860	
2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador			1,632	1,836	2,040	
2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador			1,872	2,046	2,220	
2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador			2,052	2,286	2,520	
2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600			

		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
	2.2 Galpão	2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

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

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

### Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,85 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução com um desconto de 15% (quinze por cento), tendo sua topografia, formato do terreno, conservação das construções e as condições mercadológicas.

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



## AVALIAÇÃO

### FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP	187.974,20	823,73	154.840.943,68

#### CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR RBN	RBN BASE/AGOSTO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Bloco A - Sub-Solo	33.297,00	2.2.3 Galpão Médial.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	27,00	d	80,00	1,00	0,77	67.280.975,71	51.760.937,06
Bloco A - Térreo	57.165,47	2.2.3 Galpão Médial.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	27,00	d	80,00	1,00	0,77	115.510.364,26	88.865.011,70
Bloco A - Mezanino (Térreo)	1.902,53	2.2.3 Galpão Médial.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	27,00	d	80,00	1,00	0,77	3.642.249,37	2.802.073,52
Bloco A - Apoio (Coberturas Externas)	103,13	3.1.3 Cobertura SuperiorL.SUP.	0,64	1.477,07	943,86	27,00	d	30,00	1,00	0,22	97.399,02	21.408,99
Bloco B - Térreo	10.687,39	2.2.3 Galpão Médial.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	27,00	d	80,00	1,00	0,77	21.595.279,67	16.613.788,66
Bloco B - Mezanino	13.196,52	2.2.3 Galpão Médial.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	27,00	d	80,00	1,00	0,77	26.685.307,43	20.514.287,81
Bloco B - Apoio (Coberturas Externas)	76,86	3.1.3 Cobertura SuperiorL.SUP.	0,64	1.477,07	943,86	27,00	d	30,00	1,00	0,22	72.544,14	15.955,54
Bloco C - Térreo	9.676,60	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.477,07	491,86	27,00	d	30,00	1,00	0,22	4.760.557,91	1.047.049,25
Bloco C - Mezanino	1.371,00	2.2.3 Galpão Médial.INF.	1,37	1.477,07	2.020,63	27,00	d	80,00	1,00	0,77	2.770.286,14	2.131.250,40
Bloco C - Apoio (Coberturas Externas)	57,20	3.1.3 Cobertura SuperiorL.SUP.	0,64	1.477,07	943,86	27,00	d	30,00	1,00	0,22	53.988,09	11.874,28
<b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b>	<b>127.435,70</b>										<b>242.448.891,73</b>	<b>183.783.600,00</b>

#### BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimentação asfáltica	m²	36.000,00	72,03	20,00	c	50,00	1,00	0,70	2.583.105,20	1.819.986,44
Pavimentação de concreto	m²	29.000,00	211,74	20,00	c	30,00	1,00	0,43	6.140.460,00	2.660.320,18
Reservatório de água	unid.	1,00	584.493,37	20,00	c	50,00	1,00	0,70	584.493,37	410.230,18
<b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b>									<b>9.318.058,57</b>	<b>4.890.536,81</b>

#### RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	343.514.980,48
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,85
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	291.868.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUIDO	2.281,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	1.553,00



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$ 291.988.000,00 (Duzentos e Noventa e Um Milhões, Novecentos e Oitenta e Oito Mil Reais).

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

### Galpão GPA

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em Setembro de 2020 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

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

### Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi arbitrado com base nas projeções históricas apresentadas, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela Rio Bravo Investimentos 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 setembro de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,05% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,84%	8,05%	9,25%

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 real de 8,25% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

### **Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)**

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,75% a.a. para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

### **Inflação**

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

### **Despesas**

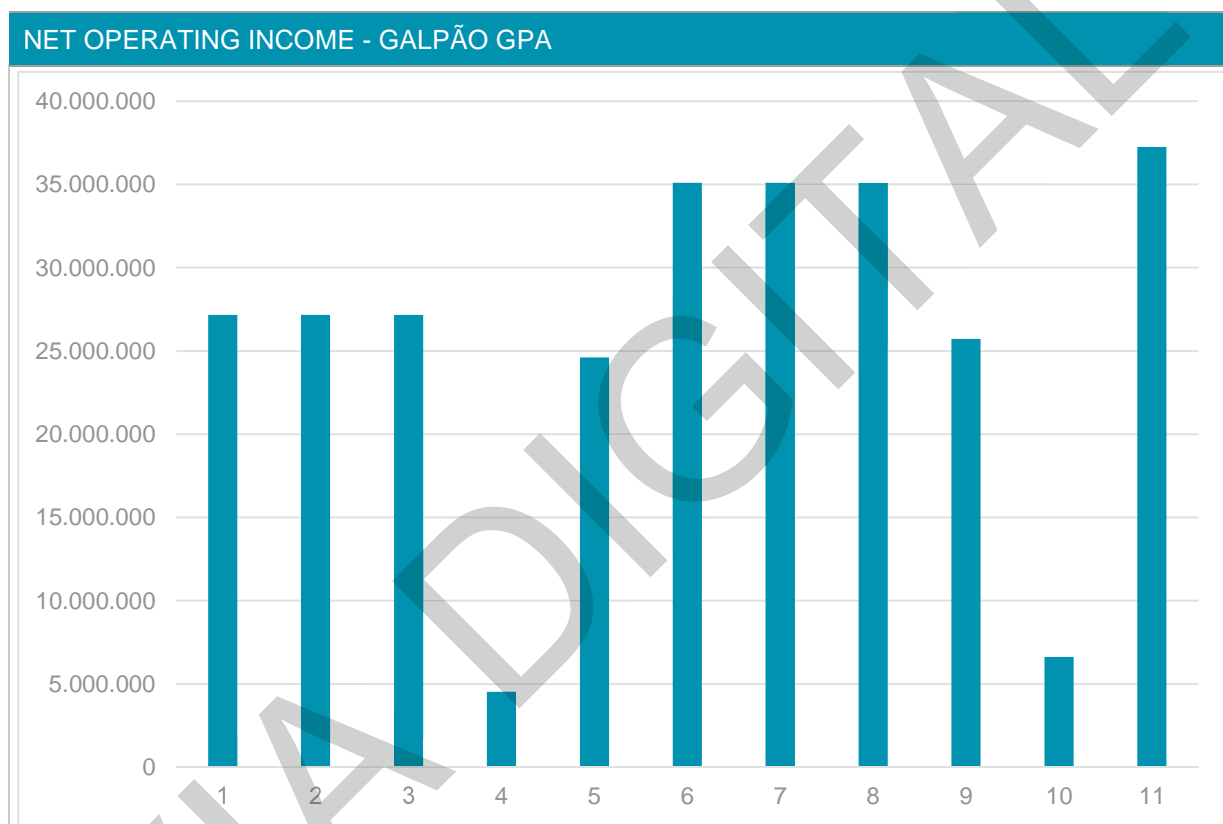
Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

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

## Resultados do fluxo de caixa

### Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão GPA é de R\$ 27.158.817, e de R\$ 37.262.232 para o 10º ano. Os resultados dos anos 4 e 10 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 50% de chance de renovação dos contratos.







AVALIAÇÃO

## Cash Flow Report

CD Anhanquera (Amounts in BRL)  
out, 2020 through set, 2031  
16/10/2020 21:41:37

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Total	
	Year 1 set-2021	Year 2 set-2022	Year 3 set-2023	Year 4 set-2024	Year 5 set-2025	Year 6 set-2026	Year 7 set-2027	Year 8 set-2028	Year 9 set-2029	Year 10 set-2030	Year 11 set-2031									
<b>For the Years Ending</b>																				
<b>Rental Revenue</b>																				
Potential Base Rent	27.855.197	27.855.197	27.855.197	34.206.805	36.002.777	36.002.777	36.002.777	36.002.777	36.461.903	38.217.673	38.217.673	374.680.755								
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	-19.065.987	0	0	0	0	-9.459.820	-9.554.418	0	-38.080.225								
Free Rent	0	0	0	-9.000.694	-10.500.810	0	0	0	0	-20.701.240	0	-40.202.744								
Scheduled Base Rent	27.855.197	27.855.197	27.855.197	6.140.124	25.501.967	36.002.777	36.002.777	36.002.777	27.002.083	7.962.015	38.217.673	296.397.785								
<b>Total Rental Revenue</b>	<b>27.855.197</b>	<b>27.855.197</b>	<b>27.855.197</b>	<b>6.140.124</b>	<b>25.501.967</b>	<b>36.002.777</b>	<b>36.002.777</b>	<b>36.002.777</b>	<b>27.002.083</b>	<b>7.962.015</b>	<b>38.217.673</b>	<b>296.397.785</b>								
<b>Other Tenant Revenue</b>																				
Total Expense Recoveries	1.409.132	1.409.132	1.409.132	669.527	1.437.456	1.451.830	1.466.348	1.481.012	1.121.866	1.133.085	1.525.888	14.514.408								
<b>Total Other Tenant Revenue</b>	<b>1.409.132</b>	<b>1.409.132</b>	<b>1.409.132</b>	<b>669.527</b>	<b>1.437.456</b>	<b>1.451.830</b>	<b>1.466.348</b>	<b>1.481.012</b>	<b>1.121.866</b>	<b>1.133.085</b>	<b>1.525.888</b>	<b>14.514.408</b>								
<b>Total Tenant Revenue</b>	<b>29.264.329</b>	<b>29.264.329</b>	<b>29.264.329</b>	<b>6.809.651</b>	<b>26.939.423</b>	<b>37.454.607</b>	<b>37.469.126</b>	<b>37.483.789</b>	<b>28.123.949</b>	<b>9.095.100</b>	<b>39.743.561</b>	<b>310.912.194</b>								
Potential Gross Revenue	29.264.329	29.264.329	29.264.329	6.809.651	26.939.423	37.454.607	37.469.126	37.483.789	28.123.949	9.095.100	39.743.561	310.912.194								
Effective Gross Revenue	29.264.329	29.264.329	29.264.329	6.809.651	26.939.423	37.454.607	37.469.126	37.483.789	28.123.949	9.095.100	39.743.561	310.912.194								
<b>Operating Expenses</b>																				
IPTU	1.504.748	1.504.748	1.504.748	1.519.795	1.534.993	1.550.343	1.565.846	1.581.505	1.597.320	1.613.293	1.629.426	17.106.763								
FRA	696.380	696.380	696.380	855.170	900.069	900.069	900.069	900.069	911.548	955.442	955.442	9.367.019								
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>2.105.512</b>	<b>2.105.512</b>	<b>2.105.512</b>	<b>2.278.393</b>	<b>2.337.525</b>	<b>2.351.900</b>	<b>2.366.418</b>	<b>2.381.081</b>	<b>2.407.370</b>	<b>2.466.222</b>	<b>2.481.330</b>	<b>25.386.774</b>								
<b>Net Operating Income</b>	<b>27.158.817</b>	<b>27.158.817</b>	<b>27.158.817</b>	<b>4.531.258</b>	<b>24.601.898</b>	<b>35.102.708</b>	<b>35.102.708</b>	<b>35.102.708</b>	<b>25.716.580</b>	<b>6.628.878</b>	<b>37.262.232</b>	<b>285.525.420</b>								
<b>Leasing Costs</b>																				
Leasing Commissions	0	0	0	3.000.231	0	0	0	0	0	3.184.806	0	6.185.038								
<b>Total Leasing Costs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.000.231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.184.806</b>	<b>0</b>	<b>6.185.038</b>								
<b>Total Leasing &amp; Capital Costs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.000.231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.184.806</b>	<b>0</b>	<b>6.185.038</b>								
<b>Cash Flow Before Debt Service</b>	<b>27.158.817</b>	<b>27.158.817</b>	<b>27.158.817</b>	<b>1.531.026</b>	<b>24.601.898</b>	<b>35.102.708</b>	<b>35.102.708</b>	<b>35.102.708</b>	<b>25.716.580</b>	<b>3.444.072</b>	<b>37.262.232</b>	<b>279.340.382</b>								
<b>Cash Flow Available for Distribution</b>	<b>27.158.817</b>	<b>27.158.817</b>	<b>27.158.817</b>	<b>1.531.026</b>	<b>24.601.898</b>	<b>35.102.708</b>	<b>35.102.708</b>	<b>35.102.708</b>	<b>25.716.580</b>	<b>3.444.072</b>	<b>37.262.232</b>	<b>279.340.382</b>								



## Present Value Report

CD Anhanquera (Amounts in BRL)  
 16/10/2020 12:36:29  
 Valuation Date: out, 2020  
 Discount Method: Monthly

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 8,25%
Year 1	set-2021	27.158.817	26.024.076
Year 2	set-2022	27.158.817	24.040.717
Year 3	set-2023	27.158.817	22.208.515
Year 4	set-2024	1.531.026	1.352.351
Year 5	set-2025	24.601.898	16.962.981
Year 6	set-2026	35.102.708	22.629.011
Year 7	set-2027	35.102.708	20.904.398
Year 8	set-2028	35.102.708	19.311.222
Year 9	set-2029	25.716.580	13.210.216
Year 10	set-2030	3.444.072	1.471.927
Totals		242.078.151	168.115.412
Property Resale @ 7,75% Cap		468.782.913	212.174.273
Total Unleveraged Present Value			<u>380.289.686</u>

### Percentage Value Distribution

Income	44,21%
Net Sale Price	55,79%
	<u>100,00%</u>

\* Results displayed are based on Forecast data only

## Fluxo de Caixa

### ANÁLISE DO FLUXO

#### PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	set-20
Data Final do Fluxo:	set-30
Período do Fluxo:	10 anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	0% em 2020, 2021, 2022 e 2023; 1% nos demais anos

#### PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	GPA
Tipo do contrato	Típico
Área Locada Total (m <sup>2</sup> ):	127.435,70 m <sup>2</sup>
Valor de Locação:	R\$ 2.321.266,42 R\$/mês
Valor de Locação:	R\$ 18,22 R\$/m <sup>2</sup>
Área Locável Total (m <sup>2</sup> ):	127.435,70 m <sup>2</sup>
Receita Bruta Potencial 1º ano:	R\$ 29.264.329,01

#### PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

##### Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	50,00%
Aluguel de Mercado:	R\$ 23,31 /m <sup>2</sup> privativo
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	12 meses
Carência (novas locações):	9 meses
Carência (renovação da locação):	4 meses
Comissão de Locação (novas locações e renovação da locação):	1 mês de locação

#### DESPESAS

IPTU:	R\$ 1.504.747,51 p/ano
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	2,50% % Receita Base de Locação Potencial

#### PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	8,25% ao ano
Taxa de Capitalização:	7,75% ao ano
Ano de Capitalização	11º
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

### RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	380.289.686 R\$
VPL/ÁREA:	2.984 VPL/ Área locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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

## Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

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

### ANALISE DE SENSIBILIDADE

		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
		6,75%	7,25%	7,75%	8,25%	8,75%
TAXA DE DESCONTO (%)	7,25%	R\$442.318.150,84	R\$423.883.764,60	R\$407.828.008,14	R\$393.718.404,58	R\$381.221.326,64
	7,75%	R\$426.661.623,91	R\$409.065.018,20	R\$393.738.941,59	R\$380.270.571,80	R\$368.341.443,81
	8,25%	R\$411.722.911,19	R\$394.922.394,40	<b>R\$380.289.685,59</b>	R\$367.430.639,00	R\$356.041.197,28
	8,75%	R\$381.751.803,00	R\$368.223.030,00	R\$356.439.905,00	R\$346.085.037,00	R\$336.913.583,00
	9,25%	R\$368.137.559,00	R\$355.274.494,00	R\$344.071.180,00	R\$334.225.844,00	R\$325.505.688,00

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 325.506.000,00 e R\$ 442.318.000,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 380.290.000,00 (Cenário Neutro).



## Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, tendo em visto que se trata de um imóvel gerador de renda.

### RESUMO DE VALORES

**PROPRIEDADE: CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP**

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Método Evolutivo	2.291,16	291.976.377,00
<b>Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado</b>	<b>2.984,17</b>	<b>380.289.686,00</b>
Comparativo Direto de Dados de Mercado	23,31	2.970.195,14

## Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 29 de setembro de 2020:

### CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP

#### VALOR DE MERCADO PARA VENDA

**R\$ 380.290.000,00 (Trezentos e Oitenta Milhões, Duzentos e Noventa Mil Reais)**

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 2.291,26

#### VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

**R\$ 2.970.000,00 (Dois Milhões, Novecentos e Setenta Mil Reais mensais)**

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>/mês 23,31

DS  
DF

DS  
DM

Document ID:  
811  
Assinado por: BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. | 1380000011  
CPF: 1380000011  
Data Hora de Assinatura: 2021/09/29 15:18:27 PST  
CP: 1380000011

Document ID:  
811  
Assinado por: BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. | 1380000011  
CPF: 1380000011  
Data Hora de Assinatura: 2021/09/29 15:18:27 PST  
CP: 1380000011

## Especificação da avaliação

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

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda de terreno, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Locação de galpões, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do custo de construção pelo **Método da Quantificação de Custo**;
- 01 (uma) para o para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método Evolutivo**; e
- 01 (uma) para o **Método da Capitalização da Renda** através do Fluxo de Caixa Descontado.

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

### Comparativo de Terreno

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>7</b>

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

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

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II**

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			21,10%

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU III**



## Comparativo de Locação de Galpão

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

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

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

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

### 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			16,56%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU III</b>

## 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

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

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

## Método Evolutivo

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

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

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

### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

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

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

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

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

**PARA IDENTIFICAR O VALOR**

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

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

**GRAU II**

## Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

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

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

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

## Certificado de Avaliação

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

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

DocuSigned by:

*Diego Melo*

8B246628AA034EF...

DocuSigned by:

*Danielly Melo*

F380A119B67D425...

Diego Melo

Consultor - 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

Devido a quantidade e extensão das Matrículas adicionaremos apenas as primeiras páginas para não alongar demasiadamente o laudo.

### MATRÍCULA – 11.200

**2o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**

MATRÍCULA: 11.200      FOLHA: 01      LIVRO N. 2      REGISTRO GERAL

"UM TERRENO localizado nesta cidade, do lado esquerdo da Via Anhanguera, de quem de São Paulo vai para Jundiaí, tem como ponto de partida as projeções e alinhamentos a seguir mencionados; a presente descrição inicia-se na projeção do Km 17 + 93,80ms., marco nº 01, no alinhamento da faixa de domínio do D.E.R., distante 50,00ms., do eixo da Via Anhanguera, neste ponto ainda no sentido São Paulo-Jundiaí, deflete à esquerda com ângulo de 89º 35' e segue pelo alinhamento da divisa de José Maria Ramos Amorim, antigo proprietário, atualmente com Pécio Ferreira e Spiraflex Ltda, em uma distância de 203,20 ms., marco nº 4, ponto de início da descrição da gleba adjacente mencionada, deste ponto deflete à direita com um ângulo de 89º 35' e segue em uma distância de 115,53ms, marco 3, divide com o remanescente da área maior, de propriedade dos vendedores, neste ponto deflete à esquerda, com ângulo de 90º 50', numa distância de 180,20ms, marco nº 6, confrontando com terras do condomínio Ramos e Silva, encontrando-se neste ponto o valo de divisa com terras de Bento de Souza Borges, deste ponto deflete à esquerda e segue pelo leito do valo em direção a Osasco, em uma distância de 124,30ms., marco nº 5, confrontando ainda com terras de Bento de Souza Borges, até encontrar o alinhamento da divisa de José Maria Ramos Amorim, Pécio Ferreira, atual Spiraflex Ltda., encontrando-se neste ponto o alinhamento quem vem da Via Anhanguera, ainda na projeção do Km 17 + 93,80ms. e daí deflete à esquerda e segue por este alinhamento em uma distância de 129,70ms marco nº 4, confrontando com propriedade de José Maria Ramos Amorim, Pécio Ferreira, atual propriedade de Spiraflex Ltda, encontrando-se neste ponto o início da (da) descrição da gleba ora descrita, encerrando uma área de 18.000,00ms.2., destaçã do da matrícula nº 11.199, deste Cartório! PROPRIETÁRIOS: "Dr. EURICO RAMOS AMORIM, do comércio e sua mulher D<sup>ca</sup> ZENILDA RAMOS AMORIM, do lar, brasileiros, casados sob o regime de bens de comunhão universal, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, na Rua Estados Unidos, nº 448, portadores respectivamente do RG. nºs. 114.944-932/PE e 210.680-932/PE, o varão está inscrito como cabeça de casal no CPF sob nº 013.470.398-72; ele a representa, conforme procuração mencionada no título! REGISTRO ANTERIOR: "Transcrição nº 284 da 1ª Circunscrição Eleitoral de Osasco! O Escrevente Autorizado Francisco Gilmar da Silva O Escrevente Autorizado (Milton Mancaroni)

MATRÍCULA – 11.201

**2o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**

MATRÍCULA	FOLHA
11.201	01

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

"UM TERRENO situado nesta cidade, do lado esquerdo da Via - Anhanguera, no sentido de quem de São Paulo, vai para Jundiaí, e inicia-se na projeção do Km 17 + 93,80., no alinhamento da faixa de domínio do DER, distante 50,00ms. do eixo da referida estrada, marco nº 1, neste ponto, defletindo pelo lado esquerdo no sentido de São Paulo-Jundiaí, com ângulo de 89º 35' obtém-se o alinhamento da divisa com José Maria Ramos Amorim, antigo, atualmente com propriedade de Périco Ferreira e Spiraflex Ltda., ainda na projeção do Km 17 + 93,80ms, marco nº 1, segue pelo alinhamento da faixa de domínio do DER, em direção a Jundiaí, em uma distância de 120,00ms. encontrando a projeção do Km 17 + 213,80ms, marco nº 2, neste ponto deflete a esquerda, com ângulo de 90º 50' em uma distância de 203,80ms., marco nº 3, onde confronta com propriedade do Con. domínio Ramo e Silva, antigo, atualmente com Hitar-Ind. e Com.de Const.Técnico Hidrául.Ltda, deste ponto deflete à esquerda, num ângulo de 89º 10' e vem em direção a São Paulo, por uma distância de 115,53ms., marco 4, onde confronta com o remanescente da área maior, de propriedade dos vendedores, até encontrar o alinhamento da divisa de José Maria Ramos Amorim, antigo, atualmente de Spiraflex Ltda., daí deflete à esquerda em um ângulo de 89º 35' e segue em direção à Via - Anhanguera, numa distância de 203,80ms, marco nº 1, confrontando com propriedade de José Maria Ramos Amorim, antigo, atualmente com Spiraflex Ltda e Périco Ferreira, encontrando a projeção do Km 17 + 93,80ms, marco 1, no alinhamento da faixa de domínio do DER, distante 50,00ms. do eixo da estrada, ponto de partida da descrição desta gleba, encerrando uma área de 24.000,00ms.2., destacado da matrícula nº11.199, deste Cartório! PROPRIETÁRIOS: "Dr. EURICO RAMOS AMORIM, do comércio e sua mulher Dª ZENILDA RAMOS AMORIM, do lar, brasileiros, casados sob o regime de bens de comunhão universal, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Estados Unidos, 448, portadores respectivamente do RG. n.ºs. 114.944-99F/PE e 210.680-99F/PE, o varão está inscrito no CPF. sob nº 013.470.398-72, como cabeça de casal; ele a representa, conforme procuração mencionada no título! REGISTRO ANTERIOR: "Transcrição nº 284/78 da Circunscrição Imobiliária de Osasco! O Esc.º de Francisco Firmiano da Silva) O Esc.º de Francisco Firmiano da Silva)

Escritório: R\$-200,00 Estado: R\$-40,00 Imposto: R\$-40,00

MATRÍCULA – 24.907

## 2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

24.907

FOLHA


01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno, com a área de 69.000,00m<sup>2</sup>., começando a partir do limite da Via Anhanguera, pelo lado esquerdo, no sentido de São Paulo - Jundiá, na projeção da estaca 326 mais 6, Em 17, segue em direção à linha de transmissão da Light, com rumo 59º 37' 10" SW, numa distância de 452,18m., confrontando com terreno do condomínio Ramos e Silva, até o vale e faixa da Light; deste ponto segue pela divisa da faixa da Light, até perfazer 155,00m., defletindo à direita; neste ponto, com nova deflexão à direita, num ângulo de aproximadamente 126º em linha reta, recuada 3,00m. do vértice do barranco existente, percorrendo uma distância de 198,00m., término da linha supra descrita, deflete ligeiramente para a esquerda, num ângulo de aproximadamente 10º sobre a linha anterior, seguindo em linha reta, numa distância de 145,00m., neste ponto deflete para a direita num ângulo de aproximadamente 22º, indo perpendicularmente para a linha limite da Via Anhanguera, num percurso de 49,60m., daí segue em direção a São Paulo, com frente para a Via Anhanguera, por uma distância de 184,00m., até o ponto de partida da área descrita, sendo que a partir do ponto em que a linha divisória deixa a faixa da Light, passar a fazer divisa com terras de propriedade de Eduardo Ruman e outros; no terreno ora descrito estão construídos: a) O prédio industrial da proprietária (deposito e escritório), parte com dois pavimentos, com fundações e estruturas de concreto armado; paredes de alvenaria e tijolos revestidos; cobertura de chapas onduladas de fibro-cimento sobre estrutura metálica, pisos de concreto armado revestidos de cimento liso; esquadrias de perfis metálicos guarnecidos de vidros duplos; dotado de instalações sanitárias completas, água, esgoto, luz e força, totalizando uma área construída de 16.575,00m<sup>2</sup>; b) pavilhão de serviços: prédio industrial, com um pavimento, com as mesmas especificações do prédio de depósito acima descrito e especificado, com pé direito de 14,00m., a área construída de 6.365,00m<sup>2</sup>., e, c) depósito (bloco "A"): prédio industrial com dois pavimentos, sendo um térreo e um mezzanino, com fundações e estruturas de concreto armado; paredes de alvenaria de blocos de concreto aparente; cobertura de telhas onduladas de fibro-cimento sobre estruturas metálicas; piso de concreto armado revestido de cimento li

= segue no verso =

MATRÍCULA – 27.087


**2º** registro  
de títulos  
e documentos  
registro de imóveis de Osasco

**2.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**


MATRÍCULA: 27.087      FOLHA: 01      LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Uma gleba de 60.018,90ms<sup>2</sup>., situada na "Vila Jaraguá", localizada pelo lado esquerdo da Via Anhanguera de quem de São Paulo vai à Jundiá, tendo como ponto de partida as projeções a seguir mencionados: inicia-se na projeção do Km. 17+432,50 mais ou menos da Via Anhanguera à 50,00ms. do eixo da Estrada, encontrando aí o marco nº 1 cravado no alinhamento da faixa de domínio do Departamento de Estrada de Rodagem (DER), distante 50,00ms. do eixo da Via Anhanguera, neste ponto segue pelo alinhamento da divisa de Mattia Filizzola, antigo proprietário, atualmente com MOORE Formulários Ltda., em uma distância de 228,50ms.; marco nº 2; neste ponto deflete à esquerda com um ângulo de 90º00' e segue em direção a São Paulo pelo alinhamento da divisa de Mattia Filizzola, antigo proprietário, atualmente MOORE Formulários Ltda., em uma distância de 162,10ms. - marco nº 3, neste ponto deflete à direita com um ângulo interno de 74º40', e segue em direção à Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, até o ponto nº 4A (da planta de desapropriação parcial), pelo alinhamento da divisa de Dr. Barico Ramos Amorim, antigo proprietário, atualmente Dr. Felix Bernhar Stamer, em uma distância de 174,07ms., deflete à direita e segue pelo alinhamento da Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, numa distância de 67,97ms., até encontrar o ponto 4B (da planta de desapropriação parcial), deflete à esquerda em curva numa distância de 49,61ms. com um raio de 510,00ms. até encontrar o ponto nº 4C (da planta de desapropriação parcial), deflete à esquerda e segue ainda pelo alinhamento da Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, numa distância de 60,42ms., até encontrar o ponto nº 5A (da planta de desapropriação parcial), deflete à direita e segue em direção à Via Anhanguera com um rumo de 59º37' 10"NE e uma distância de 207,81ms., marco nº 6, neste ponto deflete à direita e segue com um rumo de 68º50' 10"NE, e uma distância de 222,98ms., confrontando com terras que foram de Balduino Augusto Moura, depois de Slomo Herakovits e atualmente de Almiro Carvalho Cavaca e outros, encontrando aí o marco nº 7 - cravado no alinhamento da faixa de domínio do DER na projeção do Km. 17+499ms., mais ou menos e distante 50,00ms. do eixo da Via Anhanguera, deste ponto deflete à direita e segue em curva em direção à São Paulo, sempre no alinhamento da faixa de domínio do DER, em uma distância de 88,00ms. marco nº 1, o ponto - segue no verso -

RUA DANTE BATTISTON, 249 - CENTRO - OSASCO/SP - CEP: 06013-030  
 PABX: (11) 3215-6400 - FAX: (11) 3681-5895

2º Ofício de Registro de Imóveis e Arquivos  
 429810-AA 216705

MATRÍCULA – 27.088


**2º** registro  
de títulos  
e documentos  
registro de imóveis de Osasco

**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSAÇO**

MATRÍCULA: 27.088      FOLHA: 01      LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Uma área de 16.955,87ms<sup>2</sup>., se situa do lado esquerdo da Via Anhanguera, no sentido de quem dirige ao interior vindo da Capital, na localidade denominada de "Jardim Jaraguá", nesta cidade de Osasco-São Paulo, constituindo-se de um terreno, sem benfeitorias, medindo aproximadamente a referida área de 16.955,87ms<sup>2</sup>., começando na projeção do Km. 17,499ms., à 50,00ms. do eixo da citada Via Anhanguera, no limite da faixa que em frente a estrada pertence ao Departamento de Estradas de Rodagem (DER), onde percorre 65,00ms., em linha reta, defletindo então à esquerda, em ângulo de 90°, percorrendo então a distância de 437,24ms. em linha levemente curva, até o ponto "7" (da planta de desapropriação parcial), confrontando nesta face com propriedade do Dr. José Palm de Andrade e outros, atualmente da Companhia Brasileira de Distribuição, quando então deflete mais uma vez à esquerda, percorrendo a distância de 30,06ms., até o ponto 5A (da planta de desapropriação parcial), confinando com o alinhamento da Avenida Dr. Alberto Jackson Bringtons, deflete mais uma vez à esquerda, em um ângulo de quase 90° e em linha reta percorre 207,81ms. aproximadamente e daí, em ângulo agudo de 30° aproximadamente, percorre em linha reta mais 223,00ms. até encontrar-se com o ponto inicial à vista da Via Anhanguera.

**CONTRIBUINTE:** nº 99999-00-10-0001-00-000

**PROPRIETÁRIOS:** ALMIRO CARVALHO SAVACA, agropecuarista e sua mulher JACONINA VERONICA PEPE CARVALHO, que também assina JACONINA VERONICA PEPE CARVALHO, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes do advento da Lei nº 6.515/77, portadores dos RG's. nºs 2.426.756-SSP/SP e 5.749.265-SSP/SP., respectivamente, inscritos no CIO. nº. 001.424.848-49, domiciliados em São Paulo/Capital, onde residem à Rua Passo da Pátria nº 1006; MARIO AUGUSTO DE CARVALHO, agropecuarista e sua mulher EDNA DE ASSIS CHADI CARVALHO, propfessora, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes do advento da Lei nº 6.515/77, portadores dos RG's. nºs. 3.581.228-SSP/SP e 4.855.310-SSP/SP., inscritos no CIO. nº 091.161.928-34, respectivamente, domiciliados em São Paulo/Capital, onde residem, à Avenida Padre Pereira - segue no verso -

RUA DANTE BATTISTON, 249 - CENTRO - OSAÇO/SP - CEP: 06013-030  
 (PABX: (11) 3215-6400 - FAX: (11) 3681-5895)



ANEXOS

## IPTU 2020

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>		<b>IPTU 2020</b> <b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO</b>	
CADASTRO DO IMÓVEL 2180280008	INSCRIÇÃO CADASTRAL 24464.14.97.0001.01.000.81	VALOR TOTAL LANÇADO <b>R\$ 472.490,90</b>	
<b>PROPRIETÁRIO</b> <b>COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO</b>			
<b>COMPROMISSÁRIO</b>			
<b>POSSEUIDOR</b>			
<b>ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO</b> AVENIDA DAS COMUNICAÇÕES, 295 - KM 016 - Indú Anhanguera - Osasco - SP - 06276-190		<b>ENDEREÇO DE ENTREGA</b> AV BRIG LUIS ANTONIO, 3172 JARDIM PAULISTA São Paulo - SP - 01402-808	
MATRÍCULA	Mensagens		
<b>TIPO DE EDIFICAÇÃO :</b> <b>49 - Galpão com.</b>		<input type="checkbox"/> TERRENO VAGO <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> TEMPLO <input type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> SERVIÇOS PÚBLICOS <input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO <input type="checkbox"/> GARAGEM <input type="checkbox"/> CONSTRUÇÕES ESPECIAIS	
<b>CÓD. COBRANÇA :</b> <b>Normal</b>		A.T. _____ R\$ 0,00    B.C. _____ 308,07 A.C. _____ R\$ 28.776,20    A.I. _____ 0,0008 T.P. _____ R\$ 184,00    T.I. _____ 0,0008 V.V.T. _____ R\$ 9.459.283,88    V.V.P. _____ R\$ 72.817.228,56 V.V.E. _____ R\$ 0,00    V.V.L. _____ R\$ 40.909.560,96 I.T. _____ R\$ 0,00    I.P. _____ R\$ 461.326,18 I.R. _____ R\$ 0,00    Z.F. _____ R\$ 0,00 T.C.O.R.S. _____ R\$ 11.186,32    V.O. _____ R\$ 0,00	
<b>LEGENDA</b>			
A.T. _____ Área do Terreno A.C. _____ Área Construída T.P. _____ Taxa de Propriedade V.V.T. _____ Valor Venal do Terreno V.V.E. _____ Valor Venal do Edifício I.T. _____ Imposto Territorial I.R. _____ Imposto de Renda T.C.O.R.S. _____ Taxa de Selos		B.C. _____ Base de Calc. do Terreno A.I. _____ Área Impl. T.I. _____ Taxa de Impl. V.V.P. _____ Valor Venal do Páreo V.V.L. _____ Valor Venal do Imóvel I.P. _____ Imposto Predial Z.F. _____ Zona Fiscal V.O. _____ Valor Compensado	

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>		<b>IPTU 2020</b> <b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO</b>	
CADASTRO DO IMÓVEL 2180280008	INSCRIÇÃO CADASTRAL 24464.23.52.0001.01.000.81	VALOR TOTAL LANÇADO <b>R\$ 98.275,95</b>	
<b>PROPRIETÁRIO</b> <b>COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO</b>			
<b>COMPROMISSÁRIO</b>			
<b>POSSEUIDOR</b>			
<b>ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO</b> AVENIDA DOUTOR ALBERTO JACKSON D'INIZIUM, 1189 - Vila Menck - Osasco - SP - 06278-988		<b>ENDEREÇO DE ENTREGA</b> AV BRIG LUIS ANTONIO, 3142 JARDIM PAULISTA São Paulo - SP - 01402-808	
MATRÍCULA	Mensagens		
<b>TIPO DE EDIFICAÇÃO :</b> <b>00 - Terreno Vago</b>		<input type="checkbox"/> TERRENO VAGO <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> TEMPLO <input type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> SERVIÇOS PÚBLICOS <input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO <input type="checkbox"/> GARAGEM <input type="checkbox"/> CONSTRUÇÕES ESPECIAIS	
<b>CÓD. COBRANÇA :</b> <b>Normal</b>		A.T. _____ R\$ 17.263,20    B.C. _____ 308,07 A.C. _____ R\$ 0,00    A.I. _____ 0,0008 T.P. _____ R\$ 124,50    T.I. _____ 0,0008 V.V.T. _____ R\$ 2.855.961,33    V.V.P. _____ R\$ 0,00 V.V.E. _____ R\$ 0,00    V.V.L. _____ R\$ 2.855.961,33 I.T. _____ R\$ 87.919,25    I.P. _____ R\$ 0,00 I.R. _____ R\$ 0,00    Z.F. _____ R\$ 0,00 T.C.O.R.S. _____ R\$ 11.186,32    V.O. _____ R\$ 0,00	
<b>LEGENDA</b>			
A.T. _____ Área do Terreno A.C. _____ Área Construída T.P. _____ Taxa de Propriedade V.V.T. _____ Valor Venal do Terreno V.V.E. _____ Valor Venal do Edifício I.T. _____ Imposto Territorial I.R. _____ Imposto de Renda T.C.O.R.S. _____ Taxa de Selos		B.C. _____ Base de Calc. do Terreno A.I. _____ Área Impl. T.I. _____ Taxa de Impl. V.V.P. _____ Valor Venal do Páreo V.V.L. _____ Valor Venal do Imóvel I.P. _____ Imposto Predial Z.F. _____ Zona Fiscal V.O. _____ Valor Compensado	



ANEXOS

<b>PREFEITURA DE OSASCO</b>		<b>IPTU 2020</b> <b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO</b>	
CADASTRO DO IMÓVEL 2180300006	INSCRIÇÃO CADASTRAL 24464.23.32.0400.00.000.02	VALOR TOTAL LANÇADO <b>R\$ 176.402,04</b>	
PROPRIETÁRIO <b>COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO</b> COMPROSSÁRIO			
POSSUIDOR			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA ROBERT BOSCH, 506 - Inv. Ankangama (Loteamento ANKANGAMA) - Osasco - SP - 06218-170		ENDEREÇO DE ENTREGA AV BRIG LUIS ANTONIO, 3172 JARDIM PAULISTA São Paulo - SP - 01481-900	
MATRÍCULA	Mensagem		

TIPO DE EDIFICAÇÃO : <b>49 - Galpão com.</b>	
<input type="checkbox"/> TERRENO VAZIO	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> TEMPLO
<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> SERVIÇOS PÚBLICOS
<input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO	<input type="checkbox"/> GARAGEM
<input checked="" type="checkbox"/> CONSTRUÇÕES ESPECIAIS	

CÓD. COBRANÇA : <b>Normal</b>	
A.T. 24.690,89	E.C. 240,00
A.C. 13.811,80	A.I. 0,0000
T.P. 100,00	T.L. 0,0000
V.V.T. 3.880,27276	V.V.P. 11.848.708,80
V.V.E. 0,00	V.V.I. 18.822.228,30
I.T. 0,00	I.P. 168.248,72
I.E. 0,00	Z.F. 0
T.C.R.R.S. 11.196,32	V.C. 0,00

LEGENDA	
A.T. Área do Terreno	E.C. Edifício em Casa do Terreno
A.C. Área Construída	A.I. Área Ideal
T.P. Taxa de Propriedade	T.L. Taxa de Limpeza
V.V.T. Valor Venal do Terreno	V.V.P. Valor Venal do Imóvel
V.V.E. Valor Venal do Excesso	V.V.I. Valor Venal do Imóvel
I.T. Imposto Territorial	I.P. Imposto Predial
I.E. Imposto de Excesso	Z.F. Zona Fiscal
T.C.R.R.S. Taxa de Contribuição	V.C. Valor Compartilhado

<b>PREFEITURA DE OSASCO</b>		<b>IPTU 2020</b> <b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO</b>	
CADASTRO DO IMÓVEL 2223440000	INSCRIÇÃO CADASTRAL 95069.00.18.0001.00.000.01	VALOR TOTAL LANÇADO <b>R\$ 400.007,32</b>	
PROPRIETÁRIO <b>COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO</b> COMPROSSÁRIO			
POSSUIDOR			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA ABELANGUERA, 576 - KM 110 - Pádua - Osasco - SP - 06218-000		ENDEREÇO DE ENTREGA AV BRIG LUIS ANTONIO, 3142 JARDIM PAULISTA São Paulo - SP - 01481-000	
MATRÍCULA	Mensagem		

TIPO DE EDIFICAÇÃO : <b>49 - Galpão com.</b>	
<input type="checkbox"/> TERRENO VAZIO	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> TEMPLO
<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> SERVIÇOS PÚBLICOS
<input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO	<input type="checkbox"/> GARAGEM
<input checked="" type="checkbox"/> CONSTRUÇÕES ESPECIAIS	

CÓD. COBRANÇA : <b>Normal</b>	
A.T. 16.595,30	E.C. 225,48
A.C. 36.774,30	A.I. 0,0000
T.P. 60,00	T.L. 0,0000
V.V.T. 2.338.120,20	V.V.P. 32.447.224,56
V.V.E. 0,00	V.V.I. 35.377.363,76
I.T. 0,00	I.P. 389.101,08
I.E. 0,00	Z.F. 4
T.C.R.R.S. 11.196,32	V.C. 0,00

LEGENDA	
A.T. Área do Terreno	E.C. Edifício em Casa do Terreno
A.C. Área Construída	A.I. Área Ideal
T.P. Taxa de Propriedade	T.L. Taxa de Limpeza
V.V.T. Valor Venal do Terreno	V.V.P. Valor Venal do Imóvel
V.V.E. Valor Venal do Excesso	V.V.I. Valor Venal do Imóvel
I.T. Imposto Territorial	I.P. Imposto Predial
I.E. Imposto de Excesso	Z.F. Zona Fiscal
T.C.R.R.S. Taxa de Contribuição	V.C. Valor Compartilhado

<b>PREFEITURA DE OSASCO</b>		<b>IPTU 2020</b> <b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO</b>	
CADASTRO DO IMÓVEL 2223460006	INSCRIÇÃO CADASTRAL 00990.06.12.0001.00.000.01	VALOR TOTAL LANÇADO <b>R\$ 466.468,94</b>	
PROPRIETÁRIO <b>COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO</b> COMPROSSÁRIO			
POSSUIDOR			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO VIA ANANGUERA, 576 - KM 11 - Pádua - Osasco - SP - 06219-000		ENDEREÇO DE ENTREGA AV BRIG LUIS ANTONIO, 3142 JARDIM PAULISTA São Paulo - SP - 01481-000	
MATRÍCULA	Mensagem		

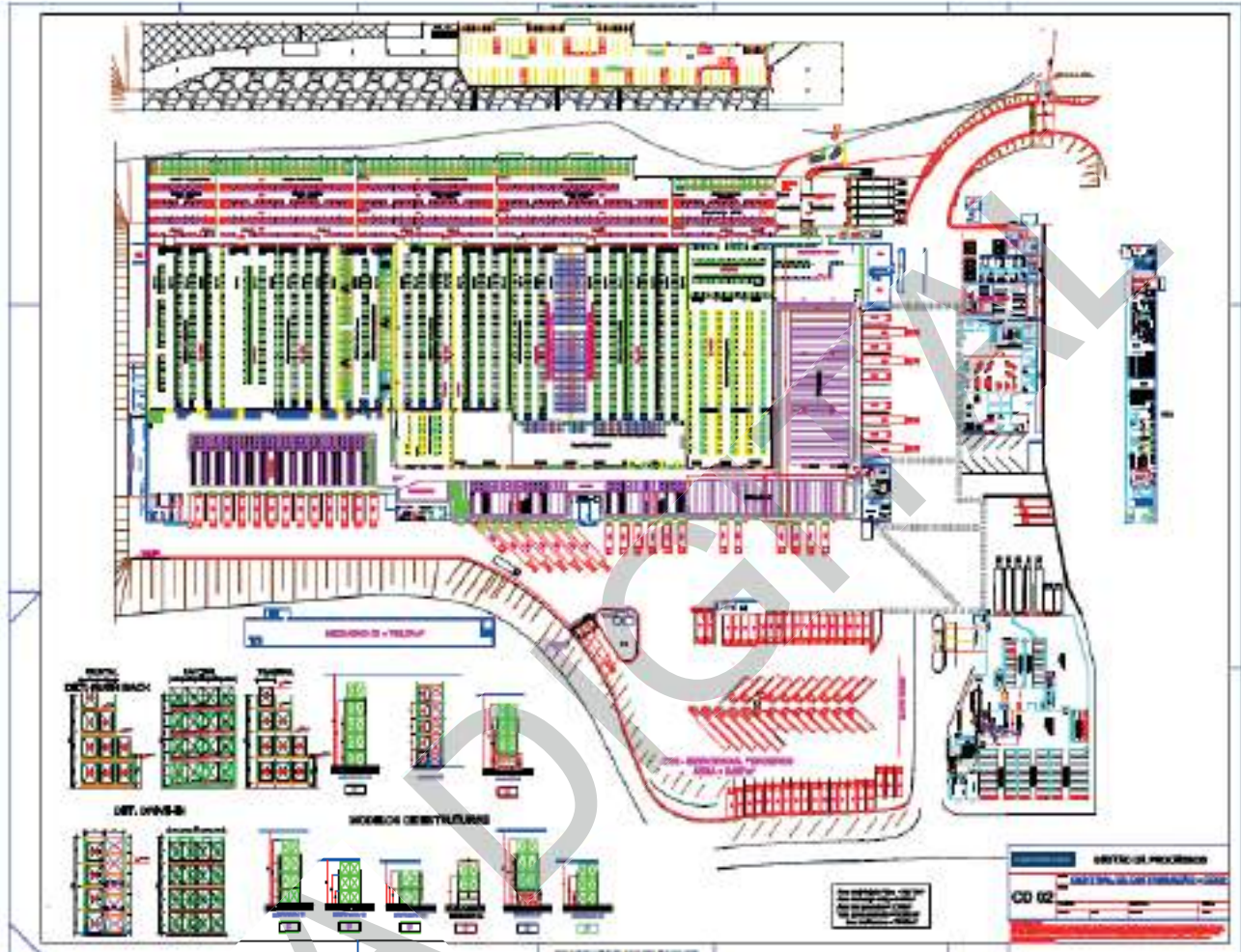
TIPO DE EDIFICAÇÃO : <b>49 - Galpão com.</b>	
<input type="checkbox"/> TERRENO VAZIO	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> TEMPLO
<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> SERVIÇOS PÚBLICOS
<input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO	<input type="checkbox"/> GARAGEM
<input checked="" type="checkbox"/> CONSTRUÇÕES ESPECIAIS	

CÓD. COBRANÇA : <b>Normal</b>	
A.T. 18.018,30	E.C. 306,40
A.C. 36.774,30	A.I. 0,0000
T.P. 60,00	T.L. 0,0000
V.V.T. 8.544.801,44	V.V.P. 32.447.224,56
V.V.E. 0,00	V.V.I. 41.382.596,69
I.T. 0,00	I.P. 455.512,40
I.E. 0,00	Z.F. 4
T.C.R.R.S. 11.196,32	V.C. 0,00

LEGENDA	
A.T. Área do Terreno	E.C. Edifício em Casa do Terreno
A.C. Área Construída	A.I. Área Ideal
T.P. Taxa de Propriedade	T.L. Taxa de Limpeza
V.V.T. Valor Venal do Terreno	V.V.P. Valor Venal do Imóvel
V.V.E. Valor Venal do Excesso	V.V.I. Valor Venal do Imóvel
I.T. Imposto Territorial	I.P. Imposto Predial
I.E. Imposto de Excesso	Z.F. Zona Fiscal
T.C.R.R.S. Taxa de Contribuição	V.C. Valor Compartilhado



PLANTA BAIXA



## RENT ROLL

Status	Locatário	Unidade	Vencimento	Início	Término	Data Base	Período Carência	Período Desconto	Próxima Revisão do aluguel	Aluguel Nominal 1/2020	Meses até o fim do contrato 1/2020	Aluguel Vigente 1/2020	Saldo a receber até fim do contrato 1/2020
Vigente	1 Companhia Brasileira de Distribuição	Galpão Logístico	10	21/12/2018	20/12/2023	21/12/2018	21/12/18 a 20/12/19		21/12/2021	R\$ 2.321.266,42	46	R\$ 2.321.266,42	R\$ 110.647.032,51

## QUADRO DE ÁREAS

**Área total Galpão Princ. = 26.715m<sup>2</sup>**  
**Área total ampl. refrig = 6.400m<sup>2</sup>**  
**Área total pescados = 2.766m<sup>2</sup>**  
**Total geral construído = 35.881m<sup>2</sup>**  
**área total terreno = 70.000m<sup>2</sup>**

## 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).



## Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

**PREPARADO PARA:** Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda

**FINALIDADE:** Fins de integralização do ativo em FII e reestruturação societária da empresa

**PROPRIEDADE:** Bonsucesso Logistics Park/ Localizado na Av. Paschoal Thomeu X Rodovia Dutra, Km 208, Guarulhos/SP

**DATA:** 16 de outubro de 2020



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

São Paulo, 16 de outubro de 2020.

Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.128 - 4º andar - Conj. 403/404  
01451-903 – São Paulo – SP

**Ref.: Relatório de Avaliação do Bonsucesso Logistics Park, condomínio logístico situado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos - SP**

Prezado(a),

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 72 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.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características e especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 29 de setembro de 2020:

Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda  
 Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar - Conj. 403/404  
 São Paulo/SP

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

## CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	R\$ 264.306.000,00 (Trezentos e Sessenta e Quatro Milhões Trezentos e Seis Mil Reais)	R\$/m <sup>2</sup> 2.772,01

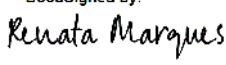
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

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

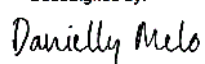
Atenciosamente,

DocuSigned by:  
  
 D84B977550E44D6...

Renata Marques  
 Consultora - Industrial e Agronegócios  
 Cushman & Wakefield, Brasil



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

DocuSigned by:  
  
 F380A119B87D425...

Danielly Melo  
 Coordenadora - 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:	Imóveis urbanos, logísticos, galpões, multiusuário
Endereço:	Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP, 07175-090
Data da avaliação:	29 de setembro de 2020
Data da inspeção:	Avaliação <i>Desktop</i> – fotos: 22 de janeiro de 2020.
Objetivo:	O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o <b>Valor de Mercado para Venda</b> do imóvel supracitado.
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de integralização do ativo em FII e reestruturação societária da empresa
Metodologias:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Método Evolutivo
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-18-66032-900591b

## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Testada:	700,00 m (estimado através do Google Earth Pro)
	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Regular
	Área:	291.525,00 m <sup>2</sup> (conforme plantas fornecidas)
	Área APP:	64.215,00 m <sup>2</sup> (conforme plantas fornecidas)

### Blocos, Edificações e Benfeitorias

<b>GALPÕES</b> (Blocos 100/ 200/ 300):	Área Construída Total:	97.011,06 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas fornecido)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	03 anos
	Vida Remanescente:	Entre 67 e 77 anos

<b>ADMINISTRATIVO</b> (Bloco 400) e Áreas de Apoio:	Área Construída Total:	2.227,80 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas fornecido)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	03 anos
	Vida Remanescente:	Entre 67 e 77 anos

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

<b>Acessibilidade:</b>	Através da Av. Paschoal Thomeu, que por sua vez dá acesso à Rodovia Presidente Dutra
<b>Vizinhança:</b>	Industrial e residencial
<b>Infraestrutura logística:</b>	Rodoviária e aeroviária
<b>Transporte:</b>	Público e privado
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Infraestrutura básica disponível

## DOCUMENTAÇÃO

<b>Registros:</b>	2º Oficial de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 152.380
<b>Taxas e Dispendios:</b>	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 092.74.19.1412.00.000
<b>Outros:</b>	Termo de compromisso de recuperação ambiental, projetos aprovados junto à prefeitura, quadro de áreas, manual de usos e operação e tabela de <i>Rent Roll</i> .

## ZONEAMENTO

<b>Zona:</b>	ZM-C (Zona Mista)
<b>Uso:</b>	Residencial, Comércio, Serviço e Industrial
<b>Taxa de Ocupação:</b>	0,80
<b>Coefficiente de aproveitamento Básico e Máximo:</b>	1,00 e 2,00 vezes a área de terreno, respectivamente



## MERCADO

O imóvel em estudo encontra-se no Distrito de Bonsucesso, cujo perfil ocupacional é composto por galpões, residências, comércios e indústrias. A região possui alta densidade de ocupação, com pouca verticalização e várias parcelas de terreno não desenvolvidas. Detectamos uma tendência de consolidação com predominância de projetos voltados para indústria, logística e serviços.

A pesquisa indicou uma grande oferta de terrenos para venda e oferta média de galpões para alugar. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade média de transações de venda de terrenos com um período de exposição de 12 a 24 meses. Segundo os profissionais da área, os galpões geralmente são alugados após um período de 9 a 12 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 496,13 e R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 5.998,00 m<sup>2</sup> e 170.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 18,00/m<sup>2</sup> e R\$ 25,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 2.022,41 m<sup>2</sup> e 7.990,35 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## ANÁLISE SWOT

### PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- A propriedade possui uma ótima localização, do ponto de vista logístico, com fácil acesso à Rodovia Presidente Dutra e à Capital; e
- O ativo também possui boas especificações técnicas, com boa depreciação colocando-o entre os principais condomínios da região.

### PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Guarulhos é um dos principais mercados de galpões do país, o que significa que há concorrência qualificada, com condomínios com boa infraestrutura e especificações.

## CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 264.306.000,00 (Trezentos e Sessenta e Quatro Milhões Trezentos e Seis Mil Reais)	R\$/m <sup>2</sup> 2.772,01

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

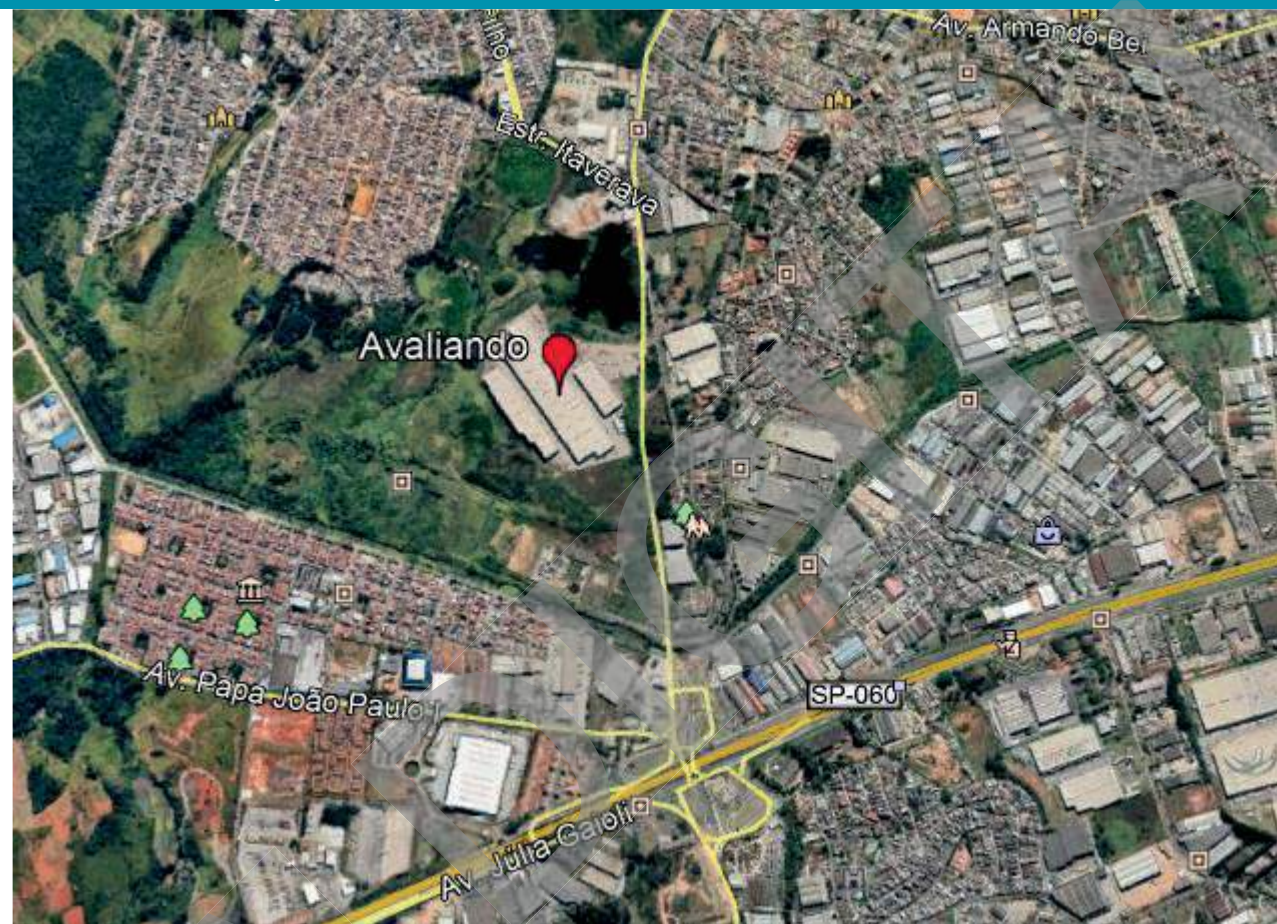
DS  
RM

DS  
DM



## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

### VIAS INTERNAS



Fonte: Cushman & Wakefield

### VISTA EXTERNA GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

ESCRITÓRIO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

## REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

## ACESSO DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield



## Índice

<b>RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES .....</b>	<b>III</b>
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....	VI
<b>ÍNDICE .....</b>	<b>XIII</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
OBJETO .....	1
OBJETIVO .....	1
FINALIDADE .....	1
DESTINATÁRIO .....	1
PUBLICIDADE .....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....	1
DOCUMENTAÇÃO .....	2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	2
<b>ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
ASPECTOS GERAIS .....	4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....	4
ACESSO .....	4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA .....	4
INCENTIVOS PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS .....	5
CONCLUSÃO .....	5
<b>ANÁLISE MERCADOLÓGICA .....</b>	<b>6</b>
CENÁRIO ECONÔMICO .....	6
MERCADO DE GUARULHOS .....	9
ESTOQUE E VACÂNCIA .....	10
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO .....	11
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO .....	13
PREÇOS PRATICADOS .....	13
CONCLUSÃO .....	14
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL .....	14
OFERTA E DEMANDA .....	15
PREÇOS PRATICADOS .....	15

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE.....	15
<b>ANÁLISE DA PROPRIEDADE .....</b>	<b>16</b>
DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS.....	18
QUADRO DE ÁREAS.....	20
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO.....	21
ZONEAMENTO.....	22
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	23
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>24</b>
PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....	24
METODOLOGIA .....	24
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....	27
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	35
MÉTODO EVOLUTIVO.....	43
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....	43
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES .....	50
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA PARA VENDA .....	53
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL.....</b>	<b>55</b>
TAXA DE DESCONTO .....	55
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR .....	62
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	63
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>69</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>72</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	

## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é o condomínio logístico localizado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos - SP.

### Objetivo

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

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de integralização do ativo em FII e reestruturação societária da empresa.

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

### Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda .

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

### Publicidade

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

### Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 29 de setembro de 2020; e
- Data da vistoria da propriedade: Avaliação *Desktop* – Fotos no laudo são de 22 de janeiro de 2020.

## Documentação

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

### MATRÍCULA

Número do Registro:	152.380
Cartório:	2º Oficial de Registro de Imóveis
Data da Matrícula:	21/07/2017
Endereço do imóvel:	AV. PASCHOAL THOMEU
Proprietário:	BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Área Construída (m²):	95.324,15
Área de Terreno (m²):	291.525,00
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

### IPTU

Número de Contribuinte:	092.74.19.1412.00.000
Prefeitura:	Prefeitura de Guarulhos
Ano Base do Documento em Referência:	2020
Proprietário:	BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Endereço do Imóvel:	AV. PASCHOAL THOMEU
Área Construída (m²):	95.324,15 m²
Valor do Imposto a Pagar (R\$):	595.579,36
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

### OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Termo de compromisso de recuperação ambiental, projetos aprovados junto à prefeitura, manual de usos e operação e tabela de Rent Roll.
-----------------------------	--

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.

## Informações sobre a comercialização do imóvel

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

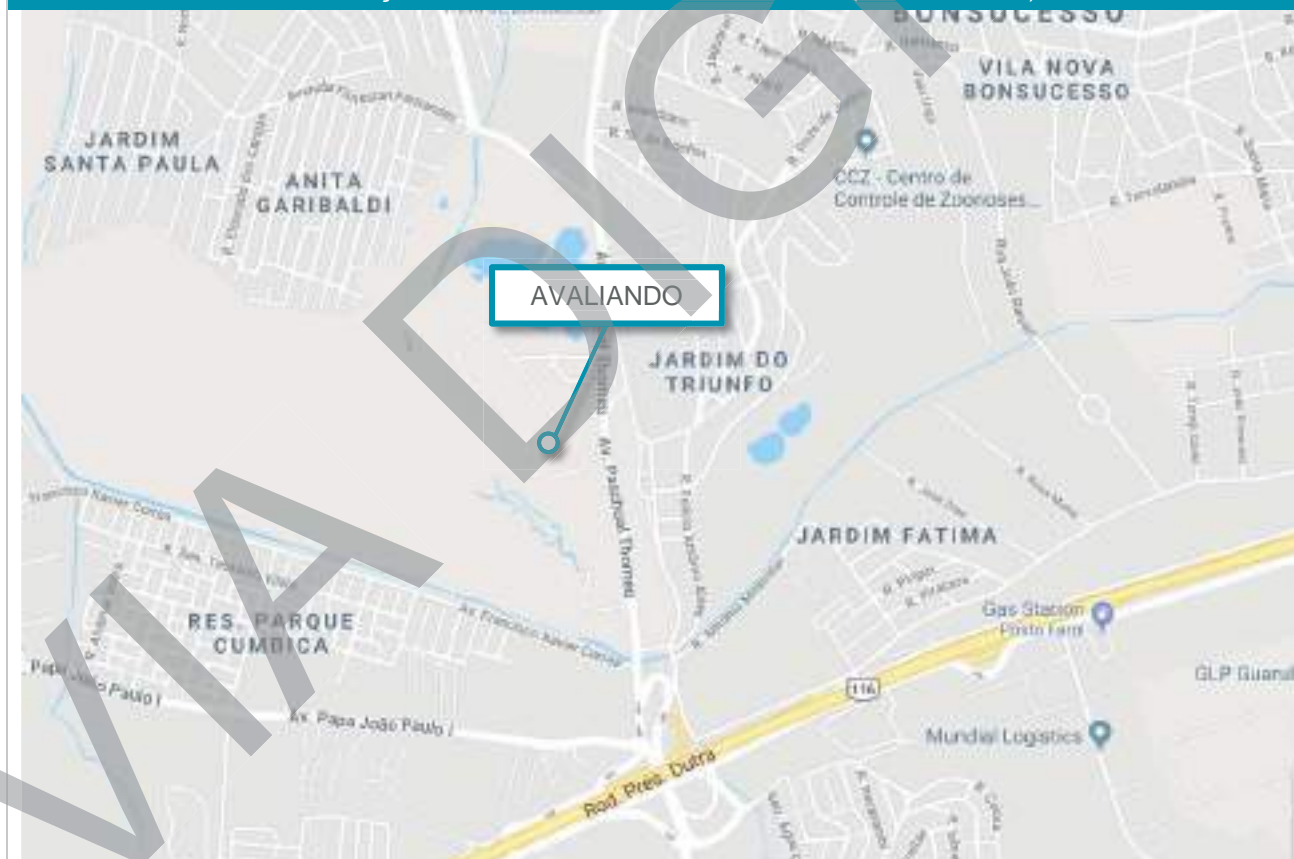
## Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Bonsucesso Logistics Park (BLP), situado na Avenida Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP.

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

- 1 km do acesso à Rodovia Dutra;
- 2 km do Shopping Bonsucesso;
- 7 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos;
- 13 km aprox. centro de Guarulhos; e
- 28 km do centro de São Paulo.

### 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 em Bonsucesso, bairro localizado na cidade de Guarulhos, é administrado pela Prefeitura de Guarulhos. O município de Guarulhos é cercado pelos municípios de São Paulo, Itaquaquecetuba, Arujá, Santa Isabel, Nazaré Paulista e Mairiporã.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Guarulhos, segundo o último censo realizado em 2010, era de 1.221.979 habitantes, com previsão para 2020 de crescimento de 1.392.121 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Os pontos fortes da região incluem boa infraestrutura logística, disponibilidade de serviços e proximidade com shoppings e centros de negócios.
- **Fraquezas:** É uma cidade comercial, cuja boa parte da economia se concentra no Aeroporto Internacional de Guarulhos. Algumas áreas são fracas em termos de serviços públicos, como saúde e segurança.

## Ocupação circunvizinha

A área circundante é residencial, comercial, logística e industrial.

## Acesso

### Nível regional

O município de Guarulhos faz parte da região Sudeste. Os principais acessos rodoviários a essa região são a Rodovia Presidente Dutra (SP-060), Rodovia Ayrton Senna da Silva (SP-070) e Rodovia Fernão Dias (BR-381).

### Nível municipal

A região do Bonsucesso faz parte da região Norte do Município de Guarulhos. Os principais acessos rodoviários a essa região são a Rodovia Presidente Dutra (SP-060) e Av. Paschoal Thomeu.

### Nível local

A Avenida Paschoal Thomeu é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido de direção.

Seu estado de conservação é regular.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a 170 m do acesso principal.

## Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto de Guarulhos, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

## Incentivos para implantação de empresas

No local onde o imóvel está localizado, o Município de Guarulhos oferece incentivos (Lei nº 7.3064, de 4 de setembro de 2014), tais como:

- Isenção de Imposto sobre Propriedade Territorial e Propriedade Urbana - IPTU por até 10 anos; e
- Isenção de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN incidente em obras de construção ou expansão.

Fonte: Prefeitura do Município de Guarulhos

## Conclusão

A propriedade está localizada em um zoneamento misto: residencial, comercial e industrial, região com disponibilidade de serviços e proximidade com shopping centers e centros de negócios. As boas infraestruturas e incentivos fiscais da região atraem grandes empresas que buscam oportunidades para se estabelecer na região, especialmente do setor industrial e logístico. Além disso, o mercado de Guarulhos é um dos principais mercados de locação de galpões do país, com fácil acesso a importantes rodovias.

## Análise Mercadológica

### Cenário econômico

O final do primeiro trimestre de 2020 foi fortemente impactado pela pandemia do corona vírus, fazendo o principal índice do mercado acionário brasileiro recuar 43% e voltar aos 67 mil pontos, mesmo patamar de 2017. O segundo trimestre por sua vez que foi de forte recuperação o mercado de capitais, com uma recuperação de aproximadamente 34% no mesmo índice. Entretanto os indicadores do mercado imobiliário não tiveram a mesma força de recuperação que o mercado de capitais, com uma redução de 47,7% no volume financeiro do primeiro trimestre em relação ao período anterior e uma redução de 74,8% no segundo trimestre em relação ao primeiro.

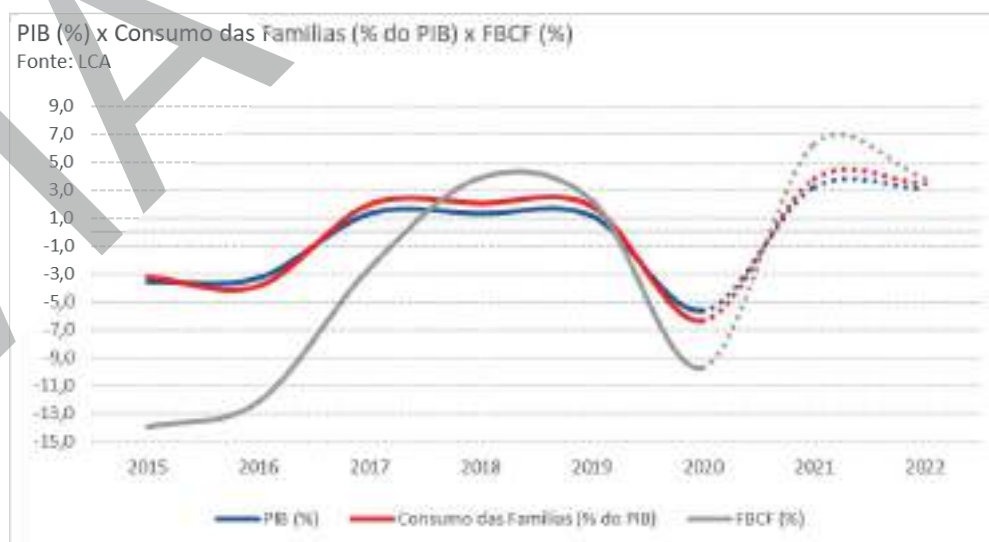
Os indicadores macroeconômicos projetados para 2020 em janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do período. Contudo a pandemia fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -5,6%, 1,59% e R\$5,20 respectivamente. Essa deterioração ficou em linha com o cenário externo, que também foi impactado pelo COVID-19 e rebaixou a projeção do PIB mundial de 3,61% para -2,9% em 2020.

### Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade política e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um crescimento de 1,1% do PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em tendência de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavirus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante teste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -5,6%.





## Taxa básica de juros e inflação

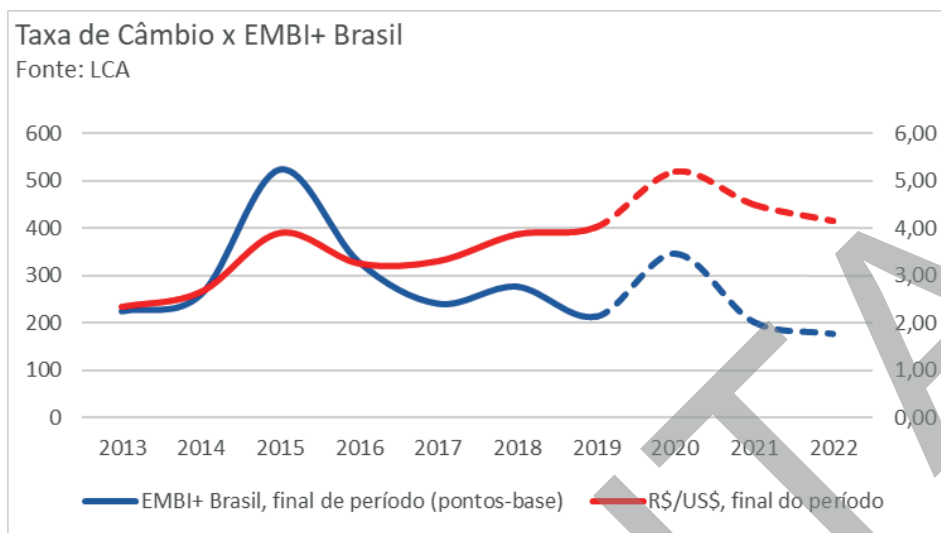
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%. Contudo, como resposta ao surto de corona vírus no Brasil, novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março reduzindo em 50 pontos base (p.b.), em maio cortou 75 p.b. e em junho mais 75 p.b., levando a Selic a 2,25% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte, o que poderia levar a taxa básica de juros a 1,75% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração economia e da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. O IPCA projetado para 2020 saiu de 4,12% para 1,59% sendo 4% o centro da meta para o ano, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



## Câmbio e risco-país

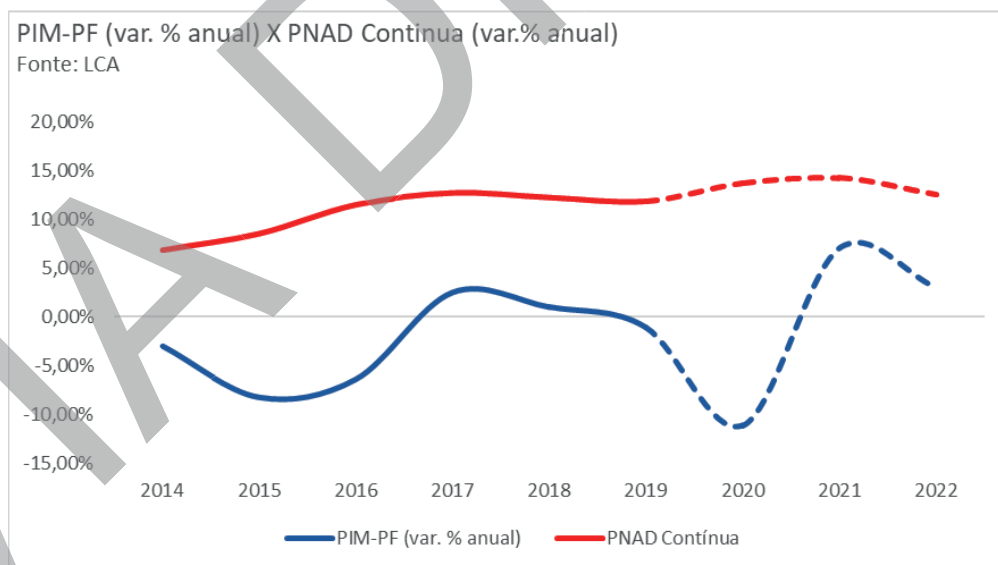
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana acumulou uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem em linha com a deterioração do cenário econômico global, que gerou uma fuga do capital para economias mais sólidas e também sobre o efeito da instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$5,20 acompanhado por uma deterioração no risco-país (EMBI+).



### Mercado de trabalho e Atividade Industrial

A taxa de desemprego ao final de 2019 foi de 11,87%, por sua vez após a economia passar por um grande choque durante a pandemia de COVID-19 fez com que a projeção para o final de 2020 seja de 13,71%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 11,1%.



## Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (23/07/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-5,6	3,2	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,71	14,24	12,59
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-4,7	4,5	1,4
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-11,1	7,0	3,1
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,59	2,96	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	7,17	4,14	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	9,47	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	1,99	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	4,17	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	1,75	3,00	5,00
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,50	4,15
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

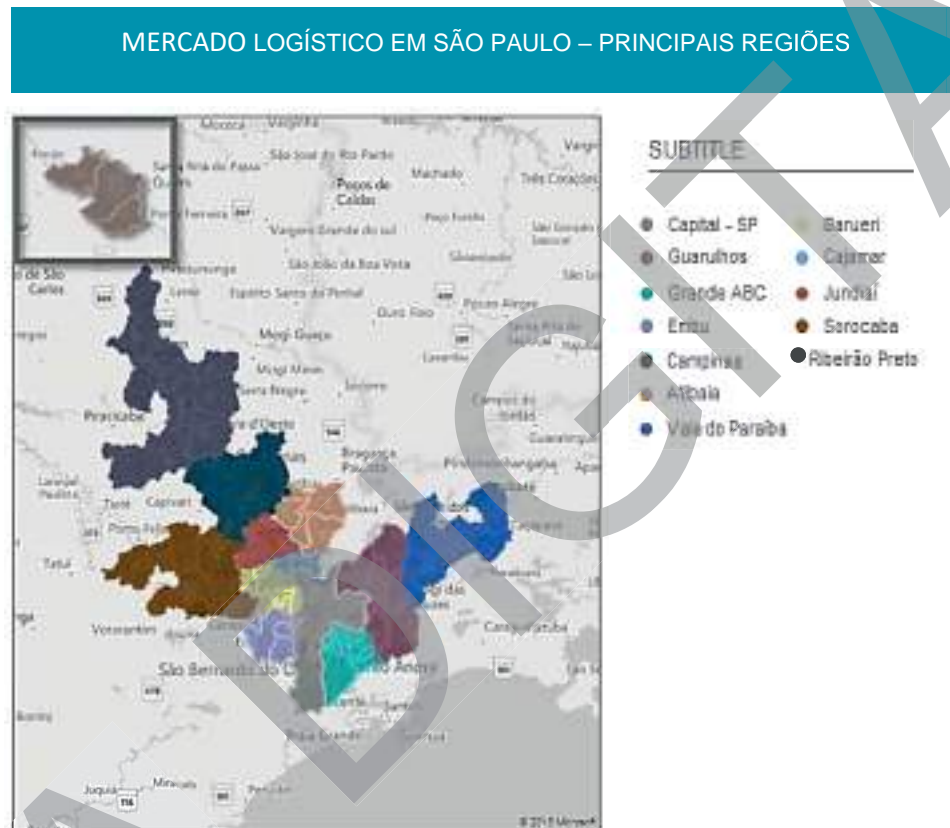
## Mercado de Guarulhos

### Panorama Geral

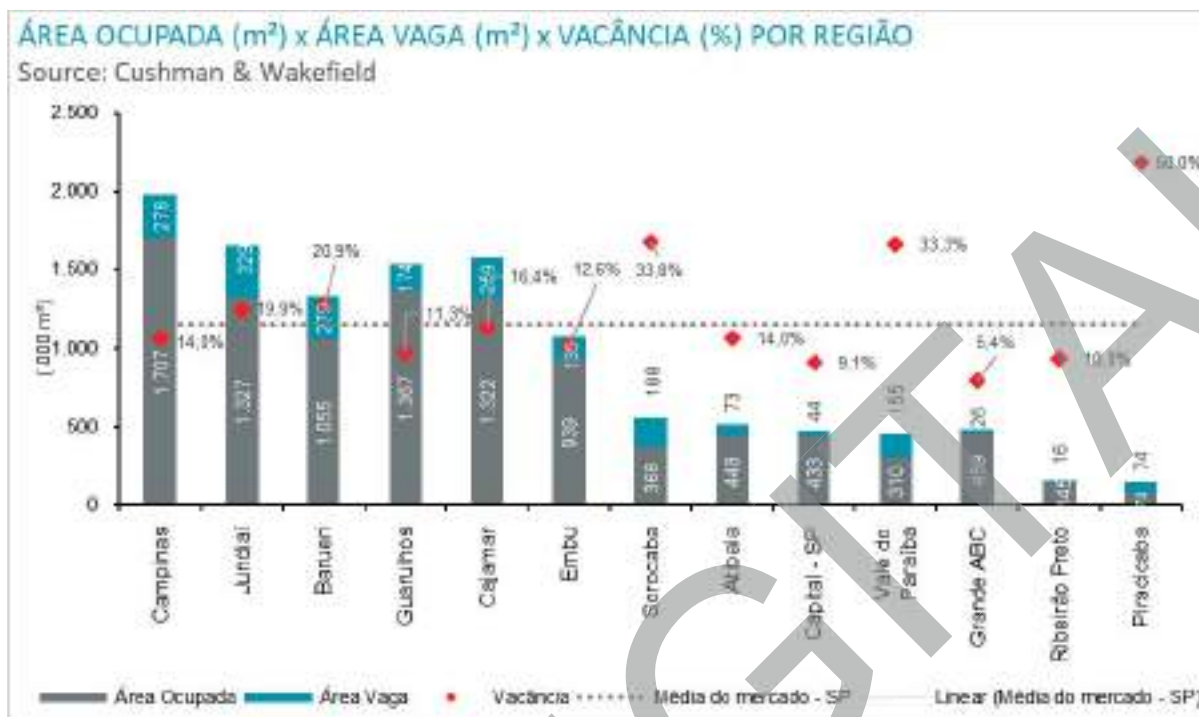
De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, São Paulo é o Estado do Brasil que apresenta a maior quantidade de galpões e também a melhor qualidade geral em termos de especificações técnicas, o que se deve às maiores exigências das empresas que ali operam. Enquanto a produção industrial nacional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

## Estoque e vacância

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



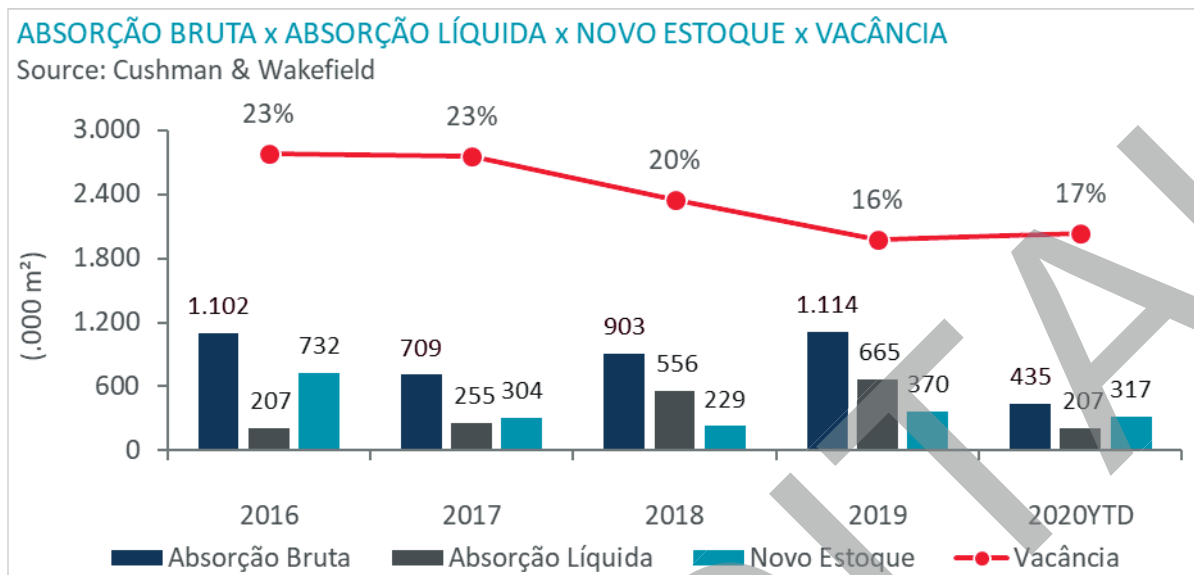
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.



No segundo trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 11.983.524 m<sup>2</sup> construídos de condomínios logísticos. A região de Guarulhos apresenta um estoque de 1.540.867 m<sup>2</sup>, o quarto maior do estado, equivalente a 12,9%. Por conta da ligação do Porto do Rio de Janeiro ao Aeroporto de Cumbica, a região concentrou indústrias e transportadoras. Com a inauguração do Rodoanel e instalação das primeiras empresas, nos últimos anos foram realizados grandes investimentos na região, por parte de incorporadores e aos poucos, ela tem se consolidado como um importante polo do Estado. Também é importante destacar que a taxa de vacância dessa região é de 11,3%, abaixo da média do Estado.

### [Análise do mercado logístico no estado](#)

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



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observamos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que já na metade desse ano foram entregues 85% do volume de área entregue no ano passado inteiro.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o segundo trimestre de 2020 foi de 207 mil m<sup>2</sup>, ao passo que ocorreu a entrega de 317 mil m<sup>2</sup>.

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

Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizar suas operações. Muitas delas possuem plataformas

online de venda e necessitam de empreendimentos mais bem estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o segundo trimestre de 2020 foi de 435 mil m<sup>2</sup>, acima do novo estoque entregue até o período.

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

### Análise do mercado logístico na região

O mercado é formado pelos municípios de Arujá e Guarulhos. Juntos, eles somam um total de 1.469.006 habitantes (3,4% da população do estado), sendo, portanto, a segunda cidade mais populosa do estado, a 13ª mais populosa do Brasil e a 53ª mais populosa do continente americano. É a cidade não capital de estado mais populosa do Brasil, além de deter o 4º maior produto interno bruto (PIB) de seu estado e o 13º maior do país, conforme estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2019.

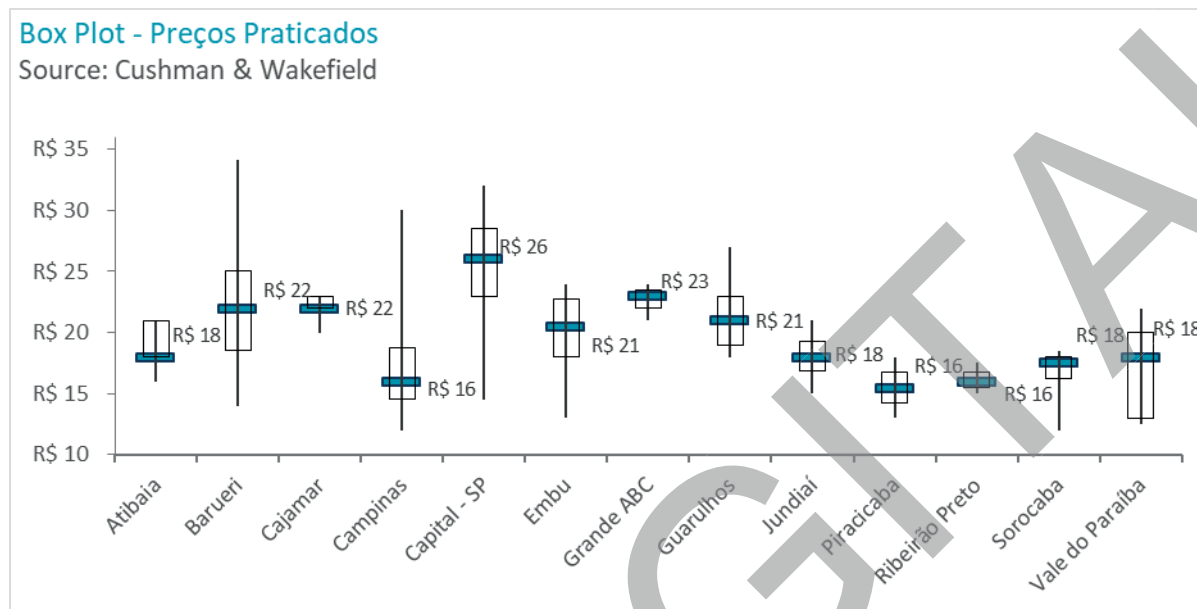


A região de Guarulhos apresentou uma absorção líquida negativa forte em 2016, que resultou em um grande aumento na taxa de vacância da região, fechando o ano em 26%. A vacância vem caindo desde então, e se compararmos 2019 com 2018 veremos uma queda expressiva de 8,0 p.p. Sendo assim, 2019 fechou com a absorção líquida mais alta de toda a série histórica, registrando 182 mil m<sup>2</sup>. Mesmo com uma entrega de 46 mil m<sup>2</sup> de novos empreendimentos em 2020 a taxa de vacância ainda permanece bem abaixo do mercado geral do estado. A absorção líquida até o segundo trimestre foi próxima do volume entregue de novos empreendimentos no ano, contribuindo justamente para que a taxa de vacância permanecesse nos mesmo patamares fechados no ano anterior.

### Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 2º trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É

importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Guarulhos possui uma amplitude relativamente grande, com uma mediana de R\$21/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R\$18,78/m².

## Conclusão

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

Guarulhos tem apresentado boas absorções nos últimos 3 anos analisados, sendo que 2019 superou os números registrados em 2018, alcançando, com isso, os valores mais elevados de absorção líquida desde 2012. Desse modo, o mercado vem se aquecendo cada vez mais e a taxa de vacância se encontra em níveis mais saudáveis atualmente, se estabilizando nos 11% até o segundo trimestre de 2020. A entrega alta de novo estoque registrada durante esses anos ajuda a manter o mercado equilibrado para não alcançar níveis tão baixos de vacância.

## O mercado no entorno do imóvel

O imóvel está localizado em um zoneamento misto: residencial, comercial e logístico/industrial, região com disponibilidade de serviços e proximidade com shopping centers e centros de negócios.



## Oferta e demanda

Uma pesquisa indica uma média oferta de terrenos para venda e oferta média de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade média de venda de terrenos com período de exposição de 12 a 24 meses.

## Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 496,13 e R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 5.998,00 m<sup>2</sup> e 170.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 18,00/m<sup>2</sup> e R\$ 25,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 2.022,41 m<sup>2</sup> e 7.990,35 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, área, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## Considerações sobre a propriedade

O Bonsucesso Logistics Park é um dos principais condomínios da região, com especificações, padrão construtivo e depreciação que o posicionam favoravelmente frente a oferta disponível. Está dentro de um dos mais aquecidos mercado de galpões logísticos do país, o que o favorece apesar de possuir grande concorrência.

## 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: 291.525,00 m<sup>2</sup>;
- Área de Preservação Permanente (APP): 64.215,00 m<sup>2</sup>;
- Acesso: Através da Av. Paschoal Thomeu, que por sua vez dá acesso à Rodovia Presidente Dutra;  
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a seleção. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Recebemos, em avaliação anterior feita em 2019, o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental, que descreve a Área de Preservação Permanente (APP) atualmente em processo de recuperação pelo proprietário;

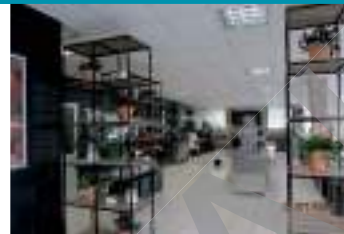


## Descrição das construções e benfeitorias

### GALPÕES (BLOCOS 100/ 200/ 300) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Térreo Mezanino Galpão – operação, docas Apoio
Estrutura	Estrutura mista aço-concreto
Fachada	Alvenaria e fechamento metálico
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Telha metálica
Circulação Vertical	Plataforma Elevatória AC 02
Gerador de Emergência	Existente e atende a todas as áreas
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	Padrão J4 com sprinklers/ Hidrantes/ Extintores Manuais
Segurança Patrimonial	Sistema completo de segurança: operação 24h, portaria blindada com controle de acesso e CFTV
Capacidade do piso (T/m <sup>2</sup> )	6,00
Pé direito (m)	12,00
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto Armado (acabamento polido)
Paredes	Pintura látex
Forros	Manta térmica

**ADMINISTRATIVO (BLOCO 400) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES**


Itens	Características
Composição	Térreo Pavimento superior Refeitório Administrativo
Estrutura	Concreto pré-moldado
Andares	Laje de concreto
Fachada	Alvenaria
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Telha metálica
Circulação Vertical	Escada metálica
Ar condicionado	Split de 1.800 e 900 HW, frio Springer Midea
Gerador de Emergência	Existente e atende a todas as áreas
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes e extintores
Segurança Patrimonial	Sistema completo de segurança: operação 24h, portaria blindada com controle de acesso e CFTV
Pé direito (m)	3,00
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura látex
Forros	Placa de gesso e forro modular mineral

## Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	FONTE
Área do Terreno (m <sup>2</sup> ):	291.525,00	Plantas
ÁREA CONSTRUÍDA		
Galpão 100 - Térreo Armaz.	7.639,80	
Galpão 100 - Térreo Apoio	2.407,50	
Galpão 100 - Mezanino	1.926,00	
Galpão 100 - Marquise	481,28	
Galpão 200 - Térreo Armaz.	36.436,61	
Galpão 200 - Térreo Apoio	12.916,35	
Galpão 200 - Mezanino	10.333,20	
Galpão 200 - Marquise	2.559,43	
Galpão 300 - Térreo Armaz.	13.310,47	
Galpão 300 - Térreo Apoio	4.508,40	
Galpão 300 - Mezanino	3.606,00	
Galpão 300 - Marquise	886,02	
Administrativo - Térreo	801,47	Quadro de áreas
Administrativo - Mezanino	540,89	
Administrativo - Marquise	48,90	
Apoio ao motorista 1 - Térreo	70,56	
Apoio ao motorista 1 - Marquise	13,92	
Apoio ao motorista 2 - Térreo	70,56	
Apoio ao motorista 2 - Marquise	13,92	
WC Apoio - Térreo	21,36	
WC Apoio - Marquise	14,92	
Portaria - Térreo	55,28	
Portaria - Marquise	444,72	
Entrada de energia	76,36	
Casa de bombas	54,94	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>99.238,86</b>	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS.1:** As áreas construídas total difere da área locável total pois para área locável não é considerada as áreas de marquise dos galpões, assim como para área construída total, não consideramos as áreas do reservatório, pois entendemos se tratar de benfeitoria.

**OBS.2:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

## Área equivalente de terreno

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

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M <sup>2</sup> )
Área Útil	227.310,00	1,00	227.310,00
Área de Preservação Permanente (APP)	64.215,00	0,10	6.421,50
<b>TOTAL</b>	<b>291.525,00</b>		<b>233.731,50</b>

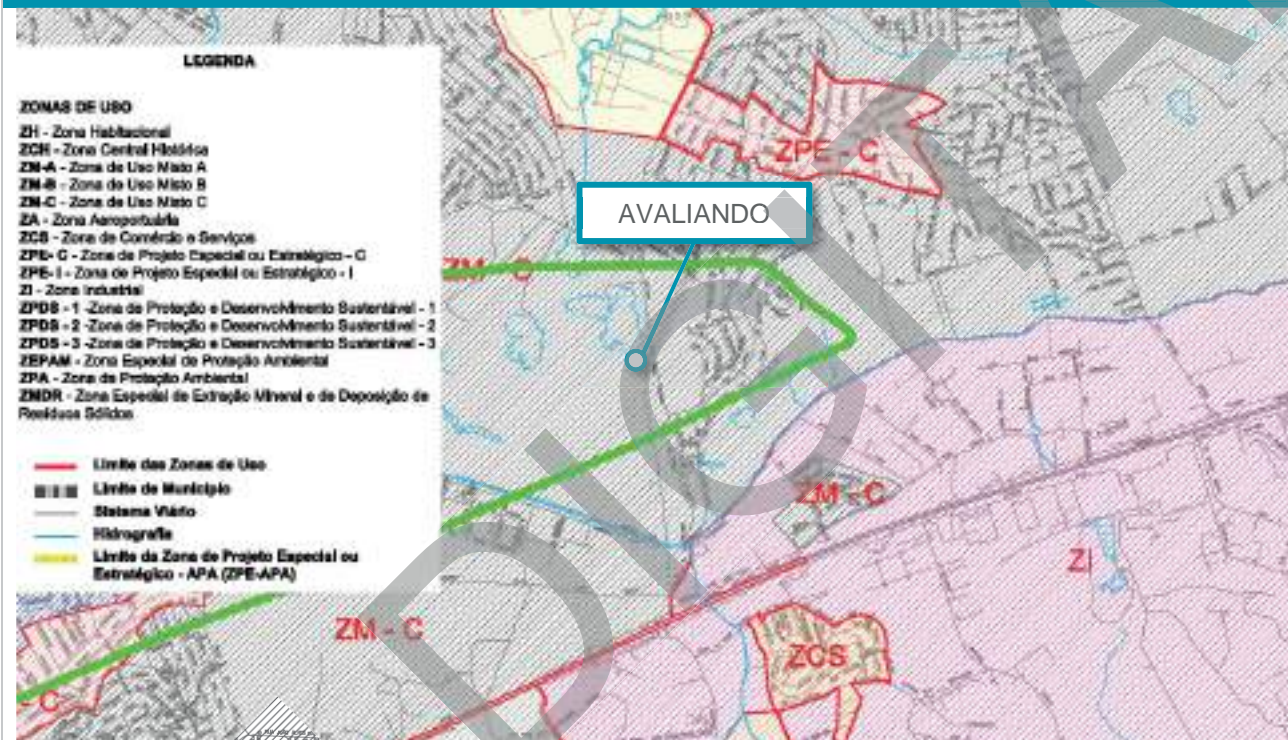
O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Guarulhos são determinadas pela Lei nº 6.253 de 24 de maio de 2007.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZM C - Zona Mista C**.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos

## 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 ZM C - ZONA MISTA C

### Usos:

Destina-se à instalação de indústrias cujos processos produtivos não causam transtornos à população, permitindo que coexistam com outros usos, inclusive residencial.

### Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,80; e
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 2,00, o que significa que a área computável<sup>1</sup> não pode exceder 4,00 vezes a área do terreno.

**OBS.:** Informações obtidas através de consulta informal junto à Prefeitura de Guarulhos/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 não conformidade com a legislação.

<sup>1</sup> 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 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 as seguintes metodologias para determinação do **Valor de Mercado para Venda** do imóvel:

- **Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado; e**
- **Método Evolutivo.**

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

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

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

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

### Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

#### Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

**Cushman & Wakefield**

BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA | 27

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

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

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

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

### Fator Área

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

Aplicável a:

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

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

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

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).

## Fatores aplicáveis apenas a terrenos

### Fator Topografia:

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

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

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

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

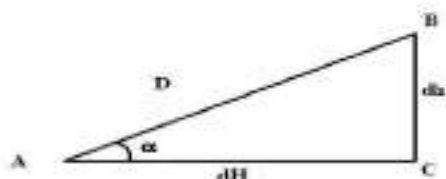
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Acive até 10%	1,05	Bom- Acive até 10%
Acive de 10 a 20%	1,11	Regular- Acive de 10 a 20%
Acive acima de 20%	1,18	Ruim- Acive 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
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

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

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

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

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

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

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

### Fator Depreciação

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

Aplicável a:

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

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

### Critério de Depreciação

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

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

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

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

Sendo:

#### LEGENDA

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

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

### Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

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

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

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE**

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

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

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

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

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

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

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

## Valor de Mercado para Locação

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

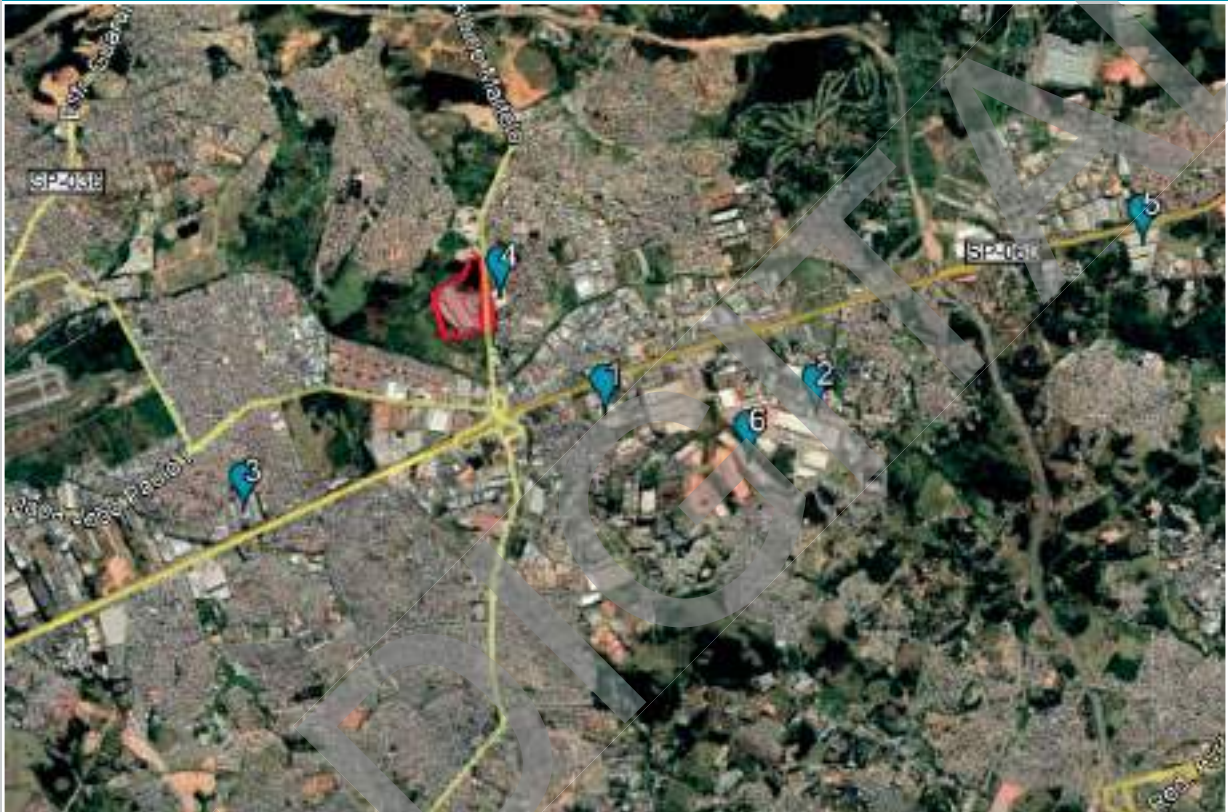
### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	GALPÕES (BLOCOS 100/ 200/ 300)
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	18,90
Área CONSTRUÍDA	95.348,33
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.802.498,12</b>
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.802.000,00</b>

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 LOG localiza-se na Avenida Papa João Paulo I, Dutra, 4006 - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 2.022,41m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 23,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,64/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

**Amostra Nº 2**

A propriedade denominada Galpão - Narain Singh localiza-se na Avenida Narain Singh, eixo Dutra, 1096 - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 3,5 km do avaliando, possui 3.000,00m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 23,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 21,50/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso não informado.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Melhor



#### Amostra Nº 3

A propriedade denominada CLG - Centro Logístico Guarulhos localiza-se na Rodovia Presidente Dutra x Avenida Carmela Dutra, s/n - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 3,9 km do avaliando, possui 7.125,00m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 21,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,01/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 4

A propriedade denominada GR Guarulhos localiza-se na Rua Dona Catarina Maria de Jesus - Guarulhos/SP, em frente ao avaliando, possui 6.289,89,00m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 21,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,90/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,30 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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





#### Amostra Nº 5

A propriedade denominada CD 04 - Dutra Centro de Distribuição localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, km 201 - Arujá/SP, distante aproximadamente 6,8 km do avaliando, possui 7.990,35m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 16,68/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 6

A propriedade denominada GLP Guarulhos localiza-se na Avenida Júlia Gaioli, 740 - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 5.060,62m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 25,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 18,98/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

**Amostra Nº 7**

A propriedade denominada CBSK Arujá localiza-se na Avenida Comendador Masatoshi Shinmyo, 310 - Arujá/SP, distante aproximadamente 6,4 km do avaliando, possui 8.210,00m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 19,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,06/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



## AVALIAÇÃO

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
Bonsucesso Logísticos Properties Av. Paschoal Thoméu x Rodovia Dutra, km. 208, Guarulhos/SP 07175-090	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões	291.525,00	95.180,83	-	-	Desktop	-	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>									
1 Log Guarulhos Galilei Avenida Amâncio Galilei, 426 / 152, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	77.000,00	2.022,41	46.515,43	23,00	14-ago	Log Commercial Properties	Kelly de Castro	(11) 3512-6452
2 Galpão - Narain Singh Avenida Narain Singh, 1086, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	5.500,00	3.000,00	69.000,00	23,00	18-ago	Aliança Imóveis	Allisson	(11) 2442-3100
3 CLG - Centro Logístico Guarulhos Rodovia Presidente Dutra x Av. Carmela Dutra, 180, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	108.154,02	7.125,00	148.625,00	21,00	11-ago	Sanca Construções	Rosângela Gimenes	(11) 3246-3300
4 GR Guarulhos Rua Dona Catarina Maria de Jesus, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	33.800,00	6.289,89	132.087,69	21,00	16-jun	Kinea	Guilherme Luckner	(11) 3078-8768
5 CD 04 - Dutra Centro de Distribuição Rodovia Presidente Dutra, km 201, Atujá/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	97.701,31	7.990,35	145.326,30	18,00	25-ago	Price BR Imóveis	Leonardo Carlos Bueno	(11) 3299-1663
6 GLP Guarulhos G9 Avenida Júlia Galilei, 740 - Água Chata, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	1.220.782,61	5.060,62	126.515,50	25,00	6-ago	GLP	Regina Kono	(11) 99980-0221

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

OFERTA	ACESSO	DEPRECIACÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
<b>COMPARATIVOS</b>							
1	0,90	1,06 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	22,64	22,64	1,09
2	0,90	1,06 Pior	1,07 Pior	0,82 Melhor	21,50	21,50	1,04
3	0,90	1,01 Pior	0,89 Melhor	1,00 Similar	17,01	17,01	0,90
4	0,90	1,01 Pior	1,00 Similar	0,82 Melhor	16,90	16,90	0,89
5	0,90	1,03 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	16,68	16,68	1,03
6	0,90	0,98 Melhor	1,07 Pior	0,73 Melhor	18,98	18,98	0,84
					<b>Média</b>	<b>18,95</b>	

**TRATAMENTO DE AMOSTRA - GALPÕES (BLOCOS 100/ 200/ 300)**
Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 21,83

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	24,64	Limite Superior	20,50
Limite Inferior (-30%)	13,27	Limite Inferior	17,40
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	16%
		Desvio Padrão	2,58
		Distri. "t" Student	1,48
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>18,95</b>	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,14
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>18,95</b>
		<b>Valor de Mercado para Locação(R\$)</b>	<b>1.803.818,85</b>

## Método Evolutivo

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

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

## Determinação do Valor de Mercado para Venda do Terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

A metodologia foi descrita na seção anterior.

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

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m <sup>2</sup> )	658,24
Área Equivalente (m <sup>2</sup> )	233.731,50
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>153.852.147,17</b>
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>153.852.000,00</b>
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m <sup>2</sup> )	527,75
Área Total (m <sup>2</sup> )	291.525,00
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>153.852.147,17</b>

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 Estrada do Elenco - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 170.000,00m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZA – Zona Aeroportuária e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 500,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 499,29/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Caminho do Campo do Rincão - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 64.000,00m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI – Zona Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 984,38,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 758,95m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Lindomar Gomes de Oliveira, Jardim Cumbica - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 148.000,00m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPE I – Zona de Projeto Especial ou Estratégico e possui coeficiente de aproveitamento máximo 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 650,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 693,65/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Manoel Fernandes Garrote, Guarulhos distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 97,500,00/m<sup>2</sup> de área total e 10.000/m<sup>2</sup> de área construída.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZA – Zona Aeroportuária e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 496,13,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 505,69/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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





#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 74.000,00/m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPE I – Zona de Projeto Especial ou Estratégico I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.000,0/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 750,37/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Estrada Água Chata, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 1,50 km do avaliando, possui 5.998,00/m<sup>2</sup> de área total e área de APP de 1.400,00. A área construída é de 5.998,00m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI - Zona Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 768,45/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 741,51/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

## AVALIAÇÃO

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

LOGRADOURO	TIPO DE MÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A. Bonsucesso Logística Proprietas Av. Paschoal Thoméu x Rodovia Dutra, Km 208, Guarulhos/SP 07175-090	Imóveis Urbanos, Lojísticos, Galpões	291.525,00	64.215,00	233.731,50	95.180,83	Zn C - Zona Mista C	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>														
1 Estrada do Elenco, Jardim São Domingos - Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	170.000,00	0,00	170.000,00	0,00	ZA - Zona Aeroportuária	85.000.000,00	0,00	500,00	500,00	25-set	Goretti Imóveis	Goretti	(11) 99214-1102
2 Caminho do Campo do Rincão, Jardim Cumbica - Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	64.000,00	0,00	64.000,00	0,00	ZI - Zona Industrial	63.000.000,00	0,00	984,38	984,38	25-set	2House	Tânia	(11) 97289-9467
3 Avenida Lindomar Gomes de Oliveira, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	148.000,00	0,00	148.000,00	0,00	ZPE I Zona de Projeto Especial ou Estratégico	96.200.000,00	0,00	650,00	650,00	25-set	Goretti Imóveis	Goretti	(11) 99214-1102
4 Rua Manoel Fernandes Garetto, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	97.500,00	0,00	97.500,00	10.000,00	ZA - Zona Aeroportuária	60.000.000,00	11.827.035,81	498,13	498,13	28-set	M. Toyota Meg Incob.	Analjo	(11) 99976-5575
5 Rodovia Presidente Dutra, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	74.000,00	0,00	74.000,00	0,00	ZPE I Zona de Projeto Especial ou Estratégico	74.000.000,00	0,00	1.000,00	1.000,00	28-set	Múltipla Consultoria	Nathalia	(11) 97207-8764
6 Estrada Água Chata, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Prédio Industrial	5.996,00	1.400,00	4.738,00	1.474,00	ZI - Zona Industrial	6.000.000,00	1.390.807,35	768,45	972,81	28-set	Múltipla Consultoria	Nathalia	(11) 97201-8784

### 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	0,90	1,06	1,07	1,00	1,06	499,29	499,29	1,11
		Pior	Pior	Similar	Pior			
2	0,85	1,00	0,89	1,05	1,12	758,95	758,95	0,91
		Similar	Menor	Pior	Pior			
3	0,90	1,12	1,00	1,00	1,12	693,65	693,65	1,19
		Pior	Menor	Similar	Pior			
4	0,90	1,06	0,90	1,05	1,06	505,69	505,69	1,13
		Pior	Menor	Pior	Pior			
5	0,90	1,00	0,87	1,05	1,12	750,37	750,37	0,83
		Similar	Menor	Pior	Pior			
6	0,90	1,06	0,61	1,11	1,12	741,51	741,51	0,85
		Pior	Menor	Pior	Pior			
<b>Média</b>						<b>658,24</b>	<b>658,24</b>	

**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 733,16

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	855,72	Limite Superior	732,21
Limite Inferior (-30%)	460,77	Limite Inferior	584,28
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	22%
		Desvio Padrão	122,76
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,19
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>658,24</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>658,24</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>153.852.147,17</b>

## Determinação do Valor das Construções

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

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

### Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,80 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, com um desconto de 20% (vinte por cento) tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e às condições mercadológicas.

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



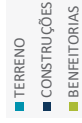
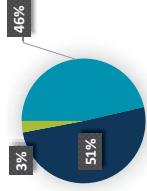
## AVALIAÇÃO

### FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA A TRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO										VALOR TOTAL (R\$)			
TERRENO										UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)			
TERRENO										153.852.147,17			
TERRENO										527,75			
TERRENO										291.525,00			
TERRENO										153.852.147,17			
<b>CONSTRUÇÕES</b>													
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO/IBAPE	FATOR RSN	RSN BASE	AGOSTO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão 100 - Térreo Amaz.	7.639,80	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	1.477,07	2.020,63	4,00	b	80,00	1,00	0,98	15.437.222,52	15.074.558,94
Galpão 100 - Térreo Apoio	1.926,00	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.477,07	1.477,07	1.152,11	4,00	b	70,00	1,00	0,97	2.218.972,72	2.159.846,10
Galpão 100 - Mezanino	1.926,00	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	1.477,07	2.020,63	4,00	b	80,00	1,00	0,98	3.891.736,77	3.800.308,98
Galpão 100 - Marquise	481,50	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.477,07	1.477,07	717,86	4,00	b	30,00	1,00	0,93	345.647,67	321.223,38
Galpão 200 - Térreo Amaz.	36.436,61	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	1.477,07	2.020,63	4,00	b	80,00	1,00	0,98	73.624.971,39	71.896.314,66
Galpão 200 - Térreo Apoio	10.333,20	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.477,07	1.477,07	1.152,11	4,00	b	70,00	1,00	0,97	11.905.030,58	11.587.809,82
Galpão 200 - Mezanino	10.333,20	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	1.477,07	2.020,63	4,00	b	80,00	1,00	0,98	20.879.592,10	20.388.072,02
Galpão 200 - Marquise	2.583,15	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.477,07	1.477,07	717,86	4,00	b	30,00	1,00	0,93	1.854.329,78	1.723.298,39
Galpão 300 - Térreo Amaz.	13.310,47	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	1.477,07	2.020,63	4,00	b	80,00	1,00	0,98	26.895.558,42	26.263.706,45
Galpão 300 - Térreo Apoio	3.606,00	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.477,07	1.477,07	1.152,11	4,00	b	70,00	1,00	0,97	4.154.525,25	4.043.824,01
Galpão 300 - Mezanino	3.606,00	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.477,07	1.477,07	2.020,63	4,00	b	80,00	1,00	0,98	7.286.398,13	7.115.220,23
Galpão 300 - Marquise	902,40	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.477,07	1.477,07	717,86	4,00	b	30,00	1,00	0,93	647.793,27	602.018,65
Administrativo - Térreo	801,47	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,21	1.477,07	1.477,07	1.781,35	4,00	b	70,00	1,00	0,97	1.427.695,72	1.389.653,42
Administrativo - Mezanino	540,89	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,21	1.477,07	1.477,07	1.781,35	4,00	b	70,00	1,00	0,97	863.512,47	937.838,77
Administrativo - Marquise	48,30	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.477,07	1.477,07	717,86	4,00	b	30,00	1,00	0,93	35.103,16	32.622,69
Apoio ao motorista 1 - Térreo	70,56	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.477,07	1.477,07	1.152,11	4,00	b	70,00	1,00	0,97	81.293,21	79.127,07
Apoio ao motorista 1 - Marquise	13,92	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.477,07	1.477,07	491,88	4,00	b	30,00	1,00	0,93	6.846,75	6.382,94
Apoio ao motorista 2 - Térreo	70,56	2.1.1 Escritório EconômicoMÉDIA	0,78	1.477,07	1.477,07	1.152,11	4,00	b	70,00	1,00	0,97	81.293,21	79.127,07
Apoio ao motorista 2 - Marquise	13,92	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.477,07	1.477,07	491,88	4,00	b	30,00	1,00	0,93	6.846,75	6.382,94
WC Apoio - Térreo	21,36	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.477,07	1.477,07	886,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	18.425,72	18.425,72
WC Apoio - Marquise	14,92	3.1.3 Cobertura SuperiorL.INF.	0,33	1.477,07	1.477,07	491,88	4,00	b	30,00	1,00	0,93	7.338,62	6.820,05
Potaria - Térreo	55,28	2.1.1 Escritório EconômicoL.INF.	0,60	1.477,07	1.477,07	886,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	48.991,46	47.686,03
Potaria - Marquise	444,72	3.1.3 Cobertura SuperiorMÉDIA	0,49	1.477,07	1.477,07	717,86	4,00	b	30,00	1,00	0,93	319.244,93	296.686,32
<b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b>	<b>95.180,83</b>											<b>172.138.875,00</b>	<b>167.876.900,00</b>

### BENEFÍCIOS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimento intertravado	m²	41.083,96	126,41	4,00	b	50,00	1,00	0,95	5.193.423,38	4.953.166,48
Pavimento concreto	m²	21.120,96	239,62	4,00	b	50,00	1,00	0,95	5.061.004,44	4.826.873,46
Reservatório de água	unid.	1,00	46.759,47	4,00	b	50,00	1,00	0,95	46.759,47	44.596,29
<b>VALOR DAS BENEFÍCIOS</b>									<b>10.301.187,29</b>	<b>9.824.636,23</b>



## AVALIAÇÃO

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	331.553.683,41
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,80
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	265.243.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	2.787,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	910,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$ 265.243.000,00 (Duzentos e Sessenta e Cinco Milhões Duzentos e Quarenta e Três Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

## Método da Capitalização da Renda para Venda

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 13 anos.

## Condomínio de galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 13 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em outubro de 2020 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período 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 Guarulhos/SP e especificamente do entorno do imóvel.

## Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Área Bruta Locável: 95.348,30 m<sup>2</sup> conforme *Rent Roll*;
- IPTU: Custo Anual de R\$ 534.530,93 conforme IPTU;
- Carência de 6 meses para novos contratos e de 1 mês nas renovações;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi arbitrado com base nas projeções históricas apresentadas, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;

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

Rent Roll						
Locatário	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Início	Término	Aluguel (R\$) Vigente	Obs.	
Sestini Mercantil Ltda	12.264,52	06/2016	06/2026	224.945,43	R\$	
Empresa de Transportes Atlas Ltda	18.495,13	01/2018	12/2020	359.445,49	R\$	
Supermercados Irmão Lopes	33.303,65	09/2017	09/2027	580.019,29	R\$	
M. Dias Branco S.A	31.285,00	10/2019	09/2024	563.130,00	R\$	



## 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 setembro de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,05% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,84%	8,05%	9,25%

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 8,25% ao ano 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% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 13º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 14º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

## Inflação

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

## Despesas

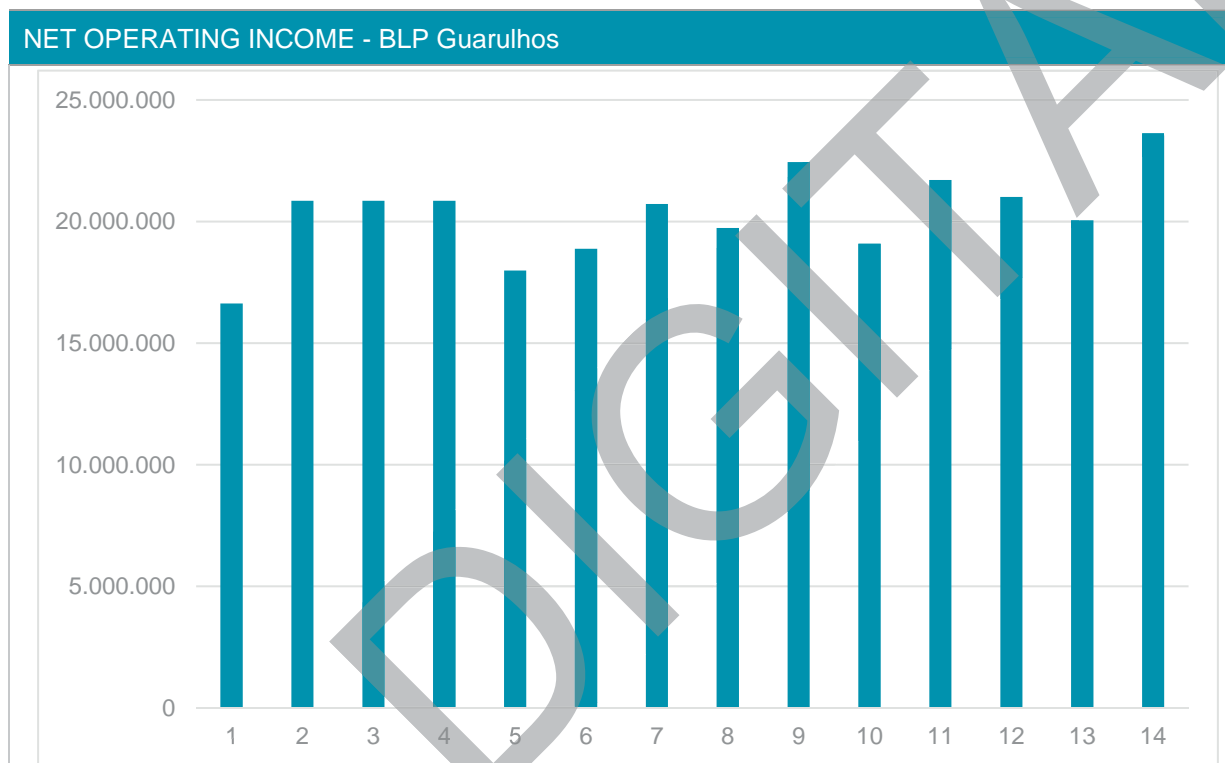
Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (Reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.

## Resultados do Fluxo de Caixa

### Receita Líquida Operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do BLP é de R\$ 16.635.148,00 e de R\$ 23.630.426,00 para o 14º ano. Os resultados dos anos 1, 5 e 10 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 75% de chance de renovação.



**AVALIAÇÃO**

	Year 1 set-2021	Year 2 set-2022	Year 3 set-2023	Year 4 set-2024	Year 5 set-2025	Year 6 set-2026	Year 7 set-2027	Year 8 set-2028	Year 9 set-2029	Year 10 set-2030	Year 11 set-2031	Year 12 set-2032	Year 13 set-2033	Year 14 set-2034	Forecast Total
<b>For the Years Ending</b>															
<b>Rental Revenue</b>															
Potential Base Rent	18.687.983	21.058.958	21.058.958	21.058.958	21.669.641	21.808.012	22.115.488	22.666.872	22.666.872	22.965.444	23.120.791	23.483.820	23.804.901	23.869.117	310.035.815
Absorption & Turnover Vacancy	-1.051.448	0	0	0	-1.951.068	-1.844.240	-602.442	-1.258.895	0	-2.050.592	-1.150.181	-770.337	-1.984.667	0	-12.663.870
Free Rent	-788.586	0	0	0	-1.463.301	-820.768	-549.712	-1.416.257	0	-1.537.944	0	-1.449.015	-1.488.501	0	-9.514.084
Scheduled Base Rent	16.847.949	21.058.958	21.058.958	21.058.958	18.255.272	19.143.004	20.963.335	19.991.719	22.666.872	19.376.908	21.970.610	21.264.468	20.331.733	23.869.117	287.857.860
<b>Total Rental Revenue</b>	<b>16.847.949</b>	<b>21.058.958</b>	<b>21.058.958</b>	<b>21.058.958</b>	<b>18.255.272</b>	<b>19.143.004</b>	<b>20.963.335</b>	<b>19.991.719</b>	<b>22.666.872</b>	<b>19.376.908</b>	<b>21.970.610</b>	<b>21.264.468</b>	<b>20.331.733</b>	<b>23.869.117</b>	<b>287.857.860</b>
<b>Other Tenant Revenue</b>															
Total Expense Recoveries	508.610	534.531	539.983	545.383	502.737	510.879	547.057	536.492	573.203	528.382	556.369	571.581	547.549	602.442	7.605.198
<b>Total Other Tenant Revenue</b>	<b>508.610</b>	<b>534.531</b>	<b>539.983</b>	<b>545.383</b>	<b>502.737</b>	<b>510.879</b>	<b>547.057</b>	<b>536.492</b>	<b>573.203</b>	<b>528.382</b>	<b>556.369</b>	<b>571.581</b>	<b>547.549</b>	<b>602.442</b>	<b>7.605.198</b>
<b>Total Tenant Revenue</b>	<b>17.356.558</b>	<b>21.593.489</b>	<b>21.598.941</b>	<b>21.604.341</b>	<b>18.758.009</b>	<b>19.653.883</b>	<b>21.510.391</b>	<b>20.528.212</b>	<b>23.240.075</b>	<b>19.905.290</b>	<b>22.526.979</b>	<b>21.836.048</b>	<b>20.879.283</b>	<b>24.471.560</b>	<b>295.463.058</b>
<b>Potential Gross Revenue</b>	<b>17.356.558</b>	<b>21.593.489</b>	<b>21.598.941</b>	<b>21.604.341</b>	<b>18.758.009</b>	<b>19.653.883</b>	<b>21.510.391</b>	<b>20.528.212</b>	<b>23.240.075</b>	<b>19.905.290</b>	<b>22.526.979</b>	<b>21.836.048</b>	<b>20.879.283</b>	<b>24.471.560</b>	<b>295.463.058</b>
<b>Effective Gross Revenue</b>	<b>17.356.558</b>	<b>21.593.489</b>	<b>21.598.941</b>	<b>21.604.341</b>	<b>18.758.009</b>	<b>19.653.883</b>	<b>21.510.391</b>	<b>20.528.212</b>	<b>23.240.075</b>	<b>19.905.290</b>	<b>22.526.979</b>	<b>21.836.048</b>	<b>20.879.283</b>	<b>24.471.560</b>	<b>295.463.058</b>
<b>Operating Expenses</b>															
FRA	186.880	210.590	210.590	210.590	216.696	218.080	221.155	226.669	226.669	229.654	231.208	234.838	238.049	238.691	3.100.358
IPTU	534.531	534.531	539.983	545.383	550.837	556.345	561.909	567.528	573.203	578.935	584.724	590.572	596.477	602.442	7.917.400
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>721.411</b>	<b>745.121</b>	<b>750.573</b>	<b>755.973</b>	<b>767.533</b>	<b>774.425</b>	<b>783.064</b>	<b>794.196</b>	<b>799.872</b>	<b>808.589</b>	<b>815.932</b>	<b>825.410</b>	<b>834.526</b>	<b>841.133</b>	<b>11.017.758</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>16.635.148</b>	<b>20.848.368</b>	<b>20.848.368</b>	<b>20.848.368</b>	<b>17.990.476</b>	<b>18.879.458</b>	<b>20.727.328</b>	<b>19.734.015</b>	<b>22.440.203</b>	<b>19.096.700</b>	<b>21.711.047</b>	<b>21.010.638</b>	<b>20.044.756</b>	<b>23.630.426</b>	<b>284.445.300</b>
<b>Leasing Costs</b>															
Leasing Commissions	350.483	0	0	0	650.356	364.786	244.316	629.448	0	683.531	0	644.007	661.556	0	4.228.482
<b>Total Leasing Costs</b>	<b>350.483</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>650.356</b>	<b>364.786</b>	<b>244.316</b>	<b>629.448</b>	<b>0</b>	<b>683.531</b>	<b>0</b>	<b>644.007</b>	<b>661.556</b>	<b>0</b>	<b>4.228.482</b>
<b>Total Leasing &amp; Capital Costs</b>	<b>350.483</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>650.356</b>	<b>364.786</b>	<b>244.316</b>	<b>629.448</b>	<b>0</b>	<b>683.531</b>	<b>0</b>	<b>644.007</b>	<b>661.556</b>	<b>0</b>	<b>4.228.482</b>
<b>Cash Flow Before Debt Service</b>	<b>16.284.665</b>	<b>20.848.368</b>	<b>20.848.368</b>	<b>20.848.368</b>	<b>17.340.120</b>	<b>18.514.672</b>	<b>20.483.011</b>	<b>19.104.568</b>	<b>22.440.203</b>	<b>18.413.170</b>	<b>21.711.047</b>	<b>20.366.632</b>	<b>19.383.200</b>	<b>23.630.426</b>	<b>280.216.818</b>
<b>Cash Flow Available for Distribution</b>	<b>16.284.665</b>	<b>20.848.368</b>	<b>20.848.368</b>	<b>20.848.368</b>	<b>17.340.120</b>	<b>18.514.672</b>	<b>20.483.011</b>	<b>19.104.568</b>	<b>22.440.203</b>	<b>18.413.170</b>	<b>21.711.047</b>	<b>20.366.632</b>	<b>19.383.200</b>	<b>23.630.426</b>	<b>280.216.818</b>



## Present Value Report

BLP Bonsucesso Logistics- jan/2020 (Amounts in BRL)

16/10/2020 13:50:18

Valuation Date: out, 2020

Discount Method: Monthly

<b>Analysis Period</b>	<b>Period Ending</b>	<b>Cash Flow Before Debt Service</b>	<b>P.V. of Cash Flow @ 8,25%</b>
Year 1	set-2021	16.284.665	15.541.821
Year 2	set-2022	20.848.368	18.454.770
Year 3	set-2023	20.848.368	17.048.286
Year 4	set-2024	20.848.368	15.748.994
Year 5	set-2025	17.340.120	12.039.182
Year 6	set-2026	18.514.672	11.975.100
Year 7	set-2027	20.483.011	12.194.506
Year 8	set-2028	19.104.568	10.463.914
Year 9	set-2029	22.440.203	11.404.284
Year 10	set-2030	18.413.170	8.640.441
Year 11	set-2031	21.711.047	9.430.379
Year 12	set-2032	20.366.632	8.128.904
Year 13	set-2033	19.383.200	7.160.765
Totals		256.586.392	158.231.346
Property Resale @ 7,75% Cap Rate		297.286.008	106.074.673
Total Unleveraged Present Value			264.306.020

## Fluxo de Caixa Descontado – Premissas e Resultado

### ANÁLISE DO FLUXO

#### PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	out-20
Data Final do Fluxo:	set-33
Período do Fluxo:	13 anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
0,00	0,00	0,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

#### PREMISSAS CONTRATOS

Contratos:	Locatário	Início	Término	Aluguel vigente	Obs.
	Sestini Mercantil Ltda	27/06/16	27/06/26	224.945,43	R\$
	Empresa de Transportes Atlas Ltda	01/01/18	31/12/20	359.445,49	R\$
	Supermercados Irmão Lopes	01/09/17	01/09/27	580.019,29	R\$
	M. Dias Branco S.A	01/10/19	30/09/24	18,00	R\$/m <sup>2</sup>

#### PREMISSAS DE MERCADO

Aluguel de Mercado	R\$ 18,95 /m <sup>2</sup>
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	12 meses
Comissão de Locação:	1 mês de locação
Carência - espaços vagos:	6 mês de locação
Carência - renovação:	1 mês de locação

#### DESPESAS

IPTU	R\$534.530,93 /ano
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Potencial Base de Locação

#### PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	8,25% ao ano 0,66% ao mês
Taxa de Capitalização	7,75% ao ano 0,62% ao mês
Ano de Capitalização	14
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

### RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	264.306.000 R\$
VPL/ÁREA:	2.772,01 VPL/ Área privativa

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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

## Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

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

### ANALISE DE SENSIBILIDADE – VALOR DE MERCADO PARA VENDA

		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
		6,75%	7,25%	7,75%	8,25%	8,75%
TAXA DE DESCONTO (%)	9,00%	R\$ 304.111.840	R\$ 294.635.526	R\$ 286.381.961	R\$ 279.128.829	R\$ 272.704.626
	9,50%	R\$ 291.724.354	R\$ 282.804.048	R\$ 275.034.749	R\$ 268.207.183	R\$ 262.159.910
	10,00%	R\$ 280.020.786	R\$ 271.621.514	<b>R\$ 264.306.020</b>	R\$ 257.877.251	R\$ 252.183.200
	10,50%	R\$ 268.958.225	R\$ 261.047.360	R\$ 254.157.253	R\$ 248.102.310	R\$ 242.739.360
	11,00%	R\$ 258.496.696	R\$ 251.043.791	R\$ 244.552.551	R\$ 238.848.128	R\$ 233.795.639

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP 07175-090, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 233.795.639,00 e R\$ 304.111.840,00. Adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 264.306.020,00 (Cenário Neutro).

## Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 29 de setembro de 2020:

### Bonsucesso Logistics Park (BLP)

**Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP**

#### VALOR DE MERCADO PARA VENDA

**R\$ 264.306.000,00**

**(Duzentos e Sessenta e Quatro Milhões Trezentos e Seis Mil Reais)**

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 2.772,01

DS  
RM

DS  
DM

DocuSigned by:  
F. ...  
Assessoria de Investimentos e Consultoria em Imobiliário  
CNPJ: 08.023.000/0001-00  
Rua ...  
CP: 05400-000

DocuSigned by:  
F. ...  
Assessoria de Investimentos e Consultoria em Imobiliário  
CNPJ: 08.023.000/0001-00  
Rua ...  
CP: 05400-000



## 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 duas classificações:

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda de terreno, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Locação de galpões, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Custo de Construção pelo **Método da Quantificação de Custo**;
- 01 (uma) para o para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método Evolutivo**; e
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método da Capitalização da Renda** através do Fluxo de Caixa Descontado.

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

### Comparativo de Terreno - Venda

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>9</b>

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

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU II**

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			22,47%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU III**

## Comparativo de Galpão - Locação

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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>9</b>

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

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

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

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			16,39%

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU III**

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>15</b>

(\*) 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 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 5 itens atendidos
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

## Método Evolutivo

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

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

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

### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

## 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

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

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

## Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

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

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



- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

## Certificado de Avaliação

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

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

DocuSigned by:  
*Renata Marques*  
D84E977550E44D6...

Renata Marques  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil



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

DocuSigned by:  
*Danielly Melo*  
F380A119B87D425...

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



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

## Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL



## Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL



ANEXOS

Rent Roll- Bonsucesso Logistics Park (Janeiro 2020)

14/02/2020

Bonsucesso

locais e áreas novos em formar Bco de Brasil

<> Índice Contábil

Observações	Nº Contrato Inv.	Status	Unidade	Vendimento	Início	Término	Multa	Índice	Data Base	Período Contábil	Período de Duração	Aluguel Normal	Aluguel Vigente	Saldo a receber até fim do contrato	Área do contrato	Tipo de área	Valor / m²	Quantidade Unidades Distribuídas
	20.000001	Vigente	Galpão 100	2ª dia corrido	27/06/2016	27/06/2026	10%	IPC-A	27/06/2016	27/06/2019	01/07/18 a 30/06/19	1.676.558,82	R\$ 1.146.038,22	R\$ 10.110.314,09	12.264,32	Privativa	18,00	331
	20.000002	Vigente	Módulos 3, 4, 5, 20, 24 e 25	2ª dia útil	01/01/2018	31/12/2030	10%	IGM/IGV	01/01/2018	01/01/2021	01/07/18 a 30/06/19	220.799,42	R\$ 220.799,42	R\$ 1.727.354,49	18.665,13	Privativa	18,67	
	20.000003	Vigente	Módulos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 17, 18, 19, 22	2ª dia corrido	01/09/2017	01/09/2027	10%	IGM/IGV	01/09/2017	01/09/2020	01/07/17 a 31/12/19	346.745,11	R\$ 346.745,11	R\$ 4.430.244,13	31.285,00	Privativa	18,54	
	20.000004	Vigente	Módulos 11, 12, 13, 15, 16, 18 e 38	dia 10	01/10/2019	30/09/2034	26,38% + 10%	IGM/IGV	01/10/2020	01/10/2022	01/07/19 a 31/07/21	539.883,70	R\$ -	R\$ 263.786.608,00	33.303,65	BOMA	19,00	

## Matrícula

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos  
OFICIAL

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP  
CIVIS DO CONCELHO REGIONAL DE JURISDIÇÃO 11.204-9

152.380 01 Guarulhos, 21 de julho de 2017.

**IMÓVEL:** Um Terreno, designado como parte da Área 02 (designado pela Municipalidade como "Área 02H"), situado na Estrada de Capuava, no bairro de Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito e Município da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto 5, e segue confrontando com o imóvel da matrícula n.º 73.550 do 2º Registro Imobiliário de Guarulhos/SP, de propriedade de André Queiroz Alves e Débora de Queiroz Alves, em três (3) segmentos, sendo: do ponto 5 ao ponto 4 azimute de 254º10'19" e distância de 93,54m; do ponto 4 ao ponto "H", que está cravado no eixo do Rio Baquiriva, com azimute 253º14'07" e distância de 172,68m; do ponto "H" ao ponto "H1", segue pelo Rio Baquiriva sentido jusante, com azimute 255º13'20" e distância de 146,70m. Deste ponto deflete à direita e segue pelo Rio Acarau, sentido montante, por uma extensão de 522,58m, divididos em doze (12) segmentos, sendo: do ponto "H1" ao ponto "H2", azimute 345º38'56" e distância de 90,37m; do ponto "H2" ao ponto "H3", azimute 343º01'46" e distância de 78,08m; do ponto "H3" ao ponto "H4", azimute 341º07'33" e distância de 197,47m; do ponto "H4" ao ponto "H5", azimute 31º50'22" e distância de 45,05m; do ponto "H5" ao ponto "H6", azimute 325º14'46" e distância de 31,19m; do ponto "H6" ao ponto "H7", azimute 353º27'50" e distância de 27,95m; do ponto "H7" ao ponto "H8", azimute 21º12'13" e distância de 17,14m; do ponto "H8" ao ponto "H9", azimute 344º37'57" e distância de 8,85m; do ponto "H9" ao ponto "H10", azimute 54º20'58" e distância de 9,94m; do ponto "H10" ao ponto "H11", azimute 28º49'10" e distância de 8,94m; do ponto "H11" ao ponto "H12", azimute 58º01'01" e distância de 3,87m; do ponto "H12" ao ponto "203", azimute 72º37'20" e distância de 3,73m. Deste ponto deflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula n.º 72.605 do 2º Registro Imobiliário de Guarulhos/SP, de propriedade de Empreendimentos Imobiliários Clawi Ltda em quatro (4) segmentos de reta, sendo: do ponto "203" ao ponto "202" azimute 54º04'22" e distância de 53,24m; do ponto "202" ao ponto "201" azimute 54º24'48" e distância de 58,49m; do ponto "201" ao ponto "200" azimute 54º15'48" e distância de 61,01m; do ponto "200" ao ponto "84" azimute 75º27'43" e distância de 15,51m. Deste ponto deflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula n.º 75.382, do 2º Registro Imobiliário de Guarulhos/SP, de propriedade de Oliveira Campos S/A Construtora e Empreendimentos, em dois (2) segmentos de reta, sendo: do

*segue no verso*

Rua Galvão, 91 - Jardim Barbosa - Guarulhos/SP - CEP: 07111-320 - Fone/Fax: (11) 3087-4000  
www.2reguarulhos.com.br - site@2reguarulhos.com.br

11204-9 - AA 551004

matrícula	fólio
152.380	01
RETO	

ponto "84" ao ponto "85" azimute 108°15'47" e distância de 15,35m; do ponto "85" ao ponto "86" azimute 108°35'03" e distância de 28,71m. Deste deflete à direita, confrontando com o lote 02A, em três (3) segmentos: do ponto "86" segue com azimute 154°35'58" e distância 127,04m até o ponto "102", deste segue com azimute 98°33'11" e distância 138,18m até o ponto "101" e deste ao ponto "100", situado na divisa com a Estrada do Capuava, com azimute 79°10'12" e distância 70,00m. Do ponto "100", deflete à direita e segue confrontando com a mencionada Estrada até o ponto "5", início desta descrição, sendo: do ponto "100" ao ponto "N" com azimute 179°02'50" e distância 212,05m, do ponto "N" ao ponto "M", em curva com AC 12°00'00", Raio 282,00m e Desenvolvimento 59,00m; do ponto "M" ao ponto "5", com azimute 167°51'06" e distância de 67,50m, encerrando uma área de 200.030,16m<sup>2</sup>.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 092.74.19.1412.00.000.

**PROPRIETÁRIA:** BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CNPJ/MF n. 19.070.453/0001-12, com sede na Rua Iguatemi, 192, Conjunto 62, Sala 01, Itaim Bibi, em São Paulo-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R03, da matrícula nº 127.793, feito em 26/12/2013, deste Registro Imobiliário, Guarulhos, 21 de julho de 2017.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Escrevente Substituto,  (Alvaro César Capistrano)

AV 01 / 152.380 - REMISSÃO / ÁREAS VERDES 01 E 04.  
Em 21 de julho de 2017 - Protocolo 419.151 de 26/06/2017, reingresso em 14/07/2017.

Conforme Averbacões 01 e 08 da matrícula 127.793 deste Registro, foram retificadas as Áreas de Verdes AV01 / (43.299,84m<sup>2</sup>) e AV04 / (10.430,35m<sup>2</sup>), que assim se descrevem: **ÁREA VERDE 01 (AV 01):** Para  
> segue na ficha 02

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO**

Marcelo Velloso dos Santos  
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO: 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
GERAL E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP  
(DOE DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - 12.2018)

matrícula <b>152.380</b>	folha <b>02</b>
-----------------------------	--------------------

em efeito de localização, tomamos como referência o ponto 93, distante 50,30 m do P1 (ponto de intersecção), formado pela confluência da Estrada do Mato das Cobras e a Avenida Catarina Maria de Jesus. Deste ponto segue com azimute 170°01'43" e distância de 70,52 metros, até o ponto O, confrontando neste trecho com a Avenida Catarina Maria de Jesus. Deste ponto deflete à direita e segue pela Estrada do Capuava, com azimute 179°02'55" e distância de 289,95 metros até encontrar o ponto 14. Deste ponto deflete à direita e segue confrontando com a Área Remanescente "2" em dois segmentos, sendo: do ponto 14 ao ponto 13 azimute 259°10'12" e distância de 70,09 metros; ponto 13 ao ponto 12, início desta descrição, azimute 278°33'11" e distância de 135,36 metros. Inicia-se no ponto 12, deste ponto segue confrontando com a Área Remanescente "2" em 9 (nove) segmentos, sendo: do ponto 12 ao ponto 51 azimute 268°39'45" e distância de 55,80 metros; do ponto 51 ao ponto 50 azimute 341°28'52" e distância de 40,91 metros; do ponto 50 ao ponto 49 azimute 337°24'34" e distância de 35,65 metros; do ponto 49 ao ponto 48 azimute 324°34'42" e distância de 29,63 metros; do ponto 48 ao ponto 47 azimute 234°22'57" e distância de 133,68 metros; do ponto 47 ao ponto 46 azimute 197°02'46" e distância de 92,68 metros; do ponto 46 ao ponto 45 azimute 192°20'37" e distância de 65,53 metros; do ponto 45 ao ponto 44 azimute 145°31'00" e distância de 179,72 metros; do ponto 44 ao ponto 43 azimute 128°59'37" e distância de 201,01 metros. Deste ponto deflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula 71.550 de propriedade de André Queiroz Alves e Debora de Queiroz Alves, em dois segmentos, sendo: do ponto 43 ao ponto H azimute 253°14'07" e distância de 34,73 metros; do ponto H ao ponto H1, que está cravado no eixo do Rio Baquirivá, com azimute 255°13'20" e distância de 146,76 metros. Deste deflete à direita e segue pelo Rio Acaraú, sentido montante, sendo confrontante após o Rio Acaraú o imóvel objeto da matrícula 70.558 do 2º Registro de Imóveis e Inscrição Cadastral 092.54.55.0001.00.000, por uma extensão de 522,58 metros, divididos em doze segmentos, sendo: do ponto H1 ao ponto H2, azimute 345°38'56" e distância de 90,37 metros; do ponto H2 ao ponto H3, azimute 343°01'46" e distância de 78,08 metros; do ponto H3 ao ponto H4, azimute 341°07'33" e distância de 197,47 metros; do ponto H4 ao ponto H5, azimute 31°50'22" e distância de 45,05 metros; do ponto H5 ao ponto H6, azimute 325°14'46" e distância de 31,19 metros; do ponto H6 ao

*segue no verso*

Rua Guará, 91 - Jardim Deodoro - Guarulhos/SP - CEP: 07111-220 - Fone/Fax: (11) 2087-4000  
www.registroimoveis.com.br - sac@registroimoveis.com.br

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - BRASIL



matrícula	ficha
<b>152.380</b>	<b>02</b>
RTEC=	

ponto H7, azimute 353°27'50" e distancia de 27,95 metros; do ponto H7 ao ponto H8, azimute 21°12'13" e distancia de 17,14 metros; do ponto H8 ao ponto H9, azimute 344°37'57" e distancia de 8,85 metros; do ponto H9 ao ponto H10, azimute 54°20'58" e distancia de 9,94 metros; do ponto H10 ao ponto H11, azimute 28°49'10" e distancia de 8,94 metros; do ponto H11 ao ponto H12, azimute 58°01'01" e distancia de 3,87 metros; do ponto H12 ao ponto 203, azimute 72°37'20" e distancia de 3,73 metros. Deste ponto deflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula 72.605 propriedade de Empreendimentos Imobiliários Clawi Ltda em 4 (quatro) segmentos de reta, sendo: do ponto 203 ao ponto 202 azimute 54°04'22" e distancia de 53,24 metros; do ponto 202 ao ponto 201 azimute 54°24'48" e distancia de 58,49 metros; do ponto 201 ao ponto 200 azimute 54°15'48" e distancia de 61,01 metros; do ponto 200 ao ponto 84 azimute 75°27'43" e distancia de 15,51 metros. Deste ponto deflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula 75.382 propriedade de Oliveira Campos S/A Construtora e Empreendimentos, em dois segmentos de reta, sendo: do ponto 84 ao ponto 85 azimute 108°15'47" e distancia de 15,35 metros; do ponto 85 ao ponto 136, com azimute 108°35'03" e distancia de 28,71 metros. Deste ponto deflete a direita e segue confrontando com a APP-LAGO, azimute 154°36'58" e distancia de 127,04 metros até o ponto 12, inicio desta descrição, encerrando a descrição e obtendo uma área de 43.299,84m<sup>2</sup>, e **ÁREA VERDE 04 (AV 04)**: Para efeito de localização, tomamos como referência o ponto 93, distante 50,30 m do PI (ponto de interseção), formado pela confluência da Estrada do Mato das Cobras e a Avenida Catarina Maria de Jesus. Deste ponto segue com azimute 170°01'43" e distancia de 20,52 metros, até o ponto O, confrontando neste trecho com a Avenida Catarina Maria de Jesus. Deste ponto deflete à direita e segue pela Estrada do Capuava, em dois segmentos sendo: do ponto O ao ponto 14, azimute 179°02'55" e distancia de 289,95; do ponto 14 ao ponto 81, inicio desta descrição, azimute 179°02'55" e distancia de 101,97 metros. Inicia no ponto 81, deste ponto segue pela Estrada do Capuava em 3 (três) segmentos, sendo: do ponto 81 ao ponto N azimute 179°02'55" e distancia de 110,08 metros; do ponto N ao ponto M deflete a esquerda em curva AC 12°00'00", Raio 282,00 metros, Desenvolvimento 59,00 metros; do ponto M ao ponto 5, azimute 167°51'06" e distancia de 67,50 metros. Deste ponto deflete a direita e segue com azimute 254°10'19" e distancia de 36,75

*segue na ficha 03*

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO  
Marcelo Velloso dos Santos  
OFICIAL

STRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE GUARULHOS - SP

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP  
CNPJ DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.894-1

matricula **152.380** folha **03**

metros, até o ponto 86, confrontando com o imóvel da matrícula 73.530 propriedade de Amam Queiroz Alves e Débora de Queiroz Alves. Neste ponto deflete a direita e segue confrontando com a Área Remanescente "2" em 05 (cinco) segmentos, sendo: do ponto 86 ao ponto 85 azimute 346°10'05" e distância de 40,80 metros; do ponto 85 ao ponto 84 azimute 351°18'49" e distância de 107,74 metros; do ponto 84 ao ponto 83 azimute 351°04'06" e distância de 29,45 metros; do ponto 83 ao ponto 82 azimute 322°40'51" e distância de 63,90 metros; do ponto 82 ao ponto 81, início desta descrição azimute 77°17'29" e distância de 83,96 metros, encerrando a descrição e obtendo uma área de 10.430,35m<sup>2</sup>.

Escrevente, (Ricardo Rodrigues)

Escrevente Substituto, (Alvaro César Capistrano)

AV.02 / 152.380 - REMISSÃO  
Em 21 de julho de 2017 - Protocolo 419.351 de 26/06/2017, reingresso em 14/07/2017.

**A) Conforme R.04, da matrícula nº 127.793, feito em 26 de junho de 2015, através do instrumento particular, com efeito de escritura pública, de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia de hipoteca e outras avenças, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado em São Paulo/SP, em 14 de abril de 2015, complementado pelo instrumento particular denominado "preâmbulo de interpretação do instrumento particular" supra notificado, firmado em São Paulo/SP, aos 16 de junho de 2015, a proprietária BONSUCESO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, deu em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, abrangendo todas as edificações, acessões já existentes e as que lhe serão incorporadas, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, instituição financeira, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Lote 32, Bloco C, Edifício Sede III, 24º andar, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Corporate Automotivo, Eletrônico e**

segue no verso

Rua Chafiz, 91 - Jardim Barbosa - Guarulhos/SP - CEP: 07111-300 - Fone/Fax: (11) 2067-6000  
www.2reguarulhos.com.br - sac@2reguarulhos.com.br

11254-D-AA 551006

matrícula	ficha
<b>152.380</b>	<b>03</b>

Comércio SP, prefixo 1914-3, inscrita no CNPJ/MF 00.000.000/6953-19, para garantia da dívida oriunda da abertura de crédito, **no valor total de até R\$ 94.000.000,00**, sendo o financiamento para construção do condomínio logístico denominado TRX MODULAR GUARULHOS, com área bruta locável de 95.176,00m<sup>2</sup>, distribuídos em 31 galpões modulares, contemplando áreas de armazenagem, mezanino, marquise, recepção, portaria, prédio administrativo e área de apoio a manobristas, com prazo para construção de 11 meses a partir de abril de 2015, sendo os encargos básicos reajustados pelo Índice de Remuneração Básica das Cadernetas de Poupança - IRP, encargos adicionais de 11% ao ano, vencendo a primeira prestação de capital em 05/03/2017 e a primeira prestação de encargos em 05/09/2016, com data prevista para o vencimento final do financiamento em 05/03/2025, sendo a data base 05. Nos termos do artigo 1.484 do Código Civil, fica atribuído ao imóvel o valor de R\$ 37.000.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

**B) Conforme AV.06, da matrícula n° 127.793, feita em 29 de março de 2016, através do primeiro aditamento ao instrumento particular, com efeito de escritura pública, de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia de hipoteca e outras avenças, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmada em São Paulo/SP, em 11 de novembro de 2015 e Anexo 1 - Memorial (Descrições Técnicas ara Desdobro do Lote - Área 2), a proprietária e devedora hipotecante **BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada, juntamente com o credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A.**, já qualificado, resolveram aditar o instrumento particular que originou o registro n° 04, desta matrícula, atribuindo nova redação à **alínea "a" da Cláusula 1.8 - EMPREENDIMENTO FINANCIADO E OBJETO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA**; à **Cláusula 2 - DO IMÓVEL**; e à **ao Item VIII da Cláusula 31 - OUTRAS OBRIGAÇÕES**, ficando ratificados todas as demais cláusulas, termos e condições não expressamente alterados pelo aditamento; e**

> **C) Conforme AV.07, da matrícula n° 127.793, feita em 30 de maio de 2017, através do segundo aditamento ao instrumento particular, com efeito de**

*segue na ficha 04*

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Veloso dos Santos  
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 152.380 data 04

escritura pública, de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia de hipoteca e outras avenças, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado em São Paulo/SP, em 15 de março de 2017, a proprietária e devedora hipotecante **BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, juntamente com o credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, resolveram aditar o instrumento particular que originou o registro nº 04, desta matrícula, atribuindo nova redação à alínea "d", "e", "f", "j", "k", e "l" da **Clausula 1.6 - DAS CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO**: que passarão a ter a seguinte redação: d) vencimento previsto da primeira prestação de capital: 05/07/2017; e) vencimento previsto da primeira prestação de encargos: 05/08/2017; i) prazo de construção de empreendimento: 24 meses, contados do mês de abril de 2015; j) data prevista para o término da construção: 31/03/2017; k) prazo previsto de carência dos encargos: 21 meses, contados dos meses de abril de 2015 a agosto de 2016, e do mês de abril de 2017 a junho de 2017; l) prazo previsto de carência do capital: até 27 meses, contados do mês de abril de 2015. Atribuem ainda nova redação ao item 13.1 da **Clausula 13 - DO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES PACTUADAS**: "Sem prejuízo das demais exigibilidades pactuadas neste contrato, o montante ora emprestado será pago pelo devedor, em dinheiro, sendo: (i) 93 prestações mensais, variáveis e consecutivas, referentes à parcelas de capital (amortização), vencendo-se a primeira em 05/07/2017 e a última em 05/03/2025 e (ii) 99 prestações mensais, variáveis e consecutivas, perfazendo o período de 05/09/2016 a 05/03/2017 e 05/08/2017 a 05/03/2025, referentes às parcelas de encargos financeiros". Consta do título que estão ratificados todas as demais cláusulas, termos e condições não expressamente alterados pelo aditamento.

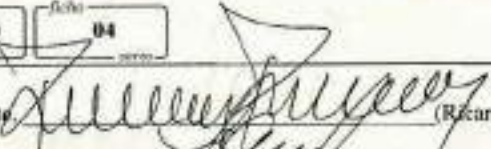
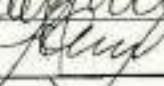
D) Conforme AV.09, da matrícula nº 127.793, feita nesta data, nos termos do primeiro aditamento ao instrumento particular, de abertura de crédito para construção do empreendimento imobiliário, firmado em 11 de novembro de 2015 e anexo 1 - Memorial de Descrição Técnica para desdobro de lote - áreas 2, averbado sob nº 06, a hipoteca registrada sob nº 04, incidente sobre a totalidade do imóvel é transportada neste ato, para esta matrícula, oriunda do desmembramento do imóvel mencionado na AV.10 da citada matrícula.

segue no verso

Rua Guaia, 81 - Jardim Barbosa - Guarulhos/SP - CEP: 07111-320 - Fone/Fax: (11) 2487-4000  
www.triguarulhos.com.br - sac@triguarulhos.com.br



11254-0-AA 551007

matrícula	152.380	folha	04
-----------	---------	-------	----

**Escrevente**  (Ricardo Rodrigues)  
**Escrevente Substituto**  (Álvaro César Capistrano)



**AV.03 / 152.380 - REQUERIMENTO**  
 Em 21 de julho de 2017 - Protocolo 419.151 de 26/06/2017, reingresso em 14/07/2017.

A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade, aos 21 de dezembro de 2015, nos termos do item 54 alínea "C", Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**Escrevente**  (Ricardo Rodrigues)  
**Escrevente Substituto**  (Álvaro César Capistrano)

**AV.04 / 152.380 - LOGRADOURO**  
 Em 27 de julho de 2017 - Protocolo 419.909 de 12/07/2017

Nos termos do requerimento mencionado na AV.05, e conforme livro geral de cadastro de logradouro arquivado neste Registro, feita a presente para constar que a Estrada Capuava, passou a denominar-se **Avenida Paschoal Thomaz**, de acordo com o Decreto Municipal nº 25415/2008.

**Escrevente**  (Thiago Orjélio Govêa de Freitas)  
**Escrevente Substituto**  (Álvaro César Capistrano)

> **AV.05 / 152.380 - CONSTRUÇÃO**  
 Em 27 de julho de 2017 - Protocolo 419.909 de 12/07/2017.

*segue na folha 05*

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO**

Marcelo Veloso dos Santos  
OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP  
CIVIL DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DOCUMENTOS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **152.380**      ficha: **05**

Nos termos do requerimento firmado em 07 de julho de 2017, na cidade de Guarulhos/SP, e conforme certificado de conclusão nº H-094/2017, datado de 01 de julho de 2017, processo nº 7.463/2012, emitido pelo órgão competente do Município de Guarulhos/SP, é feita a presente para constar que foi edificado no terreno objeto desta matrícula, um prédio comercial sem numeração oficial, da Avenida Paschoal Thomeu, com área construída de 95.348,34m². Foi apresentada da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias, emitida pela Secretaria da Receita Federal, sob número 000622017-88888344, CEI nº 51.227-3734470, emitida aos 09/03/2017, válida até 05/09/2017, devidamente confirmada via "internet" por este Registro. Valor atribuído a obra: R\$ 125.086.533,76, CUB/SINDUSCON: R\$ 125.086.533,76.

Escrevente: *(Assinatura)* (Alvaro Orichio Govêa de Freitas)

Escrevente Substituto: *(Assinatura)* (Alvaro César Capistrano)

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SÃO PAULO.  
CERTIDÃO - Certifico e dou fé que este documento (composto de 5 folhas), é cópia autêntica da matrícula nº 152380, do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Servidão.  
NADA MAIS consta em relação a matrícula de matrícula pendida. A presente cópia reproduzida foi elaborada nos termos do § 1º do artigo 18 da Lei 6.015/73 de 31/12/1973.  
O REFERIDO É VERDADE E DOU FE GUARULHOS, 08 de fevereiro de 2018.

Brasilel, José Manoel Junior - Escrevente

AO OFICIAL	R\$ 50,00
AO ESTADO	R\$ 5,00
AO PESP	R\$ 5,00
AO SINCRONIZ	R\$ 1,00
AO TR. JUSTIÇA	R\$ 2,11
AO SUPLENTE	R\$ 5,01
AO I.E.P.	R\$ 1,49
TOTAL	R\$ 61,18

Prot. 4749787

A presente certidão refere à situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia 08 de fevereiro de 2018.  
Esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, no momento de utilização para lavatura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias.  
(Decreto 20.240/05, art. 1º - IV)

Rua Guará, 91 - Jardim Barbosa - Guarulhos/SP - CEP: 07111-320 - Fone/Fax: (11) 2087-4000  
www.triguariulhos.com.br - sac@triguariulhos.com.br

112540-AA 551008



## Termo de compromisso ambiental



**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE**  
DEPARTAMENTO DE RELAÇÕES DO MEIO AMBIENTE  
DIVISÃO TÉCNICA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL DE OBRAS PARTICULARES  
SEÇÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE MEIO E ALTO IMPACTO

**TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL nº 019/2013**

Referência:

Processo Administrativo nº 31.965/2012

Aos dois dias do mês de abril do ano de dois mil e treze (02.04.2013), compareceu na sede da Secretaria de Meio Ambiente da Prefeitura de Guarulhos, na Rua Antônio Vila, nº 253 – Cidade Maia – Guarulhos – SP, o sr. **RONALDO DANIEL HEILBERG**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade – Registro Geral – RG nº 4.330.407 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 569.952.618-87, com endereço domiciliar a Rua Tucumã, nº 401 – Jardim Europa – São Paulo – SP e o sr. **BRUNO SÉRGIO HEILBERG**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade – Registro Geral – RG nº 5.241.723-2 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 901.544.796-53, com endereço domiciliar a Rua General Fonteira Teles, nº 407 – São Paulo – SP, proprietários do imóvel em questão, que para ser designado durante de Requerente, para tomar ciência e firmar o presente **TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL**, referente a compensação ambiental de plantio de mudas para vagas de estacionamento descobertas e área permeável/área de preservação permanente - APP conforme itens 2.5, 2.6 e 2.6 das Diretrizes Urbanísticas nº 617/2011 – PGT, em imóvel localizado a ESTRADA CAPUAVA X RUA D. CATARINA MARIA DE JESUS – BAIRRO BONSUCESSO – GUARULHOS – SP, com Inscrição Cadastral nº 092.74.19.0061.00.000/0200.01.000/0200.02.000, encerrando área total de 291.525,96 m<sup>2</sup>, estando ciente das seguintes exigências:

1º

Deverá o REQUERENTE preservar os exemplares arbóreos presentes no imóvel, tais exemplares deverão ser mantidos saudáveis, visando sua proteção e integridade total, tanto em sua parte aérea e sistema radicular. A perda ou dano em qualquer um dos indivíduos não autorizado deverá ser compensado com mudas de espécies nativas na quantidade e tamanhos a serem definidos em momento oportuno.

2º

Deverá o REQUERENTE efetuar a Aquisição e o Plantio de 4.185 (quatro mil cento e oitenta e cinco) mudas de espécies arbóreas nativas, sendo 4.041 (quatro mil e quarenta e uma) mudas para revegetação da Área Verde I de 33.379,36 m<sup>2</sup>, 119 (cento e dezesseis) mudas para arborização das vagas de estacionamento descobertas / área permeável e 25 (vinte e cinco)









SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE RELAÇÕES DO MEIO AMBIENTE  
DIVISÃO TÉCNICA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL DE OBRAS PARTICULARES  
SEÇÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE MEIO E ALTO IMPACTO

TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 019/2013

mudas para arborização da calçada, conforme procedimentos da Resolução SMA nº 08/08, devendo estar concluído até o término de implantação do empreendimento, conforme plantas de projeto apresentadas e consideradas satisfatórias (pré-analisadas).

3ª

Deverá o REQUERENTE promover a conservação e manutenção das espécies plantadas dentro dos limites do imóvel e citadas na exigência 2ª, executando os tratos silviculturais (combate de ferrugens, roçada, desbaste ouros), subsequentes ao final do plantio, de modo a garantir a subsistência das mudas plantadas, efetuando a substituição imediata na hipótese de morte ou ocorrência de qualquer fato que comprometa a sobrevivência dos indivíduos plantados, podendo o imóvel ser fiscalizado a qualquer momento, para garantir de forma satisfatória o desenvolvimento das mudas.

4ª

Deverá o REQUERENTE manter uma distância mínima de 30 m (trinta metros) de margem de rios e lagos e 50 m (cinquenta metros) de nascentes, como Área de Preservação Permanente (APP), para atendimento da Lei Nacional nº 12.651/12 (Código Florestal).

5ª

Deverá o REQUERENTE efetuar o plantio com mudas de altura mínima de 1,50m e utilizar espécies nativas da região. As mudas deverão estar devidamente etiquetadas e protegidas visando a proteção integral da parte aérea e sistema radicular.

6ª

Deverá o REQUERENTE dar publicidade de maneira formal à futuro adquirente ou locatário do imóvel em questão das obrigações por este Termo de Compromisso Ambiental assumidas, em relação às exigências 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª.

8ª

Deverá o REQUERENTE fixar placa no entrada do empreendimento, em local visível, durante todo o tempo da atividade em questão sob análise, com os seguintes dados: definição da atividade (Plano); nº do Termo de Compromisso Ambiental, nº do Processo Administrativo, todos emitidos pela Prefeitura de Guarulhos; nome do responsável técnico, nº do Enrolado de Classe e nº da ART do responsável técnico.

-2-



SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE RELAÇÕES DO MEIO AMBIENTE  
DIVISÃO TÉCNICA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL DE OBRAS PARTICULARES  
SEÇÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE MEIO E ALTO IMPACTO

TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL n° 019/2013

9°

Eventual descumprimento ou violação de qualquer compromisso assumido pelo REQUERENTE, comprovado por qualquer meio, implicará no pagamento de multa diária no valor de 500 (quinhentas) Unidades Fiscais de Guarulhos (UFG), com reajuste de acordo com índice oficial (TR, INPC ou equivalente) incidente da data da vulneração até o dia do efetivo desembolso, por exigência não contemplada a título de cláusula penal, enquanto perdurar a ilegalidade, em favor do Fundo Municipal de Meio Ambiente de Guarulhos.

10°

Não poderá o REQUERENTE causar qualquer infortúnio à população vizinha, devendo reparar quaisquer danos causados a terceiros ou ao patrimônio público, bem como deverá ficar ciente que o não cumprimento das exigências previstas no presente Termo de Compromisso Ambiental implicará na paralisação imediata do empreendimento, ficando eleito o foro da Comarca de Guarulhos para dirimir qualquer litígio.

BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA  
CNPJ nº 07.071.761/0001-07

BRUNO SANTIAGO FERRELLI  
R.G. nº 3.341.761-0/95  
CPF nº 07.071.761-01

PREFEITURA DE GUARULHOS

ANTONIO CARLOS DE CAMARGO  
Gerente do Departamento de Avaliação do Meio Ambiente

LEIZ HENRIQUE RODRIGUES ZANETTA  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

HBR: TCRA  
3

PLANTIO 2.370 MUDAS										
ÁREA VERDE	QUANTIDADE MUDAS	VALORES R\$	INÍCIO		TÉRMINO		30 DIAS TÉRMINO		60 DIAS TÉRMINO	
			20%	DATA PAG.	40%	DATA PAG.	20%	DATA PAG.	20%	DATA PAG.
AV.01	1.200	28.400,00	5.880,00	27/11/2013	11.760,00	33/03/2013	4.880,00	23/03/2013	5.880,00	17/04/2013
AV.02	300	12.370,00	2.474,00	08/05/2013	4.948,00		2.450,00		2.410,00	
AV.03	155	3.675,00	735,00		1.470,00		735,00		735,00	
AV.04	320	7.840,00	1.568,00	01/05/2013	3.136,00	18/05/2013	1.568,00	26/04/2013	1.568,00	28/05/2013



VIA DIGITAL

**Projetos**



Cushman & Wakefield

BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA | P





Quadro de Áreas

TDX CONDOMÍNIO MODULAR - CM GUARULHOS							
TABELA DE ÁREAS (M²)							
TERRENO							ÁREA TOTAL
ÁREA ÚTIL							
SALPO	MÓDULO	TERREO/ÁRMAZ	TERREO/APQD	TERREO/DOLA	MEZANHO	ÁREA ÚTIL	TOTAL
100	1	1.915,90	73,55	406,45	400,00	120,73	3.002,63
100	2	1.904,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.984,00
100	3	1.904,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.984,00
100	4	1.915,90	73,55	406,45	400,00	120,73	3.002,63
TOTAL SALPO 100		7.639,80	295,20	1.625,80	1.600,00	481,46	14.922,26
ÁREA ÚTIL							
200	5	1.716,45	73,55	406,45	400,00	120,73	2.801,40
200	6	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	7	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	8	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	9	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	10	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	11	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	12	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	13	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	14	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	15	1.545,34	73,55	406,45	723,00	180,75	4.125,09
200	16	1.704,49	73,55	410,05	400,00	120,00	2.702,09
200	17	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	18	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	19	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	20	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	21	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	22	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	23	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	24	1.402,00	73,55	406,45	400,00	120,00	2.772,00
200	25	1.704,49	73,55	410,05	400,00	120,75	2.702,84
TOTAL SALPO 200		13.495,34	514,20	1.740,20	1.710,00	514,11	30.014,85
ÁREA ÚTIL							
300	26	1.811,25	73,55	406,45	400,00	120,90	2.801,15
300	27	1.975,57	73,55	406,45	400,00	120,75	3.054,32
300	28	2.027,32	73,55	406,45	400,00	120,00	3.027,32
300	29	2.016,99	73,55	406,45	400,00	120,00	3.016,99
300	30	2.019,35	73,55	406,45	400,00	120,00	3.019,35
300	31	1.849,17	73,55	406,45	400,00	120,00	2.849,17
300	32	1.208,71	73,55	406,45	400,00	120,00	2.208,71
300	33	411,81	73,55	109,45	770,00	60,75	1.365,56
TOTAL SALPO 300		13.120,39	498,25	1.838,60	1.600,00	603,45	28.660,69
ÁREA ÚTIL							
TOTAL GABARITO		43.465,43	1.307,50	5.180,60	4.710,00	1.619,02	55.282,55
ÁREA ÚTIL							
ÁREA ÚTIL DE SERVIÇOS							
ÁREA ÚTIL DE SERVIÇOS		TERREO	MEZANHO	ÁREA ÚTIL	ÁREA ÚTIL	TOTAL	
ADMINISTRATIVO		851,87	540,00	13,90		1.395,77	
PORTANA		70,26	0,00	44,17		114,43	
APQD AD MOTORISTA 1		30,20	0,00	10,50		40,70	
APQD AD MOTORISTA 2		30,20	0,00	10,50		40,70	
DEPÓSITO		0,00	0,00	0,00		0,00	
WC APQD		21,20	0,00	13,30		34,50	
TOTAL ÁREA ÚTIL DE SERVIÇOS		903,53	540,00	77,37		1.420,90	
ÁREA ÚTIL DE SERVIÇOS							
ÁREA ÚTIL DE SERVIÇOS		TERREO	MEZANHO	ÁREA ÚTIL	ÁREA ÚTIL	TOTAL	
ENTRADA DE ENERGIA		76,36	0,00	0,00		76,36	
RESERVAÇÃO D'ÁGUA 1		26,27	0,00	0,00		26,27	
RESERVAÇÃO D'ÁGUA 2		7,94	0,00	0,00		7,94	
CASA DE BOMBAS		54,34	0,00	0,00		54,34	
TOTAL ÁREA ÚTIL DE SERVIÇOS		164,91	0,00	0,00		164,91	
ÁREA ÚTIL DE SERVIÇOS		1.068,44	540,00	77,37		1.685,81	
ÁREA ÚTIL DE SERVIÇOS							
ÁREA ÚTIL DE SERVIÇOS		TERREO	MEZANHO	ÁREA ÚTIL	ÁREA ÚTIL	TOTAL	
ÁREA ÚTIL DE SERVIÇOS		1.068,44	540,00	77,37		1.685,81	
TOTAL ÁREA ÚTIL DE SERVIÇOS		1.068,44	540,00	77,37		1.685,81	

<b>ABNT NBR 12721 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES</b>		04717 FOLHA: 01						
<b>1 - INCORPORADOR</b>								
1.1 Nome:	Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda							
1.2 CNPJ / CPF:	19.070.453/0001-12							
1.3 Endereço:	Av. Brigadeiro Faria Lima 2128, 4º andar, Sala 403 - São Paulo - SP							
<b>2 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS INFORMAÇÕES E CÁLCULOS</b>								
2.1 Profissional Responsável Técnico:	ENCIPLAN - Consultoria Técnica de Obras EPP							
2.2 Nº de Registro Profissional no CREA:	160618-SP							
2.3 Anotação de Responsabilidade Técnica (ART):	28027230172468765							
2.4 Endereço:	Rua Furnas 44 - São Paulo - SP							
<b>3 - DADOS DO PROJETO / IMÓVEL</b>								
3.1 Nome do Condomínio:	CONDOMÍNIO BONSUCCESSO LOGISTICS PARK							
3.2 Local da Construção:	Avenida Paschoal Thomaz, n. 1141 - Bonsucesso -							
3.3 Cidade / UF:	Guarulhos - SP							
3.4 Designação do Projeto-padrão da ABNT	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>R</td> <td>CS</td> </tr> <tr> <td>CG</td> <td>CP</td> </tr> </table> <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <tr> <td>CL</td> </tr> <tr> <td>CP10</td> </tr> </table>		R	CS	CG	CP	CL	CP10
R	CS							
CG	CP							
CL								
CP10								
NB 12721 mais semelhante ao imóvel								
3.5 Unidades Autônomas:	33							
3.6 Padrão de Acabamento:	Normal							
3.7 Nº de Pavimentos:	02							
3.8 Quantidade de Vagas de Estacionamento de Veículos:	779							
3.8.1 Vagas de Estacionamento (Unidades Autônomas):	-							
3.8.2 Vagas de Estacionamento (Acessório da Unidade Autônoma):	378							
3.8.3 Vagas de Estacionamento (Áreas de Uso Comum):	401							
3.9 Área do Lote / Terreno:	200.030,16 m <sup>2</sup>							
3.10 Número do alvará de aprovação do projeto arquitetônico:	A-475/20015							
3.11 Área de aprovação do projeto arquitetônico:	95.348,34 m <sup>2</sup>							
<b>4 - INFORMAÇÕES PLANILHAS / QUADROS</b>								
Esta é a primeira folha de 16 folhas, todas numeradas seguidamente e assinadas conjuntamente pelo profissional responsável técnico, incorporador / proprietário, para arquivamento e registro junto ao competente Registro de Imóveis. Em atendimento ao disposto na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.								
Anexo I - Demonstrativo de Áreas e Frações por Unidade								
<b>5 - DATA, LOCAL, ASSINATURA E CARIMBOS</b>								
São Paulo, 19 de dezembro de 2015								
								
INCORPORADOR: Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda								
								
Profissional Responsável: ENCIPLAN - Consultoria Técnica de Obras EPP Eng. Priscila Tebaldi								

ENCIPLAN Consultoria Técnica de Obras EPP - Tel: 11 5033.7700





ANEXOS

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
(Lei 4.591 - 18/12/1964 art. 32 NBR 12721)

**ANEXO AUXILIAR I - DEMONSTRATIVO DE ÁREAS E FRAÇÕES POR UNIDADE**

Local do Imóvel: Avenida Francisco Inácio, n. 1141 - Bonsucesso - Guaratuba - PR  
 Nome do Empreendimento: BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
 Nome do Incorporador: INCORPORADOR  
 Nome do Empreendedor: BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
 Assinatura: [Assinatura]

Nome: Elicáclio Conceição Teixeira de Sousa EPP  
 Endereço: Rua Princesa Isabel

04712 FOLHA 1  
 Número Folha: 1  
 Data: 14/07/2016  
 OBR: 18018-SPT

UNIDADES	Áreas Apropriadas pela Prof. Mún.		Áreas Descobertas			Terreno de acordo com o art. 3º da Lei 4591			Fração Ideal no		Quantidades
	privativa co-ten-ção	comum	privativa	comum	Total	Terreno Exclusivo	Terreno Comum	Terreno Total	A.11	A.11	
A.1	A.2	A.3	A.4	A.5	A.6	A.7	A.8	A.9	A.10	A.11	
01	3400,000	15,464	5078,134	100,000	3201,627	6348,481	2540,370	3628,659	4468,086	0,000000	1
02	2894,300	73,627	3627,627	119,000	3005,076	4218,629	2523,023	3654,337	4468,086	0,000000	1
03	2894,300	73,627	3627,627	119,000	3005,076	4218,629	2523,023	3654,337	4468,086	0,000000	1
04	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
05	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
06	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
07	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
08	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
09	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
10	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
11	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
12	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
13	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
14	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
15	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
16	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
17	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
18	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
19	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
20	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
21	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
22	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
23	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
24	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
25	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
26	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
27	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
28	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
29	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
30	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
31	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
32	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
33	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	1
TOTAL	3602,850	71,484	3678,134	100,000	3031,627	4248,481	2640,370	3678,659	4468,086	0,000000	33

Cushman & Wakefield

BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA





ANEXOS

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO I - CALCULO DAS AREAS NOS PAVIMENTOS E DAS AREAS GLOBAIS**  
Colunas 01 a 18

Local do Imóvel: Avenida Paschoa, Torruco, n. 1147 - Bormann - Guarulhos - SP  
 INCORPORADOR: BONSUCESO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
 Nome: Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda  
 Responsável pelos Cálculos: Eng. Priscila Traballini  
 Assinatura: [Assinatura]

04717  
FOLHA 3  
Data: 19/03/18  
CDEA: 1000-010

Particularidades	ÁREA PRIVATIVA				ÁREA DE USO COMUM				ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREA DE USO COMUM				ÁREA DO PAVIMENTO		OBSERVAÇÕES
	Coberta de Pavão		Diferença ou Descoberta		Coberta Pública		Diferença ou Descoberta		Coberta Pública		Diferença ou Descoberta		Coberta de Pavão		Diferença ou Descoberta		Total	Total	
	Real	Teórico	Real	Teórico	Real	Teórico	Real	Teórico	Real	Teórico	Real	Teórico	Real	Teórico	Real	Teórico			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)		
20	2026,832	716,305	323,064	2747,871	2353,214	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	2353,214	0
21	3626,179	716,845	323,069	2939,612	2945,138	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	2945,138	0
22	2260,719	716,375	323,064	1927,020	1522,374	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1522,374	0
23	4111,893	390,000	142,325	4907,918	4743,222	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	4743,222	0
Adesivos		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0
Terreno		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0
Mercadorias		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0
Instalação		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0
Área de Uso Comum		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0
1		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0
2		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0
Área do Pavimento		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0
1		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0
2		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0
Causa de Bortone		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0



ANEXOS

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**  
(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS**  
Colunas 01 a 18

04717 FOLHA 4  
Data: 19/12/18

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**  
Nome: ENRIQUE AN - Camarão Teófilo de Oros ETP  
CREA: 20414-SP  
Profissão: Eng.º Profissional em Topografia

**INCORPORADOR**  
Nome: BONSUCESSO LOG PARK Empreendimentos Imobiliários Ltda  
CPF: 09.810.555/0001-08

**ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL**  
**ÁREA DE USO COMUM**  
**ÁREA DE USO COMUM**  
**ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL**  
**ÁREA DE PAVIMENTO**

Previs- mento	Coberta Pavida		Coberta de Pavida Distante ou Descoberta		Coberta Pavida		Coberta de Pavida Distante ou Descoberta		TOTAIS		Coberta de Pavida Distante ou Descoberta		TOTAIS		Coberta de Pavida Distante ou Descoberta		TOTAIS		ÁREA DO PAVIMENTO	Obs: % por quadr.	OBSERVAÇÕES	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
Área Propriedade	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000			
Margem:																						
01	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
02	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
03	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
04	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
05	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
06	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
07	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
08	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
09	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
10	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
11	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
12	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
13	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
14	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
15	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
16	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
17	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
18	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
19	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
20	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
21	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
22	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
23	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
24	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
25	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
26	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
27	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
28	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
29	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
30	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
31	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
32	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
33	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
34	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
35	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
36	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
37	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
38	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
39	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
40	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
41	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
42	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
43	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
44	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	481.000	100,00%		
45	481.000	0,000	0,000	0,000	481.000	481.000	0,000	0,000														



ANEXOS

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO I - CALCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS**  
Colunas 01 a 18

04717 FOLHA 5 DATA 19/12/18

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**  
Nome: JUDICIAN - Consultoria Técnica de Obras LTDA  
Eng. Física Tebata Assessor

CREA: 150619-SP

Item	ÁREAS DE USO PRIVATIVO				ÁREAS DE USO COMUM				ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREA DO PAVIMENTO		OBSERVAÇÕES	
	Coberta de Pavão Diferença ou Desvencos		Cálculo Público		Coberta de Pavão Diferença ou Desvencos		Cálculo Privativo		Cálculo de Pavão Diferença ou Desvencos		Cálculo de Pavão Diferença ou Desvencos		Área	Espec. em fun. de crit. de constr. do pav. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		
	Real	Esperada	Real	Esperada	Real	Esperada	Real	Esperada	Real	Esperada	Real	Esperada				
1	480.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	480.000	480.000	480.000	1
2	480.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	480.000	480.000	480.000	1
3	480.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	480.000	480.000	480.000	1
4	480.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	480.000	480.000	480.000	1
5	243.200	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	243.200	243.200	243.200	1
TOTALS	1923.200	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	1923.200	1923.200	1923.200	5



**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**  
(lei 4.891 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO II - CÁLCULO DAS UNIDADES AUTONOMAS**  
Colunas 19 a 38

Local do imóvel: Avenida Paschoal Thomaz, n. 1145 - Bomsucesso - Guaruápolis - SP  
RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS  
ENCARGADO ENCLAV - Consultoria Técnica de Obras EPP  
Nascimento Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda Eng. Priscila Tebaldi

04717 FOLHA 7 Data: 19/12/18  
CSCA: 0018-SP

Linha Item	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE USO COMUM		TOTAIS		ÁREA DA UNIDADE	3º unidade desmembrada								
	Coberta		Pública		Coberta	Diferença em Decoberta	Total Equivalente	Total	Fator em base de metro quadrado	TOTALS	TITULO COEFICIENTE DE VALORES PROPORCIONAIS EM ÁREA CORRESPONDENTE AO CASO PADRÃO (VALOR)	Coberta	Pública	Total	Diferença em Decoberta	Total Equivalente	Total	Fator em base de metro quadrado	TOTALS	Coberta de Partida	Diferença em Decoberta	Total	Fator em base de metro quadrado	TOTALS			Fator em base de metro quadrado	TOTALS						
	Real	Equivalente	Real	Equivalente																									Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38															
31	2088,1702	118,340	529,898	3818,023	2623,128	0,000	0,000	8,000	8,000	2402,128	0,000	40,000	40,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	
32	1688,319	118,339	529,898	2807,055	2612,374	0,000	0,000	8,000	8,000	2612,374	0,000	40,000	40,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	
33	304,000	306,800	180,320	1210,916	1807,226	0,000	0,000	8,000	8,000	1807,226	0,000	40,000	40,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052	4338,052



ANEXOS

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS										
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)										
QUADRO III - AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO E DO PREÇO POR M2 DA CONSTRUÇÃO										
Local em imóvel: Avenida Paschoal Thomas, n. 1141 - Bonsucesso - Guimaráes - SP										
Nome: Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda										
Incorporador: INCORPORADOR										
Nome: ELECPLAN - Consultoria Técnica de Obras EPP										
EPP: Paschoal Tostard										
Assinatura: _____										
RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS										
Nome: ELECPLAN - Consultoria Técnica de Obras EPP										
EPP: Paschoal Tostard										
Assinatura: _____										
Data: 19/12/18										
Cota: 100014-SP										
FOLHA										
04717										
2 - Sindicato que Intercede o custo básico:		SINDUSBCON - SP		ano ( novembro de 2018 )		R\$ 71 200 409,63		R\$ 717 000,00		R\$ 2 000 000,00
3 - Custo Unitário Básico - R\$		771,65								
4 - Área Global do Preço Projetado		R\$ (R\$)		97011,000 m2 ( 99,70%)						
4.1 - Área Real Projetada Global		R\$ (R\$)		65473,720 m2 ( 60,20%)						
4.2 - Área Real de Uso Comum, Global		R\$ (R\$)		321,175 m2 ( 0,31%)						
4.3 - Área Real Global		R\$ (R\$)		97324,895 m2 ( 99,99%)						
4.4 - Área Empreendimentos Privativos Globais		R\$ (R\$)		83953,581 m2 ( 80,98%)						
4.5 - Área Empreendimentos de Uso Comum		R\$ (R\$)		8316,790 m2 ( 8,01%)						
4.6 - Área Empreendimentos Globais		R\$ (R\$)		92270,341 m2 ( 100,00%)						
Obs: * Área equivalente em área de custo básica.										
3 - Custo Básico Global do Edifício ( 4,6 x Custo Unitário Básico (R\$) )										
5.1 - Comparação do Custo Global Básico da Edificação										
5.1.1 - Custo Básico de Materiais e Obras ( 5 x % Mat. de CUB inf. em 3)..... R\$ 25 731 827,60 26,14 %										
5.1.2 - Custo Básico de Mão de Obra ( 5 x % Mão de Obra do CUB inf. em 3)..... R\$ 45 468 580,95 63,35 %										
6 - Preços Adicionais Não Considerados no Projeto Padão:										
6.1.0 Instalações Especiais										
6.2.0 Elevadores										
6.3.0 Equipamentos e Instalações de:										
6.3.1 Fogões										
6.3.2 Aparelhos										
6.3.3 Bombas de Revólvo										
6.3.4 Insuaçõe										
6.3.5 Ar Condicionad										
6.3.6 Cálculo										
6.3.7 Ventilação e Exaustão										
6.3.8 Outros (discriminar)										
6.4 "Play Ground"										
6.5 Obras e Serviços Complementares:										
6.5.1 Urbanização										
6.5.2 Recreação (Piscinas, Campos de Tênis)										
6.5.3 Acondicionam										
6.5.4 Instalação e Regulamentação do Condomínio										
6.5.5 Outros (Instalações de Serm. Patrimôn)										
6.6 Outros Serviços Discriminados em Anexo										
7 - 1º Sub Total										
R\$ 72 280 409,63										
INFORMAÇÕES										
8 - Impostos, taxas e emolumentos categoriais										
9 - Projetos (Discriminados abaixo)										
9.1 - Projeto Arquitetônico										
9.2 - Projeto Estrutural										
9.3 - Projeto de Instalação										
9.4 - Projeto Elétrico										
10 - 2º Sub Total										
11 - Retenção do Construtor										
12 - Retenção do Incorporador										
13 - Custo Global da Construção										
( 4 - Preço por m² da Construção ( 11 / 4,6 )										
R\$ 87 300 727,23										
R\$ 870,26										



**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)

**QUADRO IV A - AVALIAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA E CÁLCULO DO RE-RATEIO DE SUBROGAÇÃO**  
Categorias 39 a 52

Local do Imóvel: Avenida Paschoal Terezi, n. 1141 - Bonsucesso - Guarulhos - SP  
 INCORPORADOR: ENGENHARIA CONSULTORIA TÉCNICA DE OBRAS ETP - ENGENHEIRO CIVIL - 39.9  
 Nome: Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda - Registro Profissional: 39.9  
 Autarquia: ANOTAÇÃO

04717  
FOLHA 9  
Data: 19/12/18  
CRM: 10018-SP

Descrição da Unidade	CUSTO DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA				RE-RATEIO DO CUSTO (quando houver unidades) de (a) em pagamento (b) do terreno)						QUANTIDADES (Nº de Unidades Identificadas)	
	Área Especificada em Área de Loteamento	Custo	Coeficiente de Proporcionalidade (Quota relativa do custo da construção)	Coef. de rateio de construção total (divisão do coef. de proporcionalidade das unidades construídas pela unidade subrogada)	Área Total em Área de Loteamento (incluindo áreas subrogadas)	Custo de Construção Total (O custo de construção de todas as unidades)	Custo de Substituição (O custo de substituição de todas as unidades)	Área Total em Terrenos Subrogados	Custo de Substituição em Terrenos Subrogados	Total (Total de Unidades subrogadas + unidades subrogadas)	Nº de Unidades Subrogadas	Diferença (Total que apontam o custo de Construção)
01	7954,061	2600322,78	0,0124570									
02	2913,240	650116,28	0,0122960									
03	2913,240	250116,28	0,0122960									
04	2913,240	200116,28	0,0122960									
05	2913,240	200116,28	0,0122960									
06	2913,240	200116,28	0,0122960									
07	2913,240	200116,28	0,0122960									
08	2913,240	200116,28	0,0122960									
09	2913,240	200116,28	0,0122960									
10	2913,240	200116,28	0,0122960									
11	2913,240	200116,28	0,0122960									
12	2913,240	200116,28	0,0122960									
13	2913,240	200116,28	0,0122960									
14	2913,240	200116,28	0,0122960									
15	2913,240	200116,28	0,0122960									
16	2913,240	200116,28	0,0122960									
17	2913,240	200116,28	0,0122960									
18	2913,240	200116,28	0,0122960									
19	2913,240	200116,28	0,0122960									
20	2913,240	200116,28	0,0122960									
21	2913,240	200116,28	0,0122960									
22	2913,240	200116,28	0,0122960									
23	2913,240	200116,28	0,0122960									
24	2913,240	200116,28	0,0122960									
25	2913,240	200116,28	0,0122960									
26	2913,240	200116,28	0,0122960									
27	2913,240	200116,28	0,0122960									
28	2913,240	200116,28	0,0122960									
29	2913,240	200116,28	0,0122960									
30	2913,240	200116,28	0,0122960									
31	2913,240	200116,28	0,0122960									
32	2913,240	200116,28	0,0122960									
33	2913,240	200116,28	0,0122960									
34	2913,240	200116,28	0,0122960									
35	2913,240	200116,28	0,0122960									
36	2913,240	200116,28	0,0122960									
37	2913,240	200116,28	0,0122960									
38	2913,240	200116,28	0,0122960									
39	2913,240	200116,28	0,0122960									
40	2913,240	200116,28	0,0122960									

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)

**QUADRO IV A - AVALIAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA E CÁLCULO DO RE-RATEIO DE SUBROGAÇÃO**  
Colunas 39 a 52

Local do Imóvel: Avenida Paschoal Thomas, n. 1141 - Bonsucesso - Guarulhos - SP  
RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS: Nairzenilson J. Consultoria Técnica de Obras EOP Eng. Plínio Farias Assessor

INCORPORADOR: Nereu Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda  
CNPJ: 07.051.070/0001-00

04717 FOLHA 10  
Data: 18/12/18  
COP: 199419-09

Descrição da Unidade	CUSTO DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA			RE-RATEIO DO CUSTO (quando houver unidades) dados em pagamento do terreno)							QUANTIDADES (Nº de Unidades Identificadas)		
	Área Equipada em área de núcleo partilhada unidades	Custo	Coeficiente de Proporcionalidade para todo o custo de construção	Área Equipada em área de custo partilhado total (partilhada entre subrogações)	Custo da Construção Total (dividido em partes)	Custo de participação por cada unidade	Coeficiente de participação por cada unidade	Área Partilhada (m²)	Unidades Subrogação	Unidades não Subrogação	Total (Total em Unidades Identificadas)	Nº de Unidades Sub-Proprietárias	Diferença (DNC) que apóiam o custo da Construção
39	30	1	33	45	45	17	45	49	45	49	31	31	31
31	3063,184	2317710,00	0,02266200										
32	2211,508	1934809,43	0,02307300										
33	1188,007	973803,04	0,01211700										

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)

**QUADRO IV B.1 - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTROS E ESCRITURAÇÃO**

04717

FOLHA 11

Data: 16/12/18

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**  
VercENG PLAN - Consultoria Técnica de Obras-EPP  
Eng. Placidy Tribani

Cálculos A a J

Local do Imóvel: Avenida Paschoal Thomaz, n. 1.141 - Bonsucesso - Guanabara - RJ

Nome do Empreendimento: Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Assinatura:

Quadros	ÁREAS REAIS			ÁREA DO TERRENO			OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA (principal)	ÁREAS PRIVATIVAS (Acessórias)	ÁREAS REAIS PRIVATIVAS TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA DE TERRENO DE USO COMUM	ÁREA DE TERRENO TOTAL	
A	B	C	D	E	F	G	H
01	2022,376	3123,376	3123,376	2126,211	2346,461	2046,370	3006,638
02	3163,628	3163,628	3163,628	2111,803	2623,423	2623,423	3024,732
03	3163,628	3163,628	3163,628	2111,803	2623,423	2623,423	3024,732
04	3163,628	3163,628	3163,628	2111,803	2623,423	2623,423	3024,732
05	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
06	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
07	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
08	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
09	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
10	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
11	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
12	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
13	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
14	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
15	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
16	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
17	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
18	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
19	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
20	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
21	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
22	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
23	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
24	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
25	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
26	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
27	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
28	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
29	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263
30	2000,000	2000,000	2000,000	1967,863	4326,623	2407,863	3273,263



ANEXOS

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)

**QUADRO IV B.1 - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTROS E ESCRITURAÇÃO**

Local do Imóvel: Avenida Paschoal Thomaz, n. 1141 - Bonsucesso - Guanabara - RJ  
 INCORPORADOR: **BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
 Nome: Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda  
 Assinatura: *[Assinatura]* **39**  
 Responsável Técnico de Obras EPP: **Eng. Priscila Treballi**  
 Autuação: **2018.00000000-0**  
 OREX: 100016-3P

Designação da Unidade	ÁREAS REAIS		ÁREA DO TERRENO		QUANTIDADE DE UNIDADES	OBSERVAÇÕES				
	ÁREA PRIVATIVA (principal)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	ÁREA DE USO EXCLUSIVO DO TERRENO (incluindo área de terreno em preparação da edificação)	ÁREA DE TERRENO TOTAL						
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
01	2819,070	2819,070	2819,070	1880,337	4799,707	2319,070	3471,358	5719,398	9,000000	
02	2467,036	2467,036	2467,036	1566,418	3976,443	1877,036	2699,657	4716,967	1,000000	
03	1519,990	1519,990	1519,990	785,321	3004,231	987,090	1480,821	2468,421	2,121170	
TOTAL	6806,096	6806,096	6806,096	4232,076	11780,381	5183,196	7651,836	13654,806	1,000000	

<p><b>INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS</b> (Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)</p>		<p>04717</p>
<p><b>QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS</b></p>		<p>FOLHA 13</p>
<p>Local do Imóvel: Avenida Pireschoal Thomaz, n. 1141 - Bonsucesso - Guanabara - RJ</p>		<p>DATA: 19/12/18</p>
<p>Nome do Incorporador: <b>BONSUCESSE LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA   L</b></p>		<p>CREA: 160614-SP</p>
<p>Nome do Arquiteto: <b>ENCIPLAN - Consultoria Técnica de Obras EOP</b></p>		
<p>Nome do Engenheiro: <b>Eng. Ríndula Tebaldi</b></p>		
<p>Responsável pelos Cálculos: <b>RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS</b></p>		
<p><b>TIPO DE EDIFICAÇÃO: Galpão Industrial</b> <b>PROJETO APROVADO PELA PREFEITURA DE: Guanabara - SP</b></p>		
<p><b>Observações:</b></p> <p>1 - A instituição/incorporadora declara: Que a fração ideal no solo e nas outras partes comuns, para declaração da área (do artigo 32 da Lei 4591/64 está devidamente informada no quadro resumo anexo auxiliar, para ser declarada no instrumento de incorporação/instituição de condomínio.</p> <p>2 - Segue um quadro anexo auxiliar I da NBR 12721/2006, cujo propósito é informar separadamente as áreas aprovadas pela prefeitura municipal, das demais áreas complementares ( descobertas ), calculadas pelos critérios da Norma e que foram originar as áreas totais de cada unidade autônoma e também para informar a fração ideal no solo para atendimento a alínea I do artigo 32 da Lei 4.591/64. O referido anexo é composto por 01 folha.</p> <p>3 - Em atendimento a nota 2 do item 3.17 da NBR 12721/2006, o responsável pelos cálculos e o incorporador/instituidor declaram que as eventuais diferenças entre as áreas reais calculadas nos presentes quadros com outras áreas constantes nos projetos, avverá após habito-se dever-se aos diferentes critérios estabelecidos nas respectivas metodologias de cálculo.</p> <p>4 - Conforme definição de andar, certada no item 3.5 da Norma NBR 12721, o empreendimento é constituído por 02 andares.</p> <p>5 - Número de Unidades Autônomas: Galpão Industrial - 31 (terça e brás)</p> <p>6 - O empreendimento possui um total de 730 vagas de estacionamento, sendo 445 vagas para automóveis, 275 vagas para caminhões e 10 vagas para portadores de necessidades especiais. Possui também 49 vagas para motos.</p> <p>7 - Uso das vagas de garagem: Os galpões 01 a 04, 06 a 14, 16 a 32 terão incluídas em sua área privativa 06 vagas para automóveis e 05 vagas para caminhões. Os galpões 05, 08 e 07 terão incluídas em sua área privativa 06 vagas para caminhões. O galpão 15 terá incluído em sua área privativa 06 vagas para automóveis e 10 vagas para caminhões.</p> <p>8 - Distribuição de vagas para caminhões (C) e automóveis (A): Galpão 01: C78, C79, C80, C81, C82, C83, A276, A277, A278, A279, A280, A281 Galpão 02: C84, C85, C86, C87, C88, C89, A282, A283, A284, A285, A286, A287 Galpão 03: C90, C91, C92, C93, C94, C95, A288, A289, A290, A291, A292, A293 Galpão 04: C96, C97, C98, C99, C100, C101, A294, A295, A296, A297, A298, A299 Galpão 05: C102, C103, C104, C105, C106, C107 Galpão 06: C108, C109, C110, C111, C112, C113 Galpão 07: C114, C115, C116, C117, C118, C119 Galpão 08: C120, C121, C122, C123, C124, C125, A300, A301, A302, A303, A304, A305 Galpão 09: C126, C127, C128, C129, C130, C131, A306, A307, A308, A309, A310, A311 Galpão 10: C132, C133, C134, C135, C136, C137, A312, A313, A314, A315, A316, A317 Galpão 11: C138, C139, C140, C141, C142, C143, A318, A319, A320, A321, A322, A323 Galpão 12: C144, C145, C146, C147, C148, C149, A324, A325, A326, A327, A328, A329 Galpão 13: C150, C151, C152, C153, C154, C155, A330, A331, A332, A333, A334, A335 Galpão 14: C156, C157, C158, C159, C160, C161, A336, A337, A338, A339, A340, A341 Galpão 15: C162, C163, C164, C165, C166, C167, C168, C169, C170, C171, A342, A343, A344, A345, A346, A347 Galpão 16: C172, C173, C174, C175, C176, C177, A348, A349, A350, A351, A352, A353 Galpão 17: C178, C179, C180, C181, C182, C183, A354, A355, A356, A357, A358, A359 Galpão 18: C184, C185, C186, C187, C188, C189, A360, A361, A362, A363, A364, A365 Galpão 19: C186, C187, C188, C189, C190, C191, C192, C193, C194, C195, A366, A367, A368, A369, A370, A371 Galpão 20: C196, C197, C198, C199, C200, C201, A372, A373, A374, A375, A376, A377 Galpão 21: C202, C203, C204, C205, C206, C207, A378, A379, A380, A381, A382, A383 Galpão 22: C208, C209, C210, C211, C212, C213, A384, A385, A386, A387, A388, A389 Galpão 23: C214, C215, C216, C217, C218, C219, A390, A391, A392, A393, A394, A395 Galpão 24: C220, C221, C222, C223, C224, C225, A396, A397, A398, A399, A400, A401 Galpão 25: C226, C227, C228, C229, C230, C231, A402, A403, A404, A405, A406, A407 Galpão 26: C232, C233, C234, C235, C236, C237, A408, A409, A410, A411, A412, A413 Galpão 27: C238, C239, C240, C241, C242, C243, A414, A415, A416, A417, A418, A419 Galpão 28: C244, C245, C246, C247, C248, C249, A420, A421, A422, A423, A424, A425 Galpão 29: C250, C251, C252, C253, C254, C255, A426, A427, A428, A429, A430, A431 Galpão 30: C256, C257, C258, C259, C260, C261, A432, A433, A434, A435, A436, A437 Galpão 31: C262, C263, C264, C265, C266, C267, A438, A439, A440, A441, A442, A443 Galpão 32: C268, C269, C270, C271, C272, C273, A444, A445, A446, A447, A448, A449 Galpão 33: C274, C275, A450, A451, A452, A453, A454, A455.</p> <p>9 - As demais vagas de garagem foram consideradas de uso comum do condomínio.</p>		

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS (lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 17271)		04717
QUADRO VI - MEMORIAL DESCRITIVO DOS EQUIPAMENTOS		FOLHA 14
Local do Imóvel: Avenida Paschoal Thomaz, n. 1141 - Bonsucesso - Guanabara - RJ		13/11/18
INCORPORADOR: BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA		DATA: 18/12/18
Nome: ENCIPLAN - Consultoria Técnica de Obras S/A		COTA: 180615-SP
Assinatura: Eng. Priscila Tebaldi		
RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS		
ACABAMENTO		DETALHES GERAIS
EQUIPAMENTO	TIPO (OU MARCA)	
INSTALAÇÃO HIDRÁULICA	TUBOS DE PVC	PROJETO E ESPECIFICAÇÕES DA REDE DA UNID.
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	TUBULAÇÕES E CANAIS EM PVC E FIO DE COBRE POTI-OMAX	PROJETO E ESPECIFICAÇÕES DA REDE DA UNID.
INSTALAÇÃO TELEFONE	TUBULAÇÃO SEDA	DE ACORDO COM AS NORMAS DA CONCESSIONÁRIA
COBERTURA	ESTRUTURA EM MADEIRA OU METÁLICA	CONFORME ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO ARQUITETÔNICO
EQUIPAMENTOS DE SANEAMENTO	SANITOS EM MADEIRA	CONFORME ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO ARQUITETÔNICO
ESQUADRIAS METÁLICAS	FERRO OU ALUMÍNIO	CONFORME ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO ARQUITETÔNICO
APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS	MÁRMORE NATÉITO	CONFORME ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO ARQUITETÔNICO
CURVAS COZINHA	LUXAÇA	CONFORME ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO ARQUITETÔNICO
LAGOS SANITÁRIOS	TRANSFORMADORES	CONFORME ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO ARQUITETÔNICO
METAL	FECHADURAS	CONFORME ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO ARQUITETÔNICO
VERGOS		CONFORME ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO ARQUITETÔNICO
PERNAS		CONFORME ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO ARQUITETÔNICO



ANEXOS

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO VII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS**  
(DEPENDÊNCIA DE USO PRIVATIVO)

Local do Imóvel: Avenida Paschoal Thomas, n. 1141 - Bonsucesso - Guanabara - RJ

Nome: ENCAPAN - Instalação Técnica de Obras (LTD) Eng. Priscila Tebaldi Assinatura: [assinatura]

RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS: [assinatura]

CNPJ: 16661850

04717 FOLHA 15

Data: 19/12/18

DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	PEITORIS
<p>GRUPO IMBUIRIS</p> <p>BASE DE CIMENTADO CERÂMICA</p>	<p>PISOS</p>	<p>BLOCO DE CONCRETO</p> <p>REPLANTILHES</p>	<p>FORRO DE GESSO</p>	

ENCAPAN - Instalação Técnica de Obras (LTD) Eng. Priscila Tebaldi Assinatura: [assinatura]



ANEXOS

<b>INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS</b> (Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)		<b>04717</b>
<b>QUADRO VIII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS</b> (DEPENDÊNCIA DE USO COMUM)		<b>FOLHA</b> 16 Data: 19/12/18
Local do Imóvel: Avenida Paschoa Thomasi, n. 1141 - Borsucosso - Guarulhos - SP Nome: Borsucosso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda Avulsos:	RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS Nome: EMPÍPLAN - Consultoria Técnica de Obras EPP Eng. Pírcula Tebaldi Avaliador	CREA: 189619-0
<b>DEPENDÊNCIAS</b>	<b>PAREDES</b>	<b>PEITORIS</b>
<b>PISOS</b>	<b>TETOS</b>	
CANCELAMENTO		



## 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).



## **Laudo Simplificado de Avaliação Imobiliária**

PREPARADO PARA: BARZEL PROPERTIES

FINALIDADE: Fins de integralização dos ativos em FII e reestruturação societária da empresa

PROPRIEDADE: Condomínio São Luiz / Escritório (prédio) localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 - São Paulo/SP

DATA: 30 de setembro de 2020

VIA DIGITAL



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

São Paulo, 30 de Setembro de 2020.

BARZEL PROPERTIES.  
At. Sra Carla Ponzio  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar  
São Paulo/ SP

**Ref.: Laudo Simplificado De Avaliação Imobiliária do Condomínio São Luiz / Escritório (prédio) localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 - São Paulo/SP**

Prezados Senhores,

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 Simplificado de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda, do imóvel em referência, para fins de integralização dos ativos em FII e reestruturação societária da empresa.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os 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 Simplificado de Avaliação Imobiliária contém 34 páginas e destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para a BARZEL PROPERTIES, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16).

Da propriedade em estudo: trata-se do Condomínio São Luiz, Escritório (prédio) localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, JK, São Paulo/SP.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Simplificado De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 30 de setembro de 2020, em:

BARZEL PROPERTIES  
 At.: Sra Carla Ponzio  
 Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar.  
 São Paulo/SP

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

## CONCLUSÃO DE VALORES

### CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Área: 10.950,03 m<sup>2</sup> - Privativa Equivalente / Área: 12.635,21 m<sup>2</sup> - BOMA Equivalente

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )
Valor de mercado para venda	R\$ 173.106.000,00 (Cento e Setenta e Três Milhões, Cento e Seis Mil Reais)	R\$ 15.808,73 / m <sup>2</sup> privativo (equivalente) R\$ 13.700,30 / m <sup>2</sup> BOMA (equivalente)

Este Laudo Simplificado de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

#### Premissas extraordinárias

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

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

#### Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Este laudo não possui condições hipotéticas.

DS  
EHS

DS  
TA



BARZEL PROPERTIES

At.: Sra Carla Ponzio

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar.

São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar

São Paulo, SP 04571-100

Fone: +55 11 5501 5464

[cushmanwakefield.com.br](http://cushmanwakefield.com.br)

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

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

Atenciosamente,

---

Thamires Angelin

Consultora - Escritórios e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Erick Hurpia

Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Rodrigo da Silva

Gerente - Escritórios e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered

Valuer  
Diretor, Avaliação e Consultoria  
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

## Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste em um edifício comercial composto por 17 conjuntos e 177 vagas de garagem situadas em um complexo comercial formado por 4 torres, sendo elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores mais dois subsolos.

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)
Nome da propriedade	Condomínio São Luiz
Endereço	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, São Paulo/SP
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Simplificado de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	30/09/2020
Data do valor	30/09/2020
Data da inspeção	21/01/2020
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda
Finalidade	Este Laudo Simplificado de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de integralização dos ativos em FII e reestruturação societária da empresa
Metodologias	Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP-20-66032-900645

### PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL

#### CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Número de contribuinte	Não fornecido
Proprietário	Barzel Properties
Matrícula	Registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 140075 // 140076 // 140077 // 98804 // 98805 // 98815 // 98814 // 98806 // 98811 // 98812 // 98825 // 98824 // 98826 // 115657 // 115658 // 98816 // 115659
Contrato de locação	Contratos fornecidos, estão detalhados nas premissas adotadas no item "Determinação do Valor de Venda – Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado"
Outros documentos recebidos	Informações fornecidas por e-mail pelo contratante.

## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

### TERRENO

Descrição da propriedade	17 conjuntos e 177 vagas de garagem situadas em um complexo comercial formado por 4 torres, sendo elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores mais dois subsolos.		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)		
Área bruta total	15.595,50 m <sup>2</sup>	Área total de APP	0,00 m <sup>2</sup>
Área excedente (m <sup>2</sup> )	0,00 m <sup>2</sup>	Área útil de terreno (m <sup>2</sup> )	15.595,50 m <sup>2</sup>
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	Não informado	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	4,00		

### CONSTRUÇÕES

#### CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Tipo de Imóvel	Escritório (prédio)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Regular
Número de vagas	183,00
Coefficiente de estacionamento	52,09
Tipo de estacionamento	Subsolo
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	10.057,54
Área Boma (m <sup>2</sup> )	11.759,59

#### ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	FONTE DA ÁREA
Privativa Coberta	10.057,54	Matrícula
BOMA Coberta	11.759,59	Quadro de Áreas
Privativa Equivalente	10.950,03	Quadro de Áreas
BOMA Equivalente	12.635,21	Quadro de Áreas

### ZONEAMENTO

Zoneamento	Zona Mista - (ZM) Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espreada (Lei nº 13.260/2001 e 15.416/2011), Setor Faria Lima.
Coefficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vezes a área do terreno
Coefficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 4,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%



## PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

### PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Está localizado na região do Itaim, uma das principais regiões comerciais de São Paulo;
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédio de escritórios em sua maioria voltados para multiusuários;
- A região da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek apresenta boa visibilidade para investimentos, com boa infraestrutura, além de sua proximidade com a Avenida Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, atualmente;
- A região da JK apresenta hoje a menor vacância da cidade com 1,7%.

### PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O mercado imobiliário de São Paulo encontrava-se em recuperação até o início do ano, a redução na vacância das principais regiões indicava melhores condições de negociação para os proprietários de imóveis. Atualmente, dadas as condições da pandemia do Covid-19, com mercado em cautela e incerteza no horizonte de curto prazo, a retomada pode se estender de médio a longo prazo. Sem uma melhora consistente da economia, a liquidez das propriedades poderá ser impactada.

## CONCLUSÃO DE VALORES

### CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Valor de mercado para venda	R\$ 173.106.000,00 (Cento e Setenta e Três Milhões, Cento e Seis Mil Reais)	R\$/m <sup>2</sup> privativo (equivalente) 15.808,73 R\$/m <sup>2</sup> BOMA (equivalente) 13.700,30
-----------------------------	---	---

DS  
EHS

DS  
TA





## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

VISTA GERAL DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO EXTERNO



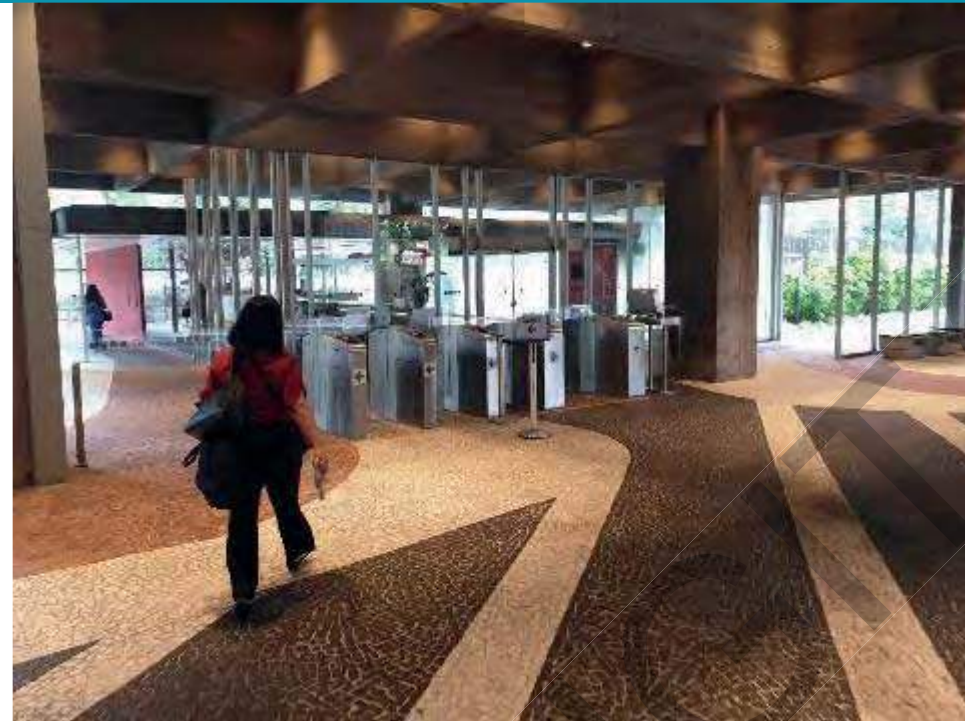
Fonte: Cushman & Wakefield

RECEPÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL CONTROLE DE ACESSO DE PEDESTRE



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS (TÉRREO)



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS (TÉRREO)



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO AUDITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO AUDITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO ITAÚ



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL RECEPÇÃO VERISURE



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA VERISURE



Fonte: Cushman & Wakefield



VISTA GERAL REFEITÓRIO DA VERISURE



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA RECEPÇÃO BIONEXO



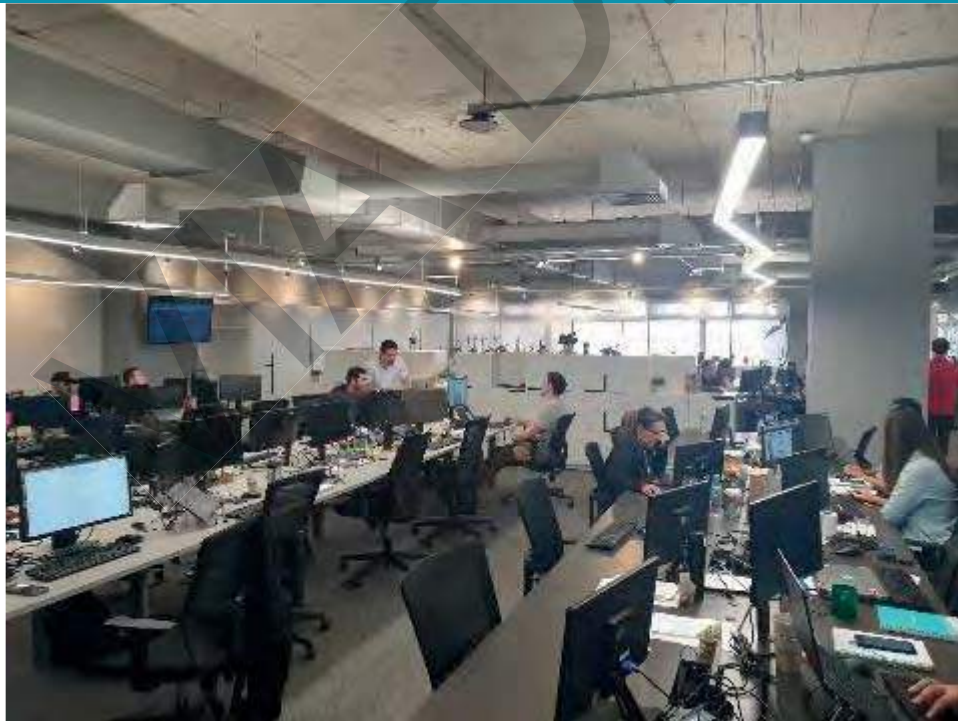
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA BIONEXO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA BIONEXO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA RECEPÇÃO DO DR. CONSULTA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL ÁREA DE CONVIVÊNCIA DO DR CONSULTA (COBERTURA)



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL VAGAS DE ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO BICICLETÁRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

## Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES .....	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....	VI
<b>ÍNDICE</b> .....	<b>XX</b>
<b>AVALIAÇÃO</b> .....	<b>1</b>
PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....	1
METODOLOGIA .....	1
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....	4
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA .....	10
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO .....	11
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (AUDITÓRIO) .....	19
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR .....	28
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	29
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS”</b> .....	<b>31</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO</b> .....	<b>34</b>
<b>ANEXOS</b> .....	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	A

## 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 estimativa 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 as seguintes metodologias: 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.

### **Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - 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 considerando período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

### **Premissas adotadas - ciclo operacional**

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região da JK.

**ANÁLISE DO FLUXO****PREMISSAS GERAIS**

Obs.:

Data de Início do Fluxo:	Out-20	Data de contratação do trabalho foi considerada como data base para o fluxo.
Data Final do Fluxo:	Set-30	
Período do Fluxo:	10 Anos	
Crescimento Real no Aluguel de Mercado:	1º ano: 0,00%	
	2º ano: 2,30%	
	3º ano: 4,70%	
	4º ano: 4,80%	
	5º ano: 4,90%	
	A partir do 6º ano: 2,35%	
Crescimento Real no Aluguel de Contrato:	1º ano: 0,00%	
	2º ano: 1,15%	
	3º ano: 2,35%	
	4º ano: 2,40%	
	5º ano: 2,45%	
	A partir do 6º ano: 1,17%	
Inflação nas Receitas:	Não considerado	
Inflação nas Despesas:	Não considerado	

**PREMISSAS DE NOVOS CONTRATOS**

Obs.:

Tipo do contrato:	Típico	
Prazo do Contrato:	5 Anos	Para novos contratos
Velocidade de Absorção:	2 Meses	Para novos contratos
Carência:	6 Meses	Para novos contratos
Desconto na Locação:	Não considerado	Para novos contratos
Período de Desconto:	Não considerado	Para novos contratos
Comissão de Locação:	1 Mês de aluguel	Para novos contratos
Valor de Locação (Mercado):	R\$ 113,07 (Escritórios) R\$ 120,96 (Auditório)	Por m <sup>2</sup> privativo equivalente Para novos contratos

**RENT ROLL**

Unidade	Locatário	Área (m <sup>2</sup> )	Início	Término	Aluguel Vigente (R\$/m <sup>2</sup> )	Informações adicionais
1A (auditório)	Novo Inquilino - Negociação	1.418,15	10/2020	09/2025	56,41	8 meses de carência
1-B e 1-C (74,40%)	Banco BMG	136,54	03/2018	02/2028	113,64	Revisional em 03/2021
Parte 1C	Promon Engenharia Ltda	28,38	10/2017	10/2022	105,30	Revisional em 11/2020
11	Verisure	756,84	02/2019	01/2024	97,32	R\$ 82,76 até 02/2021 Revisional em 02/2022
12 (14,86%)	Banco BMG	139,92	09/2018	09/2028	52,50	Revisional em 09/2021
12 (85,14%)	Verisure	801,61	02/2019	01/2024	97,32	R\$ 82,76 até 02/2021 Revisional em 02/2022

13	Decode Data Marketing	801,61	08/2020	07/2025	105,50	8 meses de carência R\$ 87,92 até 08/2021 R\$ 93,78 até 08/2022 Revisional em 08/2023	
14 (7,12%)	Itaú Unibanco	53,85	01/1996	04/2022	119,08		
14 (92,88%)	VAGO	702,99				Absorção por aluguel de mercado Revisional em 10/2023	
21	Verisure	805,22	02/2019	01/2024	97,32	R\$ 82,76 até 02/2021 Revisional em 02/2022	
71	Bionexo do Brasil	805,22	12/2017	11/2027	85,52	R\$ 80,52 até 12/2020 Revisional em 01/2021	
81	VAGO	805,22				Absorção por aluguel de mercado Revisional em 12/2023	
123	KCI Brasil	801,61	06/2016	11/2020	61,87		
133	Promon Engenharia	801,61	01/2015	10/2022	87,94	Revisional em 11/2020	
143, 151, 152, 153 e 154	DR. Consulta Clínica Médica	2.091,26	01/2018	01/2028	50,77	Revisional em 03/2022	
Área Privativa Equivalente (m <sup>2</sup> )		10.950,03					
Área Privativa (m <sup>2</sup> )		8.639,66 - Área Privativa de Escritório 1.418,17 - Área Privativa do Auditório 10.057,54 - Área Privativa Total	Área privativa referente somente a área coberta, não há a área descoberta no total de 2.349,87 m <sup>2</sup>				
Área BOMA (m <sup>2</sup> )		10.127,31 - Área BOMA de Escritório 1.632,28 - Área BOMA de Auditório 11.759,59 - Área BOMA total	Área BOMA referente somente a área coberta, não há a área descoberta no total de 2.349,87 m <sup>2</sup>				
Área Equivalente (m <sup>2</sup> )		10.950,06 m <sup>2</sup> - Área Privativa Equivalente 12.635,21 m <sup>2</sup> - Área BOMA Equivalente	Área equivalente coberta, ponderamos a área dos conjuntos 1B e 1C em 50% e área descoberta de 2.349,87 m <sup>2</sup> ponderada em 45%.				
Receita Bruta Potencial 1º mês:		R\$ 839.987,88					
Receita Bruta Potencial 1º ano:		R\$ 11.282.835,88					
PIS/COFINS		Não considerado	Fundos de investimento imobiliários são isentos de tributação.				
Vacância Estrutural		Não considerado					
Inadimplência:		1,00%	Ao ano		Sobre a receita base de locação. Essa é uma premissa relacionada a contingências eventuais.		
<b>PREMISSAS DE RENOVAÇÃO</b>						Obs.:	
<b>Premissas de Mercado</b>							
Probabilidade de Renovação:		80,0%	Consideramos que o contrato tem 80% de chance de renovação				
Aluguel de Mercado		R\$ 113,07 (Escritórios) R\$ 120,96 (Auditório)	Por m <sup>2</sup> privativo equivalente		Valor de Locação determinado pelo Comparativo Direto de Dados de Mercado para Locação		
Aluguel da Renovação (escritórios):		Valor calculado com base no último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação.					
Prazo do novo contrato:		5 Anos					

Meses Vagos:	3 Meses		No momento em que ocorre a renovação do contrato, consideramos um cenário de mercado para reabsorção de espaços, ponderado pela probabilidade de renovação
Carência:	2 Meses		De acordo com análise da conjuntura de mercado atual na região, consideramos que, após o término dos contratos atuais, um prazo de carência dos escritórios, ponderado pela probabilidade de renovação
Comissão de Locação na Renovação:	1 Aluguel		Cobrado no primeiro mês, em caso de nova locação
<b>DESPESAS</b>			Obs.:
IPTU:	9,69	P/m <sup>2</sup> privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente
Condomínio:	16,74	P/m <sup>2</sup> privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente.
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,5%		
CAPEX:	R\$ 800.000,00		Em 10/2020, conforme informação fornecida pelo cliente
Seguro:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente
Taxa Administração:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente
<b>RECEITA EXTRA</b>			Obs.:
Multa - Cisa	R\$ 98.801,48	Por mês	Em 10/2020, conforme informação fornecida pelo cliente
Confissão de Dívida - Dr Consulta	R\$ 41.165,39	Por mês	Até 07/2021, conforme informação fornecida pelo cliente
<b>PREMISSAS FINANCEIRAS</b>			Obs.:
Taxa de Desconto:	8,75%	Ao ano	
	0,70%	Ao mês	
Método de Desconto:	Mensal		
Taxa de Capitalização:	8,00%	Ao ano	
	0,64%	Ao mês	
Vacância Estabilizada - Perpetuidade:	5,00%		
Ano de Capitalização:	11º	Ano	
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%		

## 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: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento 8,75% ao ano.

## Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.



## AVALIAÇÃO

### Fluxo de caixa descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	set-2021	set-2022	set-2023	set-2024	set-2025	set-2026	set-2027	set-2028	set-2029	set-2030	set-2031
<b>RECEITAS DE LOCAÇÃO</b>											
Receita Base de Locação	11.282.836	12.930.398	13.849.803	14.136.749	14.184.500	14.956.092	14.921.225	15.484.789	15.859.595	15.981.085	16.700.449
Absorção & Volume de Vacância	-360.347	-6.089	-68.133	-286.257	-101.741	-616.241	-7.338	-416.812	-337.409	-117.117	-692.133
Carência	-2.629.876	-2.545	-37.806	-110.034	-39.357	-761.665	-2.799	-197.599	-128.324	0	-779.818
Receita Base Programada	8.292.612	12.921.765	13.743.864	13.740.458	14.043.403	13.578.187	14.911.089	14.870.378	15.393.862	15.863.968	15.228.498
Inflação e Outros Ajustes	0	20.066	159.041	370.480	651.518	586.717	746.035	479.371	351.388	419.853	312.330
<b>Total da Receita de Locação</b>	<b>8.292.612</b>	<b>12.941.831</b>	<b>13.902.905</b>	<b>14.110.937</b>	<b>14.694.921</b>	<b>14.164.904</b>	<b>15.657.124</b>	<b>15.349.749</b>	<b>15.745.250</b>	<b>16.283.821</b>	<b>15.540.828</b>
<b>OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS</b>											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	3.388.681	3.471.488	3.457.344	3.410.440	3.451.725	3.353.195	3.471.488	3.393.925	3.410.440	3.451.725	3.353.195
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	3.388.681	3.471.488	3.457.344	3.410.440	3.451.725	3.353.195	3.471.488	3.393.925	3.410.440	3.451.725	3.353.195
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>11.681.293</b>	<b>16.413.319</b>	<b>17.360.248</b>	<b>17.521.377</b>	<b>18.146.646</b>	<b>17.518.098</b>	<b>19.128.612</b>	<b>18.743.674</b>	<b>19.155.690</b>	<b>19.735.546</b>	<b>18.894.023</b>
<b>OUTRAS RECEITAS</b>											
Multa - Cisa	98.801										
Confissão de Dívida - Dr Consulta	411.654										
<b>Total de Outras Receitas</b>	<b>510.455</b>										
<b>RECEITA BRUTA POTENCIAL</b>	<b>12.191.749</b>	<b>16.413.319</b>	<b>17.360.248</b>	<b>17.521.377</b>	<b>18.146.646</b>	<b>17.518.098</b>	<b>19.128.612</b>	<b>18.743.674</b>	<b>19.155.690</b>	<b>19.735.546</b>	<b>18.894.023</b>
<b>Vacância e Inadimplência</b>											
Inadimplência	-82.926	-129.418	-139.029	-141.109	-146.949	-141.649	-156.571	-153.497	-157.453	-162.838	-155.408
<b>Total de Vacância e Inadimplência</b>	<b>-82.926</b>	<b>-129.418</b>	<b>-139.029</b>	<b>-141.109</b>	<b>-146.949</b>	<b>-141.649</b>	<b>-156.571</b>	<b>-153.497</b>	<b>-157.453</b>	<b>-162.838</b>	<b>-155.408</b>
<b>RECEITA BRUTA EFETIVA</b>	<b>12.108.822</b>	<b>16.283.901</b>	<b>17.221.219</b>	<b>17.380.268</b>	<b>17.999.696</b>	<b>17.376.449</b>	<b>18.972.041</b>	<b>18.590.176</b>	<b>18.998.237</b>	<b>19.572.708</b>	<b>18.738.615</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>											
Condomínio	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636
IPTU	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266
<b>Total de Despesas Operacionais</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>
<b>RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>8.635.920</b>	<b>12.810.999</b>	<b>13.748.317</b>	<b>13.907.366</b>	<b>14.526.794</b>	<b>13.903.547</b>	<b>15.499.139</b>	<b>15.117.274</b>	<b>15.525.335</b>	<b>16.099.806</b>	<b>15.266.713</b>
<b>CUSTOS COM LOCAÇÃO</b>											
Comissão de Locação	261.171	1.272	18.903	55.017	19.678	167.381	1.399	98.800	64.162		210.105
<b>Total de Custos com Locação</b>	<b>261.171</b>	<b>1.272</b>	<b>18.903</b>	<b>55.017</b>	<b>19.678</b>	<b>167.381</b>	<b>1.399</b>	<b>98.800</b>	<b>64.162</b>		<b>210.105</b>
<b>DESPESAS DE CAPITAL</b>											
FRA	124.389	193.826	206.158	206.107	210.651	203.673	223.666	223.056	230.908	237.960	228.427
CAPEX	800.000										
<b>Total de Despesas de Capital</b>	<b>924.389</b>	<b>193.826</b>	<b>206.158</b>	<b>206.107</b>	<b>210.651</b>	<b>203.673</b>	<b>223.666</b>	<b>223.056</b>	<b>230.908</b>	<b>237.960</b>	<b>228.427</b>
<b>TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS</b>	<b>1.185.561</b>	<b>195.099</b>	<b>225.061</b>	<b>261.124</b>	<b>230.329</b>	<b>371.053</b>	<b>225.066</b>	<b>321.855</b>	<b>295.070</b>	<b>237.960</b>	<b>438.532</b>
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>7.450.360</b>	<b>12.615.900</b>	<b>13.523.256</b>	<b>13.646.242</b>	<b>14.296.465</b>	<b>13.532.494</b>	<b>15.274.073</b>	<b>14.795.419</b>	<b>15.230.265</b>	<b>15.861.846</b>	<b>14.827.180</b>



## Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS		ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )
Área Privativa Equivalente		10.950,03
Área BOMA Equivalente		12.635,21
RESULTADOS		
VPL Final		R\$ 173.106.146,00
VPL por m <sup>2</sup> de Área Privativa Equivalente		R\$ 15.808,73
VPL por m <sup>2</sup> de Área BOMA Equivalente		R\$ 13.700,30

## Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, 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.

O Método Comparativo utiliza ofertas de 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 a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (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:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

### 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.

### 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 de porcentagem dividindo 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-HEIDECHE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.



## AVALIAÇÃO

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	ÁREA BOMA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA BOMA)	DATA DE INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
Condomínio São Luiz - Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 e Cj 154, São Paulo / SP - Brasil	Escritório (prédio)	9.531,89	11.002,93	183	Avaliando	-	-	-	set-20	-	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>												
1 360º JK - Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 360, 9º andar, JK - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	539,92	623,04	18	Oferta	71.649,60	132,70	115,00	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
2 Condomínio São Luiz IV - Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 1º andar, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	801,61	857,40	14	Oferta	94.314,00	117,66	110,00	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
3 Central Vila Olímpia - Torre A - Alameda Vicente Pinzon 51, Cj. 101, Vila Olímpia - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	580,40	650,00	18	Oferta	74.750,00	128,79	115,00	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
4 Vila Olímpia Corporate - Torre A - Rua Fidêncio Ramos 308, Cj. 11, Vila Olímpia - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	346,85	375,83	11	Oferta	45.099,60	130,03	120,00	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
5 E-Tower - Rua Funchal 418, 13º andar, Vila Olímpia - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	794,81	0,00	32	Oferta	110.295,78	138,77	-	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



AVALIAÇÃO

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR SANEADO (R\$/m <sup>2</sup> )
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>							
1	0,95	0,94 Superior	0,86 Superior	0,98 Superior	1,20 Inferior	123,24	123,24
2	0,95	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Inferior	1,00 Similar	112,12	112,12
3	0,95	0,91 Superior	0,84 Superior	0,98 Superior	1,13 Inferior	105,06	105,06
4	0,95	0,91 Superior	0,84 Superior	0,98 Superior	1,13 Inferior	105,95	105,95
5	0,95	0,94 Superior	0,87 Superior	0,97 Superior	1,13 Inferior	118,97	118,97
					<b>Média</b>	<b>113,07</b>	<b>113,07</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

**TRATAMENTO DE AMOSTRA - Condomínio São Luiz**Unitário Médio das Amostras (R\$/m<sup>2</sup>) - 129,59**HOMOGENEIZAÇÃO**

Limite superior(30%) 146,99

Limite inferior (30%) 79,15

Intervalo proposto 30,00%

Número de elementos 5

**SANEAMENTO**

Limite Superior 118,53

Limite Inferior 107,60

Intervalo de confiança 80%

Significância do intervalo de confiança 20%

Amplitude do Intervalo de Confiança 10%

Desvio Padrão 7,97

Distri. "t" Student 1,53

Número de Elementos Após Saneamento 5

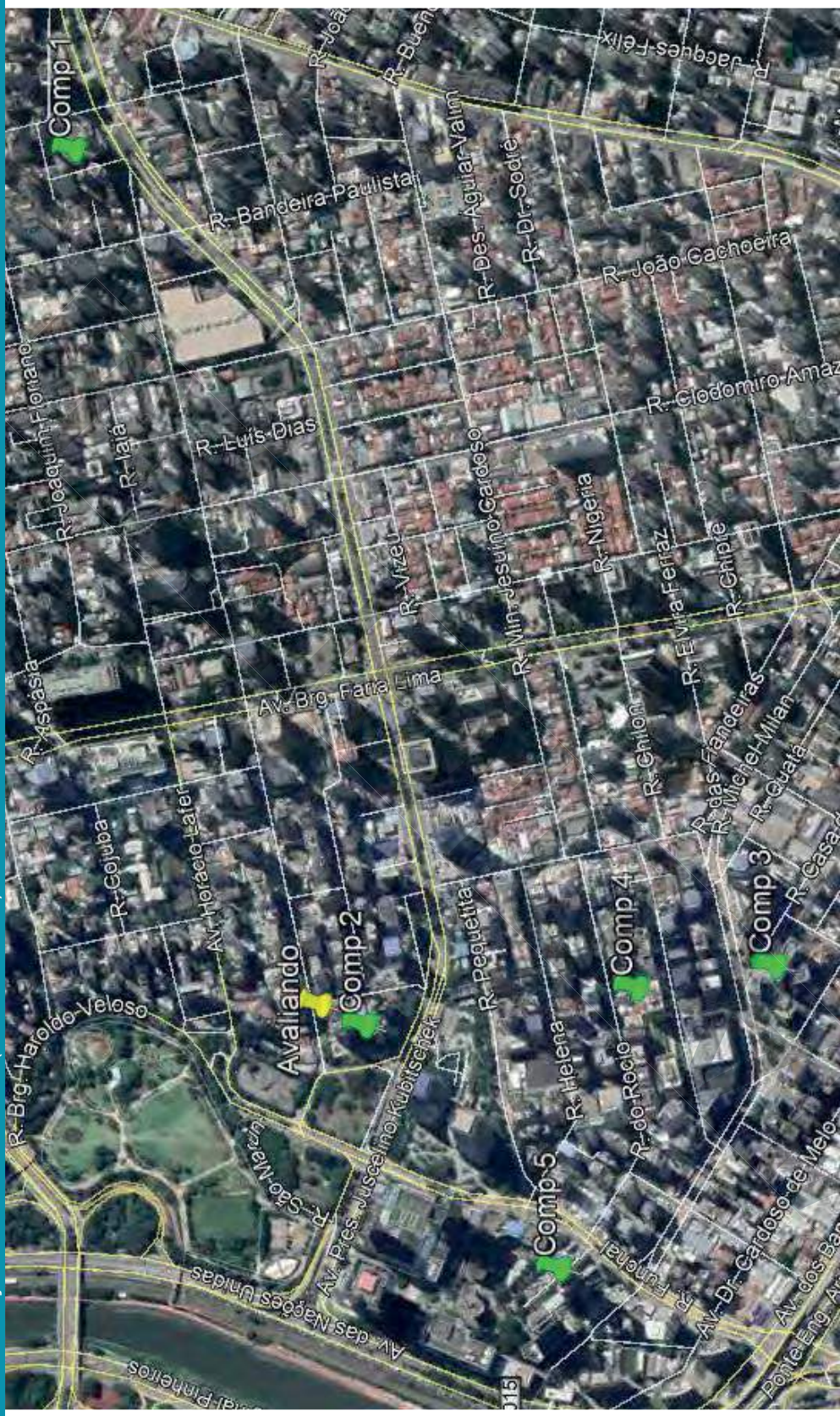
Coeficiente (Desvio/Mas) 0,07

**Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>) 113,07****Valor de Mercado para Locação (R\$) 1.077.760,06**

Fonte: Compilado por Cushman &amp; Wakefield



LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

## Análise das amostras



### Amostra N° 1

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 360, 9º andar, JK - São Paulo/SP, edifício 360º JK, possui 539,92 m<sup>2</sup> de área privativa total e 623,04 m<sup>2</sup> de área BOMA total e 18 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 132,70 /m<sup>2</sup> de área privativa e R\$ 115,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA.



### Amostra N° 2

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 1º andar, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP, edifício Condomínio São Luiz IV, possui 801,61 m<sup>2</sup> de área privativa total e 857,40 m<sup>2</sup> de área BOMA total e 14 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 117,66 /m<sup>2</sup> de área privativa e R\$ 110,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA.



### Amostra N° 3

A propriedade localiza-se na Alameda Vicente Pinzon 51, Cj. 101, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício Central Vila Olímpia - Torre A, possui 580,40 m<sup>2</sup> de área privativa total e 650,00 m<sup>2</sup> de área BOMA total e 18 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 128,79 / m<sup>2</sup> de área privativa e R\$ 115,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA.





#### Amostra N° 4

A propriedade localiza-se na Rua Fidêncio Ramos 308, Cj. 11, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício Vila Olímpia Corporate - Torre A, possui 346,85 m<sup>2</sup> de área privativa total e 375,83 m<sup>2</sup> de área BOMA total e 11 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 130,03 /m<sup>2</sup> de área privativa e R\$ 120,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA.



#### Amostra N° 5

A propriedade localiza-se na Rua Funchal 418, 13° andar, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício E-Tower, possui 794,81 m<sup>2</sup> de área privativa total e 32 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 138,77 /m<sup>2</sup> de área privativa.

## Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 117,66 /m<sup>2</sup> a R\$ 138,77 /m<sup>2</sup> de área privativa e de R\$ 110,00/m<sup>2</sup> a R\$ 120,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 346,85 m<sup>2</sup> a 801,61 m<sup>2</sup> de área privativa e de 375,83 m<sup>2</sup> a 857,40 m<sup>2</sup> de área BOMA. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

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

	Condomínio São Luiz
V. Unitário de Locação (R\$/m <sup>2</sup> de Área Privativa Equivalente)	113,07
Área Privativa Equivalente (m <sup>2</sup> )	9.531,89
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.078.000,00</b>
V. Unitário de Locação (R\$/m <sup>2</sup> de Área BOMA Equivalente)	97,95
Área BOMA Equivalente (m <sup>2</sup> )	11.002,93
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.078.000,00</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

## Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto (Auditório)

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, 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.

O Método Comparativo utiliza ofertas de 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 a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (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:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel etc.

- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

### 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.

### 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 de porcentagem dividindo 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	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.



AVALIAÇÃO

## CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	ÁREA EQUIVALENTE m² DE ÁREA PRIVATIVA	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
Condomínio São Luiz - Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 e Cj 154, São Paulo / SP - Brasil										
<b>A</b>	Escritório (prédio)	1.418,17	1.418,17	Avaliando	-	-	set-20			
<b>COMPARATIVOS</b>										
<b>1</b>	Avenida Brigadeiro Faria Lima 2927, São Paulo/SP	260,00	195,00	Oferta	25.000,00	128,21	set-20	Buscaponto	Maira	(11) 94016-7405
<b>2</b>	Avenida Cidade Jardim 894, Cidade Jardim - Itaim Bibi - São Paulo/SP	250,00	232,50	Oferta	18.000,00	77,42	set-20	Proprietário	Ricardo	(11) 9 8118-1133
<b>3</b>	Rua Joaquim Floriano 899, Itaim Bibi - São Paulo/SP	1.000,00	750,00	Oferta	80.000,00	106,67	set-20	Mautone Imóveis	Luana	(11) 4861-4200 (11) 96311-4188
<b>4</b>	Rua Gomes de Carvalho 614, Vila Olímpia - Itaim Bibi - São Paulo/SP	950,00	625,00	Oferta	60.000,00	96,00	set-20	LEF Properties	Fernandes	(11) 4550-4000 (11) 96396-3684
<b>5</b>	Avenida Pres. Juscelino Kubitschek 197, Vila Nova Conceição - São Paulo/SP	300,00	225,00	Oferta	14.000,00	62,22	set-20	Celita Salete	Celita Salete	(11) 4171-1838 (11) 93802-5851
<b>6</b>	Avenida Pres. Juscelino Kubitschek 825, Vila Nova Conceição - São Paulo/SP	240,00	240,00	Oferta	18.000,00	75,00	set-20	Location	Location	(11) 5041-1458 (11) 97611-2267

Fonte: Compilado por Cushman &amp; Wakefield



AVALIAÇÃO

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR SANEADO (R\$/m <sup>2</sup> )
A	1,00	1,00	1,00	-	-

### COMPARATIVOS

1	0,95	1,05 Inferior	1,11 Inferior	145,90	145,90
2	0,95	1,33 Inferior	1,33 Inferior	129,31	129,31
3	0,95	1,05 Inferior	1,00 Similar	115,94	115,94
4	0,95	1,25 Inferior	1,11 Inferior	127,25	127,25
5	0,95	1,33 Inferior	1,11 Inferior	93,57	93,57
6	0,95	1,29 Inferior	1,11 Inferior	113,77	113,77
				<b>Média</b>	<b>120,96</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

**TRATAMENTO DE AMOSTRA - Auditório**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/m<sup>2</sup>) - 90,92

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Limite superior(30%)	157,24
Limite inferior (30%)	84,67
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	6

**SANEAMENTO**

Limite Superior	131,60
Limite Inferior	110,32
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	18%
Desvio Padrão	17,66
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,15

**Unitário médio homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)**
**120,96**
**Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)**
**120,96**

Fonte: Compilado por Cushman &amp; Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

VIA

## Análise das amostras



### Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Brig. Faria Lima, 2927, Pinheiros – São Paulo/SP, possui 260,00 m<sup>2</sup> de área privativa total e 195,00 de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 128,21/m<sup>2</sup> de área privativa equivalente.



### Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Cidade Jardim, 894, Itaim Bibi – São Paulo/SP, possui 250,00 m<sup>2</sup> de área privativa total e 232,50 de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 77,42 /m<sup>2</sup> de área privativa equivalente.



### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Joaquim Floriano 899, Itaim Bibi - São Paulo/SP, possui 1.000,00 m<sup>2</sup> de área privativa total e 750,00 m<sup>2</sup> de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 106,67 /m<sup>2</sup> de área privativa equivalente.



**Amostra N° 4**

A propriedade localiza-se na Rua Gomes de Carvalho, 614, Vila Olímpia, São Paulo/SP, possui 950,00 m<sup>2</sup> de área privativa total e 625,00 m<sup>2</sup> de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 96,00 /m<sup>2</sup> de área privativa equivalente.

**Amostra N° 5**

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 197, Vila Nova Conceição – São Paulo/SP, possui 300,00 m<sup>2</sup> de área privativa total e 225,00 de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 62,22 /m<sup>2</sup> de área privativa equivalente.

**Amostra N° 6**

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 825, Vila Nova Conceição – São Paulo/SP, possui 240,00 m<sup>2</sup> de área privativa total. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 75,00 /m<sup>2</sup> de área privativa.

## Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 62,22/m<sup>2</sup> a R\$ 128,21/m<sup>2</sup> de área equivalente. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 240,00 m<sup>2</sup> a 1.000,00 m<sup>2</sup> de área total e 195,00 m<sup>2</sup> a 750,00 m<sup>2</sup> de área equivalente. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

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

	Condomínio São Luiz
V. Unitário de Locação (R\$/m <sup>2</sup> de Área Privativa)	R\$ 120,96
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	1.418,17
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>R\$ 172.000,00</b>
V. Unitário de Locação (R\$/m <sup>2</sup> de Área BOMA)	R\$ 105,09
Área BOMA (m <sup>2</sup> )	1.632,28
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>R\$ 172.000,00</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



## Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 30 de setembro de 2020, em:

### CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

#### VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 173.106.000,00 (Cento e Setenta e Três Milhões, Cento e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> privativo (equivalente) 15.808,73

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> BOMA (equivalente) 13.700,30

VIA DIGITAL

DS  
EHS

DS  
TA

DocuSigned by:  
E  
Assinado por: 8028831234 04/04/2020 14:18:10  
CPF: 21175478733  
CNPJ: 06.940.000/0001-90  
CP

DocuSigned by:  
E  
Assinado por: 8028831234 04/04/2020 14:18:10  
CPF: 1309988074  
CNPJ: 06.940.000/0001-90  
CP

## Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

### Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

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 a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>9</b>
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			

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

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%
Intervalo de confiança			9,67%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU III</b>

## Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Loja

### 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 a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

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

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

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

### 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%
Intervalo de confiança	17,59%		
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU III</b>

## Premissas e “disclaimers”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Simplificado De Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao (s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

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

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

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.
- Este Laudo Simplificado De Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário para o Office, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16);
- Este Laudo Simplificado De Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. A publicação ou divulgação deste Laudo Simplificado De Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais;
- Destinatário do laudo de avaliação: é o contratante Barzel Properties. Este laudo de avaliação destina-se única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM





## Certificado de Avaliação

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

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

DocuSigned by:

*Thamires Angelin*

B7A6BBF8AE914A0...

Thamires Angelin

Consultora - Escritórios e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

*Erick Hurpia*

EB3F03A6D64A4B0...

Erick Hurpia

Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil



Rodrigo da Silva

Gerente - Escritórios e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil



Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered

Valuer  
Diretor, Avaliação e Consultoria  
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



## Matrículas

Para a realização desta avaliação, utilizamos das matrículas registradas no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob os números:

140075 // 140076 // 140077 // 98804 // 98805 // 98815 // 98814 // 98806 // 98811 // 98812 // 98825 // 98824 // 988256 // 115657 // 115658 // 98816 // 115659

Como exemplo, anexaremos a matrícula de número 98.814.

VIA DIGITAL



# 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

Certifico a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 98.814

fôlha 01

São Paulo, 19 de outubro de 1988

MAIR. 73.595-144

**IMÓVEL:** UNIDADE Nº 14, em construção, localizada no 1º andar ou 4º pavimento do Bloco A, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ, sito à Avenida Juscelino Kubitschek de OLIVEIRA, nº 1830, e Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 1461, no 26º subdistrito - Jardim Paulista, com a área real total de construção de 975,983m<sup>2</sup>, sendo 756,839m<sup>2</sup>, de área útil ou privativa e 219,144m<sup>2</sup>, de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 202,1021m<sup>2</sup>, ou seja 1,2959%.

**CONTRIBUINTE:**

**PROPRIETÁRIA:** SÃO LUIZ PARTICIPAÇÕES S/A., com sede nesta Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar (parte), CGC nº 44.220.580/0001-06.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.04 nas Mat.n.ºs 27.629, 27.630 e 28.993 e R.07 na Mat. nº 28.983, deste Registro. (Matricula nº 73.595)

*Augusto Guilherme Sottano Constantino dos Santos*  
4º Oficial de Registro de Imóveis

R.01/ 98.814 data 19/outubro/1.988

Para escritura datada de 03 de outubro de 1.988, de Notas do 21º Cartório desta Capital, livro 1793, fls. 218, apresentada em forma de certidão datada de 03 de outubro de 1988, a proprietária, já qualificada, representada por Luiz Ernesto Camignani e Maria Helena de Barros Pimentel, deu em hipoteca a CIA. REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede à Avenida Paulista, nº 1374, 3º andar, nesta Capital, CGC número 62.500.376/000-12, representada por Urbano de Moura Lima e Iracy Eunha Nagalli Ramia, o imóvel, em construção, com todas as acessões e benfeitorias que venham a ser acrescentadas, para garantia de dívida no valor de Cr\$1.089.480.887,25, continua no verso

IMP. 18 - 30.000 - 6/88

4º Oficial de Registro de Imóveis  
Cartório de São Paulo - SP

11349-8-AA 709766



Matrícula 98.814	Vols. 01
	Folhas 01

equivalente da data do título a 367,275 OTNs., pagável no prazo de 12 meses, em prestações mensais, sucessivas e consecutivas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, à taxa de juros nominal de 11,385% ao ano e efetiva de 12,00% ao ano, sendo que a primeira delas, no valor de Cr\$96.486.388,44, vencer-se-á em 03 de maio de 1989 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; as prestações mensais, inclusive a primeira delas serão reajustadas, mensalmente, nas datas de seus respectivos vencimentos, mediante aplicação de coeficiente idêntico ao utilizado para o reajuste dos depósitos de poupança física, mantidos nas Instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Data de vencimento das parcelas de juros: 1ª parcela, com vencimento para o dia 03.02.1989; 2ª parcela, com vencimento para o dia 03.03.1989, e, 3ª parcela, com vencimento para o dia 03.04.1989, e demais condições constantes do título. Fazem parte da presente garantia a unidade nº 11, em construção, localizada no 1º andar ou 4º pavimento do Bloco 1 e a unidade nº 12, em construção, localizada no 1º andar ou 4º pavimento do Bloco 2, ambos do mesmo edifício.

Márcio A. A. Pimenta  
Escritor Público

Walter Ribeiro - Escritor Público

AV.02/ 98.814

Data: - 31/julho/1989

Consta que tendo sido averbada a construção do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ, e instituído o respectivo condomínio - (Av.17 e R.19/73.595), esta ficha passe a constituir a matrícula nº 98.814, referindo-se a UNIDADE nº 14, do Bloco 04, já concluída; nos termos do instrumento particular de 25/07/1988 e requerimento datado de 25/07/1989.

Mariado F. de Aguiar  
Escritor Público

JOSE LUIZ DE OLIVEIRA JUNIOR  
Escritor Público

(continua na ficha 02)



# 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 98.814

folha 02

São Paulo, de de 1990

Av.03/98.814 Data:19/abril/1.990.  
**CANCELADO** o R.01, referente a hipoteca que grava o imóvel objeto da matrícula, em virtude da credora, COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, ter recebido de sua devedora, SÃO LUIZ PARTICIPAÇÕES S/A., a quitação total do débito; nos termos do instrumento particular datado de 06 de abril de 1990.

Ator: Augusto Guilherme Sottano Constantino dos Santos  
 Escrivão Habilitado

Just. Augusto Guilherme Sottano Constantino dos Santos  
 Oficial de Registro

R.04/98.814 Data:18/dezembro/1.990.  
 Pela escritura datada de 14 de dezembro de 1.990, de notas do 21º Cartório desta Capital, livro 2005, fls.12, apresenta-se por certidão de 18 de dezembro de 1.990, SÃO LUIZ PARTICIPAÇÕES S/A., com sede nesta Capital, já qualificada, deu em hipoteca ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília-DF., e serviços na cidade do Rio de Janeiro-RJ., na Av. República do Chile, nº.100, CGC 33.657.248/0001-89, o imóvel, para garantia do crédito aberto pelo credor, em favor da PRUMON TECNOLOGIA S/A., com sede nesta Capital, à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, - 13º andar, CGC.55.737.514/0001-16, dividido em 2 (dois) subcréditos nos seguintes valores: I - Subcrédito "A", no valor de CR\$.79.273.505,84; e, II - Subcrédito "B", no valor de CR\$.317.094.023,37; destinado à informatização das áreas de produção e administrativa da Beneficiária e suas controladas. Sobre o principal da dívida incidirão juros às seguintes taxas: I) Subcrédito "A" - Taxa variável reajustada trimestralmente no dia 16 dos meses de Janeiro, Abril, Julho e Outubro, com base no custo médio ponderado de todas as taxas e despesas incorridas pelo BNDES na captação de recursos em moeda estrangeira sem vinculação à repasse específico, no tri

(continua no verso)

Vol. 10 - C/02

4º Oficial de Registro de Imóveis  
Cartório de São Paulo - SP

11349-8-AA 709767



matrícula  
98.814

folha  
02

votos

mestre civil imediatamente anterior ao mês de reajuste da referida taxa de juros, calculados sobre o saldo devedor reajustado na forma do título; II) Subcrédito "B" - 10% ao ano, calculados sobre o saldo devedor reajustado nos termos do título. Os juros serão calculados dia a dia pelo sistema proporcional e exigíveis no dia 15 dos meses de Janeiro, Abril, Julho e Outubro de cada ano nos períodos compreendidos entre 15 de dezembro de 1.990 e 15 de julho de 1.993, para o Subcrédito "A" e entre 15 de dezembro de 1.990 e 15 de janeiro de 1994, para o Subcrédito "B", e mensalmente, a partir, inclusive, de 15 de agosto de 1.993, para o subcrédito "A" e 15 de fevereiro de 1.994, para o subcrédito "B", juntamente com as parcelas de amortização do principal e no vencimento ou liquidação da dívida. O principal da dívida decorrente de cada subcrédito deverá ser pago da seguinte forma: I) Subcrédito "A" - Em 06 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal da dívida deste subcrédito, reajustado nos termos do título, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não pagas, vencendo-se a 1ª prestação no dia 15 de agosto de 1.993, e a última em 15 de janeiro de 1.994; e, II) - Subcrédito "B" - em 24 prestações mensais e sucessivas cada uma delas no valor do principal da dívida deste subcrédito, reajustado nos termos do título, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não pagas, vencendo-se a 1ª prestação no dia 15 de fevereiro de 1.994, e a última em 15 de janeiro de 1.996; e, demais condições constantes do título. Faz parte da presente garantia a Unidade nº. 12, no 1º andar ou 4º pavimento do Bloco "2" do mesmo edifício.

Artista Brasileira de Câmara  
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS BELANZI DE CARVALHO  
Oficial Público

(CONTINUA NA FOLHA 03)





# 4.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO N.º 2.- REGISTRO  
continuação.....GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula: **98.814**      fôlha: **03**

São Paulo,      de      de 19

Av.05/98.814      DATA:-07/JULHO/1.992.  
CONSTA que a SÃO LUIZ PARTICIPAÇÕES S/A., denomina-se atualmente PROMON EMPREENDIMENTOS S/A.; conforme prova a Ata Extraordinária da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 24 de abril de 1.991, devidamente registrada sob nº.68.445/91-0, em data de 17 de maio de 1.991, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.; nos termos do requerimento datado de 01 de julho de 1.992, subscrito pela Promon Empreendimentos S/A., com sede nesta Capital, na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 4 - 14º andar, CGC/MF.44.220.580/000106.-

Antonio Benedito de Oliveira  
Escritor Registrado

RENALDO YAOA TADASHI  
Oficial Substituto

Av.06/98.814      DATA:-14/JULHO/1.994.  
"Ex vi" do que estatui o Art. 213, § 1º da Lei 6.015/73, é feita a presente, para ficar constando, que na matrícula 73.595, onde foi instituído o "Condomínio Edifício São Luiz", consta da Av. nº.01 o registro nº.06 da matrícula nº. 27.630, referente à servidão de Passagem que atinge uma faixa nos fundos do terreno, com a área de 358,80m²., e favor da SABESP.-

Antonio Benedito de Oliveira  
Escritor Registrado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS  
Oficial

Av.07/98.814      DATA:-19/JULHO/1.994.  
CANCELADO o R.04, referente a hipoteca que grava o imóvel desta matrícula, autorizado pelo credor hipotecário BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, já qualificado, nos termos da escritura datada de 10 de março de 1994, - de Notas do 3º Cartório desta Capital, livro 1541, fls.145.-

Antonio Benedito de Oliveira  
Escritor Registrado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS  
Oficial

(continua no verso)

Mod. 1 - 1.000

4.º Oficial de Registro de Imóveis  
Cartório de São Paulo - SP

11349-8-AA 709768

11349-8-AA 709768



CKS: 11.349-g

matrícula  
98.814ficha  
03

R.08/98.814 DATA:-19/JULHO/1.994.  
Pela escritura datada de 09 de junho de 1.994, de Notas do 3º Cartório desta Capital, livro 1567, fls.204, PROMON EMPREENDIMENTOS S/A., com sede nesta Capital, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 14º andar (parte), Torre IV, inscrita no CGC/MF. sob nº.44.220.580/0001-06, transmitiu por venda a FUNDAÇÃO PROMON DE PREVIDÊNCIA SOCIAL, com sede nesta Capital, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº.1830, 1º andar, - Torre III, inscrita no CGC/MF. sob nº.47.415.773/0001-00, o imóvel desta matrícula, pelo valor de CR\$ 50.000.000,00, venda essa em cumprimento ao compromisso de compra e venda datado de 24 de junho de 1.993, não registrado.-

Antônio Bonafide de Oliveira  
Escritor habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS  
Oficial

Av.09/ Data: 25/AGOSTO/1999  
Verifica-se que a denominação correta da avenida em que se localiza o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ é avenida Presidente Juscelino Kubitschek, conforme prova o Decreto Municipal nº 13.464/76 e Certidão nº 000021419, expedida em 16 de julho de 1999 pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do instrumento particular datado de 26 de junho de 1998 e requerimento datado de 19 de agosto de 1999.

Edgar Jorge Furlanetto  
Escritor habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos  
Oficial

R.10/ Data: 20/DEZEMBRO/2017  
Por instrumento particular de 09 de outubro de 2017 e primeiro aditivo datado de 16 de novembro de 2017, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, FUNDAÇÃO PROMON DE PREVIDÊNCIA SOCIAL, já qualificada, transmitiu por venda a BARZEL JK INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 26.514.386/0001-43, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2128,

continua na ficha 4



# 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME BOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula  
98.814folha  
04

4º andar, sala 403, Jardim Paulistano, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$3.737.314,58, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra e outros pactos datado de 16 de maio de 2017, celebrado com a Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A., CNPJ nº 23.541.066/0001-64, e instrumento particular de cessão de direitos aquisitivos e obrigações sobre bens imóveis e outros pactos celebrado anteriormente a data do título, entre a Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A. e a compradora, não registrados. Contribuinte nº 299.019.0150-0. Protocolo nº 541.869 de 23/11/2017.

Paulo S. R. Ornellas  
Escritor Autorizado

R.11/

Data: 20/DEZEMBRO/2017

Por instrumento particular de 09 de outubro de 2017 e primeiro aditivo de 16 de novembro de 2017, referidos no R.10, BARZEL JK INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, alienou fiduciariamente a FUNDAÇÃO PROMON DE PREVIDÊNCIA SOCIAL, CNPJ nº 47.415.773/0001-00, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1830, 13º andar (parte), Torre III, Vila Nova Conceição, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$75.935.463,32, pagável por meio de 34 parcelas iguais, mensais e sucessivas, cada qual no valor de R\$2.233.395,98, a serem pagas sem juros, vencendo-se a primeira delas 30 dias após a data do título e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Prazo de carência: 15 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente garantia outros imóveis mencionados no título. Protocolo nº 541.869 de 23/11/2017.

Paulo S. R. Ornellas  
Escritor Autorizado

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos .....	29,90
Estado .....	8,51
Certidão .....	5,82
Registro Civil .....	1,58
Tribunal de Justiça .....	2,00
M. P. ....	1,44
ISS .....	0,61
TOTAL .....	49,86

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e TRANSAÇÕES até a data de 19/12/2017

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 21/12/2017

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCC/SP, XIV, 12, "d").

Grobene Martin / Tatiane Barbosa Martins  
Escritor Autorizado / Escritor Autorizado

Página 7 de 7



## 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).



## Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

**PREPARADO PARA:** Barzel Fundo de Investimento Imobiliário

**FINALIDADE:** Atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento a Instrução nº 516

**PROPRIEDADE:** CD 01 - GPA / Localizado na Rodovia Anhanguera, Km 17 - Osasco/SP.

**DATA:** 31 de dezembro de 2020

VIA DIGITAL



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

São Paulo, 31 de dezembro de 2020.

**Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**

Av. Brig. Faria Lima 2128 Cj. 403|404  
01451-903 – São Paulo – SP

**Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Centro de Distribuição Anhanguera (CDA), complexo logístico situado na Via Anhanguera, Km 17, Osasco - SP.**

Prezado(a),

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 68 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.

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 especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2020:

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário  
Av. Brig. Faria Lima 2128 Cj. 403|404  
São Paulo/SP

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

## CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	<b>R\$ 415.471.000,00</b> (Quatrocentos e Quinze Milhões, Quatrocentos e Setenta e Um Mil Reais)	<b>R\$/m<sup>2</sup> 3.400,40</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:  
*Diego Melo*  
8B246628AA034EF...

Diego Melo

Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil



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

DocuSigned by:  
*Danielly Melo*  
F380A119B87D425...

Danielly Melo

Coordenadora – Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

p\



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

## Resumo das Principais Características e Conclusões

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, industrial, galpão, monousuário
Endereço:	Via Anhanguera - km 17, Osasco/SP
Data da avaliação:	31 de dezembro de 2020
Data da inspeção:	Avaliação <i>Desktop</i> – fotos: 31 de janeiro de 2020
Objetivo:	Determinar o <b>Valor de Mercado para Venda</b>
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da Instrução nº 516.
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, Método Evolutivo e Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	Rev01_AP-20-66032-900824 (Este relatório muda e substitui a versão AP-20-66032-900824 enviada em 10/02/2021)



## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Topografia da área útil:	Boa - acive até 10%
Formato:	Irregular
Área:	187.974,20 m <sup>2</sup> (conforme a Matrícula)
Descrição:	Trata-se de um terreno com topografia e formato irregular, que acomoda o complexo utilizando as curvas de nível para compor os pavimentos.

### Blocos, Edificações e Benfeitorias

GPA:	Área Construída Total:	127.198,51 m <sup>2</sup> (conforme informações do cliente)
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples - D
	Idade Aparente:	25 anos
	Vida Remanescente:	55 anos

Coberturas:	Área Construída Total:	237,19 m <sup>2</sup> (conforme estimativas feitas através do GE Pro)
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples - D
	Idade Aparente:	9 anos
	Vida Remanescente:	21 anos

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

**Acessibilidade:** O acesso é feito através tanto pela Rod. Anhaguera, quanto pela Avenida Dr. Alberto Jackson Byington.

**Vizinhança:** Industrial

**Infraestrutura logística:** Rodoviária

**Transporte:** Público e privado

**Melhoramentos Públicos:** Infraestrutura básica disponível

## DOCUMENTAÇÃO

**Registros:** 2º Registro de Imóveis de Osasco sob as matrículas nº: 11.200 e 11.201, 24.907, 27.088 e 27.087.

**Taxas e Dispendios:** Notificação de Lançamento, sob Inscrições Imobiliárias nº: 24464.4.97.0001.00.000.01, 24464.23.32.0001.00.000.01, 244.23.32.0400.00.000.02, 99999.00.10.0001.00.000.01 e 99999.00.12.0001.00.000.01.

**Outros:** *Rent Roll*, contrato de locação e planta

## ZONEAMENTO

Zona:	ZI-15
Uso:	Zona de Uso Exclusivamente Industrial
Taxa de Ocupação:	0,70
Coefficiente de aproveitamento Máximo:	1 vez a área de terreno

## MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Osasco. Seu perfil ocupacional é composto por galpões logísticos e industriais, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação, com predomínio de empreendimentos voltados à logística/indústria.

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

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 800,00 até R\$ 1.761,39 /m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 11.547,00 m<sup>2</sup> e 100.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 17,00/m<sup>2</sup> até R\$ 32,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 890,00 m<sup>2</sup> e 7.111,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## ANÁLISE SWOT

<b>PONTOS FORTES</b>	<b>E</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A propriedade dispõe de ótimo acesso e localização, a poucos minutos da marginal Tietê, e</li> <li>Contrato com ocupante renovado recentemente.</li> </ul>
<b>OPORTUNIDADES</b>		
<b>PONTOS FRACOS</b>	<b>E</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Por ser um polo industrial e comercial, em certos horários possui trânsito intenso.</li> </ul>
<b>AMEAÇAS</b>		

## CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de Mercado para Venda: **R\$ 415.471.000,00**  
(Quatrocentos e Quinze Milhões, Quatrocentos e Setenta e Um Mil Reais) **R\$/m<sup>2</sup> 3.400,40**

DS  
DF

DS  
DM

Digitally signed by  
Mauricio de Oliveira Souza de Jesus  
DN: cn=Mauricio de Oliveira Souza de Jesus, o=Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, ou=Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, email=mauricio.souza@barzel.com.br, c=BR

Digitally signed by  
Mauricio de Oliveira Souza de Jesus  
DN: cn=Mauricio de Oliveira Souza de Jesus, o=Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, ou=Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, email=mauricio.souza@barzel.com.br, c=BR

## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

**GALPÃO**



Fonte: Cushman & Wakefield

**DOCAS**



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERNO



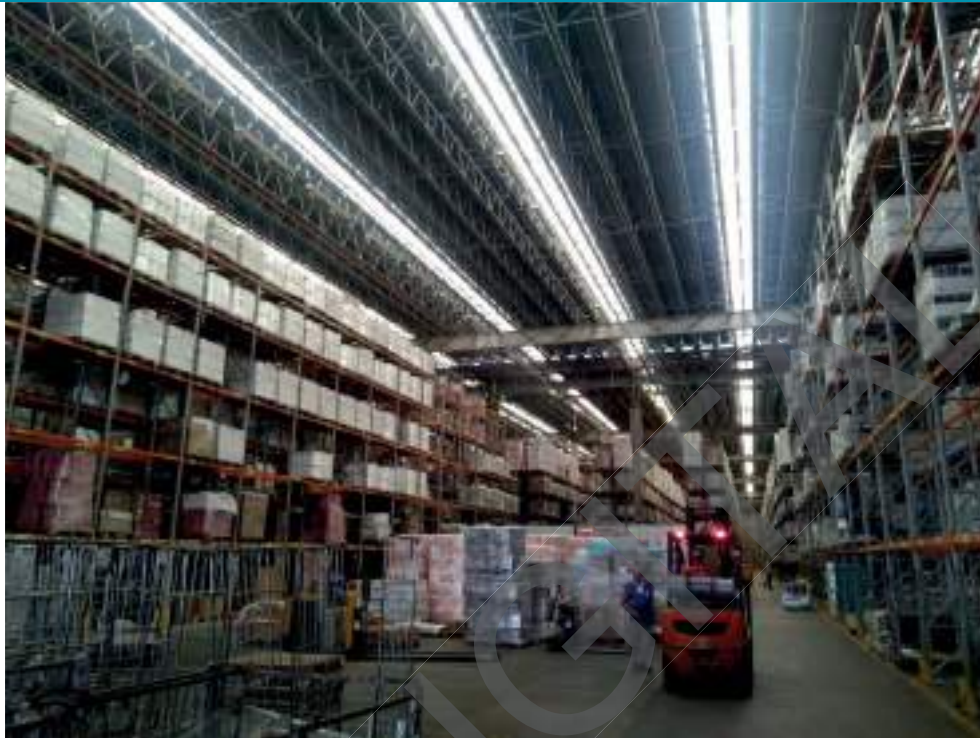
Fonte: Cushman & Wakefield

CIRCULAÇÃO INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield

**INTERIOR DO GALPÃO**



Fonte: Cushman & Wakefield

**PASSARELA ENTRE GALPÕES**



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA DE MANUTENÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA INTERNA



Fonte: Cushman & Wakefield



## Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES .....	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....	VI
<b>ÍNDICE</b> .....	<b>XII</b>
<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>1</b>
OBJETO .....	1
OBJETIVO .....	1
FINALIDADE .....	1
DESTINATÁRIO .....	1
PUBLICIDADE .....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....	1
DOCUMENTAÇÃO .....	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	3
<b>ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO</b> .....	<b>4</b>
ASPECTOS GERAIS .....	5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....	5
ACESSO .....	5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA .....	5
CONCLUSÃO .....	6
<b>ANÁLISE MERCADOLÓGICA</b> .....	<b>7</b>
CENÁRIO ECONÔMICO .....	7
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA .....	9
MERCADO DE BARUERI (DO QUAL A REGIÃO DE OSASCO FAZ PARTE) .....	10
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL .....	15
OFERTA E DEMANDA .....	15
PREÇOS PRATICADOS .....	15
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE .....	15
<b>ANÁLISE DA PROPRIEDADE</b> .....	<b>16</b>
DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITÓRIAS .....	18
QUADRO DE ÁREAS .....	20

ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO.....	20
ZONEAMENTO.....	21
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	22
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>23</b>
PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....	23
METODOLOGIA .....	23
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....	26
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	34
MÉTODO EVOLUTIVO.....	41
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....	41
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO .....	49
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....	51
<b>CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL.....</b>	<b>52</b>
<b>TAXA DE DESCONTO.....</b>	<b>52</b>
<b>RESUMO DE VALORES.....</b>	<b>58</b>
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	59
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	60
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>66</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>69</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	C
ANEXO C: RELATÓRIO DE ALTERAÇÕES .....	D

## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é o Centro de Distribuição Anhanguera (CDA), complexo logístico localizado na Via Anhanguera, km 17, Osasco - SP.

### Objetivo

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

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da instrução nº 516.

**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 **Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**.

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

### Publicidade

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

### Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 31 de dezembro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: Avaliação *Desktop* – Fotos no Laudo são de 31 de janeiro de 2020.

## Documentação

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

MATRICULA					
Número do Registro:	27.087	27.088	11.200	11.201	24.907
Cartório:	2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco		2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco		2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco
Data da Matrícula:	03/01/2020	03/01/2020	29/01/2019	29/01/2019	29/01/2019
Endereço do imóvel:	Via Anhanguera, KM 17,432	Via Anhanguera, KM 17,499	Via Anhanguera, KM 17	Via Anhanguera, KM 17	Via Anhanguera, KM 17
Proprietário:	BRZ CDI Investimentos Imobiliários		BRZ CDI Investimentos Imobiliários		BRZ CDI Investimentos Imobiliários
Data da Aquisição:	21/12/2018	21/12/2018	21/12/2018	21/12/2018	21/12/2018
Valor da Aquisição:	61.297.500,32	67.393.906,48	2.850.000,00	22.708.574,22	120.750.018,97
Área Construída (m²):	38.776,30	22.018,60	-	13.811,00	55.534,00
Área de Terreno (m²):	60.018,90	16.995,87	18.000,00	24.000,00	69.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU					
Número de Contribuinte:	24464.4.97.0001.00.000.01	24464.23.32.0001.00.000.01	244.23.32.0400.00.000.02	99999.00.10.0001.00.000.01	99999.00.12.0001.00.000.01
Prefeitura:	Prefeitura de osasco		Prefeitura de osasco	Prefeitura de osasco	
Ano Base do Documento em Referência:	2020	2020	2020	2020	2020
Proprietário:	Companhia Brasileira de Distribuição		Companhia Brasileira de Distribuição	Companhia Brasileira de Distribuição	
Endereço do Imóvel:	Avenida das Comunicações, 215	Avenida Doutor Alberto Jackson Byington, 1500	Rua Robert Bosch	Via Anhanguera s/n - km 17,5	Via Anhanguera s/n - km 17
Área Construída (m²):	38.776,30	0,00	13.811,00	38.776,30	38.776,30
Área de Terreno (m²):	69.000,00	17.903,26	24.000,00	16.959,30	60.018,90
Valor Venal do Imóvel (R\$):	41.939.506,96	2.855.961,33	15.022.338,55	35.377.363,76	41.392.056,00
Valor do Imposto a Pagar (R\$):	448.866,36	64.861,77	167.581,94	380.291,95	443.145,49

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Locador	BRZ CD1 Investimentos Imobiliários
Locatário:	Companhia Brasileira de Distribuição
Endereço do Imóvel:	Via Anhanguera
Data de Início:	21/12/2018
Duração:	8 anos, sendo que os primeiros 36 meses de contrato serão "Atípicos"

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

## OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Rent Roll e Planta Baixa
-----------------------------	--------------------------

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 endereço, Avenida das Comunicações, 215, que consta no IPTU de número de cadastro 2180260000, encontra-se outro imóvel que não é o avaliando. Entretanto, nos foi confirmado pelo cliente, via e-mail, que o IPTU corresponde ao complexo logístico avaliando.

## Informações sobre a comercialização do imóvel

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

VIA DIGITAL

## Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se CD 01 e está situada na Via Anhanguera, km 17, Osasco - SP.

Industrial

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

- Em frente à Rodovia Anhanguera;
- 3 km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 4 km da Rodovia Castello Branco;
- 5 km da Marginal Tietê;
- 15,5 Km do Centro de São Paulo; e
- 30 Km do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU).

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

## Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), localizado na porção norte da cidade de Osasco. A localização do avaliando é limítrofe com o município de São Paulo.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Osasco de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 666.740 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 699.944 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Osasco também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões.

## Ocupação circunvizinha

Industrial com a presença de ocupação residencial em um raio de 1 km de distância do imóvel.

## Acesso

### Nível regional

O município de Osasco faz parte da região metropolitana de São Paulo, no Estado de SP. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Anhanguera SP-330; Rodoanel Mario Covas SP-021; e Avenida Marginal Tietê.

### Nível municipal

O bairro Industrial Anhanguera está localizado na porção norte do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Anhanguera, as avenidas Doutor Alberto Jackson Byington, Estrada Ariam e Doutor Mauro Lindemberg Monteiro.

### Nível local

A Rodovia Anhanguera é asfaltada e possui três faixas de rolamento em cada sentido de direção.

A Avenida Doutor Alberto Jackson Byington é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido de direção.

O estado de conservação de ambas as vias é bom.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado em frente do acesso da Avenida Doutor Alberto Jackson Byington.

## Infraestrutura logística

O Aeroporto de Congonhas está aproximadamente à 19 km de distância do imóvel, e este, opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

A linha 8 Diamante da CPTM atende o município e a estação Osasco dista aproximadamente 12 km do imóvel.

## Conclusão

A região onde encontra-se o avaliando já é consolidada pelo mercado logístico e possui uma importante rodovia que atravessa Osasco e conecta São Paulo à Caieiras, Cajamar, Franco da Rocha e Jundiaí. Possui boa infraestrutura para veículos e pedestres, além de estar próximo de polos de negócios e comerciais. Desta forma, considera-se que em âmbito nacional, a localização do avaliando é valorizada, principalmente pela proximidade do grande polo consumidor da Região Metropolitana de São Paulo e da malha viária disponível para escoamento de mercadorias.

VIA DIGITAL



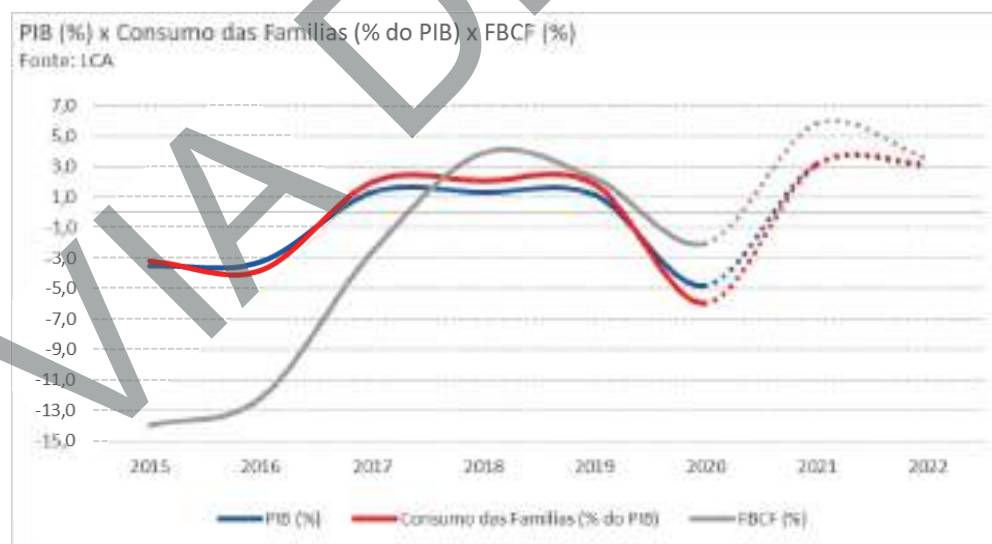
## Análise Mercadológica

### Cenário econômico

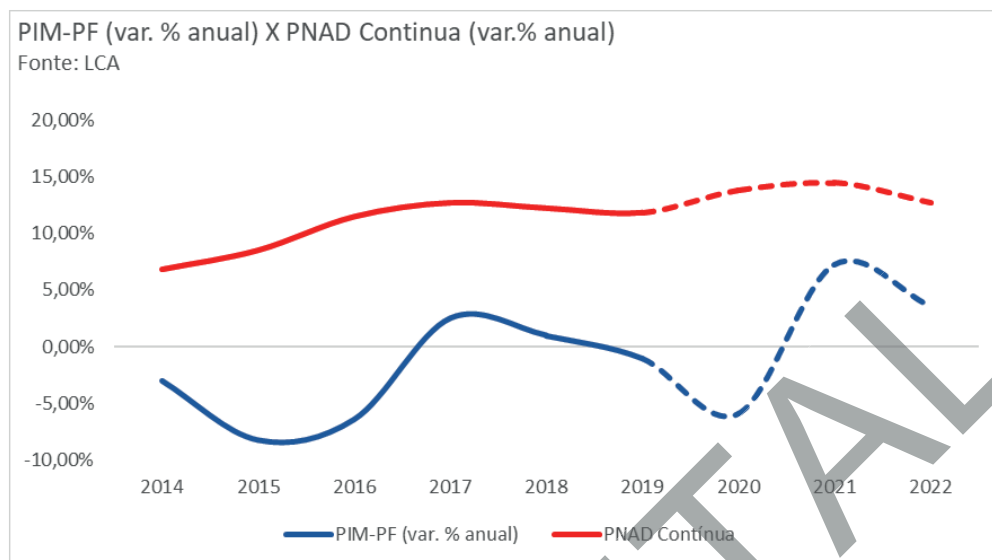
Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo coronavírus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado com o período anterior, por sua vez no primeiro semestre de 2020 foi registrado redução de 5,9% em relação a igual período de 2019.

Contudo apesar do cenário adverso nos dois primeiros trimestres, ao longo do terceiro trimestre a expectativa dos empresários e do consumidor indica uma recuperação de forma acelerada. O Índice de Confiança do Consumidor calculado pela FGV em setembro já havia recuperado 70% em relação a abril, mês em que foi registrado o pior nível da série. Não obstante o Índice de Confiança do Empresário Industrial e o Índice de Confiança do Comércio, apresentaram recuperação de 56% e 64% respectivamente no mesmo período.

O mercado acionário brasileiro, por sua vez apresentou entre janeiro e agosto uma captação de aproximadamente US\$ 12 bilhões em 47 ofertas de novas ações, representando um crescimento de 33% no volume financeiro em relação ao ano de 2019 inteiro. Os investimentos imobiliários por sua vez, apesar de reduzirem os números de transações em 30% entre janeiro e setembro em relação ao mesmo período do ano anterior, apresentaram um aumento de 7,7% no volume financeiro, indicando o aumento de apetite do investidor por ativos mais premium e com riscos menores.



O Produto Interno Bruto que em 2019 já havia sido aquém do esperado pelo mercado, devido aos impactos causados pela instabilidade política brasileira e à guerra comercial entre os EUA e China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil. Foi projetado no início de 2020 um crescimento de 2,3%, contudo a crise sanitária causada pelo novo coronavírus fez com que fosse revisado para -4,8%. Assim como todos os outros indicadores macroeconômicos que também foram revisados negativamente.

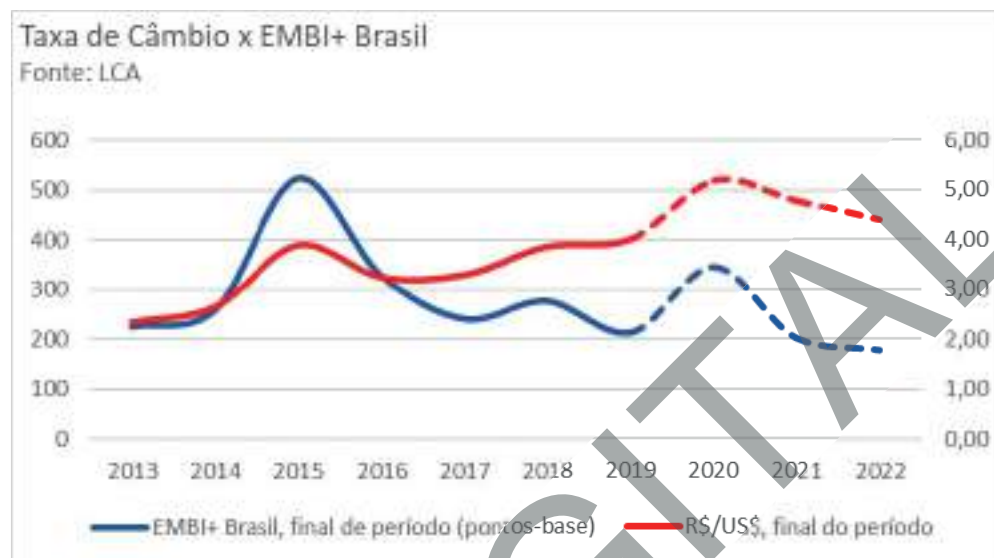


A taxa de desemprego que ao final 2019 era de 11,87%, foi projetado negativamente para 13,80% em 2020, sendo a maior taxa da série histórica iniciada em 2012. Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou já em 2019 retração de -1,1%, deve sofrer outra forte retração de -5,93% em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



Diante deste cenário adverso, causado pela pandemia de COVID-19, o Banco Central reduziu a taxa Selic em 250 pontos base (p.b) dès do início do ano, atingindo o patamar de 2% ao ano. Em linha com outros países como os EUA e o Reino Unido, que também optaram por aumentar os estímulos monetários para minimizar os efeitos da crise sanitária. Contudo mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o consumo das famílias como porcentagem do PIB deve reduzir aproximadamente 6% em 2020, e consequentemente o IPCA,

projetado para 2020 é de 2,54%, abaixo da meta do Banco Central de 4%, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



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

## Projeções para a economia brasileira

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

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

## Mercado de Barueri (do qual a região de Osasco faz parte)

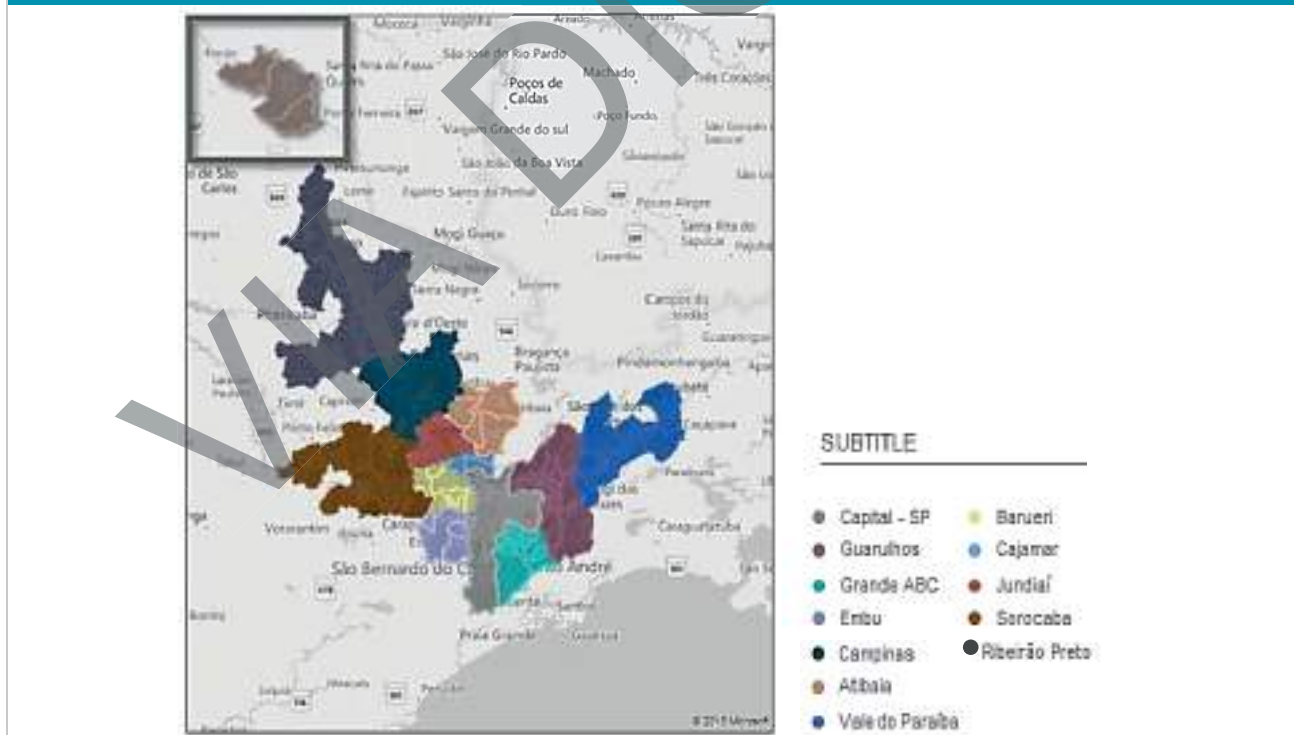
### Panorama geral

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

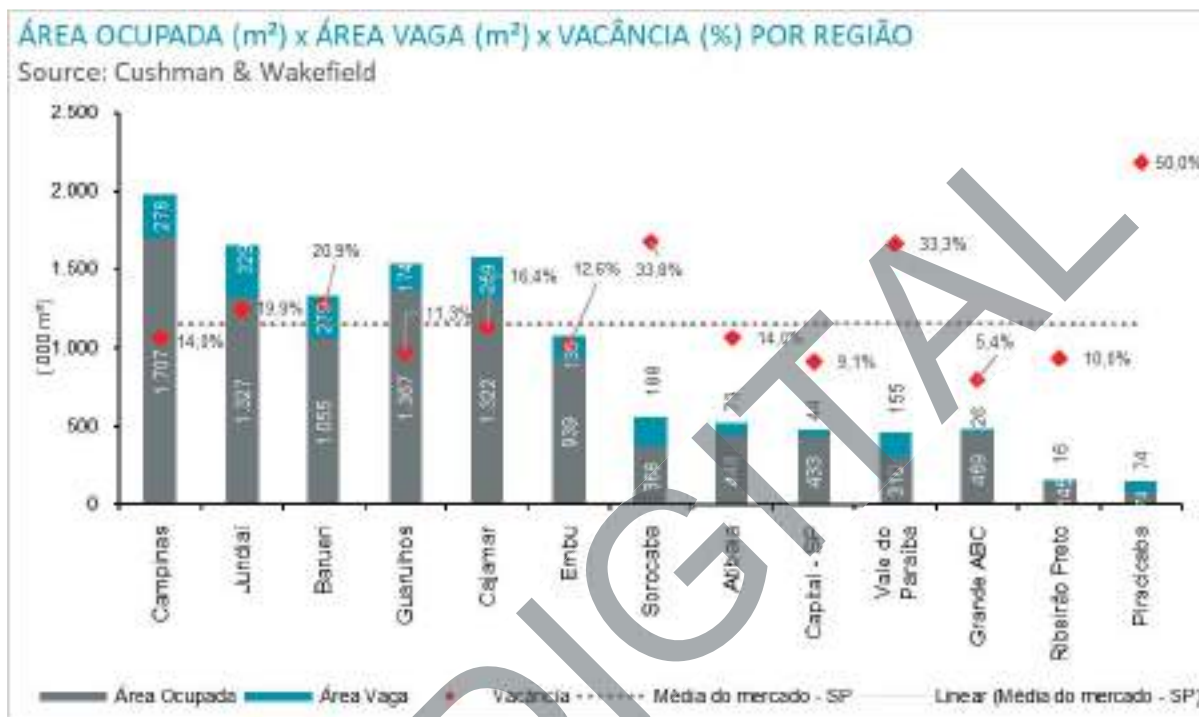
### Estoque e vacância

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

#### MERCADO LOGÍSTICO EM SÃO PAULO – PRINCIPAIS REGIÕES



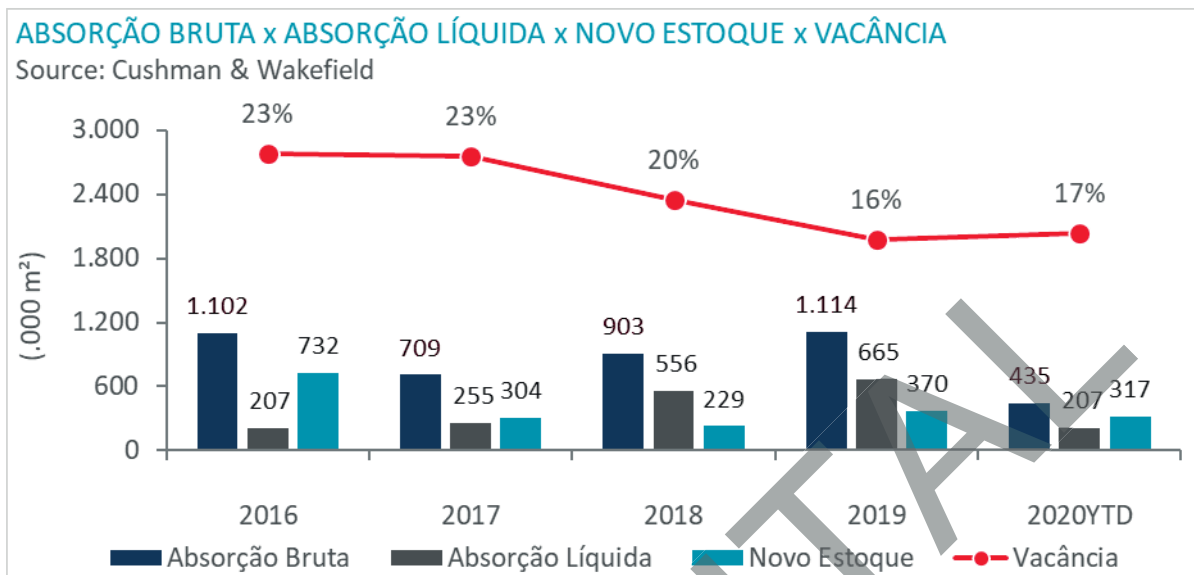
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.



No segundo trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 11.983.524 m<sup>2</sup> construídos de condomínios logísticos. Barueri possui o quinto maior estoque (1.334.069 m<sup>2</sup> - o que equivale a 11,1% do estado), perdendo apenas para Campinas, Jundiaí, Guarulhos e mais recentemente para Cajamar. É a região mais próxima da capital, com acesso às rodovias Castelo Branco, Raposo Tavares, Anhanguera, Rodoanel Mario Covas, Rodovia Bandeirantes, entre outras importantes vias. O crescimento de residências associado ao fato acima faz com que os terrenos sejam escassos e muito custosos, gerando um aumento no preço da locação. Atualmente a região conta com uma taxa de vacância de 20,9%, bem acima da média do mercado.

### Análise do mercado logístico no estado

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



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observamos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que já na metade desse ano foram entregues 85% do volume de área entregue no ano passado inteiro.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o segundo trimestre de 2020 foi de 207 mil m<sup>2</sup>, ao passo que ocorreu a entrega de 317 mil m<sup>2</sup>.

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

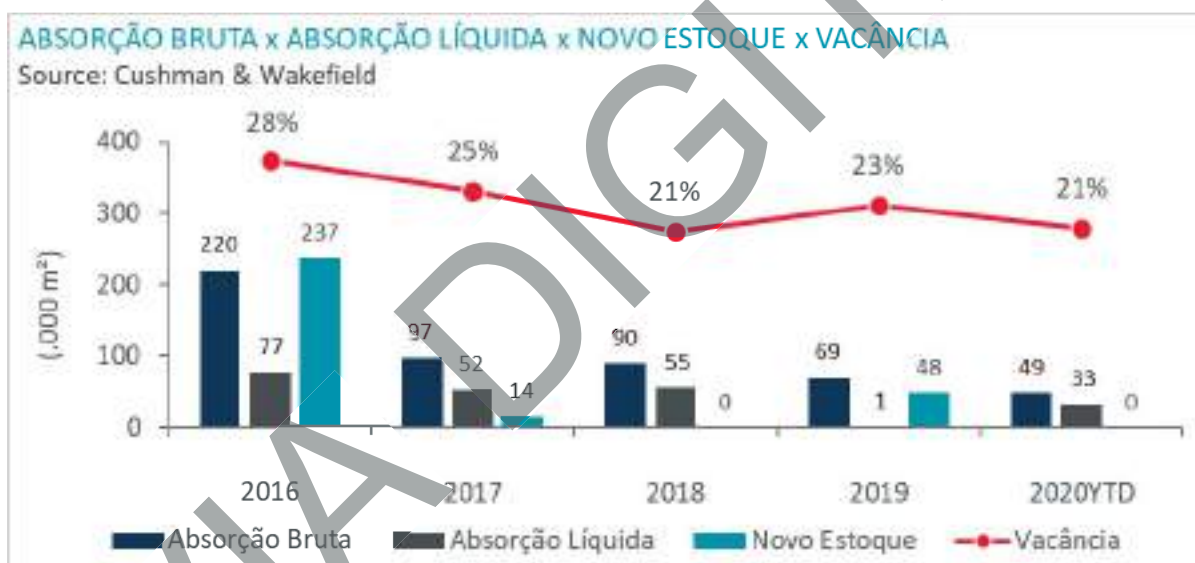
Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos

galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Muitas delas possuem plataformas online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o segundo trimestre de 2020 foi de 435 mil m<sup>2</sup>, acima do novo estoque entregue até o período.

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

### Análise do mercado logístico na região

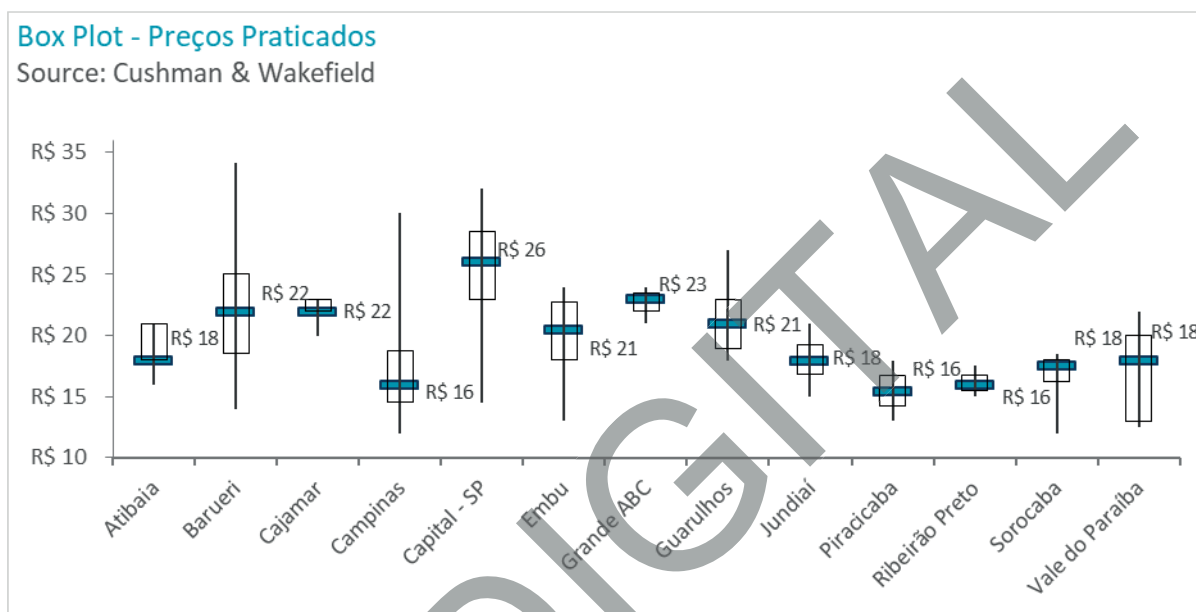
O mercado de Barueri é formado pelos municípios de Santana de Parnaíba, Osasco, Jandira, Araçariguama, Itapevi, Carapicuíba e pela própria cidade que a região leva o nome. Juntos, eles somam um total de 1.897.975 habitantes (4,2% da população do estado), segundo estimativas do Instituto Brasileiro de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



A região de Barueri recebeu um volume grande de novo estoque em 2016. Durante esses anos, observando os dados no gráfico, nota-se um forte movimento de “flight-to-quality” na região. Esse volume robusto de absorção bruta e novo estoque explicam esse movimento, no qual empresas buscam espaços melhores e mais novos, aproveitando os preços mais baixos após a crise. Em 2019 a região sofreu com fortes saídas de inquilinos, apontando uma absorção líquida de aproximadamente 1 mil m<sup>2</sup>, e recebeu 48 mil m<sup>2</sup> de novos empreendimentos, o que fez com que a vacância atingisse a casa dos 23%. Já em 2020, o mercado da região demonstrou uma melhora com uma absorção líquida de 33 mil m<sup>2</sup>, fazendo com que a taxa de vacância decaísse novamente e atingisse os 21%, mesmo patamar registrado em 2018.

## Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 2º trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Barueri apresenta uma das maiores amplitudes nos preços praticados, com uma mediana de R\$ 22/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R\$ 18,78/m².

## Conclusão

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

A região de Barueri apresentou uma estagnação do forte movimento de “flight-to-quality” com entregas de novos empreendimentos. Diferente de 2017 e 2018, anos com entregas nulas ou pouco expressivas, em 2019 foi registrado a entrega de 48,3 mil m² de novo estoque. Essas áreas estão sendo absorvidas agora em 2020. Sendo assim, até o segundo trimestre do ano a região registrou uma absorção líquida mais robusta, a qual pode inclusive alcançar até o final de 2020 os patamares vistos em 2018.



## O mercado no entorno do imóvel

O imóvel avaliando está localizado em Osasco. Seu perfil ocupacional é composto por galpões logísticos e industriais, residências e pequenos pontos comerciais. Possui média densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação, com predomínio de empreendimentos voltados à logística/indústria.

## Oferta e demanda

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

## Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 800,00 até R\$ 1.761,39 /m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 11.547,00 m<sup>2</sup> e 100.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 17,00/m<sup>2</sup> até R\$ 32,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 890,00 m<sup>2</sup> e 7.111,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## Considerações sobre a propriedade

Trata-se de um complexo logístico, de grande área construída, em um terreno acidentado. Situa-se na Região Metropolitana de São Paulo e a cidade possui um dos maiores PIB de tal grupo. Encontram-se muitas ofertas variadas na região, tanto de terreno quanto de galpões, pois está em uma região privilegiada, vizinha do maior centro de consumo do Estado. Desta forma, está em uma localização estratégica, do ponto de vista do mercado logístico.

## 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: 187.974,20 m<sup>2</sup>;
- Acesso: O acesso é feito através tanto pela Rod. Anhangüera, quanto pela Avenida Dr. Alberto Jackson Byington..  
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - aclive até 10%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Rede de esgoto
  - Coleta de resíduos
  - Sistema viário
  - Correios
  - Telefone
  - Energia elétrica
  - Internet
  - Escoamento de água pluviais
  - Transporte coletivo
  - Gás
  - TV a cabo
  - Iluminação pública
- Benfeitorias do imóvel: Pavimentações;
- 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, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA

## Descrição das construções e benfeitorias

### GPA – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Subsolo Térreo Mezanino Pavimentos superiores
Estrutura	Pilares de concreto e vigas metálicas
Fachada	Placa metálica
Esquadrias	Metálica
Vidros	Esquadria com vidro
Cobertura	Telha industrial
Circulação Vertical	Escadas e rampas
Ar condicionado	Split
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes e extintores
Segurança Patrimonial	Segurança privada e câmeras
Capacidade do piso (T/m <sup>2</sup> )	6
Pé direito (m)	De 8,00 a 12,00
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Paviflex e concreto usinado
Paredes	Bloco aparente com pintura látex
Forros	Placas de isopor

### Coberturas – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Subsolo
Estrutura	Metálica
Fachada	Metálica
Cobertura	Metálica
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores
Pé direito (m)	4,00
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto

## Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	FONTE
Área do Terreno (m <sup>2</sup> ):	187.974,20	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
Bloco A - Sub-Solo	33.297,00	
Bloco A - Térreo	57.165,47	
Bloco A - Mezanino (térreo)	1.802,53	
Bloco A - Apoio (Coberturas Externas)	103,13	
Bloco B - Térreo	10.687,39	Planta e estimativa feita pelo Google Earth Pro
Bloco B - Mezanino	13.196,52	
Bloco B - Apoio (Coberturas Externas)	76,86	
Bloco C - Térreo	9.678,60	
Bloco C - Mezanino	1.371,00	
Bloco C - Apoio (Coberturas Externas)	57,20	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>127.435,70</b>	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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

## Área Equivalente de Terreno

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

No caso do terreno do imóvel avaliando, como não apresenta áreas com restrição de uso, sua área total será igual a sua área equivalente.

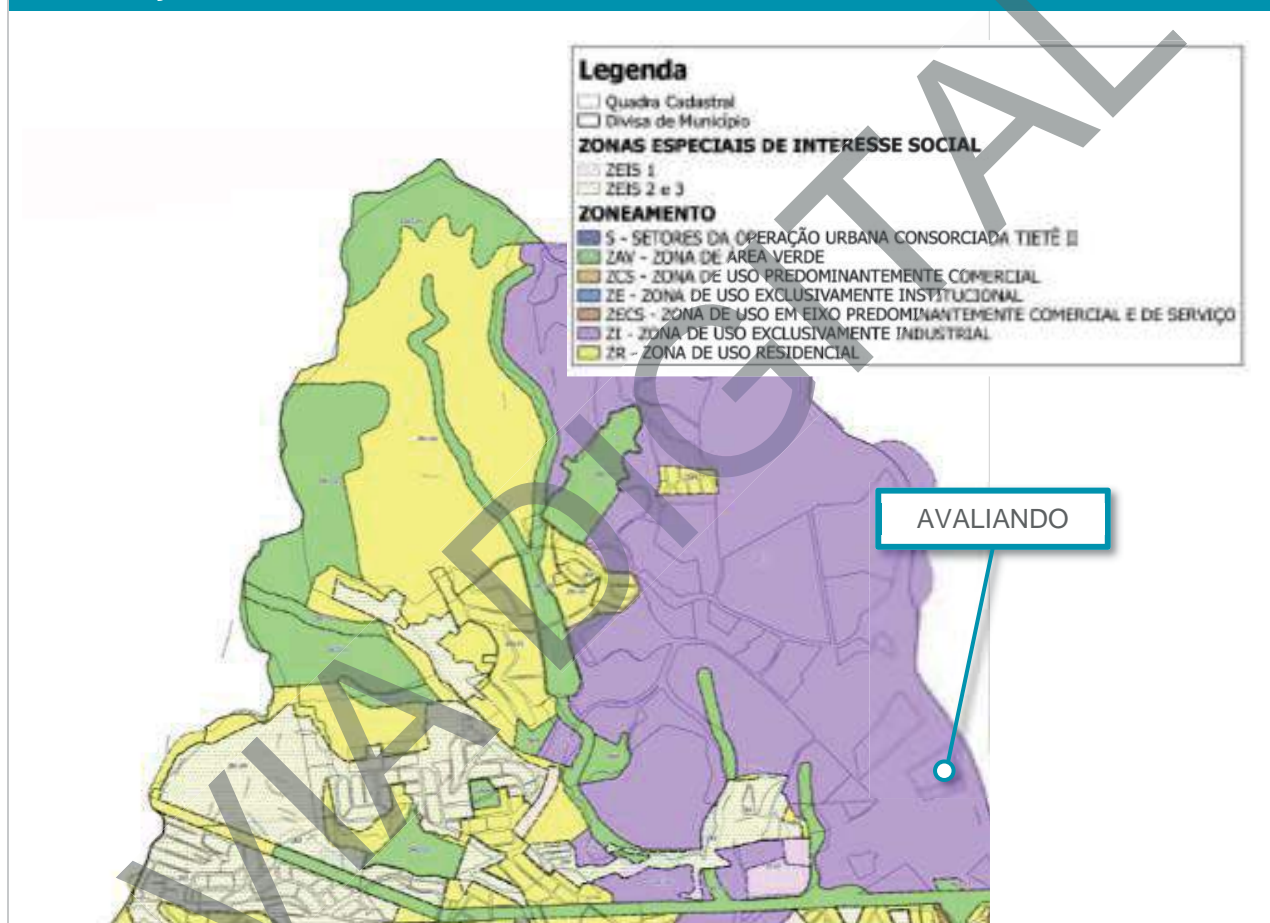
O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Osasco são determinadas pela Lei Nº1485 de 12 de Outubro de 1978.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZI-15 (Zona de Uso Exclusivamente Industrial)**.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Osasco

## 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 ZI-15

### Usos:

Zona de uso exclusivamente industrial.

### Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,70; e
- Coeficiente de Aproveitamento: Máximo de 1,00, o que significa que a área computável<sup>1</sup> não pode exceder 1,00 vez a área do terreno.

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

## 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.

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



## Avaliação

### Processo de avaliação

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

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

### Metodologia

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

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

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

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

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

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

##### **Método Evolutivo**

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

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

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

##### **Método da Capitalização da Renda**

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

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

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

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

## **Métodos para identificar o custo de um bem**

### **Método Comparativo Direto de Custo**

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

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

### **Método da Quantificação de Custo**

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

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

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

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

## **Pesquisa**

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

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

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

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

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

### Especificação das avaliações

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

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

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

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

### Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo **Método Evolutivo**. Para ambas as metodologias foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

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

## Método comparativo direto de dados de mercado

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

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

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

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

### Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

#### Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

#### Fator Localização

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

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

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

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

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

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

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

### Fator Acesso

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

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

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

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

---


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


---

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:

---


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


---

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 avaliando.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

---


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


---

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

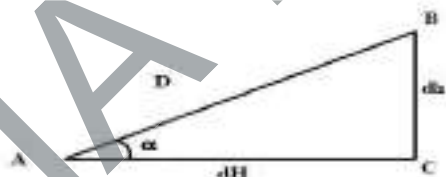
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Acive até 10%	1,05	Bom- Acive até 10%
Acive de 10 a 20%	1,11	Regular- Acive de 10 a 20%
Acive acima de 20%	1,18	Ruim- Acive 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
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

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

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

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



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

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

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

### Fator Depreciação

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

Aplicável a:

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

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

### Critério de Depreciação

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

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

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

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

Sendo:

#### LEGENDA

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

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

### Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

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

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

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE**

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

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

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

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

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

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

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

## Valor de Mercado para Locação

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

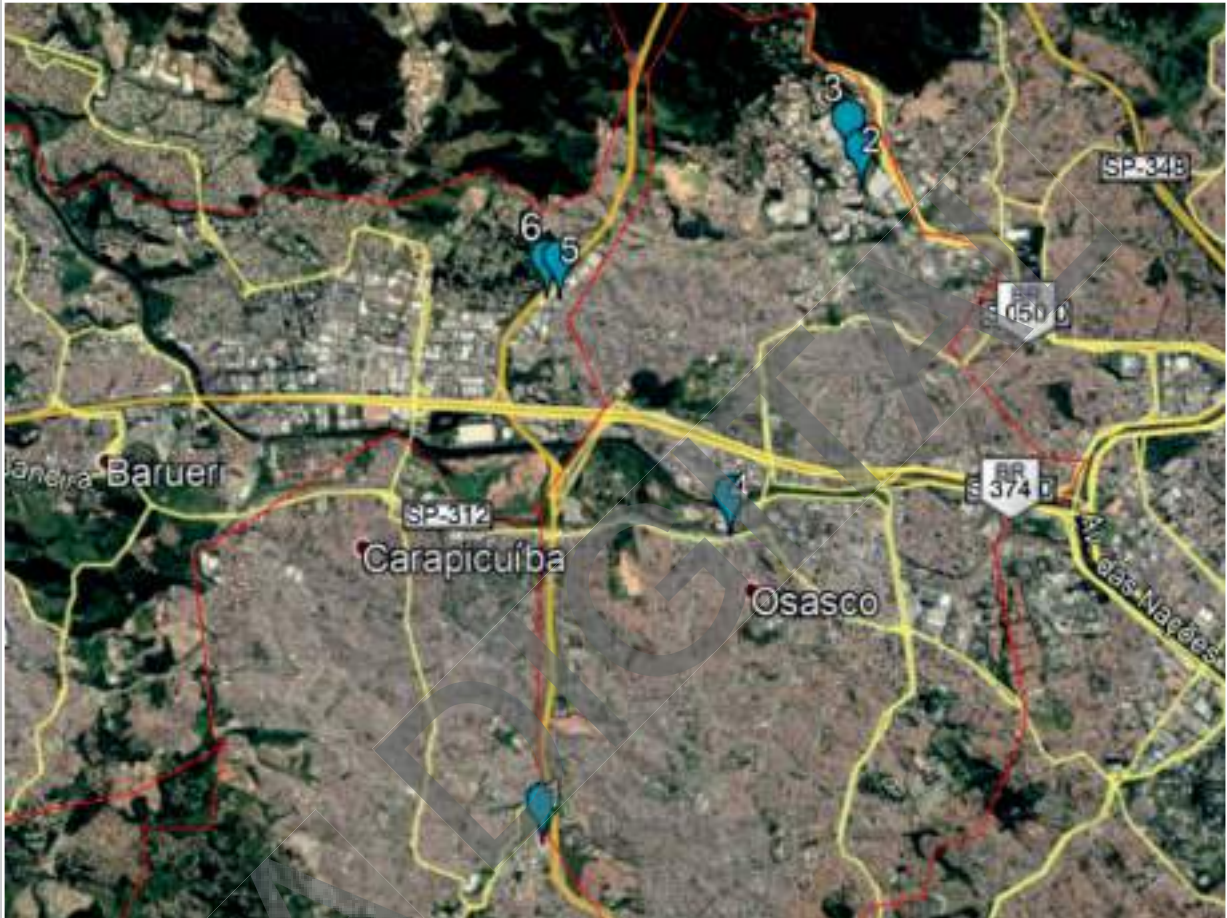
### FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	GPA
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	23,71
Área CONSTRUÍDA	122.183,00
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>2.896.958,93</b>

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 GR Rodoanel localiza-se na Rua dos Tucanos, 630 - Carapicuíba/SP, distante aproximadamente 10 km do avaliando, possui 2.369,34 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 17,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,16/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 2

A propriedade denominada Galpão - Av. Dr. Alberto Jackson Byington localiza-se na Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, 1972 - Osasco/SP, distante aproximadamente 0,1 km do avaliando, possui 4.000,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 20,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 25,08/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 3

A propriedade denominada Giganto Centro Logístico localiza-se na Avenida Dr. Mauro Lindemberg Monteiro, 628 - Osasco/SP, distante aproximadamente 0,3 km do avaliando, possui 790,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 32,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 28,69/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8,5 m e capacidade do piso de 3 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 4

A propriedade denominada Osasco Business Park localiza-se na Avenida dos Automotistas, 4900 - Osasco/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 7.111,00m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 22,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 25,13/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6,5 a 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 5

A propriedade denominada WT Technology Park localiza-se na Avenida Ceci, 1490 - Barueri/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 1.872,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 26,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 22,27/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 6

A propriedade denominada Technology Park II localiza-se na Avenida Ceci, 1649 - Barueri/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 6.417,84 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 26,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 21,90/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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





## AVALIAÇÃO

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP	187.974,20	127.435,70	-	-	jan-20	-	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>								
1 GR Rodoneal/Rua dos Tucanos, 630 - Carapicuíba/SP	52.804,84	2.369,34	40.278,78	17,00	19-dez	GR Poperties	Guilherme Rossi	(11) 3709-2661
2 Galpão - Av. Dr. Alberto Jackson Byington Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, 1972 - Osasco/SP	10.000,00	4.000,00	80.000,00	20,00	19-dez	Incomag	Renata Goes	(11) 3032-1304
3 Gigante Centro Logístico Avenida Dr. Mauro Lindenberg Monteiro, 628 - Osasco/SP	65.800,00	890,00	28.480,00	32,00	19-dez	Cushman & Wakefield	Cleber Silva	(11) 97432-9432
4 Osasco Business Park Avenida dos Automotistas, 4900 - Osasco/SP	155.186,80	7.111,00	156.442,00	22,00	19-dez	Galicia Desenvolvimento Imobiliário	André Dantas	(11) 4625-0901
5 WT Technology Park Avenida Ceci, 1490 - Barueri/SP	145.000,00	1.872,00	48.672,00	26,00	19-dez	Inova Gerenciamento de Propriedades	Michele Carrara	(11) 97226-7229
6 Technology Park II Avenida Ceci, 1649 - Barueri/SP	46.209,75	6.417,84	166.863,84	26,00	19-dez	Inova Gerenciamento de Propriedades	Michele Carrara	(11) 3755-3030

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

OFERTA	ACESSO	DEPRECIACÃO	LOCALIZACÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>							
1	0,90	0,86 Melhor	1,50 Pior	0,82 Melhor	19,16	19,16	1,25
2	0,90	1,09 Pior	1,08 Pior	1,22 Pior	25,08	25,08	1,39
3	0,90	0,93 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	28,69	28,69	1,00
4	0,85	0,90 Melhor	1,38 Pior	1,00 Similar	25,13	25,13	1,34
5	0,80	1,06 Pior	1,06 Pior	1,00 Similar	22,27	22,27	1,07
6	0,85	0,87 Melhor	1,06 Pior	1,00 Similar	21,90	21,90	0,99
					<b>Média</b>	<b>23,71</b>	<b>23,71</b>

**TRATAMENTO DE AMOSTRA - GPA**
Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 23,83**HOMOGENEIZAÇÃO****SANEAMENTO**

Limite Superior (+30%)	30,82	Limite Superior	25,70
Limite Inferior (-30%)	16,59	Limite Inferior	21,71
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	17%
		Desvio Padrão	3,31
		Distri. "t" Student	1,48
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>23,71</b>	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,14
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>23,71</b>

## Método evolutivo

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

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

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

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

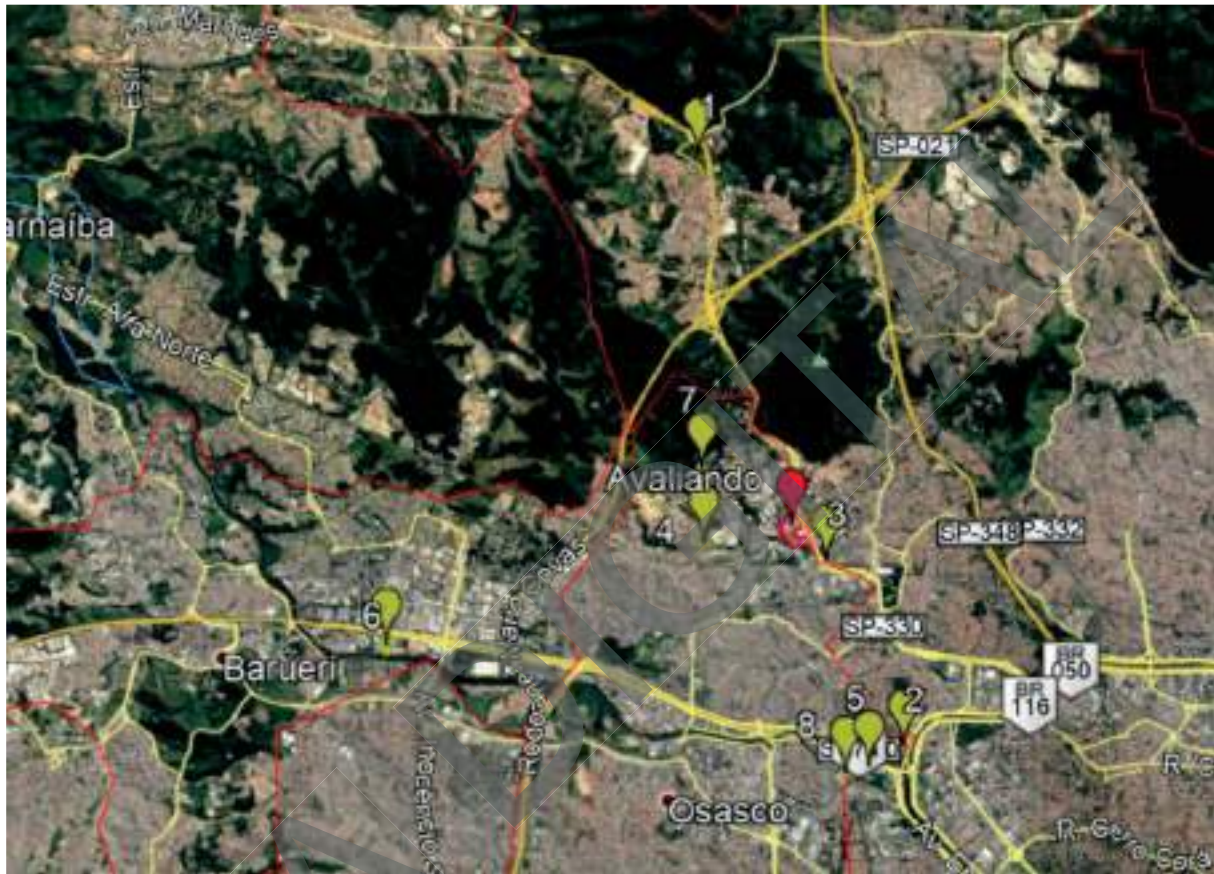
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m <sup>2</sup> )	857,00
Área Total( m <sup>2</sup> )	187.974,20
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>161.093.447,00</b>

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

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



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



#### Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Pierre Renoir, Jardim Santa Fé, Cajamar/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 100.000,00 m<sup>2</sup> de área total e APP de 20.000,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-2 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 995,45/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Kennedy, Remédios, São Paulo/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 21.337,00 m<sup>2</sup> de área total. A área construída é de 11.782,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-12 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.968,41/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 561,12/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Robert Bosch, Jaguaré, São Paulo/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 13.000,00 m<sup>2</sup> de área total. A área construída é de 4.350,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de CA Não Encontrado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.538,46/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 641,19/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Constante Piovan, Industrial Anhanguera, Osasco/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 50.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de CA Não Encontrado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 800,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 893,45/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua Andries Both, Jardim Universidade Pinheiros, São Paulo/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 17.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPI-I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de CA Não Encontrado.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.176,47/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 640,53/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Fernando Cerqueira César Coimbra / Avenida Pirambóia, Barueri/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 41.140,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPEI-2 Uso Misto (SUPI A-05) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.701,51/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 1.015,95/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na Rua Serra das Antas, Santa Fé, Osasco/SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 11.547,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZAV2-03 - Zonas de Áreas Verdes e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,10.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 995,93/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 943,80/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na Rua Armino Hane, Presidente Altino, Osasco/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 14.000,00 m<sup>2</sup> de área. A área construída é de 1.400,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI-12 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.892,86/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 868,61/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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





## AVALIAÇÃO

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP	187.974,20	0,00	187.974,20	ZI-15	127.435,70	0,00	1.218,51	1.218,51	17-daz	Riccoval Imóveis	Karina	(11) 4861-0714
<b>COMPARATIVOS</b>													
1	Avenida Pierre Renouf - Cajamar/SP	100.000,00	20.000,00	82.000,00	ZPI-2	100.000.000,00	0,00	1.000,00	1.000,00	17-daz	Riccoval Imóveis	Karina	(11) 4861-0714
2	Avenida Presidente Kennedy, São Paulo/SP	21.337,00	0,00	21.337,00	ZI-12	42.000.000,00	18.642.623,03	1.094,69	1.094,69	17-daz	Bombard BrasilBakers	Carolina	(11)5522-8000
3	Rua Robert Bosch, São Paulo/SP	13.000,00	0,00	13.000,00	ZPH-1	4.350,00	5.330.518,94	1.128,42	1.128,42	17-daz	Pablo Galpões	Pablo	(11) 94919-4895 / (11) 98176-9000
4	Rua Condante Pavan, Osasco/SP	50.000,00	0,00	50.000,00	ZPH-1	40.000.000,00	0,00	800,00	800,00	17-daz	Imobiliária Sol	Massao	(11) 3472-4850 / (11) 98496-7750
5	Rua Médicus Bath - Jardim Universidade Pinheiros, São Paulo/SP	17.000,00	0,00	17.000,00	ZPH-1	20.000.000,00	0,00	1.176,47	1.176,47	17-daz	CGI Imóveis	Claudio	(11) 98796-6977
6	Avenida Francisco Carqueira César Coimbra, avenida Prantóbia, Barueri/SP	41.140,00	30,00	41.113,00	ZPEI-2 Uno Misto (SUPI A-05)	70.000.000,00	0,00	1.702,62	1.702,62	17-daz	JHI Consultoria Imobiliária	Ricardo	(11) 3256-9311
7	Rua Serra das Águas - Santa Fé, Osasco/SP	11.547,00	0,00	11.547,00	ZAV2-03 - Zonas de Áreas Verdes	11.560.000,00	0,00	995,93	995,93	17-daz	Village Imóveis	Imápolis	(11) 3832-1990 / (11) 00000-9999
8	Rua Armo Hane - Presidente Afonso, Osasco/SP	14.000,00	0,00	14.000,00	ZI-12	28.500.000,00	1.840.495,20	1.761,39	1.761,39	17-daz	Corretora	Anuzia	(11) 98496-5396 / (11) 94819-5390

### 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				
<b>COMPARATIVOS</b>									
1	0,85	1,00	0,90	1,00	1,00	995,45	995,45	0,96	
		Similar	Menor	Similar	Similar				
2	0,85	1,00	0,76	1,00	0,94	561,12	561,12	0,60	
		Similar	Menor	Similar	Melhor				
3	0,85	1,00	0,72	1,00	1,00	641,19	641,19	0,67	
		Similar	Menor	Melhor	Similar				
4	0,85	1,12	0,85	1,06	1,00	893,45	893,45	1,31	
		Pior	Menor	Pior	Similar				
5	0,85	1,00	0,74	1,00	1,00	640,53	640,53	0,64	
		Similar	Menor	Similar	Similar				
6	0,85	1,06	0,83	1,06	0,80	1.015,95	1.015,95	0,70	
		Pior	Menor	Melhor	Melhor				
7	0,85	1,12	0,71	1,29	1,00	943,80	943,80	1,11	
		Pior	Menor	Pior	Similar				
8	0,85	1,06	0,72	0,95	0,94	868,61	868,61	0,58	
		Pior	Menor	Melhor	Melhor				
						<b>Média</b>	<b>820,01</b>	<b>857,00</b>	

**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 1.207,30

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	1.066,02	Limite Superior	942,14
Limite Inferior (-30%)	574,01	Limite Inferior	771,86
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	8	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
		Desvio Padrão	156,45
		Distri. "t" Student	1,44
		Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,18
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>820,01</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>857,00</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>161.093.447,00</b>

## Determinação do valor de construção

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

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

---

$$\text{Custo Unitário} = \text{Custo R8N} \times \text{Fator IBAPE}$$

---

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

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

### Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,85 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução com um desconto de 15% (quinze por cento), tendo sua topografia, formato do terreno, conservação das construções 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**

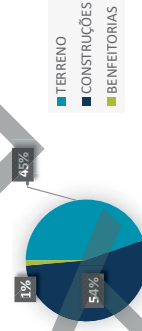
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP	187.974,20	857,00	161.093.447,00

**CONSTRUÇÕES**

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR RBN	RBN/BASE/DEZEMBRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Bloco A - Sub-Sob	33.297,00	2.2.3 Galpão Médio.LINF.	1,37	1.538,49	2.104,65	25,00	d	80,00	1,00	0,78	70.078.674,89	54.976.030,62
Bloco A - Térreo	57.165,47	2.2.3 Galpão Médio.LINF.	1,37	1.538,49	2.104,65	25,00	d	80,00	1,00	0,78	120.313.553,39	94.384.798,30
Bloco A - Mezanino (térreo)	1.802,53	2.2.3 Galpão Médio.LINF.	1,37	1.538,49	2.104,65	25,00	d	80,00	1,00	0,78	3.793.702,55	2.976.122,31
Bloco A - Apoio (Coberturas Externas)	103,13	3.1.3 Cobertura Superior L.SUP.	0,64	1.538,49	983,10	9,00	d	30,00	1,00	0,77	101.386,60	77.650,77
Bloco B - Térreo	10.687,39	2.2.3 Galpão Médio.LINF.	1,37	1.538,49	2.104,65	25,00	d	80,00	1,00	0,78	22.493.261,53	17.945.742,25
Bloco B - Mezanino	13.196,52	2.2.3 Galpão Médio.LINF.	1,37	1.538,49	2.104,65	25,00	d	80,00	1,00	0,78	27.774.112,83	21.786.518,11
Bloco B - Apoio (Coberturas Externas)	76,86	3.1.3 Cobertura Superior L.SUP.	0,64	1.538,49	983,10	9,00	d	30,00	1,00	0,77	75.560,69	57.871,02
Bloco C - Térreo	9.678,60	3.1.3 Cobertura Superior.LINF.	0,33	1.538,49	512,32	25,00	d	30,00	1,00	0,30	4.958.512,96	1.464.292,26
Bloco C - Mezanino	1.371,00	2.2.3 Galpão Médio.LINF.	1,37	1.538,49	2.104,65	25,00	d	80,00	1,00	0,78	2.865.381,07	2.263.631,50
Bloco C - Apoio (Coberturas Externas)	57,20	3.1.3 Cobertura Superior L.SUP.	0,64	1.538,49	983,10	9,00	d	30,00	1,00	0,77	56.233,04	43.088,21
<b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b>	<b>127.435,70</b>										<b>252.530.479,56</b>	<b>195.677.700,00</b>

**BENEFETÓRIAS**

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE (R\$/m²)	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimentação asfáltica	m²	36.000,00	72,03	20,00	c	50,00	1,00	0,70	2.593.105,20	1.819.986,44
Pavimentação de concreto	m²	29.000,00	211,74	20,00	c	30,00	1,00	0,43	6.140.460,00	2.660.320,18
Reservatório de água	und.	1,00	584.483,37	20,00	c	50,00	1,00	0,70	584.483,37	410.230,18
<b>VALOR DAS BENEFETÓRIAS</b>									<b>9.318.058,57</b>	<b>4.890.536,81</b>


**RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	361.661.683,80
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,85
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	307.412.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUIDO	2.412,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	1.635,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando é de R\$ 307.412.000,00** (Trezentos e Sete Milhões, Quatrocentos e Doze Mil Reais).

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 11 anos.

### Galpão GPA

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 11 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em janeiro de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

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

### Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país permanecerá instável nos próximos dois anos e, por isso, consideramos crescimento real nulo nos dois primeiros anos de análise ;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme descrito anteriormente;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

## CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

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

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

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de novembro de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,01% a.a..

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,81%	8,01%	9,21%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

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

## Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 11 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

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

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

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

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto real de 8,25% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

### **Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)**

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,75% a.a. para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

### **Inflação**

Para estes fluxos não utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno real.

### **Despesas**

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

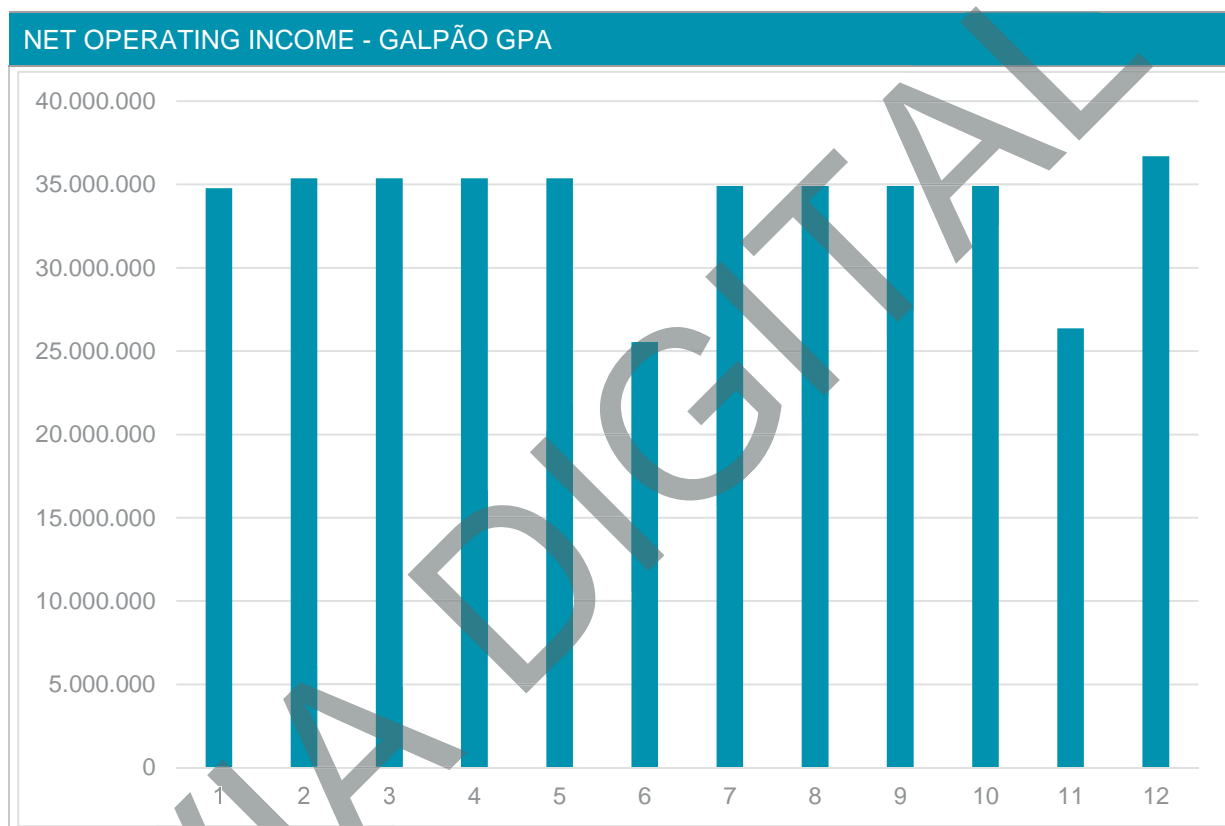
- IPTU (reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativos;
- Condomínio (reembolsável);
- CAPEX – Sistema de Incêndio; e
- Comissão de locação.

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 Galpão GPA é de R\$ 34.777.161 e de R\$ 36.702.799 para o 12º ano. Os resultados dos anos 6 e 11 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 85% de chance de renovação dos contratos.







## AVALIAÇÃO

### Cash Flow Report

CD Anhanguera (Amounts in BRL)  
Jan, 2021 through dez, 2032  
27/01/2021 16:24:39

	Forecast Year 1 dez-2021	Forecast Year 2 dez-2022	Forecast Year 3 dez-2023	Forecast Year 4 dez-2024	Forecast Year 5 dez-2025	Forecast Year 6 dez-2026	Forecast Year 7 dez-2027	Forecast Year 8 dez-2028	Forecast Year 9 dez-2029	Forecast Year 10 dez-2030	Forecast Year 11 dez-2031	Forecast Year 12 dez-2032	Forecast Total
<b>For the Years Ending</b>													
<b>Rental Revenue</b>													
Potential Base Rent	35,668,883	36,279,994	36,279,994	36,279,994	36,279,994	35,855,469	35,816,876	35,816,876	35,816,876	35,816,876	37,187,142	37,643,897	434,742,874
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	0	0	0	-5,969,479	0	0	0	0	-6,273,983	0	-12,243,462
Free Rent	0	0	0	0	0	-2,686,266	0	0	0	0	-2,823,292	0	-5,509,558
Scheduled Base Rent	35,668,883	36,279,994	36,279,994	36,279,994	36,279,994	27,199,724	35,816,876	35,816,876	35,816,876	35,816,876	28,089,867	37,643,897	416,989,854
Total Rental Revenue	35,668,883	36,279,994	36,279,994	36,279,994	36,279,994	27,199,724	35,816,876	35,816,876	35,816,876	35,816,876	28,089,867	37,643,897	416,989,854
<b>Other Tenant Revenue</b>													
Total Expense Recoveries	4,398,588	4,398,588	4,398,588	4,442,574	4,487,000	3,776,558	4,577,188	4,622,960	4,669,190	4,715,882	3,969,200	4,810,671	53,266,987
Total Other Tenant Revenue	4,398,588	4,398,588	4,398,588	4,442,574	4,487,000	3,776,558	4,577,188	4,622,960	4,669,190	4,715,882	3,969,200	4,810,671	53,266,987
Total Tenant Revenue	40,067,471	40,678,582	40,678,582	40,722,568	40,766,994	30,976,282	40,394,065	40,439,836	40,486,066	40,532,758	32,059,067	42,454,568	470,256,840
Potential Gross Revenue	40,067,471	40,678,582	40,678,582	40,722,568	40,766,994	30,976,282	40,394,065	40,439,836	40,486,066	40,532,758	32,059,067	42,454,568	470,256,840
Effective Gross Revenue	40,067,471	40,678,582	40,678,582	40,722,568	40,766,994	30,976,282	40,394,065	40,439,836	40,486,066	40,532,758	32,059,067	42,454,568	470,256,840
<b>Operating Expenses</b>													
IPTU	1,466,196	1,466,196	1,466,196	1,480,858	1,495,667	1,510,623	1,525,729	1,540,987	1,556,397	1,571,961	1,587,680	1,603,557	18,272,046
FRA	891,722	907,000	907,000	907,000	907,000	896,387	895,422	895,422	895,422	895,422	929,679	941,097	10,868,572
Condomínio	2,932,392	2,932,392	2,961,716	2,991,333	3,021,246	3,051,459	3,081,973	3,112,793	3,143,921	3,175,360	3,207,114	3,239,992	36,544,092
Total Operating Expenses	5,290,310	5,305,588	5,305,588	5,349,574	5,393,999	5,428,256	5,472,610	5,518,382	5,564,612	5,611,304	5,692,719	5,751,768	65,684,710
Net Operating Income	34,777,161	35,372,995	35,372,995	35,372,995	35,372,995	25,548,026	34,921,454	34,921,454	34,921,454	34,921,454	26,366,348	36,702,799	404,572,130
<b>Leasing Costs</b>													
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	2,984,740	0	0	0	0	3,136,991	0	6,121,731
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	2,984,740	0	0	0	0	3,136,991	0	6,121,731
<b>Capital Expenditures</b>													
Capex Sistema de Incêndio	22,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,000,000
Total Capital Expenditures	22,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,000,000
Total Leasing & Capital Costs	22,000,000	0	0	0	0	2,984,740	0	0	0	0	3,136,991	0	28,121,731
Cash Flow Before Debt Service	12,777,161	35,372,995	35,372,995	35,372,995	35,372,995	22,563,286	34,921,454	34,921,454	34,921,454	34,921,454	23,229,357	36,702,799	376,450,399
Cash Flow Available for Distribution	12,777,161	35,372,995	35,372,995	35,372,995	35,372,995	22,563,286	34,921,454	34,921,454	34,921,454	34,921,454	23,229,357	36,702,799	376,450,399

## Fluxo de Caixa

### ANÁLISE DO FLUXO

#### PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	jan-21
Data Final do Fluxo:	jan-31
Período do Fluxo:	11 anos
Crescimento Real nas Receitas e Despesas:	0% em 2020, 2021, 2022 e 2023; 1% nos demais anos

#### PREMISSAS DE CONTRATO

Contrato:	GPA
Tipo do contrato:	8 anos, sendo que os primeiros 36 meses de contrato serão "Atípicos"
Área Locada Total (m <sup>2</sup> ):	122.183,00 m <sup>2</sup>
Valor de Locação (início em 21/12/2021):	R\$ 2.412.221,76 R\$/mês
Valor de Locação:	R\$ 19,74 R\$/m <sup>2</sup>
Acréscimo de Aluguel:	R\$ 611.111,11 R\$/ - a partir de fev/21
Área Locável Total (m <sup>2</sup> ):	122.183,00 m <sup>2</sup>

#### PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

##### Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	85,00%
Aluguel de Mercado:	R\$ 23,71 /m <sup>2</sup> privativo
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	12 meses
Carência (novas locações):	6 meses
Comissão de Locação (novas locações e renovação da locação):	1 mês de locação

#### DESPESAS

IPTU:	R\$ 1,00 /m <sup>2</sup> /mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	2,50% % Receita Base de Locação Potencial
Condomínio	R\$ 2,00 /m <sup>2</sup> /mês
CAPEX - Sistema de Incêndio:	R\$ 22.000.000,00 em 10 parcelas iguais a partir de fev/21

#### PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	8,25% ao ano
Taxa de Capitalização:	7,75% ao ano
Ano de Capitalização	2032
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

### RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	415.470.533 R\$
VPL/ÁREA:	3.400 VPL/ Área locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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

## Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado

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

### ANALISE DE SENSIBILIDADE

		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
		6,75%	7,25%	7,75%	8,25%	8,75%
TAXA DE DESCONTO (%)	7,25%	R\$478.538.004,99	R\$461.607.818,98	R\$446.862.173,37	R\$433.903.879,08	R\$422.426.532,27
	7,75%	R\$460.877.688,88	R\$444.791.914,54	R\$430.781.724,24	R\$418.469.739,15	R\$407.564.837,65
	8,25%	R\$444.072.202,20	R\$428.785.103,00	<b>R\$415.470.532,98</b>	R\$403.769.850,53	R\$393.406.388,54
	8,75%	R\$428.074.423,76	R\$413.542.934,77	R\$400.886.476,85	R\$389.764.135,33	R\$379.912.918,18
	9,25%	R\$412.840.081,49	R\$399.023.642,07	R\$386.989.969,25	R\$376.414.923,72	R\$367.048.454,46

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 367.048.000,00 e R\$ 478.538.000,00. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R\$ 415.471.000,00** (Cenário Neutro).



## Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, tendo em visto que se trata de um imóvel gerador de renda.

### RESUMO DE VALORES

**PROPRIEDADE: CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP**

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Método Evolutivo	2.383,93	303.798.000,00
<b>Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado</b>	<b>3.400,40</b>	<b>415.470.533,00</b>
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	<b>3.400,40</b>	<b>415.471.000,00</b>

## Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2020:

### CD 01 Via Anhanguera, km 17 - Osasco/SP

#### VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 415.471.000,00 (Quatrocentos e Quinze Milhões, Quatrocentos e Setenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 3.400,40

DS  
DF

DS  
DM



VIA DIGITAL

## Especificação da avaliação

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

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda de terreno, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Locação de galpões, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do custo de construção pelo **Método da Quantificação de Custo**;
- 01 (uma) para o para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método Evolutivo**; e
- 01 (uma) para o **Método da Capitalização da Renda** através do Fluxo de Caixa Descontado.

VIA DIGITAL

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

### Comparativo de Terreno

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>7</b>

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU II**

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			19,87%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU III**

## Comparativo de Locação de Galpão

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

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

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

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

### 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			16,82%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU III</b>



## 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

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

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

## Método Evolutivo

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

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

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

### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

## Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

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

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

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

(\*) 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

## Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

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

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

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

## Certificado de Avaliação

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

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

DocuSigned by:  
*Diego Melo*  
8B246628AA034EF...

Diego Melo

Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil



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

DocuSigned by:  
*Danielly Melo*  
F380A119B87D425...

Danielly Melo

Coordenadora – Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

p\



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

Devido a quantidade e extensão das Matrículas adicionaremos apenas as primeiras páginas para não alongar demasiadamente o laudo.

### MATRÍCULA – 11.200

**2o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**

MATRÍCULA: 11.200      FOLHA: 01      LIVRO N. 2      REGISTRO GERAL

"UM TERRENO localizado nesta cidade, do lado esquerdo da Via Anhanguera, de quem de São Paulo vai para Jundiaí, tem como ponto de partida as projeções e alinhamentos a seguir mencionados; a presente descrição inicia-se na projeção do Km 17 + 93,80ms., marco nº 01, no alinhamento da faixa de domínio do D.E.R., distante 50,00ms., do eixo da Via Anhanguera, neste ponto ainda no sentido São Paulo-Jundiaí, deflete à esquerda com ângulo de 89º 35' e segue pelo alinhamento da divisa de José Maria Ramos Amorim, antigo proprietário, atualmente com Pécio Ferreira e Spiraflex Ltda, em uma distância de 203,80 ms., marco nº 4, ponto de início da descrição da gleba adiante mencionada, deste ponto deflete à direita com um ângulo de 89º 35' e segue em uma distância de 115,53ms, marco 3, divide com o remanescente da área maior, de propriedade dos vendedores, neste ponto deflete à esquerda, com ângulo de 90º 50', numa distância de 180,20ms, marco nº 6, confrontando com terras do condomínio Ramos e Silva, encontrando-se neste ponto o valo de divisa com terras de Bento de Souza Borges, deste ponto deflete à esquerda e segue pelo lado do valo em direção a Osasco, em uma distância de 124,30ms., marco nº 5, confrontando ainda com terras de Bento de Souza Borges, até encontrar o alinhamento da divisa de José Maria Ramos Amorim, Pécio Ferreira, atual Spiraflex Ltda., encontrando-se neste ponto o alinhamento quem vem da Via Anhanguera, ainda na projeção do Km 17 + 93,80ms. e daí deflete à esquerda e segue por este alinhamento em uma distância de 129,70ms marco nº 4, confrontando com propriedade de José Maria Ramos Amorim, Pécio Ferreira, atual propriedade de Spiraflex Ltda, encontrando-se neste ponto o início da (da) descrição da gleba ora descrita, encerrando uma área de 18.000,00ms.2., desta forma da matrícula nº 11.199, deste Cartório! PROPRIETÁRIOS: "Dr. EURICO RAMOS AMORIM, do comércio e sua mulher D<sup>ca</sup> ZENILDA RAMOS AMORIM, do lar, brasileiros, casados sob o regime de bens de comunhão universal, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, na Rua Estados Unidos, nº 448, portadores respectivamente do RG. nºs. 114.944-332/PE e 210.680-332/PE, o varão está inscrito como cabeça de casal no CPF sob nº 013.470.398-72; ele a representa, conforme procuração mencionada no título! REGISTRO ANTERIOR: "Transcrição nº 284 da 1ª Circunscrição Imobiliária de Osasco! O Escrevente Autorizado Francisco Fernando da Silva) O Escrevente (Wilton Mansaroni)

MATRÍCULA – 11.201

**2o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**

MATRÍCULA	FOLHA
11.201	01

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

"UM TERRENO situado nesta cidade, do lado esquerdo da Via - Anhanguera, no sentido de quem de São Paulo, vai para Jundiaí, e inicia-se na projeção do Km 17 + 93,80., no alinhamento da faixa de domínio do DER, distante 50,00ms. do eixo da referida estrada, marco nº 1, neste ponto, defletindo pelo lado esquerdo no sentido de São Paulo-Jundiaí, com ângulo de 89º 35' obtém-se o alinhamento da divisa com José Maria Ramos Amorim, antigo, atualmente com propriedade de Pércio Ferreira e Spiraflex Ltda., ainda na projeção do Km 17 + 93,80ms, marco nº 1, segue pelo alinhamento da faixa de domínio do DER, em direção a Jundiaí, em uma distância de 120,00ms. encontrando a projeção do Km 17 + 213,80ms, marco nº 2, neste ponto deflete a esquerda, com ângulo de 90º 50' em uma distância de 203,80ms., marco nº 3, onde confronta com propriedade do Con. domínio Ramos e Silva, antigo, atualmente com Hitar-Ind. e Com.de Const.Técnico Hidrául.Ltda, deste ponto deflete à esquerda, num ângulo de 89º 10' e vem em direção a São Paulo, por uma distância de 115,53ms., marco 4, onde confronta com o remanescente da área maior, de propriedade dos vendedores, até encontrar o alinhamento da divisa de José Maria Ramos Amorim, antigo, atualmente de Spiraflex Ltda., daí deflete à esquerda em um ângulo de 89º 35' e segue em direção à Via - Anhanguera, numa distância de 203,80ms, marco nº 1, confrontando com propriedade de José Maria Ramos Amorim, antigo, atualmente com Spiraflex Ltda e Pércio Ferreira, encontrando a projeção do Km 17 + 93,80ms, marco 1, no alinhamento da faixa de domínio do DER, distante 50,00ms. do eixo da estrada, ponto de partida da descrição desta gleba, encerrando uma área de 24.000,00ms.2., destacada da matrícula nº 11.199, deste Cartório! PROPRIETÁRIOS: "DR. EURICO RAMOS AMORIM, do comércio e sua mulher Dª ZENILDA RAMOS AMORIM, do lar, brasileiros, casados sob o regime de bens de comunhão universal, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Estados Unidos, 448, portadores respectivamente do RG. n.ºs. 114.944-99P/PE e 210.680-99P/PE, o varão está inscrito no CPF. sob nº 013.470.398-72, como cabeça de casal; ele a representa, conforme procuração mencionada no título! REGISTRO ANTERIOR: "Transcrição nº 284/78 da 1ª Circunscrição Imobiliária de Osasco! O Esc.º de Francisco Firmiano da Silva) O Esc.º de Francisco Firmiano da Silva)

Escritura: 02-200.00 - Estado: 02-40.00 - Espólio: 02-40.00

MATRÍCULA – 24.907

## 2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

24.907

FOLHA


01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno, com a área de 69.000,00m<sup>2</sup>., começando a partir do limite da Via Anhanguera, pelo lado esquerdo, no sentido de São Paulo - Jundiá, na projeção da estaca 326 mais 6, Em 17, segue em direção à linha de transmissão da Light, com rumo 59º 37' 10" SW, numa distância de 452,18m., confrontando com terreno do condomínio Ramos e Silva, até o vale e faixa da Light; deste ponto segue pela divisa da faixa da Light, até perfazer 155,00m., defletindo à direita; neste ponto, com nova deflexão à direita, num ângulo de aproximadamente 126º em linha reta, recuada 3,00m. do vértice do barranco existente, percorrendo uma distância de 198,00m., término da linha supra descrita, deflete ligeiramente para a esquerda, num ângulo de aproximadamente 10º sobre a linha anterior, seguindo em linha reta, numa distância de 145,00m., neste ponto deflete para a direita num ângulo de aproximadamente 22º, indo perpendicularmente para a linha limite da Via Anhanguera, num percurso de 49,60m., daí segue em direção a São Paulo, com frente para a Via Anhanguera, por uma distância de 184,00m., até o ponto de partida da área descrita, sendo que a partir do ponto em que a linha divisória deixa a faixa da Light, passar a fazer divisa com terras de propriedade de Eduardo Ruman e outros; no terreno ora descrito estão construídos: a) O prédio industrial da proprietária (deposito e escritório), parte com dois pavimentos, com fundações e estruturas de concreto armado; paredes de alvenaria e tijolos revestidos; cobertura de chapas onduladas de fibro-cimento sobre estrutura metálica, pisos de concreto armado revestidos de cimento liso; esquadrias de perfis metálicos guarnecidos de vidros duplos; dotado de instalações sanitárias completas, água, esgoto, luz e força, totalizando uma área construída de 16.575,00m<sup>2</sup>; b) pavilhão de serviços: prédio industrial, com um pavimento, com as mesmas especificações do prédio de depósito acima descrito e especificado, com pé direito de 14,00m., a área construída de 6.365,00m<sup>2</sup>., e, c) depósito (bloco "A"): prédio industrial com dois pavimentos, sendo um térreo e um mezzanine, com fundações e estruturas de concreto armado; paredes de alvenaria de blocos de concreto aparente; cobertura de telhas onduladas de fibro-cimento sobre estruturas metálicas; piso de concreto armado revestido de cimento li

= segue no verso =

MATRÍCULA – 27.087


**2º** registro  
de títulos  
e documentos  
registro de Imóveis de Osasco

**2.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**


MATRÍCULA: 27.087      FOLHA: 01      LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Uma gleba de 60.018,90ms<sup>2</sup>, situada na "Vila Jaraguá", localizada pelo lado esquerdo da Via Anhanguera de quem de São Paulo vai à Jundiá, tendo como ponto de partida as projeções a seguir mencionados: inicia-se na projeção do Km. 17+432,50 mais ou menos da Via Anhanguera à 50,00ms. do eixo da Estrada, encontrando aí o marco nº 1 cravado no alinhamento da faixa de domínio do Departamento de Estrada de Rodagem (DER), distante 50,00ms. do eixo da Via Anhanguera, neste ponto segue pelo alinhamento da divisa de Mattia Filizzola, antigo proprietário, atualmente com MOORE Formulários Ltda., em uma distância de 228,50ms.; marco nº 2; neste ponto deflete à esquerda com um ângulo de 90º00' e segue em direção a São Paulo pelo alinhamento da divisa de Mattia Filizzola, antigo proprietário, atualmente MOORE Formulários Ltda., em uma distância de 162,10ms.; marco nº 3, neste ponto deflete à direita com um ângulo interno de 74º40', e segue em direção à Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, até o ponto nº 4A (da planta de desapropriação parcial), pelo alinhamento da divisa de Dr. Barico Ramos Amorim, antigo proprietário, atualmente Dr. Felix Bernhar Stamer, em uma distância de 174,07ms., deflete à direita e segue pelo alinhamento da Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, numa distância de 67,97ms., até encontrar o ponto 4B (da planta de desapropriação parcial), deflete à esquerda em curva numa distância de 49,61ms. com um raio de 510,00ms. até encontrar o ponto nº 4C (da planta de desapropriação parcial), deflete à esquerda e segue ainda pelo alinhamento da Avenida Dr. Alberto Jackson Byington, numa distância de 60,42ms., até encontrar o ponto nº 5A (da planta de desapropriação parcial), deflete à direita e segue em direção à Via Anhanguera com um rumo de 59º37'10"NE e uma distância de 207,81ms., marco nº 6, neste ponto deflete à direita e segue com um rumo de 68º50'10"NE, e uma distância de 222,98ms., confrontando com terras que foram de Balduino Augusto Moura, depois de Slomo Herakovits e atualmente de Almiro Carvalho Cavaca e outros, encontrando aí o marco nº 7 cravado no alinhamento da faixa de domínio do DER na projeção do Km. 17+499ms., mais ou menos e distante 50,00ms. do eixo da Via Anhanguera, deste ponto deflete à direita e segue em curva em direção a São Paulo, sempre no alinhamento da faixa de domínio do DER, em uma distância de 88,00ms. marco nº 1, o ponto - segue no verso -

RUA DANTE BATTISTON, 249 - CENTRO - OSASCO/SP - CEP: 06013-030  
 PABX: (11) 3215-6400 - FAX: (11) 3681-5895

2º Ofício de Registro de Imóveis e Arquivos  
 422840-AA-216705

MATRÍCULA – 27.088


  
**2º** registro  
 de títulos  
 e documentos  
 registro de imóveis de Osasco

**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**

MATRÍCULA: 27.088      FOLHA: 01      LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Uma área de 16.955,87ms<sup>2</sup>., se situa do lado esquerdo da Via Anhanguera, no sentido de quem dirige ao interior vindo da Capital, na localidade denominada de "Jardim Jaraguá", nesta cidade de Osasco-São Paulo, constituindo-se de um terreno, sem benfeitorias, medindo aproximadamente a referida área de 16.955,87ms<sup>2</sup>., começando na projeção do Km. 17,499ms., à 50,00ms. do eixo da citada Via Anhanguera, no limite da faixa que em frente a estrada pertence ao Departamento de Estradas de Rodagem (DER), onde percorre 65,00ms., em linha reta, defletindo então à esquerda, em ângulo de 90°, percorrendo então a distância de 437,24ms. em linha levemente curva, até o ponto "7" (da planta de desapropriação parcial), confrontando nesta face com propriedade do Dr. José Palm de Andrade e outros, atualmente da Companhia Brasileira de Distribuição, quando então deflete mais uma vez à esquerda, percorrendo a distância de 30,06ms., até o ponto 5A (da planta de desapropriação parcial), confinando com o alinhamento da Avenida Dr. Alberto Jackson Brington; deflete mais uma vez à esquerda, em um ângulo de quase 90° e em linha reta percorre 207,81ms. aproximadamente e daí, em ângulo agudo de 30° aproximadamente, percorre em linha reta mais 223,00ms. até encontrar-se com o ponto inicial à vista da Via Anhanguera.

**CONTRIBUINTE:** nº 99999-00-10-0001-00-000

**PROPRIETÁRIOS:** ALMIRO CARVALHO SAVACA, agropecuarista e sua mulher JACONINA VERONICA PEPE CARVALHO, que também assina JACONINA VERONICA PEPE CARVALHO, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes do advento da Lei nº 6.515/77, portadores dos RG's. nºs 2.426.756-SSP/SP e 5.749.265-SSP/SP., respectivamente, inscritos no CIO. nº. 001.424.848-49, domiciliados em São Paulo/Capital, onde residem à Rua Passo da Pátria nº 1006; MARIO AUGUSTO DE CARVALHO, agropecuarista e sua mulher EDNA DE ASSIS CHADI CARVALHO, propfessora, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes do advento da Lei nº 6.515/77, portadores dos RG's. nºs. 3.581.228-SSP/SP e 4.855.310-SSP/SP., inscritos no CIO. nº 091.161.928-34, respectivamente, domiciliados em São Paulo/Capital, onde residem, à Avenida Padre Pereira -

- segue no verso -

RUA DANTE BATTISTON, 249 - CENTRO - OSASCO/SP - CEP: 06013-030  
 PABX: (11) 3215-6400 - FAX: (11) 3681-5895



ANEXOS

## IPTU 2020

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>		<b>IPTU 2020</b> <b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO</b>	
CADASTRO DO IMÓVEL 2180280008	INSCRIÇÃO CADASTRAL 24464.14.97.0001.01.000.01	VALOR TOTAL LANÇADO <b>R\$ 472.490,90</b>	
<b>PROPRIETÁRIO</b> <b>COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO</b>			
<b>COMPROMISSÁRIO</b>			
<b>POSSEIDOR</b>			
<b>ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO</b> AVENIDA DAS COMUNICAÇÕES, 295 - KM 016 - Ind II Anhangapera - Osasco - SP - 06276-190		<b>ENDEREÇO DE ENTREGA</b> AV BRIG LUIS ANTONIO, 3172 JARDIM PAULISTA São Paulo - SP - 01402-008	
MATRÍCULA	Mensagens		
<b>TIPO DE EDIFICAÇÃO:</b> <b>49 - Galpão com.</b>		<input type="checkbox"/> TERRENO VAGO <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> TEMPLO <input type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> SERVIÇOS PÚBLICOS <input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO <input type="checkbox"/> GARAGEM <input type="checkbox"/> CONSTRUÇÕES ESPECIAIS	
<b>CÓD. COBRANÇA:</b> <b>Normal</b>		A.T. _____ 80.000,00    B.C. _____ 300,07 A.C. _____ 28.776,20    A.I. _____ 0,0000 T.P. _____ 184,00    T.I. _____ 0,0000 V.V.T. _____ 9.459.283,80    V.V.P. _____ 32.447.234,56 V.V.E. _____ 0,00    V.V.L. _____ 41.939.505,96 I.T. _____ 0,00    I.P. _____ 681.336,58 I.R. _____ 0,00    Z.F. _____ 0 T.O.R.P.S. _____ 11.186,33    V.O. _____ 0,00	
<b>LEGENDA</b>			
A.T. _____ Área do Terreno A.C. _____ Área Cobranda T.P. _____ Taxa de Propriedade V.V.T. _____ Valor Venal do Terreno V.V.E. _____ Valor Venal do Empreendimento I.T. _____ Imposto Territorial I.R. _____ Imposto de Renda T.O.R.P.S. _____ Taxa de Saneamento		B.C. _____ Base de Cálculo do Terreno A.I. _____ Área Imã T.I. _____ Taxa de Iluminação V.V.P. _____ Valor Venal do Ponto V.V.L. _____ Valor Venal do Imóvel I.P. _____ Imposto Predial Z.F. _____ Zona Fiscal V.O. _____ Valor Compromisso	

 <b>PREFEITURA DE OSASCO</b>		<b>IPTU 2020</b> <b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO</b>	
CADASTRO DO IMÓVEL 2180280000	INSCRIÇÃO CADASTRAL 24464.20.32.0001.01.000.01	VALOR TOTAL LANÇADO <b>R\$ 46.275,66</b>	
<b>PROPRIETÁRIO</b> <b>COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO</b>			
<b>COMPROMISSÁRIO</b>			
<b>POSSEIDOR</b>			
<b>ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO</b> AVENIDA DOUTOR ALBERTO JACKSON D'AMORIM, 3199 - Vila Mesack - Osasco - SP - 06278-008		<b>ENDEREÇO DE ENTREGA</b> AV BRIG LUIS ANTONIO, 3148 JARDIM PAULISTA São Paulo - SP - 01402-008	
MATRÍCULA	Mensagens		
<b>TIPO DE EDIFICAÇÃO:</b> <b>00 - Terreno Vago</b>		<input type="checkbox"/> TERRENO VAGO <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> TEMPLO <input type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> SERVIÇOS PÚBLICOS <input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO <input type="checkbox"/> GARAGEM <input type="checkbox"/> CONSTRUÇÕES ESPECIAIS	
<b>CÓD. COBRANÇA:</b> <b>Normal</b>		A.T. _____ 17.263,20    B.C. _____ 300,07 A.C. _____ 0,00    A.I. _____ 0,0000 T.P. _____ 124,50    T.I. _____ 0,0000 V.V.T. _____ 2.855.961,33    V.V.P. _____ 0,00 V.V.E. _____ 0,00    V.V.L. _____ 2.855.961,33 I.T. _____ 82.919,25    I.P. _____ 0,00 I.R. _____ 0,00    Z.F. _____ 0 T.O.R.P.S. _____ 11.186,33    V.O. _____ 0,00	
<b>LEGENDA</b>			
A.T. _____ Área do Terreno A.C. _____ Área Cobranda T.P. _____ Taxa de Propriedade V.V.T. _____ Valor Venal do Terreno V.V.E. _____ Valor Venal do Empreendimento I.T. _____ Imposto Territorial I.R. _____ Imposto de Renda T.O.R.P.S. _____ Taxa de Saneamento		B.C. _____ Base de Cálculo do Terreno A.I. _____ Área Imã T.I. _____ Taxa de Iluminação V.V.P. _____ Valor Venal do Ponto V.V.L. _____ Valor Venal do Imóvel I.P. _____ Imposto Predial Z.F. _____ Zona Fiscal V.O. _____ Valor Compromisso	



ANEXOS

<b>PREFEITURA DE OSASCO</b>		<b>IPTU 2020</b> <b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO</b>	
CADASTRO DO IMÓVEL 2180300009	INSCRIÇÃO CADASTRAL 24464,23,32,0400,00,000,02	VALOR TOTAL LANÇADO <b>R\$ 176.482,04</b>	
PROPRIETÁRIO COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO			
COMPROSSÁRIO			
POSSUIDOR			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA ROBERT BOSCH, S/N - Inv. Ankangama (Loteamento ANKANGAMA) - Osasco - SP - 06218-170		ENDEREÇO DE ENTREGA AV BRIG LUIS ANTONIO, 3142 JARDIM PAULISTA São Paulo - SP - 01481-000	
MATRÍCULA	Mensagens		

<b>TIPO DE EDIFICAÇÃO : 49 - Galpão com.</b>	
( ) TERRENO VAGO ( ) RESIDENCIAL ( ) COMERCIAL ( ) CONDOMÍNIO (X) CONSTRUÇÕES ESPECIAIS	( ) INDUSTRIAL ( ) TEMPLO ( ) SERVIÇOS PÚBLICOS ( ) GARAGEM
<b>COD. COBRANÇA : Normal</b>	
A.T. 24.690,89 A.C. 13.811,80 T.P. 100,89 V.V.T. 3.480,272,76 V.V.E. 0,00 I.T. 0,00 I.E. 0,00 T.C.R.R.S. 11.196,32	D.C. 240,00 A.I. 0,0000 T.I. 0,0000 V.V.P. 11.204.790,80 V.V.I. 15.823.318,50 I.P. 103.240,73 Z.F. 0 V.C. 0,00
<b>LEGENDA</b>	
A.T. Área do Terreno A.C. Área Construída T.P. Taxa de Propriedade V.V.T. Valor Venal do Terreno V.V.E. Valor Venal do Excesso I.T. Imposto Territorial I.E. Imposto de Excesso T.C.R.R.S. Taxa de Coleta	D.C. Base de Cálculo do Terreno A.I. Área Útil T.I. Taxa de Imposto V.V.P. Valor Venal do Imóvel V.V.I. Valor Venal do Imóvel I.P. Imposto Predial Z.F. Zona Fiscal V.C. Valor Compensado

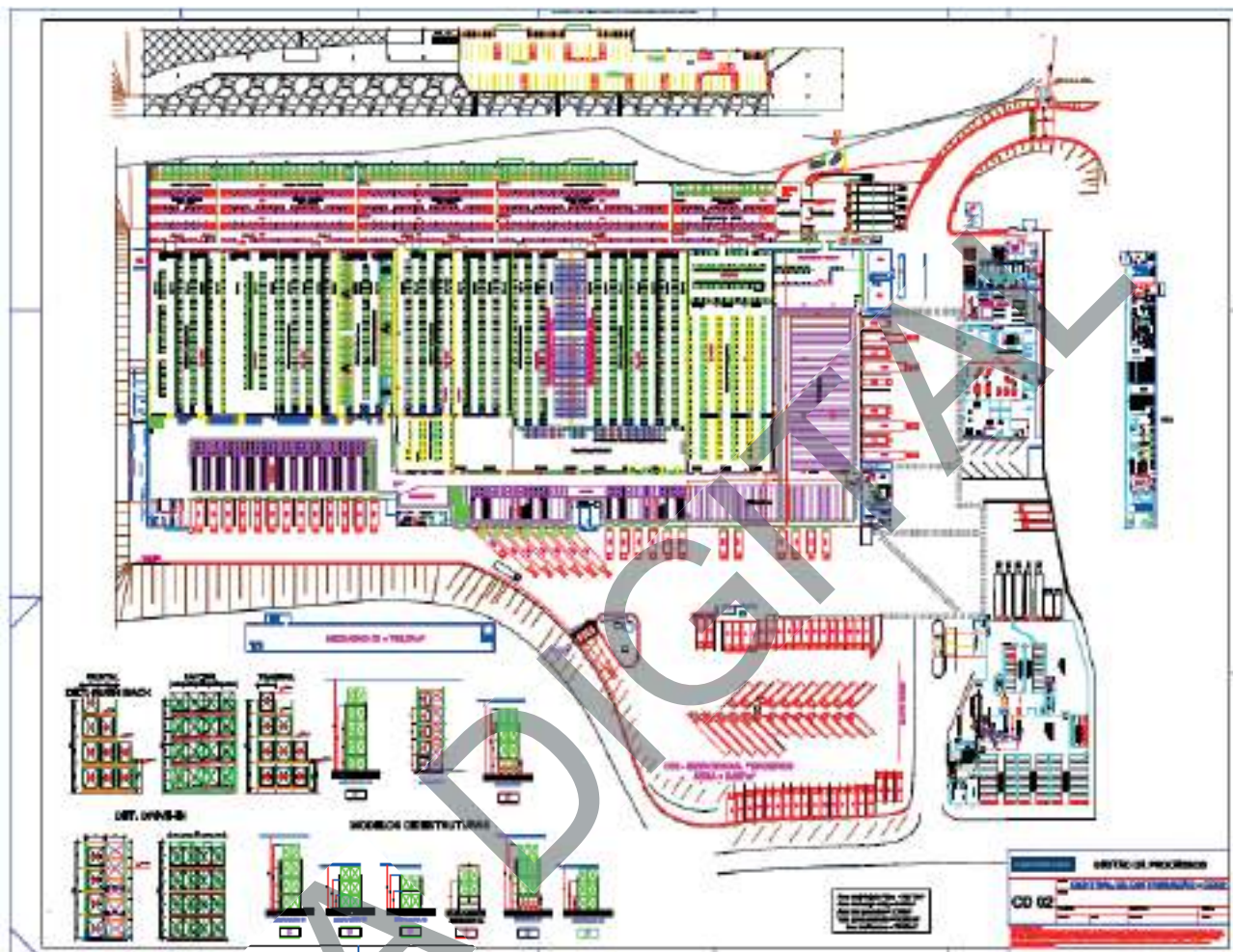
<b>PREFEITURA DE OSASCO</b>		<b>IPTU 2020</b> <b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO</b>	
CADASTRO DO IMÓVEL 2223440000	INSCRIÇÃO CADASTRAL 95069,00,18,0001,00,000,01	VALOR TOTAL LANÇADO <b>R\$ 400.207,32</b>	
PROPRIETÁRIO COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO			
COMPROSSÁRIO			
POSSUIDOR			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA ANIBANGÜERA, S/N - KM 110 - Itabela - Osasco - SP - 06218-000		ENDEREÇO DE ENTREGA AV BRIG LUIS ANTONIO, 3142 JARDIM PAULISTA São Paulo - SP - 01481-000	
MATRÍCULA	Mensagens		

<b>TIPO DE EDIFICAÇÃO : 49 - Galpão com.</b>	
( ) TERRENO VAGO ( ) RESIDENCIAL ( ) COMERCIAL ( ) CONDOMÍNIO (X) CONSTRUÇÕES ESPECIAIS	( ) INDUSTRIAL ( ) TEMPLO ( ) SERVIÇOS PÚBLICOS ( ) GARAGEM
<b>COD. COBRANÇA : Normal</b>	
A.T. 16.595,30 A.C. 38.774,30 T.P. 69,80 V.V.T. 2.338.120,20 V.V.E. 0,00 I.T. 0,00 I.E. 0,00 T.C.R.R.S. 11.196,32	D.C. 235,48 A.I. 0,0000 T.I. 0,0000 V.V.P. 32.447.224,56 V.V.I. 35.377.363,76 I.P. 389.101,08 Z.F. 4 V.C. 0,00
<b>LEGENDA</b>	
A.T. Área do Terreno A.C. Área Construída T.P. Taxa de Propriedade V.V.T. Valor Venal do Terreno V.V.E. Valor Venal do Excesso I.T. Imposto Territorial I.E. Imposto de Excesso T.C.R.R.S. Taxa de Coleta	D.C. Base de Cálculo do Terreno A.I. Área Útil T.I. Taxa de Imposto V.V.P. Valor Venal do Imóvel V.V.I. Valor Venal do Imóvel I.P. Imposto Predial Z.F. Zona Fiscal V.C. Valor Compensado

<b>PREFEITURA DE OSASCO</b>		<b>IPTU 2020</b> <b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO</b>	
CADASTRO DO IMÓVEL 2223440000	INSCRIÇÃO CADASTRAL 00990,06,12,0001,00,000,01	VALOR TOTAL LANÇADO <b>R\$ 466.468,94</b>	
PROPRIETÁRIO COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO			
COMPROSSÁRIO			
POSSUIDOR			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO VIA ANIBANGÜERA, S/N - KM 11 - Itabela - Osasco - SP - 06219-000		ENDEREÇO DE ENTREGA AV BRIG LUIS ANTONIO, 3142 JARDIM PAULISTA São Paulo - SP - 01481-000	
MATRÍCULA	Mensagens		

<b>TIPO DE EDIFICAÇÃO : 49 - Galpão com.</b>	
( ) TERRENO VAGO ( ) RESIDENCIAL ( ) COMERCIAL ( ) CONDOMÍNIO (X) CONSTRUÇÕES ESPECIAIS	( ) INDUSTRIAL ( ) TEMPLO ( ) SERVIÇOS PÚBLICOS ( ) GARAGEM
<b>COD. COBRANÇA : Normal</b>	
A.T. 18.018,30 A.C. 38.774,30 T.P. 69,80 V.V.T. 8.344.801,44 V.V.E. 0,00 I.T. 0,00 I.E. 0,00 T.C.R.R.S. 11.196,32	D.C. 306,49 A.I. 0,0000 T.I. 0,0000 V.V.P. 32.447.224,56 V.V.I. 41.262.096,09 I.P. 455.313,40 Z.F. 4 V.C. 0,00
<b>LEGENDA</b>	
A.T. Área do Terreno A.C. Área Construída T.P. Taxa de Propriedade V.V.T. Valor Venal do Terreno V.V.E. Valor Venal do Excesso I.T. Imposto Territorial I.E. Imposto de Excesso T.C.R.R.S. Taxa de Coleta	D.C. Base de Cálculo do Terreno A.I. Área Útil T.I. Taxa de Imposto V.V.P. Valor Venal do Imóvel V.V.I. Valor Venal do Imóvel I.P. Imposto Predial Z.F. Zona Fiscal V.C. Valor Compensado

PLANTA BAIXA



QUADRO DE ÁREAS

**Área total Galpão Princ. = 26.715m<sup>2</sup>**  
**Área total ampl. refrig = 6.400m<sup>2</sup>**  
**Área total pescados = 2.766m<sup>2</sup>**  
**Total geral construído = 35.881m<sup>2</sup>**  
**área total terreno = 70.000m<sup>2</sup>**



**RENT ROLL**

# Conjuntos	Área (Privativa)	Área (BOMA)	# Contrato	Locatário	Conjunto	Share	Início	Última Revisional	Término	Mês Reajuste	Área (Privativa)	Área (BOMA)	Preço Atual (R\$/sqm)	Aluguel (Nominal)	Índice de Reajuste
A	58.051,32	0,00	1	Pão de Açúcar	A	100%	dez-18	dez-18	dez-23	dez	58.051,32	0,00	19,00	1.102.875,09	IPCA
B	32.400,04	0,00	1	Pão de Açúcar	B	100%	dez-18	dez-18	dez-23	dez	32.400,04	0,00	19,00	615.544,92	IPCA
C	29.469,15	0,00	1	Pão de Açúcar	C	100%	dez-18	dez-18	dez-23	dez	29.469,15	0,00	19,00	559.863,15	IPCA
D	694,53	0,00	1	Pão de Açúcar	D	100%	dez-18	dez-18	dez-23	dez	694,53	0,00	19,00	13.194,96	IPCA
E	1.567,95	0,00	1	Pão de Açúcar	E	100%	dez-18	dez-18	dez-23	dez	1.567,95	0,00	19,00	29.788,29	IPCA

- Disponibilização de R\$ 22 milhões da Barzel ao GPA exclusivo para o financiamento do sistema de incêndio (Assinatura ainda nesse mês - jan/21);
- Aditamento do contrato de locação atual mudando os seguintes termos;
  - o Vencimento: 5 anos a partir de Janeiro/21, ou seja Janeiro/26;
  - o Valor Locação: Acréscimo de R\$ 611.111,11 sobre o valor atualizado da locação vigente - Atual em R\$ 2.412.221,76 -> Novo Aluguel R\$ 3.023.332,87.
  - o Extensão do prazo de atipicidade para dezembro/23 -> Nesse período a multa de saída é equivalente ao (i) saldo do contrato até o fim da atipicidade ou (ii) aviso prévio + multa previstos no contrato original, dos dois o maior. Aluguel nesse período somente será atualizado por IPCA, sem direito de revisional a nenhuma parte;
  - o Janeiro/24 haverá revisional do valor de locação, seguindo o mesmo protocolo já previsto no contrato original (contratação de laudos com antecedência e etc). A partir dessa data, não há mais atipicidade, ou seja, a multa de saída é a prevista no contrato original.

673 Os custos de Condomínio e IPTU, podem considerar os abaixo (em R\$/m<sup>2</sup>, na área indicada na tabela):

Ativos	Área m <sup>2</sup>	Condomínio	IPTU
Bonsucesso	95.349,33	3,50	0,60
CD01*	122.183,00	2,00	1,00
Aliança	8.389,87	30,47	7,00
Berrini 500	13.303,50	31,33	15,00
Pinheiros Corporate	14.145,27	25,97	8,00
Edif. São Luiz	13.592,17	18,23	10,00
CEA	34.125,82	33,20	13,00
Thera 5 Andares	10.493,38	29,43	18,50

## 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
VIA DIGITAL_AP-20-66032-900564a_Barzel_CD01 Anhanguera	Primeira versão
VIA DIGITAL_AP-20-66032-900564a_Barzel_CD01 Anhanguera _Rev01	Complemento de informações contratuais

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL



## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

PREPARADO PARA: LAMORAK – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FINALIDADE: Atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento a Instrução nº 516

PROPRIEDADE: Bonsucesso Logistics Park/ Localizado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Presidente Dutra, km 208, Guarulhos/SP

DATA: 31 de dezembro de 2020

VIA DIGITAL



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

São Paulo, 31 de dezembro de 2020.

Lamorak - Fundo de Investimento Imobiliário  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.128 - 4º andar - Cj. 403-404  
01451-903 – São Paulo – SP

**Ref.: Relatório de Avaliação do Bonsucesso Logistics Park, condomínio logístico situado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Presidente Dutra, km 208, Guarulhos - SP.**

Prezado(a),

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado Para Venda** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 69 páginas 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.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2020:

LAMORAK – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
 Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.128 - 4º andar - Conj. 403/404.  
 São Paulo/SP

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

## CONCLUSÃO DE VALORES

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	R\$ 285.255.000,00 (Duzentos e Oitenta e Cinco Milhões, Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)	R\$/m <sup>2</sup> 2.991,71

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:

**Eduardo Takaesu**

3E3D35E037DF4E2...

Eduardo Takaesu

Consultor - Industrial e Agronegócios  
 Cushman & Wakefield, Brasil

p/

DocuSigned by:

**Danielly Meio**

Danielly Meio

Coordenadora – Industrial e Agronegócios  
 Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

**William da Silva Gil**

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

DocuSigned by:

**Rogério Cerretti**

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

## Resumo das Principais Características e Conclusões

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Imóveis urbanos, logísticos, galpões, multiusuário
Endereço:	Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Presidente Dutra, km 208, Guarulhos/SP, 07175-090
Data da avaliação:	31 de dezembro de 2020
Data da inspeção:	Avaliação <i>Desktop</i> – fotos: 22 de janeiro de 2020.
Objetivo:	O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o <b>Valor de Mercado para Venda</b> do imóvel supracitado.
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da Instrução nº 516.
Metodologias:	Método Comparativo Diretor de Dados de Mercado, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Método Evolutivo.
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-20-66032-900824

## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Testada:	700,00 m (estimado através do Google Earth Pro)
	Topografia da área útil:	Muito boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Regular
	Área:	291.525,00 m <sup>2</sup> (conforme plantas)
	Área APP	64.215,00 m <sup>2</sup> (conforme plantas)

### Blocos, Edificações e Benfeitorias

<b>GALPÕES</b> (Blocos 100/ 200/ 300):	Área Construída Total:	97.011,06 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	3 anos
	Vida Remanescente:	Entre 66 e 77 anos
<b>ADMINISTRATIVO</b> (Bloco 400) e Áreas de Apoio:	Área Construída Total:	2.227,80 m <sup>2</sup> (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	3 anos
	Vida Remanescente:	67 e 77 anos

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

<b>Acessibilidade:</b>	Através da Av. Paschoal Thomeu, que por sua vez dá acesso à Rodovia Presidente Dutra
<b>Vizinhança:</b>	Industrial e residencial
<b>Infraestrutura logística:</b>	Rodoviária e aeroviária
<b>Transporte:</b>	Público e privado
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Infraestrutura básica disponível

## DOCUMENTAÇÃO

<b>Registros:</b>	2º Oficial de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 152.380
<b>Taxas e Dispendios:</b>	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 092.74.19.1412.00.000
<b>Outros:</b>	Termo de compromisso de recuperação ambiental, projetos aprovados junto à prefeitura, quadro de áreas, manual de usos e operação e tabela de <i>Rent Roll</i> .

## ZONEAMENTO

<b>Zona:</b>	ZM-C (Zona Mista)
<b>Uso:</b>	Residencial, comércio, serviço e industrial
<b>Taxa de Ocupação:</b>	0,80
<b>Coefficiente de aproveitamento Básico e Máximo:</b>	1,00 e 2,00 vezes a área de terreno, respectivamente



## MERCADO

O imóvel em estudo encontra-se no Distrito de Bonsucesso, cujo perfil ocupacional é composto por galpões, residências, comércios e indústrias. A região possui alta densidade de ocupação, com pouca verticalização e várias parcelas de terreno não desenvolvidas. Detectamos uma tendência de consolidação com predominância de projetos voltados para indústria, logística e serviços.

A pesquisa indicou uma grande oferta de terrenos para venda e oferta média de galpões para alugar. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade média de transações de venda de terrenos com um período de exposição de 12 a 24 meses. Segundo os profissionais da área, os galpões geralmente são alugados após um período de 9 a 12 meses de exposição ao mercado.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 491,77 até R\$ 1.000,00 /m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 5.998,00 m<sup>2</sup> e 170.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 18,00/m<sup>2</sup> até R\$ 23,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 3.000,00 m<sup>2</sup> e 8.955,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## ANÁLISE SWOT

### PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- A propriedade possui uma ótima localização, do ponto de vista logístico, com fácil acesso à Rodovia Presidente Dutra e à Capital; e
- O ativo também possui boas especificações técnicas, com boa depreciação colocando-o entre os principais condomínios da região.

### PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Guarulhos é um dos principais mercados de galpões do país, o que significa que há concorrência qualificada, com condomínios com boa infraestrutura e especificações.

## CONCLUSÃO DE VALORES

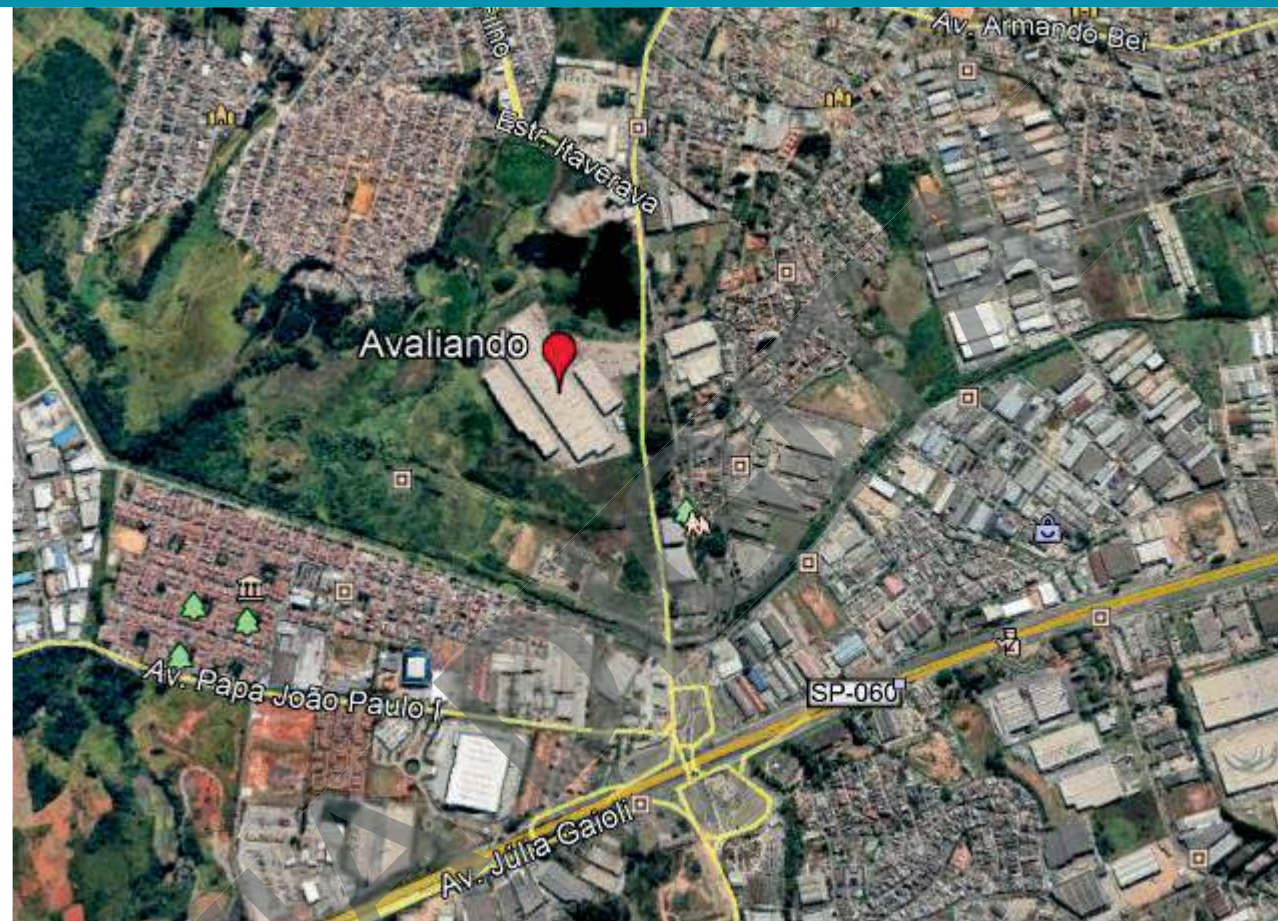
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	R\$ 285.255.000,00 (Duzentos e Oitenta e Cinco Milhões, Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)	R\$/m <sup>2</sup> 2.991,71

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

### VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

### ACESSO PRINCIPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

### VIAS INTERNAS



Fonte: Cushman & Wakefield

### VISTA EXTERNA GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERIOR GALPÕES



Fonte: Cushman & Wakefield

### ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

### ESCRITÓRIO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

## REFEITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

## ACESSO DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield



## Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES .....	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....	VI
<b>ÍNDICE</b> .....	<b>XIII</b>
<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>1</b>
OBJETO .....	1
OBJETIVO .....	1
FINALIDADE .....	1
DESTINATÁRIO .....	1
PUBLICIDADE .....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....	1
DOCUMENTAÇÃO .....	2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	2
<b>ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO</b> .....	<b>3</b>
ASPECTOS GERAIS .....	4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....	4
ACESSO .....	4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA .....	4
INCENTIVOS PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPRESAS .....	5
CONCLUSÃO .....	5
<b>ANÁLISE MERCADOLÓGICA</b> .....	<b>6</b>
CENÁRIO ECONÔMICO .....	6
MERCADO DE GUARULHOS .....	9
ESTOQUE E VACÂNCIA .....	10
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NO ESTADO .....	11
ANÁLISE DO MERCADO LOGÍSTICO NA REGIÃO .....	13
PREÇOS PRATICADOS .....	13
CONCLUSÃO .....	14
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL .....	14
OFERTA E DEMANDA .....	15
PREÇOS PRATICADOS .....	15

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE.....	15
<b>ANÁLISE DA PROPRIEDADE .....</b>	<b>16</b>
DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS.....	18
QUADRO DE ÁREAS.....	20
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO.....	21
ZONEAMENTO.....	22
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	23
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>24</b>
PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....	24
METODOLOGIA .....	24
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....	27
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	35
MÉTODO EVOLUTIVO.....	42
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	42
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES.....	49
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA PARA VENDA.....	51
TAXA DE DESCONTO .....	53
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	59
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	60
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS”.....</b>	<b>66</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>69</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	JJ
ANEXO C: RELATÓRIO DE ALTERAÇÕES.....	KK

## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é o condomínio logístico localizado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Presidente Dutra, km 208, Guarulhos - SP.

### Objetivo

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

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da instrução nº 516.

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

### Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Lamorak - Fundo de Investimento Imobiliário.

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

### Publicidade

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

### Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 31 de dezembro de 2020; e
- Data da vistoria da propriedade: Avaliação *Desktop* – Fotos no Laudo são de 22 de janeiro de 2020.

## Documentação

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

### MATRÍCULA

Número do Registro:	152.380
Cartório:	2º Oficial de Registro de Imóveis
Data da Matrícula:	21/07/2017
Endereço do imóvel:	AV. PASCHOAL THOMEU
Proprietário:	BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Área Construída (m²):	95.324,15
Área de Terreno (m²):	291.525,00
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

### IPTU

Número de Contribuinte:	092.74.19.1412.00.000
Prefeitura:	Prefeitura de Guarulhos
Ano Base do Documento em Referência:	2020
Proprietário:	BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Endereço do Imóvel:	AV. PASCHOAL THOMEU
Área Construída (m²):	95.324,15 m²
Valor do Imposto a Pagar (R\$):	595.579,36
Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield	

### OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Termo de compromisso de recuperação ambiental, projetos aprovados junto à prefeitura, manual de usos e operação e tabela de Rent Roll.
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.

## Informações sobre a comercialização do imóvel

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

## Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Bonsucesso Logistics Park (BLP), situado na Avenida Paschoal Thomeu x Rodovia Presidente Dutra, km 208, Guarulhos/SP.

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

- 1 km do acesso à Rodovia Dutra;
- 2 km do Shopping Bonsucesso;
- 7 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos;
- 13 km aprox. centro de Guarulhos; e
- 28 km do centro de São Paulo.

### 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 em Bonsucesso, bairro localizado na cidade de Guarulhos, é administrado pela Prefeitura de Guarulhos. O município de Guarulhos é cercado pelos municípios de São Paulo, Itaquaquecetuba, Arujá, Santa Isabel, Nazaré Paulista e Mairiporã.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Guarulhos, segundo o último censo realizado em 2010, era de 1.221.979 habitantes, com previsão para 2020 de crescimento de 1.392.121 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Os pontos fortes da região incluem boa infraestrutura logística, disponibilidade de serviços e proximidade com shoppings e centros de negócios.
- **Fraquezas:** É uma cidade comercial, cuja boa parte da economia se concentra no Aeroporto Internacional de Guarulhos. Algumas áreas são fracas em termos de serviços públicos, como saúde e segurança.

## Ocupação circunvizinha

A área circundante é residencial, comercial, logística e industrial.

## Acesso

### Nível regional

O município de Guarulhos faz parte da região Sudeste. Os principais acessos rodoviários a essa região são a Rodovia Presidente Dutra (SP-060), Rodovia Ayrton Senna da Silva (SP-070) e Rodovia Fernão Dias (BR-381).

### Nível municipal

A região do Bonsucesso faz parte da região Norte do Município de Guarulhos. Os principais acessos rodoviários a essa região são a Rodovia Presidente Dutra (SP-060) e Av. Paschoal Thomeu.

### Nível local

A Avenida Paschoal Thomeu é asfaltada e possui uma faixa de rolamento em cada sentido de direção.

Seu estado de conservação é regular.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a 170 m do acesso principal.

## Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto de Guarulhos, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

## Incentivos para implantação de empresas

No local onde o imóvel está localizado, o Município de Guarulhos oferece incentivos (Lei nº 7.3064, de 4 de setembro de 2014), tais como:

- Isenção de Imposto sobre Propriedade Territorial e Propriedade Urbana - IPTU por até 10 anos; e
- Isenção de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN incidente em obras de construção ou expansão.

Fonte: Prefeitura do Município de Guarulhos

## Conclusão

A propriedade está localizada em um zoneamento misto: residencial, comercial e industrial, região com disponibilidade de serviços e proximidade com shopping centers e centros de negócios. As boas infraestruturas e incentivos fiscais da região atraem grandes empresas que buscam oportunidades para se estabelecer na região, especialmente do setor industrial e logístico. Além disso, o mercado de Guarulhos é um dos principais mercados de locação de galpões do país, com fácil acesso a importantes rodovias.

VIA DIGITAL

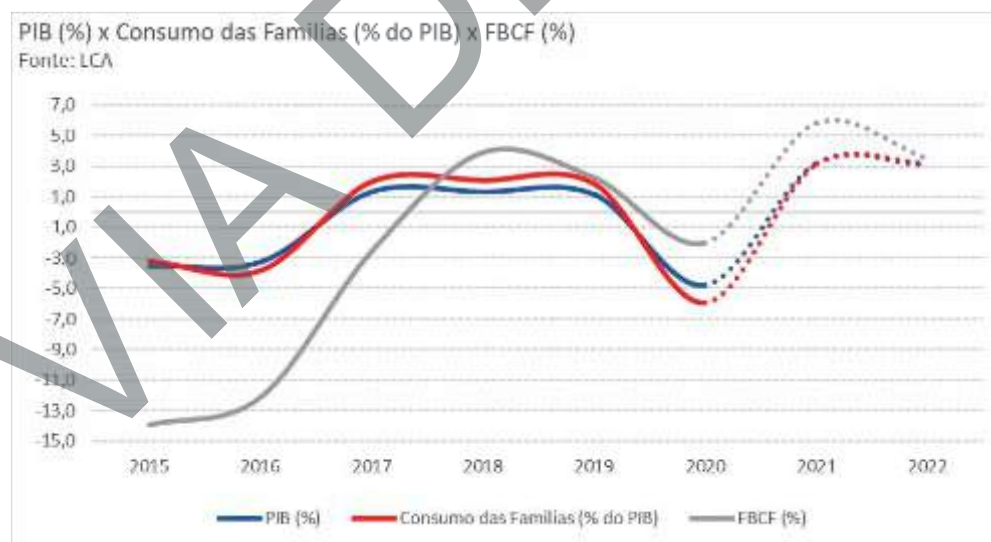
## Análise Mercadológica

### Cenário econômico

Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo coronavírus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado com o período anterior, por sua vez no primeiro semestre de 2020 foi registrado redução de 5,9% em relação a igual período de 2019.

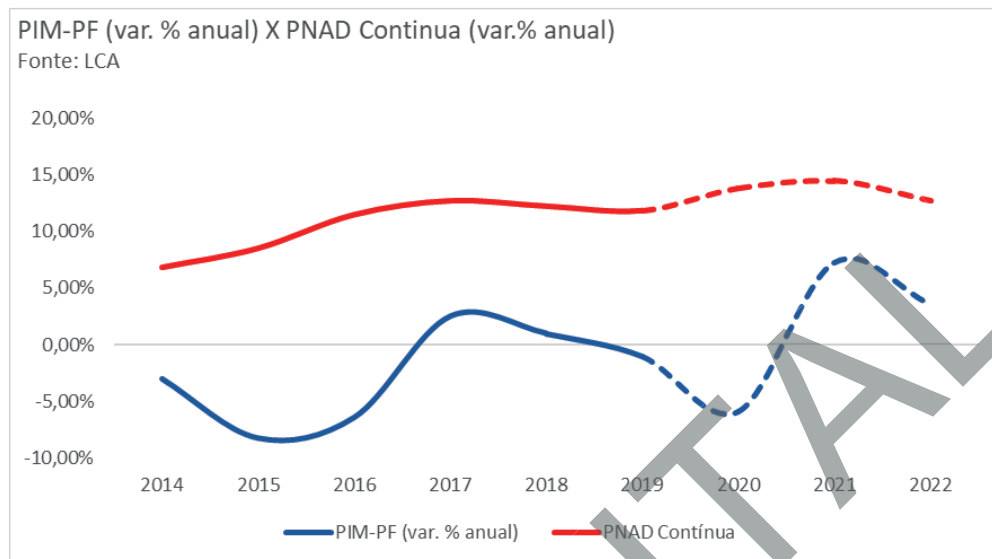
Contudo apesar do cenário adverso nos dois primeiros trimestres, ao longo do terceiro trimestre a expectativa dos empresários e do consumidor indica uma recuperação de forma acelerada. O Índice de Confiança do Consumidor calculado pela FGV em setembro já havia recuperado 70% em relação a abril, mês em que foi registrado o pior nível da série. Não obstante o Índice de Confiança do Empresário Industrial e o Índice de Confiança do Comércio, apresentaram recuperação de 56% e 64% respectivamente no mesmo período.

O mercado acionário brasileiro, por sua vez apresentou entre janeiro e agosto uma captação de aproximadamente US\$ 12 bilhões em 47 ofertas de novas ações, representando um crescimento de 33% no volume financeiro em relação ao ano de 2019 inteiro. Os investimentos imobiliários por sua vez, apesar de reduzirem os números de transações em 30% entre janeiro e setembro em relação ao mesmo período do ano anterior, apresentaram um aumento de 7,7% no volume financeiro, indicando o aumento de apetite do investidor por ativos mais premium e com riscos menores.

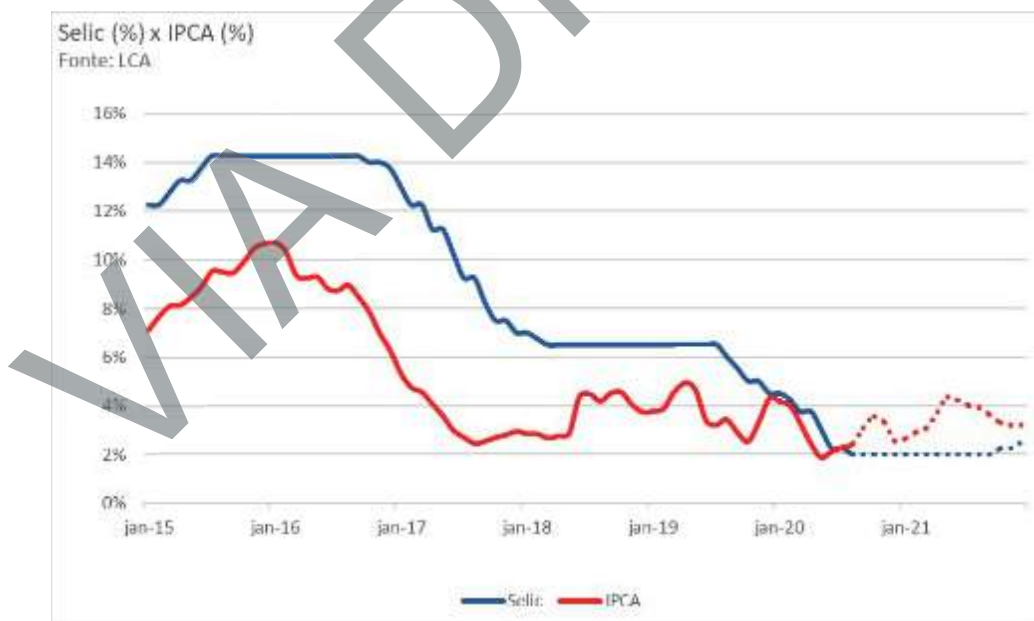


O Produto Interno Bruto que em 2019 já havia sido aquém do esperado pelo mercado, devido aos impactos causados pela instabilidade política brasileira e à guerra comercial entre os EUA e China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil. Foi projetado no início de 2020 um crescimento de 2,3%, contudo a crise sanitária causada pelo novo coronavírus fez com que fosse revisado para -4,8%. Assim como todos os outros indicadores macroeconômicos que também foram revisados negativamente.



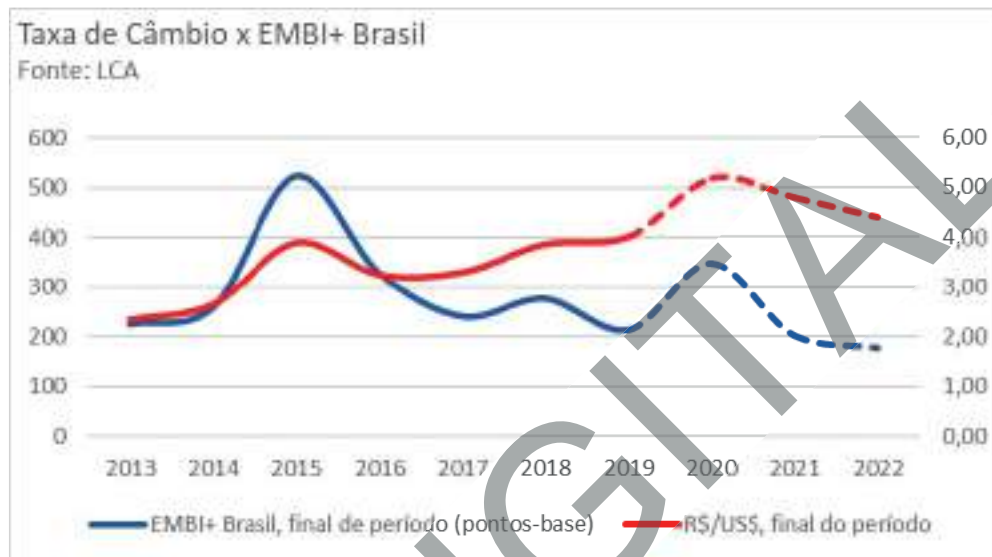


A taxa de desemprego que ao final 2019 era de 11,87%, foi projetado negativamente para 13,80% em 2020, sendo a maior taxa da série histórica iniciada em 2012. Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou já em 2019 retração de -1,1%, deve sofrer outra forte retração de -5,93% em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



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

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



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

## Projeções para a economia brasileira

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

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

## Mercado de Guarulhos

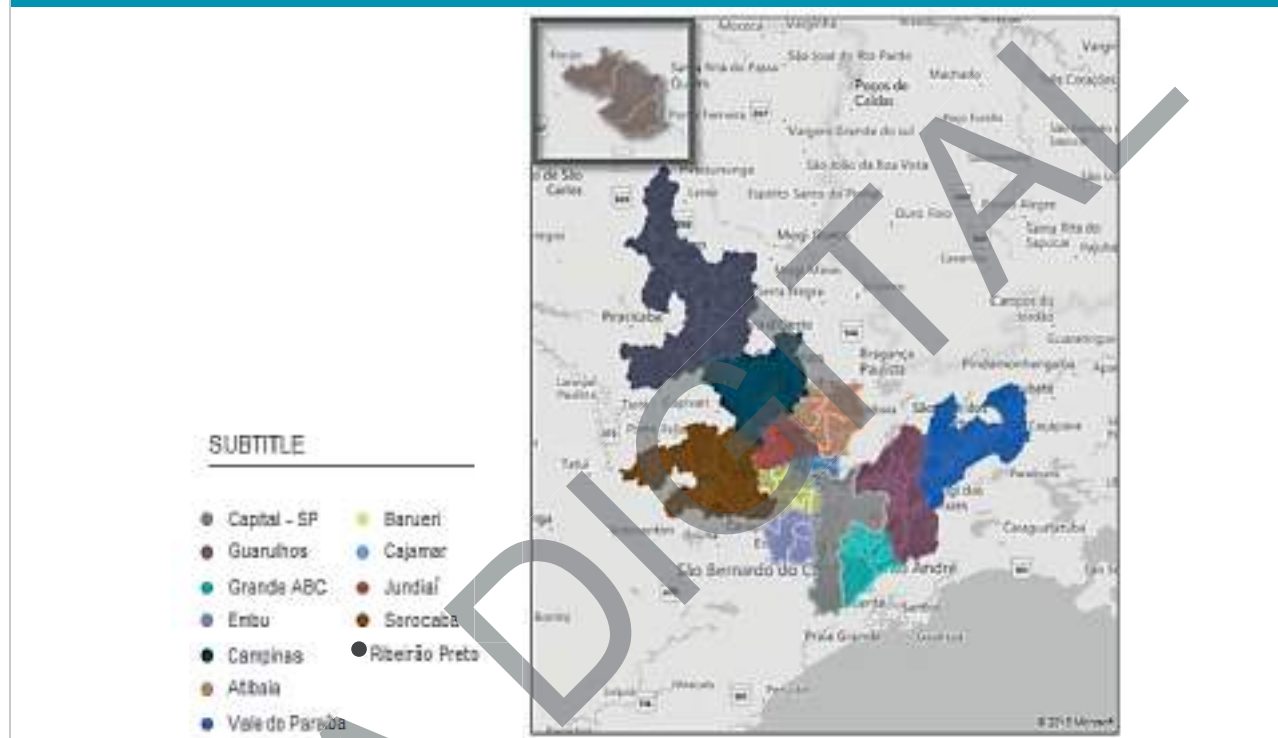
### Panorama Geral

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

## Estoque e vacância

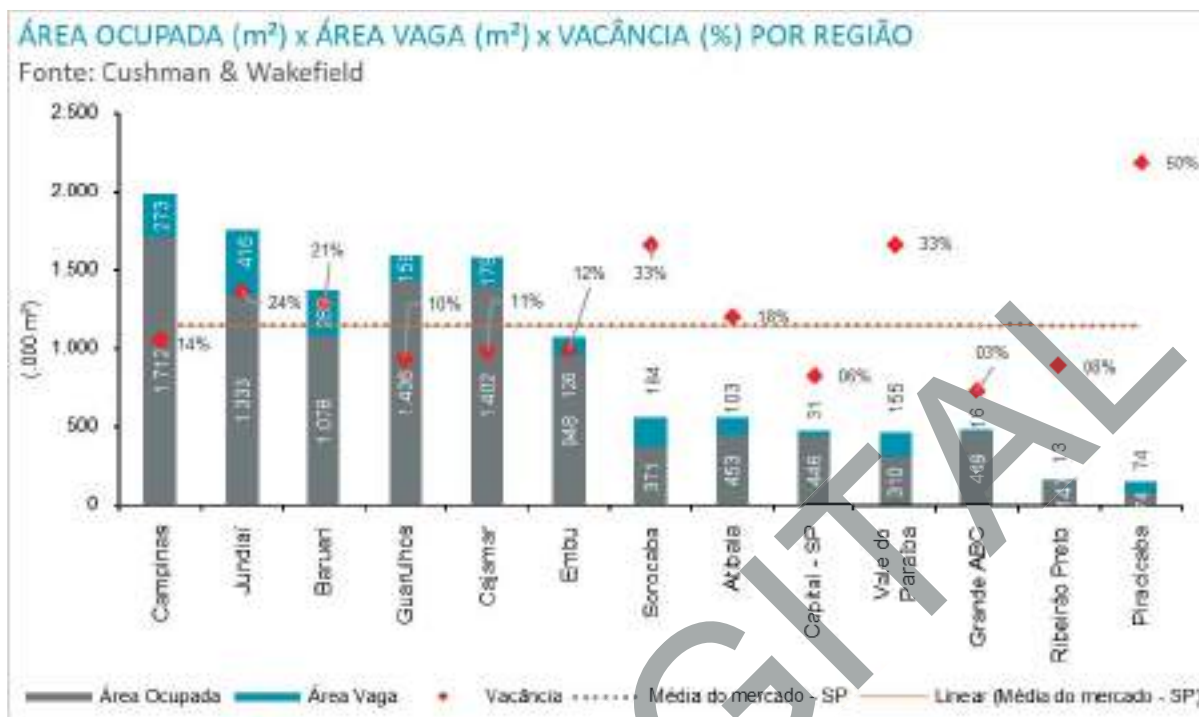
A Cushman & Wakefield divide o mercado Paulista em treze sub-regiões de acordo com a sua localização geográfica, sendo que apenas três estão a mais de 100 km da capital: Piracicaba, Ribeirão Preto e Vale do Paraíba, conforme mostra o mapa a seguir:

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



Fonte: Cushman & Wakefield

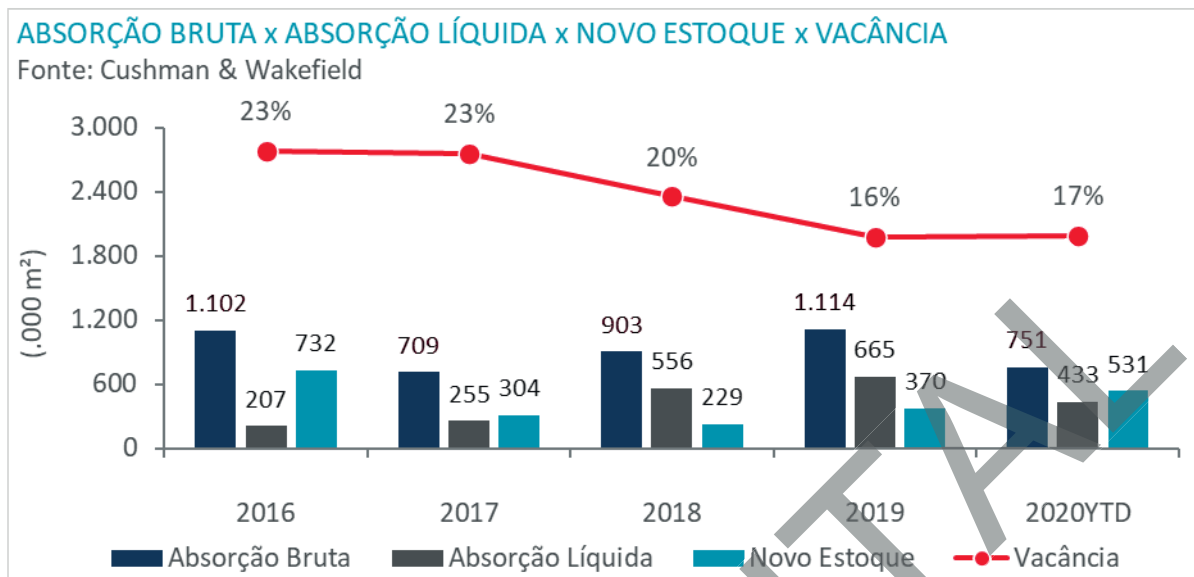
Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do Estado, e dentro dos distritos industriais das cidades interceptadas por eles.



No terceiro trimestre de 2020, o mercado paulista registrou 12.197.015 m<sup>2</sup> construídos de condomínios logísticos. A região de Guarulhos apresenta um estoque de 1.595.067 m<sup>2</sup>, o terceiro maior do estado, equivalente a 13,1%. Por conta da ligação do Porto do Rio de Janeiro ao Aeroporto de Cumbica, a região concentrou indústrias e transportadoras. Com a inauguração do Rodoanel e instalação das primeiras empresas, nos últimos anos foram realizados grandes investimentos na região, por parte de incorporadores e aos poucos, ela tem se consolidado como um importante polo do Estado. Também é importante destacar que a taxa de vacância dessa região é de 9,96%, bem abaixo da média do Estado.

### Análise do mercado logístico no estado

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



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. É notável uma diminuição no volume entregue nos últimos anos, devido ao excesso de oferta já existente no estado. Essa queda se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Com a recuperação econômica do estado de São Paulo, observamos um aumento do volume de novas entregas concluídas em 2019. Todavia, a entrega de boa parte dos empreendimentos que estavam previstos para o ano passado foi postergada para 2020, sendo que até o terceiro trimestre desse ano foram entregues 531 mil m<sup>2</sup> de novo estoque.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. A diminuição de novo estoque e o aumento da absorção líquida, após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região paulista. Em 2019 os resultados continuaram seguindo esse curso, porém como em 2020 é esperado uma grande entrega de novo estoque, a absorção líquida pode voltar a ficar abaixo do novo estoque. Desse modo, a absorção líquida até o terceiro trimestre de 2020 foi de 433 mil m<sup>2</sup>, abaixo do novo estoque entregue até então.

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

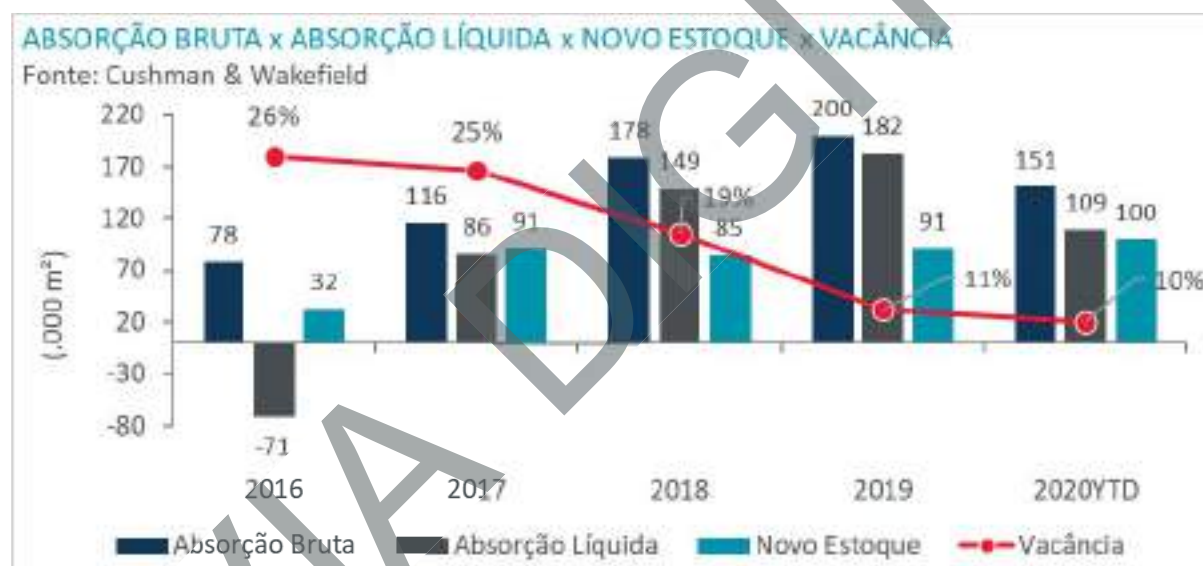
Em São Paulo, este movimento é observado analisando a absorção bruta, que vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizar suas operações. Muitas delas possuem plataformas

online de venda e necessitam de empreendimentos melhor estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível. A absorção bruta registrada até o terceiro trimestre de 2020 foi de 751 mil m<sup>2</sup>.

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

### Análise do mercado logístico na região

O mercado é formado pelos municípios de Arujá e Guarulhos. Juntos, eles somam um total de 1.469.006 habitantes (3,4% da população do estado), sendo, portanto, a segunda cidade mais populosa do estado, a 13<sup>a</sup> mais populosa do Brasil e a 53<sup>a</sup> mais populosa do continente americano. É a cidade não capital de estado mais populosa do Brasil, além de deter o 4<sup>o</sup> maior produto interno bruto (PIB) de seu estado e o 13<sup>o</sup> maior do país, conforme estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) para 2019.

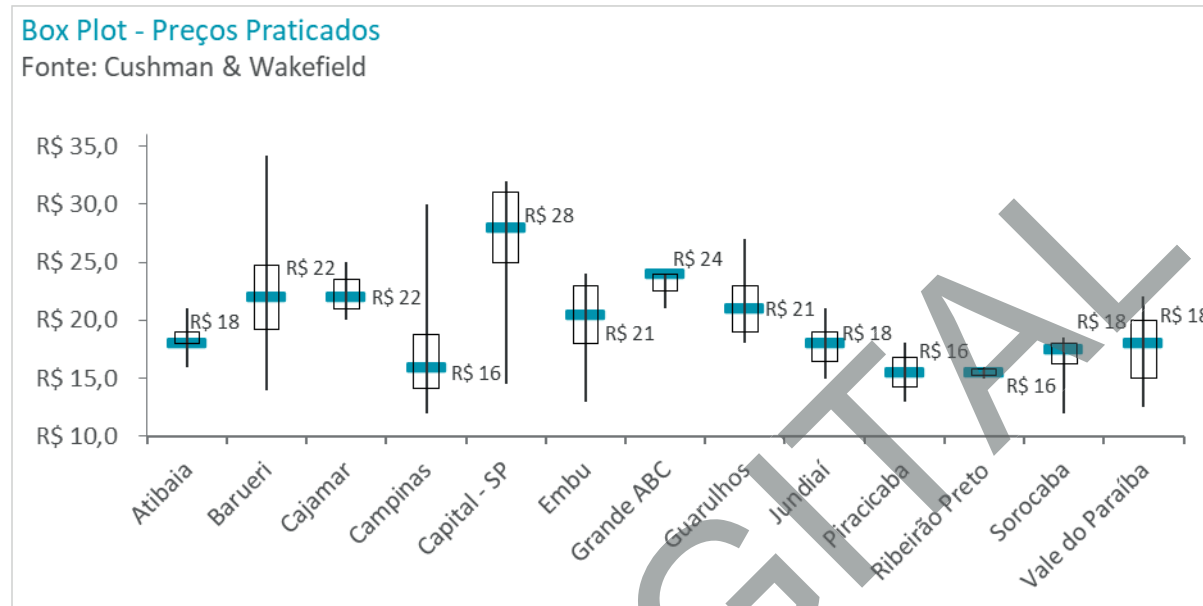


A região de Guarulhos apresentou uma absorção líquida negativa forte em 2016, que resultou em um grande aumento na taxa de vacância da região, fechando o ano em 26%. A vacância vem caindo desde então, e se compararmos 2019 com 2018 veremos uma queda expressiva de 8,0 p.p. Sendo assim, 2019 fechou com a absorção líquida mais alta de toda a série histórica, registrando 182 mil m<sup>2</sup>. Mesmo com uma entrega de 100 mil m<sup>2</sup> de novos empreendimentos em 2020 a taxa de vacância ainda permanece bem abaixo do mercado geral do estado devido as absorções. A absorção líquida até o terceiro trimestre, portanto, foi próxima do volume entregue de novos empreendimentos no ano, contribuindo justamente para que a taxa de vacância permaneça em níveis mais saudáveis de mercado.

### Preços praticados

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao 3<sup>o</sup> trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É

importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.



No que diz respeito à amplitude dos preços, nota-se uma grande diferença entre as regiões, sendo bem acentuada em algumas delas. Guarulhos possui uma amplitude relativamente grande, com uma mediana de R\$ 21/m². A média do mercado de São Paulo está na faixa dos R\$ 18,47/m².

## Conclusão

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

Guarulhos tem apresentado boas absorções nos últimos 3 anos analisados, sendo que 2019 superou os números registrados em 2018, alcançando, com isso, os valores mais elevados de absorção líquida desde 2012. Desse modo, o mercado vem se aquecendo cada vez mais e a taxa de vacância se encontra em níveis mais saudáveis atualmente, se estabilizando nos 10% até o terceiro trimestre de 2020. A forte entrega de novo estoque registrada durante os últimos anos, somada a uma demanda forte por áreas na região, ajuda a manter o mercado equilibrado para não alcançar níveis muito baixos de vacância.

## O mercado no entorno do imóvel

O imóvel está localizado em um zoneamento misto: residencial, comercial e logístico/industrial, região com disponibilidade de serviços e proximidade com shopping centers e centros de negócios.



## Oferta e demanda

Uma pesquisa indica uma média oferta de terrenos para venda e oferta média de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade média de venda de terrenos com período de exposição de 12 a 24 meses.

## Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 491,77 até R\$ 1.000,00 /m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 5.998,00 m<sup>2</sup> e 170.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R\$ 18,00/m<sup>2</sup> até R\$ 23,00/m<sup>2</sup> com áreas variando entre 2.178,53 m<sup>2</sup> e 8.955,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

## Considerações sobre a propriedade

O Bonsucesso Logistics Park é um dos principais condomínios da região, com especificações, padrão construtivo e depreciação que o posicionam favoravelmente frente a oferta disponível. Está dentro de um dos mais aquecidos mercado de galpões logísticos do país, o que o favorece apesar de possuir grande concorrência.

VIA DIGITAL

## 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: 291.525,00 m<sup>2</sup>;
- Área de preservação permanente (APP): 64.215,00 m<sup>2</sup>;
- Acesso: Através da Av. Paschoal Thomeu, que por sua vez dá acesso à Rodovia Presidente Dutra.  
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a seleção. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Recebemos, em avaliação anterior feita em 2019, o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental, que descreve a Área de Preservação Permanente (APP) atualmente em processo de recuperação pelo proprietário.

**DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):**



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através das plantas fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### GALPÕES (BLOCOS 100/ 200/ 300) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Térreo Mezanino Galpão – operação, docas Apoio
Estrutura	Estrutura mista aço-concreto
Fachada	Alvenaria e fechamento metálico
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Telha metálica
Circulação Vertical	Plataforma Elevatória AC 02
Gerador de Emergência	Existente e atende a todas as áreas
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	Padrão J4 com sprinklers / Hidrantes / Extintores Manuais
Segurança Patrimonial	Sistema completo de segurança: operação 24h, portaria blindada com controle de acesso e CFTV
Capacidade do piso (T/m <sup>2</sup> )	6,00
Pé direito (m)	12,00
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Concreto armado (acabamento polido)
Paredes	Pintura latéx
Forros	Manta térmica

**ADMINISTRATIVO (BLOCO 400) – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES**


Itens	Características
Composição	Térreo Pavimento superior Refeitório Administrativo
Estrutura	Concreto pré-moldado
Andares	Laje de concreto
Fachada	Alvenaria
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Telha metálica
Circulação Vertical	Escada metálica
Ar condicionado	Split de 1.800 e 900 HW, frio Springer Midea
Gerador de Emergência	Existente e atende a todas as áreas
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes e extintores
Segurança Patrimonial	Sistema completo de segurança: operação 24h, portaria blindada com controle de acesso e CFTV
Pé direito (m)	3,00
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura latéx
Forros	Placa de gesso e forro modular mineral

## Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	291.525,00	Planta
<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>		
Galpão 100 - Térreno Armaz.	7.639,80	
Galpão 100 - Térreno Apoio	2.407,50	
Galpão 100 - Mezanino	1.926,00	
Galpão 100 - Marquise	481,28	
Galpão 200 - Térreno Armaz.	36.436,61	
Galpão 200 - Térreno Apoio	12.916,35	
Galpão 200 - Mezanino	10.333,20	
Galpão 200 - Marquise	2.559,43	
Galpão 300 - Térreno Armaz.	13.310,47	
Galpão 300 - Térreno Apoio	4.508,40	
Galpão 300 - Mezanino	3.606,00	
Galpão 300 - Marquise	886,02	
Administrativo - Térreo	801,47	Quadro de áreas
Administrativo - Mezanino	540,89	
Administrativo - Marquise	48,90	
Apoio ao motorista 1 - Térreo	70,56	
Apoio ao motorista 1 - Marquise	13,92	
Apoio ao motorista 2 - Térreo	70,56	
Apoio ao motorista 2 - Marquise	13,92	
WC Apoio - Térreo	21,36	
WC Apoio - Marquise	14,92	
Portaria - Térreo	55,28	
Portaria - Marquise	444,72	
Entrada de energia	76,36	
Casa de bombas	54,94	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>99.238,86</b>	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS.1:** As áreas construídas total difere da área locável total pois para área locável não é considerada as áreas de marquise dos galpões, assim como para área construída total, não consideramos as áreas do reservatório, pois entendemos se tratar de benfeitoria.

**OBS.2:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

## Área equivalente de terreno

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

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M <sup>2</sup> )
Área Útil	227.310,00	100%	227.310,00
Área de Preservação Permanente (APP)	64.215,00	10%	6.421,50
<b>TOTAL</b>	<b>291.525,00</b>		<b>233.731,50</b>

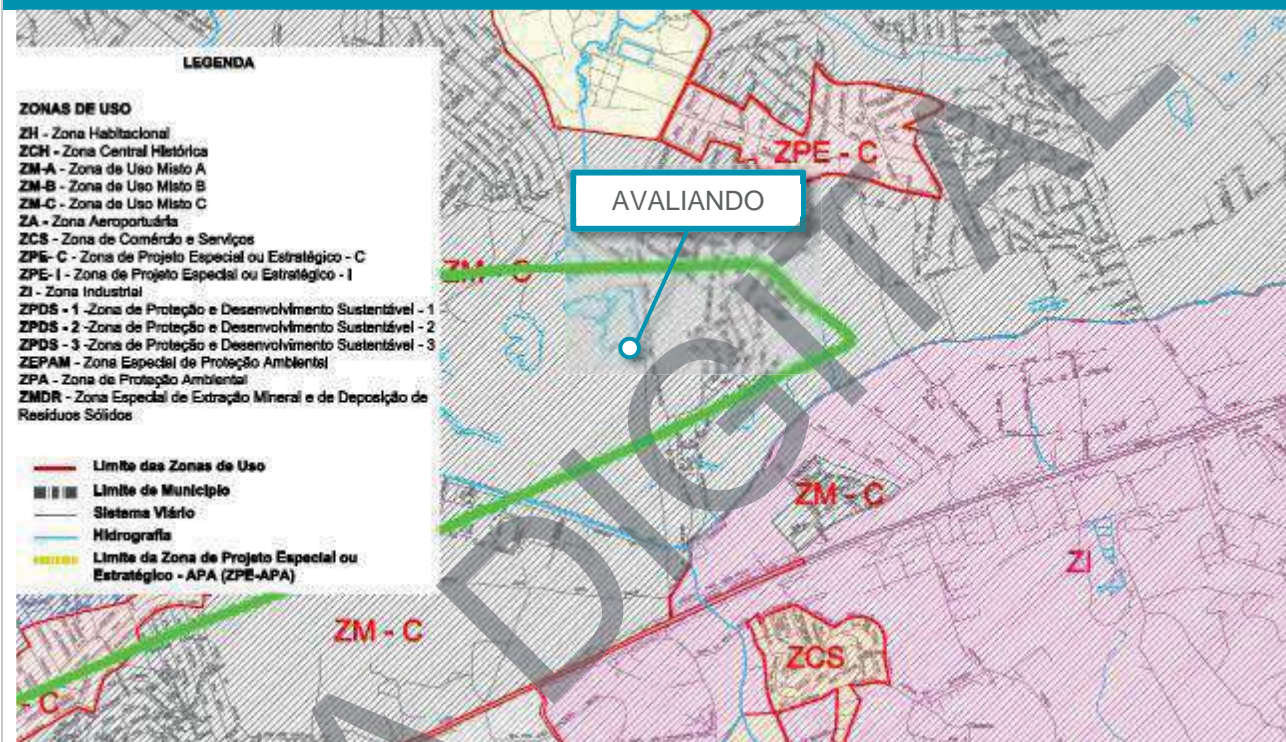
O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Guarulhos são determinadas pela Lei nº 6253 de 24 de maio de 2007.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZM C - Zona Mista C**.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos

## 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 ZM C - ZONA MISTA C

### Usos:

Destina-se à instalação de indústrias cujos processos produtivos não causam transtornos à população, permitindo que coexistam com outros usos, inclusive residencial.

### Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,80; e
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 2,00, o que significa que a área computável<sup>1</sup> não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno.

**OBS.:** Informações obtidas através de consulta informal junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos.

## 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.

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

## Avaliação

### Processo de avaliação

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

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

### Metodologia

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

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

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

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

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

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

##### **Método Involutivo**

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

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

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

### **Método Evolutivo**

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

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

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

### **Método da Capitalização da Renda**

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

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

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

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

## **Métodos para identificar o custo de um bem**

### **Método Comparativo Direto de Custo**

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

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

### **Método da Quantificação de Custo**

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

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

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

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

### **Pesquisa**

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

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

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

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

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

### **Especificação das avaliações**

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

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

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

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

## Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias para determinação do **Valor de Mercado para Venda** do imóvel:

- Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado; e
- Método Evolutivo.

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

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

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

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

## Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

### Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

### Fator Localização

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

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

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

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

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

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

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

### Fator Acesso

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

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

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

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

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

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:

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

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:

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

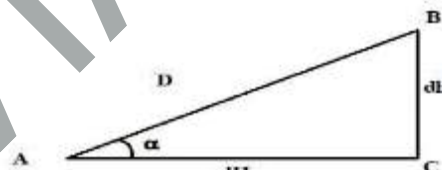
As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
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 sem improvável a utilização total desse potencial.

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

## Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

### Fator Padrão

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

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Fator Depreciação

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

Aplicável a:

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

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

## Critério de Depreciação

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

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

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

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

Sendo:

### LEGENDA

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

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

## Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

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

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

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE**

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

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

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

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

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescência:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

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

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

## Valor de Mercado para Locação

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

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

EDIFÍCIO	GALPÕES (BLOCOS 100/ 200/ 300)
Valor Unitário (R\$/m²)	19,79
Área CONSTRUIDA	95.348,34
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.886.488,73</b>
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.886.000,00</b>

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.

VIA

**Amostra Nº 1**

A propriedade denominada Log Guarulhos Gaiolli localiza-se na Avenida Amâncio Gaiolli, 426 / 152, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 2.178,53 m<sup>2</sup> de área construída. O preço transacionado para locação da unidade é de R\$ 18,40/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 20,12/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

**Amostra Nº 2**

A propriedade denominada Galpão - Narain Singh localiza-se na Galpão - Narain Singh Avenida Narain Singh, 1096, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 3,5 km do avaliando, possui 3.000,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 23,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 24,36/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de não informado.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 3

A propriedade denominada CLG - Centro Logístico Guarulhos localiza-se na CLG - Centro Logístico Guarulhos Rodovia Presidente Dutra x Av. Carmela Dutra, 180, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 8.955,00 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 21,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 19,00/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 4

A propriedade denominada GR Guarulhos localiza-se na GR Guarulhos Rua Dona Catarina Maria de Jesus, Guarulhos/SP, em frente ao avaliando, possui 4.166,58 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 21,00/m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,83/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12,30 m e capacidade do piso de 6 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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





#### Amostra Nº 5

A propriedade denominada CD 04 - Dutra Centro de Distribuição localiza-se na CD 04 - Dutra Centro de Distribuição Rodovia Presidente Dutra, km 201, Arujá/SP, distante aproximadamente 7 km do avaliando, possui 7.990,35 m<sup>2</sup> de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 18,00m<sup>2</sup> de área construída. O preço ajustado é R\$ 17,61/m<sup>2</sup> de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 10 m e capacidade do piso de 5 T/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



## AVALIAÇÃO

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO (R\$/m²)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/m² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	COMENTÁRIOS
A Bonucesso Logistics Properties Av. Paschoal Thomeux Rodovia Dutra, Km 208, Guarulhos/SP 07175-090	Imóveis Urbanos, Logísticos, Galpões	291.525,00	95.180,83	-	-	Desktop	-	-	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>										
1 Log Guarulhos Gaidli Avenida Amâncio Gaidli, 426 / 152, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	77.000,00	2.178,53	40.084,85	18,40	30-set	LOG Commercial Proprietes	Kelly de Castro	(11) 3512-6452	Transação
2 Galpão - Naran Singh Avenida Naran Singh, 1096, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	5.500,00	3.000,00	69.000,00	23,00	18-ago	Aliança Imóveis	Allison	(11) 2442-3100	Oleria
3 CLG - Centro Logístico Guarulhos Rodovia Presidente Dutra x Av. Carmela Dutra, 180, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	108.154,02	8.955,00	188.055,00	21,00	14-dez	Sanca Construções e Incorporações	Rosângela Gimenes	(11) 3246-3300	Oleria
4 GR Guarulhos Rua Dona Catarina Maria de Jesus, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	33.800,00	4.166,58	87.498,18	21,00	8-dez	Kinea	Guilherme Lucker	(11) 3078-8768	Oleria
5 CD 04 - Dutra Centro de Distribuição Rodovia Presidente Dutra, Km 201, Arujá/SP	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	97.701,31	7.990,35	143.866,30	18,00	25-ago	Masa Construtora e Incorporadora	Lenardo Carlos Bueno	(11) 3299-1663	Oleria

### 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	-	-	-

### COMPARATIVOS

1	1,00	1,06 Pior	1,03 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	20,12	20,12	1,09
2	0,95	1,06 Pior	1,08 Pior	1,14 Pior	0,82 Melhor	24,36	24,36	1,11
3	0,95	1,00 Similar	1,01 Pior	0,94 Melhor	1,00 Similar	19,00	19,00	0,95
4	0,95	1,06 Pior	1,01 Pior	1,00 Similar	0,82 Melhor	17,83	17,83	0,89
5	0,95	1,00 Similar	1,03 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	17,61	17,61	1,03
<b>Média</b>						<b>19,79</b>	<b>19,79</b>	

**TRATAMENTO DE AMOSTRA - GALPÕES (BLOCOS 100/ 200/ 300)**
Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 20,28

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	25,72	Limite Superior	21,67
Limite Inferior (-30%)	13,85	Limite Inferior	17,90
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	19%
		Desvio Padrão	2,75
		Distri. "t" Student	1,53
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>19,79</b>	Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,14
		<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>19,79</b>

## Método evolutivo

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

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

## Determinação do Valor de Mercado para Venda do Terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

A metodologia foi descrita na seção anterior.

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

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m <sup>2</sup> )	599,92
Área Equivalente( m <sup>2</sup> )	233.731,50
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>140.220.293,27</b>
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>140.220.000,00</b>
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m <sup>2</sup> )	480,99
Área Total( m <sup>2</sup> )	291.525,00
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>140.220.293,27</b>

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.

VIA



#### Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Estrada do Elenco, Jardim São Domingos - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 170.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZA - Zona Aeroportuária e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 500,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 499,29/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Caminho do Campo do Rincão, Jardim Cumbica - Guarulhos/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 64.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI - Zona Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 546,88/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 421,64/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Lindomar Gomes de Oliveira, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 148.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPE I - Zona de Projeto Especial ou Estratégico e possui coeficiente de aproveitamento máximo 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 650,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 693,65/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rua Manoel Fernandes Garrote, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 97.500,00 m<sup>2</sup> de área total e 10.000,00 m<sup>2</sup> de área construída.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZA - Zona Aeroportuária e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 615,38/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 501,25/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 74.000,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPE I - Zona de Projeto Especial ou Estratégico I e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 750,37/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



#### Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Estrada Água Chata, Guarulhos/SP, distante aproximadamente 1,5 km do avaliando, possui 5.998,00 m<sup>2</sup> de área total e APP de 1.400,00 m<sup>2</sup>. A área construída é de 1.474,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZI - Zona Industrial e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00 para indústria e 2,00 para comércio/serviços.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 1.000,33/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 733,33/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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





## AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO												
LOGADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE DE APP (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	CONTATO	TELEFONE
A - Bonassuco Logística Properties Av. Paizinho Thomaz Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP 07175-000	Imóvel Urbano, Logístico, Galpões	291.525,00	64.215,00	96.180,83	Zm C - Zona Mistá C	85.000,00,00	0,00	500,00	500,00	8-jun	Correli Imóveis	(11) 9821-1102
<b>COMPARATIVOS</b>												
1 - Estrada do Eucalipto, Jardim São Domingos - Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	170.000,00	0,00	0,00	ZA - Zona Aeroportuária	35.000,00,00	0,00	546,88	546,88	8-jun	2House	(11) 97263-8467
2 - Caminho do Campo de Rindato, Jardim Cumicela - Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	64.000,00	0,00	0,00	ZI - Zona Industrial	96.200,00,00	0,00	650,00	650,00	8-jun	Correli Imóveis	(11) 9821-1102
3 - Avenida Lindomar Gomes de Oliveira, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	148.000,00	0,00	0,00	ZPEI Zona de Projeto Especial ou Estratêgico	60.000,00,00	79.623.281,06	491,77	491,77	8-jun	M. Toyota Neg. Imob.	(11) 98976-5575
4 - Rua Menel Fernandes Carrão, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	97.500,00	0,00	10.000,00	ZA - Zona Aeroportuária	74.000,00,00	0,00	1.000,00	1.000,00	8-jun	Multip. Consultoria	(11) 97207-9784
5 - Rodovia Presidente Dutra, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	74.000,00	0,00	0,00	ZPEI Zona de Projeto Especial ou Estratêgico	6.000.000,00	1.441.660,10	759,98	982,08	8-jun	Nathalia Consultora	(11) 97201-8784
6 - Estrada Agua Chata, Guarulhos/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Prédio Industrial	5.998,00	1.400,00	1.474,00	ZI - Zona Industrial							

### 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	499,29	499,29	1,11	
<b>COMPARATIVOS</b>										
1	0,90	1,06	0,92	1,07	1,00	1,06	499,29	499,29	1,11	
		Pior	Menor	Pior	Similar	Pior				
2	0,85	1,00	0,85	0,89	1,05	1,12	421,64	421,64	0,91	
		Similar	Menor	Melhor	Pior	Pior				
3	0,90	1,12	0,94	1,00	1,00	1,12	693,65	693,65	1,19	
		Pior	Menor	Similar	Similar	Pior				
4	0,90	1,06	0,90	1,07	1,05	1,06	501,25	501,25	1,13	
		Pior	Menor	Pior	Pior	Pior				
5	0,90	1,00	0,87	0,80	1,05	1,12	750,37	750,37	0,83	
		Similar	Menor	Melhor	Pior	Pior				
6	0,90	1,06	0,61	0,94	1,11	1,12	733,33	733,33	0,85	
		Pior	Menor	Melhor	Pior	Pior				
							<b>Média</b>	<b>599,92</b>	<b>599,92</b>	

**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 658,10

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	779,90	Limite Superior	685,50
Limite Inferior (-30%)	419,94	Limite Inferior	514,34
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	29%
		Desvio Padrão	142,03
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,24
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>599,92</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>599,92</b>
		<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>140.220.293,27</b>

## Determinação do Valor das Construções

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

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

### Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,80 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, com um desconto de 20% (vinte por cento) tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

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

VIA DIGITAL



## AVALIAÇÃO

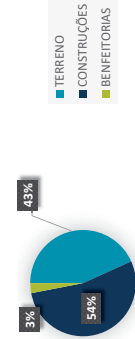
### FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
ENDEREÇO	291.925,00	490,99	140.220.293,27
Bonsucesso Logísticas Properties Av. Paschoa Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP 07175-090			

DENOMINAÇÃO	ÁREA QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR RBN	RBN BASE/NOVEMBRO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (MENS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Galpão 100 - Térreno Armaz.	7.639,80	2.2.3 Galpão Médio.LIN.F.	1,37	1.531,08	2.094,52	4,00	b	80,00	1,00	0,98	16.001.694,34	15.625.769,73
Galpão 100 - Térreno Apoio	1.926,00	2.1.1 Escritório Econômico.MÉDIA	0,78	1.531,08	1.194,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	2.300.110,86	2.238.822,24
Galpão 100 - Mezanino	1.926,00	2.2.3 Galpão Médio.LIN.F.	1,37	1.531,08	2.094,52	4,00	b	80,00	1,00	0,98	4.034.040,59	3.939.269,68
Galpão 100 - Marquise	491,50	3.1.3 Cobertura Superior.MÉDIA	0,49	1.531,08	744,10	4,00	b	30,00	1,00	0,93	356.296,50	332.969,12
Galpão 200 - Térreno Armaz.	36.436,61	2.2.3 Galpão Médio.LIN.F.	1,37	1.531,08	2.094,52	4,00	b	80,00	1,00	0,98	76.317.115,10	74.524.212,38
Galpão 200 - Térreno Apoio	10.332,20	2.1.1 Escritório Econômico.MÉDIA	0,78	1.531,08	1.194,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	12.340.345,57	12.011.525,42
Galpão 200 - Mezanino	10.332,20	2.2.3 Galpão Médio.LIN.F.	1,37	1.531,08	2.094,52	4,00	b	80,00	1,00	0,98	21.643.067,61	21.134.611,85
Galpão 200 - Marquise	2.583,15	3.1.3 Cobertura Superior.MÉDIA	0,49	1.531,08	744,10	4,00	b	30,00	1,00	0,93	1.922.194,52	1.786.311,88
Galpão 300 - Térreno Armaz.	13.510,47	2.2.3 Galpão Médio.LIN.F.	1,37	1.531,08	2.094,52	4,00	b	80,00	1,00	0,98	27.879.011,55	27.224.055,51
Galpão 300 - Térreno Apoio	3.606,00	2.1.1 Escritório Econômico.MÉDIA	0,78	1.531,08	1.194,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	4.306.438,09	4.191.688,99
Galpão 300 - Mezanino	3.606,00	2.2.3 Galpão Médio.LIN.F.	1,37	1.531,08	2.094,52	4,00	b	80,00	1,00	0,98	7.552.629,89	7.375.392,77
Galpão 300 - Marquise	902,40	3.1.3 Cobertura Superior.MÉDIA	0,49	1.531,08	744,10	4,00	b	30,00	1,00	0,93	671.480,24	624.031,84
Administrativo - Térreo	801,47	2.1.2.1 Escritório Simples e Elevado.MÉDIA	1,21	1.531,08	1.846,48	4,00	b	70,00	1,00	0,97	1.479.900,31	1.440.466,97
Administrativo - Mezanino	540,89	2.1.2.1 Escritório Simples e Elevado.MÉDIA	1,21	1.531,08	1.846,48	4,00	b	70,00	1,00	0,97	998.743,91	972.131,44
Administrativo - Marquise	46,90	3.1.3 Cobertura Superior.MÉDIA	0,49	1.531,08	744,10	4,00	b	30,00	1,00	0,93	36.386,73	33.615,56
Apoio ao motorista 1 - Térreo	70,56	2.1.1 Escritório Econômico.MÉDIA	0,78	1.531,08	1.194,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	84.265,74	82.020,40
Apoio ao motorista 2 - Térreo	13,92	3.1.3 Cobertura Superior.LIN.F.	0,33	1.531,08	509,85	4,00	b	30,00	1,00	0,93	7.097,11	6.595,61
Apoio ao motorista 2 - Marquise	70,56	2.1.1 Escritório Econômico.MÉDIA	0,78	1.531,08	1.194,24	4,00	b	70,00	1,00	0,97	84.265,74	82.020,40
WC Apoio - Térreo	13,92	3.1.3 Cobertura Superior.LIN.F.	0,33	1.531,08	509,85	4,00	b	30,00	1,00	0,93	7.097,11	6.595,61
WC Apoio - Marquise	21,36	2.1.1 Escritório Econômico.LIN.F.	0,60	1.531,08	918,65	4,00	b	70,00	1,00	0,97	19.622,32	19.096,47
Portaria - Térreo	56,28	3.1.3 Cobertura Superd.LIN.F.	0,33	1.531,08	509,85	4,00	b	30,00	1,00	0,93	7.606,96	7.089,43
Portaria - Marquise	441,72	2.1.1 Escritório Econômico.LIN.F.	0,60	1.531,08	918,65	4,00	b	70,00	1,00	0,97	50.782,86	49.429,70
<b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b>	<b>95.180,83</b>		<b>0,49</b>	<b>1.531,08</b>	<b>744,10</b>	<b>4,00</b>	<b>b</b>	<b>30,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,93</b>	<b>330.918,32</b>	<b>307.534,84</b>
											<b>178.433.241,98</b>	<b>174.015.400,00</b>

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimento intertravado	m²	41.083,96	128,41	4,00	b	50,00	1,00	0,95	5.183.623,38	4.953.166,48
Pavimento concreto	m²	21.120,96	238,62	4,00	b	50,00	1,00	0,95	5.061.004,44	4.826.673,46
Reservatório de água	und.	1,00	46.759,47	4,00	b	50,00	1,00	0,95	46.759,47	44.596,29
<b>VALOR DAS BENEFETÓRIAS</b>									<b>10.301.187,29</b>	<b>9.824.636,23</b>

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	324.060.329,51
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,80
VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA (R\$)	259.248.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	2.724,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	889,00



Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de R\$ 259.248.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Nove Milhões, Duzentos e Quarenta e Oito Mil Reais), considerando o Método Evolutivo.

**Cushman & Wakefield**

LAMORAK – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 50

## Método da Capitalização da Renda para Venda

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 13 anos.

### Condomínio de galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 13 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em janeiro de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

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

### Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- Área Bruta Locável: 95.348,34 m<sup>2</sup> conforme *Rent Roll*;
- IPTU: Custo Anual de R\$ 534.530,93 conforme IPTU;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país permanecerá instável nos próximos dois anos e, por isso, consideramos crescimento real nulo nos dois primeiros anos de análise;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme descrito anteriormente;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;

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

Rent Roll						
Locatário	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Início	Término	Aluguel Vigente (R\$)	Obs.	
Sestini Mercantil Ltda	12.264,52	06/2016	06/2026	224.945,43	-	
Supermercados Irmão Lopes	31.285,04	09/2017	09/2027	684.056,36	-	
M. Dias Branco S.A	33.303,65	10/2019	09/2024	706.990,84	carência até jan/21	
Área Vaga	18.495,13	-	-	-	-	

### CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

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

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

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 30 de novembro de 2020 uma taxa de CAPM Real de 8,01% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,81%	8,01%	9,21%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

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

## Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 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 8,25% ao ano 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% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 13º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 14º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

## Inflação

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

## Despesas

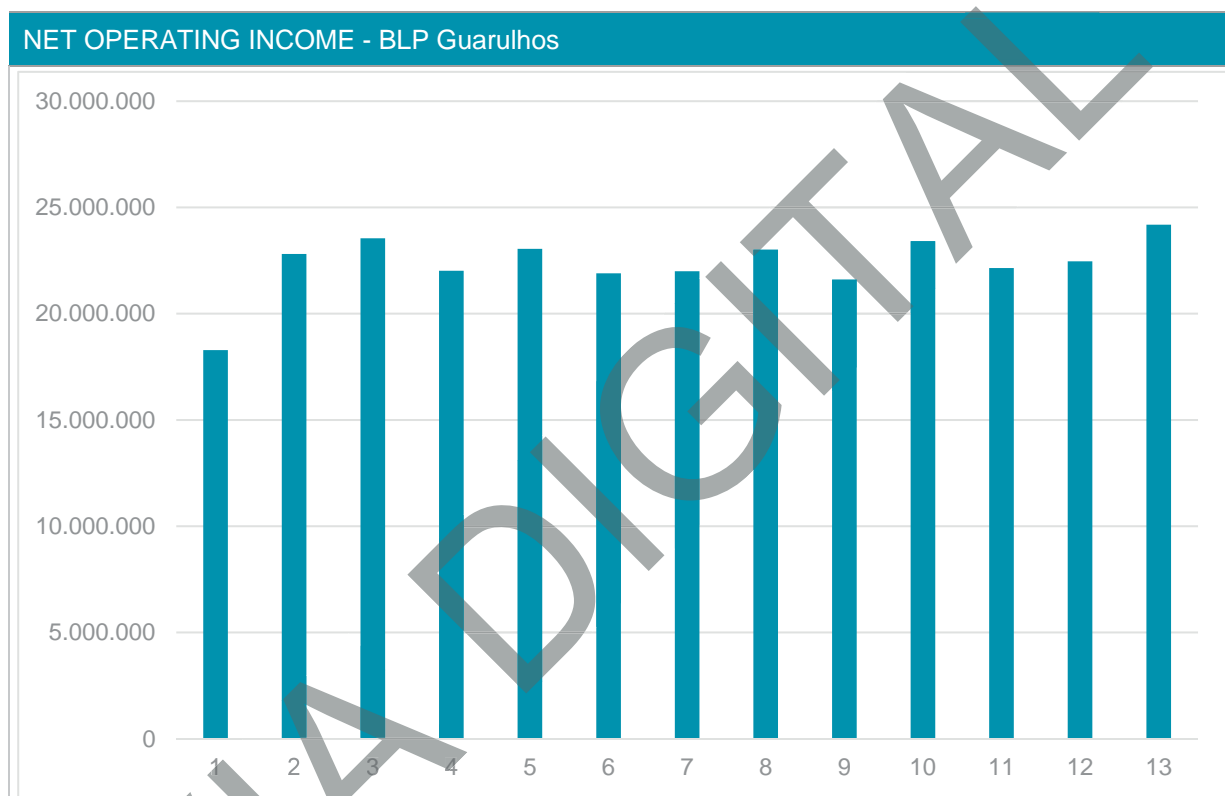
Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

- IPTU (reembolsável);
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.

## Resultados do Fluxo de Caixa

### Receita Líquida Operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do BLP é de R\$ 18.289.605,00 e de R\$ 24.186.865,00 para o 13º ano. Por se tratar de um imóvel multiusuário, o vencimento dos contratos ocorrem em diversos anos ao decorrer do fluxo de caixa, considerando 75% de chance de renovação.









## Present Value As Of Report

BLP Bonsucesso Logistics- jan/2021 (Amounts in BRL)

08/02/2021 23:31:10

Secondary PV/IRR Date: jan, 2021

Discount Method: Monthly

<b>Analysis Period</b>	<b>Period Ending</b>	<b>Cash Flow Before Debt Service</b>	<b>P.V. of Cash Flow @ 8,25%</b>
Year 1	dez-2021	17.923.586	17.153.805
Year 2	dez-2022	22.814.799	20.173.844
Year 3	dez-2023	23.546.836	19.254.898
Year 4	dez-2024	21.355.624	16.177.173
Year 5	dez-2025	23.055.402	16.088.871
Year 6	dez-2026	21.272.103	13.729.734
Year 7	dez-2027	21.353.457	12.743.181
Year 8	dez-2028	23.012.972	12.660.237
Year 9	dez-2029	20.906.345	10.660.601
Year 10	dez-2030	23.416.368	10.993.421
Year 11	dez-2031	21.488.482	9.337.544
Year 12	dez-2032	21.790.069	8.751.679
Totals		261.936.043	167.724.988
Property Resale @ 7,75% Cap Rate		304.286.367	117.529.702
Total Unleveraged Present Value			285.254.690
Percentage Value Distribution			
Income			58,80%
Net Sale Price			41,20%
			100,00%

## Fluxo de Caixa Descontado – Premissas e Resultado

### ANÁLISE DO FLUXO

#### PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	jan-21
Data Final do Fluxo:	dez-32
Período do Fluxo:	12 anos
Inflação:	

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Crescimentno Real	0,00%	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

#### PREMISSAS CONTRATOS

Contratos:	Locatário	Início	Término	ABL	Aluguel vigente	
	Sestini Mercantil Ltda	27/06/16	27/06/26	12.264,52	R\$224.945,43	
	Supermercados Irmão Lopes	01/09/17	01/09/27	31.285,04	R\$684.056,36	
	M. Dias Branco S.A	01/10/19	30/09/24	33.303,65	R\$706.990,84	(carência até jan/21)
	Área Vaga	-	-	18.495,13	-	

#### PREMISSAS DE ABSORÇÃO (ÁREA VAGA)

Absorção de 100% da área vaga, mediante única locação, em 9 meses após o início do fluxo, ou seja, em Set/21

Carência de 6 meses após absorção, ou seja, de Set/21 a Fev/22

Recebimento efetivo do aluguel a partir de Mar/22

Aluguel unitário considerado o de mercado

1 mês de comissão de locação

#### PREMISSAS DE MERCADO

##### Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	85,00%
Aluguel de Mercado	R\$ 19,79 /m <sup>2</sup>
Prazo do novo contrato:	5 anos
Meses Vagos:	9 meses
Absorção Área Vaga:	3 meses
Comissão de Locação:	1 mês de locação
Carência - Espaços vagos:	6 mês de locação
	0 mês de locação

#### DESPESAS

IPTU:	R\$0,60 /m <sup>2</sup> /mês
Condomínio:	R\$3,50 /m <sup>2</sup> /mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00% % Receita Potencial Base de Locação

#### NEGOCIAÇÕES COVID - SESTINI

Desconto (Abr/20 - Jul/20)	-R\$110.399,71 /mês
Reembolso Desconto (Fe/21 - Jul/21)	R\$73.599,81 /mês

#### PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto (Real):	8,25% ao ano
	0,66% ao mês
Taxa de Capitalização:	7,75% ao ano
	0,62% ao mês
Ano de Capitalização:	2033
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%

#### RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	285.254.690 R\$
VPL/ÁREA:	2.991,71 VPL/ Área privada

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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

## 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 (%)				
		6,75%	7,25%	7,75%	8,25%	8,75%
TAXA DE DESCONTO (%)	7,25%	R\$ 326.894.955,00	R\$ 316.492.285,00	R\$ 307.431.895,00	R\$ 299.469.734,00	R\$ 292.417.535,00
	7,75%	R\$ 314.460.176,00	R\$ 304.622.216,00	R\$ 296.053.669,00	R\$ 288.523.735,00	R\$ 281.854.364,00
	8,25%	R\$ 302.666.498,00	R\$ 293.360.187,00	R\$ 285.254.690,00	R\$ 278.131.678,00	R\$ 271.822.724,00
	8,75%	R\$ 291.476.223,00	R\$ 282.670.576,00	R\$ 275.001.142,00	R\$ 268.261.337,00	R\$ 262.291.795,00
	9,25%	R\$ 280.854.082,00	R\$ 272.520.052,00	R\$ 265.261.380,00	R\$ 258.882.548,00	R\$ 253.232.725,00

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP 07175-090, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 253.232.725,00 e R\$ 326.894.955,00. Adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de R\$ 285.254.690,00 (Cenário Neutro).

## Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2020:

### Bonsucesso Logistics Park (BLP)

**Av. Paschoal Thomeu x Rodovia Dutra, km 208, Guarulhos/SP**

#### VALOR DE MERCADO PARA VENDA

**R\$ 285.255.000,00**

(Duzentos e Oitenta e Cinco Milhões, Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 2.991,71



VIA DIGITAL

## Especificação da Avaliação

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

Para o presente trabalho teremos 05 (cinco) classificações:

- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda de terreno, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Locação de galpões, através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- 01 (uma) para o cálculo do Custo de Construção pelo **Método da Quantificação de Custo**;
- 01 (uma) para o para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método Evolutivo**; e
- 01 (uma) para o cálculo do Valor de Mercado para Venda do ativo pelo **Método da Capitalização da Renda** através do Fluxo de Caixa Descontado.

## Método Evolutivo

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

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

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

### 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

### Comparativo de Terreno - Venda

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>9</b>

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

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU II**

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança	28,53%		

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU III**



## Comparativo de Galpão - Locação

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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>9</b>

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

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

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança	19,04%		
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU III</b>

## 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	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>16</b>

(\*) 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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

## 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
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

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

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

## Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

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

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

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

## Certificado de Avaliação

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

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

DocuSigned by:

**Eduardo Takaesu**

3E3D35E037DF4E2...

Eduardo Takaesu

Consultor - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

p/

DocuSigned by:

**Danielly Melo**

ANEXO DO SP/LAMORAK SILVA DE INVESTIMENTOS  
CNPJ: 08.823.709/0001  
Tatiana de Almeida - 0800027113-4738-0107

Danielly Melo

Coordenadora – Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

**William Gil**

ANEXO DO SP/LAMORAK SILVA DE INVESTIMENTOS  
CNPJ: 08.823.709/0001  
Tatiana de Almeida - 0800027113-4738-0107

William da Silva Gil, MRICS, RICS  
Registered Valuer

Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

**Rogério Cerreti**

ANEXO DO SP/LAMORAK SILVA DE INVESTIMENTOS  
CNPJ: 08.823.709/0001  
Tatiana de Almeida - 0800027113-4738-0107

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

Anexo C: Relatório de alterações

VIA DIGITAL





## Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL



## Rent Roll – Bonsucesso Logistics Park

ANEXOS

# Contrato	Locatário	Conjunto Share	Início	Última Revisional	Término	Mês Reajuste	Área (Privativa)	Área (BOMA)	Preço Atual (R\$/sgm)	Aluguel (Nominal)	Índice de Reajuste
3	Sestini	1	jun-16	dez-20	jun-26	jun	3.075,68	0,00	18,34	56.411,55	IPCA
3	Sestini	2	jun-16	dez-20	jun-26	jun	3.056,58	0,00	18,34	56.061,17	IPCA
3	Sestini	3	jun-16	dez-20	jun-26	jun	3.056,58	0,00	18,34	56.061,17	IPCA
3	Sestini	4	jun-16	dez-20	jun-26	jun	3.075,68	0,00	18,34	56.411,55	IPCA
2	Lopes	5	set-17	out-17	set-27	out	2.869,54	0,00	21,87	62.743,22	IGPM
2	Lopes	6	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	7	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	8	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	9	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	10	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
4	M Dias Branco	11	out-19	out-19	set-24	out	2.839,42	0,00	21,23	60.277,02	IGPM
4	M Dias Branco	12	out-19	out-19	set-24	out	2.839,42	0,00	21,23	60.277,02	IGPM
	Vago	13					2.839,42	0,00			
	Vago	14					2.839,42	0,00			
	Vago	15					4.276,88	0,00			
2	Lopes	16	set-17	out-17	set-27	out	2.860,72	0,00	21,87	62.550,39	IGPM
2	Lopes	17	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	18	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	19	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
2	Lopes	20	set-17	out-17	set-27	out	2.839,42	0,00	21,87	62.084,75	IGPM
4	M Dias Branco	21	out-19	out-19	set-24	out	2.839,42	0,00	21,23	60.277,02	IGPM
4	M Dias Branco	22	out-19	out-19	set-24	out	2.839,42	0,00	21,23	60.277,02	IGPM
	Vago	23					2.839,42	0,00			
	Vago	24					2.839,42	0,00			
	Vago	25					2.860,56	0,00			
4	M Dias Branco	26	out-19	out-19	set-24	out	2.968,64	0,00	21,23	63.020,15	IGPM
4	M Dias Branco	27	out-19	out-19	set-24	out	3.130,66	0,00	21,23	66.459,55	IGPM
4	M Dias Branco	28	out-19	out-19	set-24	out	3.182,90	0,00	21,23	67.568,54	IGPM
4	M Dias Branco	29	out-19	out-19	set-24	out	3.182,56	0,00	21,23	67.561,37	IGPM
4	M Dias Branco	30	out-19	out-19	set-24	out	3.185,18	0,00	21,23	67.617,03	IGPM
4	M Dias Branco	31	out-19	out-19	set-24	out	2.764,82	0,00	21,23	58.693,34	IGPM
4	M Dias Branco	32	out-19	out-19	set-24	out	2.344,37	0,00	21,23	49.767,82	IGPM
4	M Dias Branco	33	out-19	out-19	set-24	out	1.186,84	0,00	21,23	25.194,96	IGPM




matrícula <b>152.380</b>	ficha <b>01</b>
-----------------------------	--------------------


ponto "84" ao ponto "85" azimute 108°15'47" e distância de 15,35m; do ponto "85" ao ponto "86" azimute 108°35'03" e distância de 28,71m. Deste deflete à direita, confrontando com o lote 02A, em três (3) segmentos: do ponto "86" segue com azimute 154°35'58" e distância 127,04m até o ponto "102", deste segue com azimute 98°33'11" e distância 138,18m até o ponto "101" e deste ao ponto "100", situado na divisa com a Estrada do Capuava, com azimute 79°10'12" e distância 70,00m. Do ponto "100", deflete à direita e segue confrontando com a mencionada Estrada até o ponto "5" início desta descrição, sendo: do ponto "100" ao ponto "N" com azimute 179°02'50" e distância 212,05m, do ponto "N" ao ponto "M", em curva com AC 12°00'00", Raio 282,00m e Desenvolvimento 59,00m; do ponto "M" ao ponto "5" com azimute 167°51'06" e distância de 67,50m, encerrando uma área de 200.030,16m<sup>2</sup>.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 092.74.19.1412.00.000.

**PROPRIETÁRIA:** BONSUCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CNPJ/MF nº 19.070.453/0001-12, com sede na Rua Iguatemi, 192, Conjunto 62, Sala 01, Itaim Bibi, em São Paulo-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03 da matrícula nº 127.793, feito em 26/12/2013, deste Registro Imobiliário, Guarulhos, 21 de julho de 2017.

Escrevente:  (Ricardo Rodrigues)

Escrevente Substituto:  (Álvaro César Capistrano)

AV 01 / 152.380 - REMISSÃO / ÁREAS VERDES 01 E 04.  
Em 21 de julho de 2017 - Protocolo 419.151 de 26/06/2017, reingresso em 14/07/2017.

Conforme Averbações 01 e 08 da matrícula 127.793 deste Registro, foram retificadas as Áreas de Verdes AV01 / (43.299,84m<sup>2</sup>) e AV04 / (10.430,35m<sup>2</sup>), que assim se descrevem: **ÁREA VERDE 01 (AV 01):** Para  
> *segue na ficha 02.*

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos  
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP  
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11254-0

matricula **152.380** ficha **02**

efeito de localização, tomamos como referência o ponto 93, distante 50,30 m do PI (ponto de intersecção), formado pela confluência da Estrada do Mato das Cobras e a Avenida Catarina Maria de Jesus. Deste ponto segue com azimute 170°01'43" e distância de 70,52 metros, até o ponto O, confrontando neste trecho com a Avenida Catarina Maria de Jesus. Deste ponto deflete a direita e segue pela Estrada do Capuava, com azimute 179°02'55" e distância de 289,95 metros até encontrar o ponto 14. Deste ponto deflete a direita e segue confrontando com a Área Remanescente "2" em dois segmentos, sendo: do ponto 14 ao ponto 13 azimute 259°10'12" e distância de 70,00 metros; ponto 13 ao ponto 12, início desta descrição, azimute 278°33'11" e distância de 135,36 metros. Inicia-se no ponto 12, deste ponto segue confrontando com a Área Remanescente "2" em 9 (nove) segmentos, sendo: do ponto 12 ao ponto 51 azimute 268°39'45" e distância de 55,83 metros; do ponto 51 ao ponto 50 azimute 341°28'52" e distância de 40,91 metros; do ponto 50 ao ponto 49 azimute 337°24'34" e distância de 35,65 metros; do ponto 49 ao ponto 48 azimute 324°34'42" e distância de 29,63 metros; do ponto 48 ao ponto 47 azimute 234°22'57" e distância de 133,68 metros; do ponto 47 ao ponto 46 azimute 197°02'46" e distância de 92,68 metros; do ponto 46 ao ponto 45 azimute 192°20'37" e distância de 65,53 metros; do ponto 45 ao ponto 44 azimute 145°31'00" e distância de 179,72 metros; do ponto 44 ao ponto 43 azimute 128°59'37" e distância de 201,01 metros. Deste ponto deflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula 73.550 de propriedade de André Queiroz Alves e Débora de Queiroz Alves, em dois segmentos, sendo: do ponto 43 ao ponto H azimute 253°14'07" e distância de 34,73 metros; do ponto H ao ponto H1, que está cravado no eixo do Rio Baquirivú, com azimute 255°13'20" e distância de 146,76 metros. Deste deflete a direita e segue pelo Rio Acaraú, sentido montante, sendo confrontante após o Rio Acaraú o imóvel objeto da matrícula 70.558 do 2º Registro de Imóveis e Inscrição Cadastral 092.54.55.0001.00.000, por uma extensão de 522,58 metros, divididos em doze segmentos, sendo: do ponto H1 ao ponto H2, azimute 345°38'56" e distância de 90,37 metros; do ponto H2 ao ponto H3, azimute 343°01'46" e distância de 78,08 metros; do ponto H3 ao ponto H4, azimute 341°07'33" e distância de 197,47 metros; do ponto H4 ao ponto H5, azimute 31°50'22" e distância de 45,05 metros; do ponto H5 ao ponto H6, azimute 325°14'46" e distância de 31,19 metros; do ponto H6 ao

*segue no verso*

Rua Guará, 91 - Jardim Barbosa - Guarulhos/SP - CEP: 07111-320 - Fone/Fax: (11) 2087-4000  
www.2riguarulhos.com.br - sac@2riguarulhos.com.br

QUALQUER ADIATEMÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

11254-0 - AA 551005

matrícula <b>152.380</b>	ficha <b>02</b>
-----------------------------	--------------------

ponto H7, azimute 353°27'50" e distancia de 27,95 metros; do ponto H7 ao ponto H8, azimute 21°12'13" e distancia de 17,14 metros; do ponto H8 ao ponto H9, azimute 344°37'57" e distancia de 8,85 metros; do ponto H9 ao ponto H10, azimute 54°20'58" e distancia de 9,94 metros; do ponto H10 ao ponto H11, azimute 28°49'10" e distancia de 8,94 metros; do ponto H11 ao ponto H12, azimute 58°01'01" e distancia de 3,87 metros; do ponto H12 ao ponto 203, azimute 72°37'20" e distancia de 3,73 metros. Deste ponto deflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula 72.605 propriedade de Empreendimentos Imobiliários Clawi Ltda em 4 (quatro) segmentos de reta, sendo: do ponto 203 ao ponto 202 azimute 54°04'22" e distancia de 53,24 metros; do ponto 202 ao ponto 201 azimute 54°24'48" e distancia de 58,49 metros; do ponto 201 ao ponto 200 azimute 54°15'48" e distancia de 61,01 metros; do ponto 200 ao ponto 84 azimute 75°27'43" e distancia de 15,51 metros. Deste ponto deflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula 75.382 propriedade de Oliveira Campos S/A Construtora e Empreendimentos, em dois segmentos de reta, sendo: do ponto 84 ao ponto 85 azimute 108°15'47" e distancia de 15,35 metros; do ponto 85 ao ponto 136, com azimute 108°35'03" e distancia de 28,71 metros. Deste ponto deflete a direita e segue confrontando com a APP-LAGO, azimute 154°36'58" e distancia de 127,04 metros até o ponto 12, inicio desta descrição, encerrando a descrição e obtendo uma área de 43.299,84m<sup>2</sup>; e **ÁREA VERDE 04 (AV 04)**: Para efeito de localização, tomamos como referência o ponto 93, distante 50,30 m do PI (ponto de intersecção), formado pela confluência da Estrada do Mato das Cobras e a Avenida Catarina Maria de Jesus. Deste ponto segue com azimute 170°01'43" e distancia de 70,52 metros, até o ponto O, confrontando neste trecho com a Avenida Catarina Maria de Jesus. Deste ponto deflete à direita e segue pela Estrada do Capuava, em dois segmentos sendo: do ponto O ao ponto 14, azimute 179°02'55" e distancia de 289,95; do ponto 14 ao ponto 81, inicio desta descrição, azimute 179°02'55" e distancia de 101,97 metros. Inicia no ponto 81, deste ponto segue pela Estrada do Capuava em 3 (três) segmentos, sendo: do ponto 81 ao ponto N azimute 179°02'55" e distancia de 110,08 metros; do ponto N ao ponto M deflete a esquerda em curva AC 12°00'00", Raio 282,00 metros, Desenvolvimento 59,00 metros; do ponto M ao ponto 5, azimute 167°51'06" e distancia de 67,50 metros. Deste ponto deflete a direita e segue com azimute 254°10'19" e distancia de 36,75

*segue na ficha 03*

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos  
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL


ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE GUARULHOS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP  
CNPJ DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-9

matricula **152.380** ficha **03**

metros, até o ponto 86, confrontando com o imóvel da matrícula 73.550 propriedade de Amam Queiroz Alves e Débora de Queiroz Alves. Deste ponto deflete a direita e segue confrontando com a Área Remanescente "2" em 05 (cinco) segmentos, sendo: do ponto 86 ao ponto 85 azimute  $146^{\circ}10'05''$  e distância de 40,80 metros; do ponto 85 ao ponto 84 azimute  $351^{\circ}18'49''$  e distância de 107,74 metros; do ponto 84 ao ponto 83 azimute  $351^{\circ}04'06''$  e distância de 29,45 metros; do ponto 83 ao ponto 82 azimute  $322^{\circ}40'51''$  e distância de 63,90 metros; do ponto 82 ao ponto 81 início desta descrição azimute  $77^{\circ}17'29''$  e distância de 83,96 metros, encerrando a descrição e obtendo uma área de 10.430,35m<sup>2</sup>.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Escrevente Substituto,  (Alvaro César Capistrano)

AV.02 / 152.380 - REMISSÃO  
Em 21 de julho de 2017 - Protocolo 419.151 de 26/06/2017, reingresso em 14/07/2017.

**A) Conforme R.04, da matrícula nº 127.793, feito em 26 de junho de 2015,** através do instrumento particular, com efeito de escritura pública, de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia de hipoteca e outras avenças, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado em São Paulo/SP, em 14 de abril de 2015, complementado pelo instrumento particular denominado "preâmbulo de interpretação do instrumento particular" supra notificado, firmado em São Paulo/SP, aos 16 de junho de 2015, a proprietária **BONSUCCESSO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **deu em primeira, única e especial hipoteca**, o imóvel objeto desta matrícula, **abrangendo todas as edificações, acessões já existentes e as que lhe serão incorporadas**, em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, instituição financeira, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Lote 32, Bloco C, Edifício Sede III, 24º andar, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Corporate Automotivo, Eletrônico e

*segue no verso*

Rua Guará, 91 - Jardim Barbosa - Guarulhos/SP - CEP: 07111-320 - Fone/Fax: (11) 2087-4000  
www.2riguarulhos.com.br - sac@2riguarulhos.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RABO DA ESCRITA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

2º Oficial do Registro de Imóveis e Arquivos  
Comarca de Guarulhos - SP

11254-0 - AA 551006

11254-0-4489V-11073-1013

matrícula	ficha
<b>152.380</b>	<b>03</b>
<small>versão</small>	

Comércio SP, prefixo 1914-3, inscrita no CNPJ/MF 00.000.000/6953-19, para garantia da dívida oriunda da abertura de crédito, **no valor total de até R\$ 94.000.000,00**, sendo o financiamento para construção do condomínio logístico denominado TRX MODULAR GUARULHOS, com área bruta locável de 95.176,00m<sup>2</sup>, distribuídos em 31 galpões modulares, contemplando áreas de armazenagem, mezanino, marquise, recepção, portaria, prédio administrativo e área de apoio a manobristas, com prazo para construção de 11 meses a partir de abril de 2015, sendo os encargos básicos reajustados pelo Índice de Remuneração Básica das Cadernetas de Poupança – IRP, encargos adicionais de 11% ao ano, vencendo a primeira prestação de capital em 05/03/2017 e a primeira prestação de encargos em 05/09/2016, com data prevista para o vencimento final do financiamento em 05/03/2025, sendo a data base 05. Nos termos do artigo 1.484 do Código Civil, fica atribuído ao imóvel o valor de R\$ 37.000.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

**B) Conforme AV.06, da matrícula n° 127.793, feita em 29 de março de 2016**, através do primeiro aditamento ao instrumento particular, com efeito de escritura pública, de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia de hipoteca e outras avenças, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado em São Paulo/SP, em 11 de novembro de 2015 e Anexo I – Memorial (Descrições Técnicas ara Desdobro do Lote – Área 2) a proprietária e devedora hipotecante **BONSUCESO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada, juntamente com o credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A.**, já qualificado, resolveram aditar o instrumento particular que originou o registro n° 04, desta matrícula, atribuindo nova redação à **alínea “a” da Cláusula 1.8 – EMPREENDIMENTO FINANCIADO E OBJETO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA**; à **Cláusula 2 – DO IMÓVEL**; e à ao **Item VIII da Cláusula 31 – OUTRAS OBRIGAÇÕES**, ficando ratificados todas as demais cláusulas, termos e condições não expressamente alterados pelo aditamento, e

> **C) Conforme AV.07, da matrícula n° 127.793, feita em 30 de maio de 2017**, através do segundo aditamento ao instrumento particular, com efeito de

*segue na ficha 04*

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos  
OFICIAL

STRO DE IMOVEIS  
LHOS-SP -

LNRO. N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP  
ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matricula **152.380** ficha **04**

escritura pública, de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia de hipoteca e outras avenças, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado em São Paulo/SP, em 15 de março de 2017, a proprietária e devedora hipotecante **BONSUCESO LOG PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada, juntamente com o credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A.**, já qualificado, resolveram aditar o instrumento particular que originou o registro nº 04, desta matrícula, atribuindo nova redação à alínea “d”, “e”, “i”, “j”, “k”, e “l” da **Cláusula 1.6 - DAS CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO:** que passarão a ter a seguinte redação: **d)** vencimento previsto da primeira prestação de capital: 05/07/2017; **e)** vencimento previsto da primeira prestação de encargos: 05/08/2017; **i)** prazo de construção de empreendimento: 24 meses, contados do mês de abril de 2015; **j)** data prevista para o término da construção: 31/03/2017; **k)** prazo previsto de carência dos encargos: 21 meses, contados dos meses de abril de 2015 a agosto de 2016, e do mês de abril de 2017 a julho de 2017; **l)** prazo previsto de carência do capital: até 27 meses, contados do mês de abril de 2015. Atribuem ainda nova redação ao item **13.1 da Cláusula 13 - DO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES PACTUADAS:** “Sem prejuízo das demais exigibilidades pactuadas neste contrato, o montante ora emprestado será pago pelo devedor, em dinheiro, sendo: (i) 93 prestações mensais, variáveis e consecutivas, referentes à parcelas de capital (amortização), vencendo-se a primeira em 05/07/2017 e a última em 05/03/2025 e (ii) 99 prestações mensais, variáveis e consecutivas, perfazendo o período de 05/09/2016 a 05/03/2017 e 05/08/2017 a 05/03/2025, referentes às parcelas de encargos financeiros”. Consta do título que estão ratificados todas as demais cláusulas, termos e condições não expressamente alterados pelo aditamento.

**D)** Conforme AV.09, da matrícula nº 127.793, feita nesta data, nos termos do primeiro aditamento ao instrumento particular, de abertura de crédito para construção do empreendimento imobiliário, firmado em 11 de novembro de 2015 e anexo 1 - Memorial de Descrição Técnicas para desdobro de lote - áreas 2, averbado sob nº 06, a hipoteca registrada sob nº 04, incidente sobre a totalidade do imóvel é transportada neste ato, para esta matrícula, oriunda do desmembramento do imóvel mencionado na AV.10 da citada matrícula.


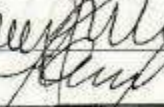
*segue no verso*

Rua Guairá, 91 - Jardim Barbosa - Guarulhos/SP - CEP: 07111-320 - Fone/Fax: (11) 2087-4000  
www.2tguarulhos.com.br - sac@2tguarulhos.com.br

11254-0 - AA 551007



QUALQUER ADULTERAÇÃO, RAZURA OU FURTO, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

matrícula	ficha
152.380	04

**Escrevente**  (Ricardo Rodrigues)  
**Escrevente Substituto**  (Alvaro César Capistrano)



**AV.03 / 152.380 - REQUERIMENTO**  
 Em 21 de julho de 2017 - Protocolo 419.151 de 26/06/2017, reingresso em 14/07/2017.

A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade, aos 21 de dezembro de 2015, nos termos do item 54 alínea "C", Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**Escrevente**  (Ricardo Rodrigues)  
**Escrevente Substituto**  (Alvaro César Capistrano)

**AV.04 / 152.380 - LOGRADOURO**  
 Em 27 de julho de 2017 - Protocolo 419.909 de 12/07/2017

Nos termos do requerimento mencionado na AV.03, e conforme livro geral de cadastro de logradouro arquivado neste Registro, é feita a presente para constar que a Estrada Capuaya, passou a denominar-se **Avenida Paschoal Thomeu**, de acordo com o Decreto Municipal nº 25415/2008.

**Escrevente**  (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)  
**Escrevente Substituto**  (Alvaro César Capistrano)

> **AV.05 / 152.380 - CONSTRUÇÃO**  
 Em 27 de julho de 2017 - Protocolo 419.909 de 12/07/2017.

*segue na ficha 05*

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURAS OU FURTE, ANULA O VALOR DO DOCUMENTO

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO**

**Marcelo Velloso dos Santos  
OFICIAL**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL    2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP  
GNS DO GINSELAIO NACIONAL DE JUSTIÇA - 11.254-6

matricula **152.380**    ficha **05**

Nos termos do requerimento firmado em 07 de julho de 2017, na cidade de Guarulhos/SP, e conforme certificado de conclusão nº H-094/2017, datado de 01 de julho de 2017, processo nº 7.463/2012, emitido pelo órgão competente do Município de Guarulhos/SP, é feita a presente para constar que foi edificado no terreno objeto desta matrícula, um prédio comercial sem numeração oficial, da Avenida Paschoal Thomeu, com área construída de 95.348,34m². Foi apresentada da Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias, emitida pela Secretaria da Receita Federal, sob número 000622017-88888344, CEI nº 51.227.37344.70, emitida aos 09/03/2017, válida até 05/09/2017, devidamente confirmada via "internet" por este Registro. Valor atribuído a obra: R\$ 125.086.533,76. CUB/SINDUSCON: R\$ 125.086.533,76.

**Escrevente:** *(Assinatura)* (Zilago Oricchio Govêa de Freitas)

**Escrevente Substituto:** *(Assinatura)* (Álvaro César Capistrano)

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SÃO PAULO**  
CERTIDÃO - Certifico e dou fé que este documento composto de 5 folhas(s), e cópia autêntica da matrícula nº 152380, do livro 02 de Registro Geral desta Serventia. NADA MAIS consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 18, da Lei 9.015/73 de 31/12/1973. O REFERIDO É VERDADE E DONDE GUARULHOS, 09 de fevereiro de 2018.

Romildo José Marques Júnior - Escrevente

AO OFICIAL	R\$ 30,00
AO ESTADO	R\$ 8,72
AO IPESP	R\$ 8,87
AO SINDREG	R\$ 1,62
AO TR.JUSTIÇA	R\$ 2,11
AO MUNICIPIO	R\$ 0,81
AO ITR	R\$ 1,47
TOTA	R\$ 51,10
ISS	R\$ 7,48791

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 31/08/1973, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavatura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/95, art. 1º, IV).

Rua Guaíra, 91 - Jardim Barbosa - Guarulhos/SP - CEP: 07111-320 - Fone/Fax: (11) 2087-4000  
www.2riguarulhos.com.br - sac@2riguarulhos.com.br

11254-0-AA 551008

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU ERRENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



## Termo de Compromisso Ambiental



**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE**  
DEPARTAMENTO DE RELAÇÕES DO MEIO AMBIENTE  
DIVISÃO TÉCNICA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL DE OBRAS PARTICULARES  
SEÇÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE MÉDIO E ALTO IMPACTO

### TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL n° 019/2013

Referência:

Processo Administrativo n° 37.965/2012

Aos dois dias do mês de abril do ano de dois mil e treze (02.04.2013), compareceu na sede da Secretaria de Meio Ambiente da Prefeitura de Guarulhos, na Rua Antônio Vila, n° 253 – Cidade Maia – Guarulhos – SP, o sr. **RONALDO DANIEL HEILBERG**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade – Registro Geral – RG n° 4.330.407 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n° 569.952.618-87, com endereço domiciliar a Rua Tucumã, n° 401 – Jardim Europa – São Paulo – SP e o sr. **BRUNO SÉRGIO HEILBERG**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade – Registro Geral – RG n° 5.241.723-2 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n° 901.544.798-53, com endereço domiciliar a Rua General Fonseca Telles, n° 407 – São Paulo – SP, proprietários do imóvel em questão, que passa a ser designado doravante de Requerente, para tomar ciência e firmar o presente **TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL**, referente a compensação ambiental de plantio de mudas para vagas de estacionamento descobertas e área permeável/área de preservação permanente – APP, conforme itens 2.3, 2.4 e 2.6 das Diretrizes Urbanísticas n° 617/2011 – PGT, em imóvel localizado a **ESTRADA CAPUAVA X RUA DONA CATHARINA MARIA DE JESUS – BAIRRO BONSUCESSO – GUARULHOS – SP**, com Inscrição Cadastral n° 092.74.19.0001.00.000/0200.01.000/0200.02.000, encerrando área total de 291.525,96 m², estando ciente das seguintes exigências:

1° Deverá o REQUERENTE preservar os exemplares arbóreos presentes no imóvel, tais exemplares deverão ser mantidos isolados, visando sua proteção e integridade total, tanto em sua parte aérea e sistema radicular. A perda ou dano em qualquer um dos indivíduos não autorizado deverá ser compensado com mudas de espécies nativas na quantidade e tamanhos a serem definidos em momento oportuno.

2°

Deverá o REQUERENTE efetuar a **Aquisição e o Plantio de 4.185 (quatro mil cento e oitenta e cinco) mudas de espécies arbóreas nativas**, sendo 4.041 (quatro mil e quarenta e uma) mudas para revegetação da Área Verde 1 de 33.379,36 m², 119 (cento e dezenove) mudas para arborização das vagas de estacionamento descobertas / área permeável e 25 (vinte e cinco)



**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE**  
DEPARTAMENTO DE RELAÇÕES DO MEIO AMBIENTE  
DIVISÃO TÉCNICA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL DE OBRAS PARTICULARES  
SEÇÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE MÉDIO E ALTO IMPACTO

**TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL n° 019/2013**

mudas para arborização da calçada, conforme procedimentos da Resolução SMA n° 08/08, devendo estar concluído até o término de implantação do empreendimento, conforme plantas de projeto apresentados e considerados satisfatórios (pré-analisados).

3ª

Deverá o REQUERENTE promover a conservação e manutenção das espécies plantadas dentro dos limites do imóvel e citadas na exigência 2ª, executando os tratamentos silviculturais (combate de formigas, roçada, dentre outros), subsequentes ao final do plantio, de modo a garantir a subsistência das mudas plantadas, efetuando a substituição imediata na hipótese de morte ou ocorrência de qualquer fato que comprometa a sobrevivência dos indivíduos plantados, podendo o imóvel ser fiscalizado a qualquer momento, para garantir de forma satisfatória o desenvolvimento das mudas.

4ª

Deverá o REQUERENTE manter uma distância mínima de 30 m (trinta metros) de margem de rios e lagos e 50 m (cinquenta metros) de nascentes, como Área de Preservação Permanente (APP), para atendimento da Lei Nacional n° 12.651/12 (Código Florestal).

5ª

Deverá o REQUERENTE efetuar o plantio com mudas de altura mínima de 1,50m e utilizar espécies nativas da região. As mudas deverão estar devidamente tutoradas e protegidas visando a proteção integral da parte aérea e sistema radicular.

6ª

Deverá o REQUERENTE dar publicidade de maneira formal à futuro adquirente ou locatário do imóvel em questão das obrigações por este Termo de Compromisso Ambiental assumidas, em relação às exigências 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª.

8ª

Deverá o REQUERENTE fixar placa na entrada do empreendimento, em local visível, durante todo o tempo da atividade em questão sob análise, com os seguintes dados: definição da atividade (Plantio); n° do Termo de Compromisso Ambiental, n° do Processo Administrativo, todos emitidos pela Prefeitura de Guarulhos; nome do responsável técnico, n° do Enquadramento de Classe e n° da ART do responsável técnico.

*Handwritten signature and initials*

*Handwritten signatures*



**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE**  
DEPARTAMENTO DE RELAÇÕES DO MEIO AMBIENTE  
DIVISÃO TÉCNICA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL DE OBRAS PARTICULARES  
SEÇÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE MÉDIO E ALTO IMPACTO

**TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL nº 019/2013**

9º

Eventual descumprimento ou violação de qualquer compromisso assumido pela REQUERENTE, comprovado por qualquer meio, implicará no pagamento de multa diária no valor de 500 (quinhentas) Unidades Fiscal de Guarulhos (UFG), com reajuste de acordo com índice oficial (TR, INPC ou equivalente), incidente da data da vulneração até o dia do efetivo desembolso por exigência não cumprida, a título de cláusula penal, enquanto perdurar a ilegalidade, em favor do Fundo Municipal de Meio Ambiente de Guarulhos.

10º

Não poderá o REQUERENTE causar qualquer infortúnio à população vizinha, devendo reparar quaisquer danos causados a terceiros ou ao patrimônio público, bem como deverá ficar ciente que o não cumprimento das exigências previstas no presente Termo de Compromisso Ambiental implicará na paralisação imediata do empreendimento, ficando eleito o foro da Comarca de Guarulhos para dirimir qualquer litígio.

RONALDO DE MOURA FERREIRA  
CPF nº 03.741.952-11

BRUNO SERRÃO FERREIRA  
CPF nº 03.741.952-11

PREFEITURA DE GUARULHOS:

ANTONIO CARLOS DE CAMARGO  
Chefe do Departamento de Relações do Meio Ambiente

LUIZ HENRIQUE RODRIGUES ZANETTA  
Secretário Municipal de Meio Ambiente

HBR: TCRA  
3

PLANTIO 2.376 MUDAS										
ÁREA VERDE	QUANTIDADE MUDAS	VALORES R\$	INÍCIO		TÉRMINO		30 DIAS TÉRMINO		60 DIAS TÉRMINO	
			20%	DATA PAG.	40%	DATA PAG.	20%	DATA PAG.	20%	DATA PAG.
AV 01	1.200	29.400,00	5.880,00	22/12/2012	11.760,00	22/02/2013	5.880,00	22/03/2013	5.880,00	22/04/2013
AV 02	900	12.250,00	2.450,00	03/04/2013	4.900,00		2.450,00		2.450,00	
AV 03	150	3.675,00	735,00		1.470,00		735,00		735,00	
AV 04	320	7.840,00	1.568,00	01/03/2013	3.136,00	28/03/2013	1.568,00	28/04/2013	1.568,00	28/05/2013

VIA DIGITAL



Projetos








Quadro de Áreas

TRF CONDOMÍNIO MODULAR - CM GUARULHOS							
TABELA DE ÁREAS (m²)							
TERRENO							TOTAL
SALÃO	MÓDULO	ÁREAS					TOTAL
		TERREÇO/ÁREAS	TERREÇO/APÓD	TERREÇO/DOCA	MICZANHO	MANCUSA	
100	1	1.915,90	73,55	456,45	403,00	123,75	2.002,65
100	2	1.904,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.060,00
100	3	1.904,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.060,00
100	4	1.915,90	73,55	456,45	403,00	123,75	2.002,65
TOTAL GRUPO 100		7.639,80	294,20	1.825,80	1.606,00	487,50	10.853,30
200	5	1.716,45	73,55	456,45	403,00	120,75	2.001,40
200	6	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	7	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	8	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	9	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	10	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	11	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	12	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	13	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	14	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	15	1.548,58	73,55	456,45	723,00	180,75	4.179,33
200	16	1.704,99	73,55	410,05	463,60	120,80	2.703,79
200	17	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	18	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	19	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	20	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	21	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	22	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	23	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	24	1.402,00	73,55	456,45	400,00	120,00	2.772,00
200	25	1.704,60	73,55	410,05	463,60	120,75	2.703,64
TOTAL GRUPO 200		26.496,36	1.044,50	4.348,40	32.143,20	4.141,15	74.173,61
300	26	1.811,25	73,55	456,45	403,00	120,90	2.069,15
300	27	1.975,57	73,55	456,45	400,00	120,75	2.026,32
300	28	2.027,32	73,55	456,45	400,00	120,00	2.107,32
300	29	2.026,99	73,55	456,45	400,00	120,00	2.106,99
300	30	2.029,35	73,55	456,45	400,00	120,00	2.109,35
300	31	1.849,17	73,55	456,45	400,00	120,00	2.099,17
300	32	1.208,71	73,55	456,45	400,00	120,00	2.268,71
300	33	611,81	73,55	169,45	243,00	79,75	1.177,56
TOTAL GRUPO 300		13.121,96	588,80	1.917,20	1.606,00	411,15	16.245,11
TOTAL GRUPOS		57.268,12	2.627,50	7.111,60	35.492,20	4.669,80	80.270,23
ÁREA COMUM							
ADMINISTRATIVO	EDIFÍCIO	TERREÇO	MICZANHO	MANCUSA	TOTAL		
	601,47	0,00	0,00	0,00	601,47		
PORTANA	55,26	0,00	0,00	448,75	504,01		
ARCO DO MOTORISTA 1	70,58	0,00	0,00	11,00	81,58		
ARCO DO MOTORISTA 2	70,58	0,00	0,00	11,00	81,58		
DEPOSO D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
WC APÓD	21,36	0,00	0,00	14,70	36,06		
TOTAL ÁREA COMUM					844,62		
ÁREAS DE RESERVAÇÃO							
ÁREA TOTAL DE COFALAD (DISPONÍVEL)		50.181,23					
ÁREAS DE COMPENSAÇÃO							
ENTRADA DE ENERGIA	ESTRUC	TERREÇO	MICZANHO	MANCUSA	TOTAL		
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
RESERVAÇÃO D'ÁGUA 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
RESERVAÇÃO D'ÁGUA 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CASA DE BOMBAS	1,98	0,00	0,00	0,00	1,98		
TOTAL ÁREAS DE COMPENSAÇÃO		1,98					
ÁREA DISPONÍVEL + ÁREA NÃO DISPONÍVEL		80.444,23					

<b>ABNT NBR 12721 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES</b>		04717						
		FOLHA: 01						
<b>1 - INCORPORADOR</b>								
1.1 Nome:	Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda							
1.2 CNPJ / CPF:	19.070.453/0001-12							
1.3 Endereço:	Av. Brigadeiro Faria Lima 2128, 4º andar, Sala 403 - São Paulo - SP							
<b>2 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS INFORMAÇÕES E CÁLCULOS</b>								
2.1 Profissional Responsável Técnico:	ENCIPLAN - Consultoria Técnica de Obras EPP							
2.2 Nº de Registro Profissional no CREA:	160618-SP							
2.3 Anotação de Responsabilidade Técnica (ART):	28027230172468765							
2.4 Endereço:	Rua Furnas 44 - São Paulo - SP							
<b>3 - DADOS DO PROJETO / IMÓVEL</b>								
3.1 Nome do Condomínio:	CONDOMÍNIO BONSUCCESSO LOGISTICS PARK							
3.2 Local da Construção:	Avenida Paschoal Thomaz, n. 1141 - Bonsucesso -							
3.3 Cidade / UF:	Guarulhos - SP							
3.4 Designação do Projeto-padrão da ABNT	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>R</td> <td>CS</td> </tr> <tr> <td>CG</td> <td>CP</td> </tr> </table> <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <tr> <td>CL</td> </tr> <tr> <td>CP1Q</td> </tr> </table>		R	CS	CG	CP	CL	CP1Q
R	CS							
CG	CP							
CL								
CP1Q								
NB 12721 mais semelhante ao imóvel								
3.5 Unidades Autônomas:	33							
3.6 Padrão de Acabamento:	Normal							
3.7 Nº de Pavimentos:	02							
3.8 Quantidade de Vagas de Estacionamento de Veículos:	779							
3.8.1 Vagas de Estacionamento (Unidades Autônomas):	-							
3.8.2 Vagas de Estacionamento (Acessório da Unidade Autônoma):	378							
3.8.3 Vagas de Estacionamento (Áreas de Uso Comum):	401							
3.9 Área do Lote / Terreno:	200.030,16 m <sup>2</sup>							
3.10 Número do alvará de aprovação do projeto arquitetônico:	A-475/20015							
3.11 Área de aprovação do projeto arquitetônico:	95.348,34 m <sup>2</sup>							
<b>4 - INFORMAÇÕES PLANILHAS / QUADROS</b>								
Esta é a primeira folha de 16 folhas, todas numeradas seguidamente e assinadas conjuntamente pelo profissional responsável técnico, incorporador / proprietário, para arquivamento e registro junto ao competente Registro de Imóveis. Em atendimento ao disposto na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.								
Anexo I - Demonstrativo de Áreas e Frações por Unidade								
<b>5 - DATA, LOCAL, ASSINATURA E CARIMBOS</b>								
São Paulo, 18 de dezembro de 2018								
								
<hr/> INCORPORADOR: Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda								
								
<hr/> Profissional Responsável: ENCIPLAN - Consultoria Técnica de Obras EPP Eng. Priscila Tebaldi								

ENCIPLAN Consultoria Técnica de Obras EPP - Tel: 11.5105.1706



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS											04717
(Lei 4.591 - 10/12/64 art. 32 NBR 12721)											
ANEXO AUXILIAR I - DEMONSTRATIVO DE ÁREAS E FRAÇÕES POR UNIDADE											FOLHA
Local do Imóvel: Avenida Pinacal Torres, n. 1.541 - Itaipava - Guarujá - SP											Memo Auxiliar
INCORPORADOR: Nova Bonexco Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda											Data: 19/12/18
RESUMINDO DOS CÁLCULOS											
Nome: SBC PLAN - Consultoria Técnica em Obras Ltda											ORÇ: 10018-07
Endereço: Avenida											
Tema de acordo com o art. 3º da Lei 4591											
UNIDADES	Áreas Adquiridas pela Prót. Mun.			Áreas Descobertas		Total	Terreno de acordo com o art. 3º da Lei 4591			Fração Metria Total	Quantidades
	áreas cobertas edificadas	comuns	total da área construída	privativas	comuns		Terreno Edificado	Terreno Comum	Terreno Total		
A.1	A.2	A.3	A.4	A.5	A.6	A.7	A.8	A.9	A.10	A.11	
01	3028,858	73,484	3028,134	125,759	1481,827	3249,441	3648,179	3894,828	3489,988	8.000000	1
02	2984,908	73,227	3057,557	118,628	2238,270	5215,827	3623,323	3874,730	3489,988	8.000000	1
03	2984,908	73,427	3057,577	118,628	2238,270	5215,827	3623,323	3874,730	3489,988	8.000000	1
04	3052,398	73,484	3076,134	126,123	2041,827	5348,087	3540,575	3894,828	3489,988	8.000000	1
05	2851,908	68,584	2920,492	114,448	1888,827	4924,067	3437,403	3672,280	3275,280	8.000000	1
06	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
07	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
08	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
09	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
10	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
11	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
12	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
13	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
14	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
15	4115,252	95,411	4276,711	187,142	2071,713	7086,217	3842,270	3991,229	3894,328	8.000000	1
16	2792,782	67,333	2860,188	119,488	1882,148	4972,217	3428,350	3836,478	3244,828	8.000000	1
17	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
18	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
19	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
20	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
21	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
22	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
23	2772,308	67,333	2839,322	118,438	1879,828	4828,398	3456,438	3836,478	3244,828	8.000000	1
24	3778,894	67,333	3808,444	118,438	1882,148	6672,267	3488,082	3836,478	3894,328	8.000000	1
25	3782,882	67,333	3808,444	118,438	1882,148	6672,267	3488,082	3836,478	3894,328	8.000000	1
26	3098,348	73,517	3109,899	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
27	3028,134	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
28	3028,134	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
29	3028,134	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
30	3028,134	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
31	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
32	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
33	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
34	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
35	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
36	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
37	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
38	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
39	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
40	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
41	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
42	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
43	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
44	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
45	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
46	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
47	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
48	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
49	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
50	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
51	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
52	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
53	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
54	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
55	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
56	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
57	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
58	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
59	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
60	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
61	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
62	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
63	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
64	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
65	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
66	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
67	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
68	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
69	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
70	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
71	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
72	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
73	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
74	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
75	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
76	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
77	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
78	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
79	3098,348	74,957	3131,287	118,630	2082,021	5344,144	3496,235	3894,328	3489,988	8.000000	1
80	3098,348	74,957	3131,2								



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS														04717							
(Lei 4.791 - 12/12/64 art. 32 NBR 12731)																					
QUADRO I - CALCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS														FOLHA							
Colunas 01 a 18														2							
Local do Imóvel: Avenida Federal Fluminense, n. 1147 - Botafogo - Guanabara														Data: 18/07/18							
ENCORPORADOR										RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS											
Nome: Rua... S/A										Nome: ENG. PLACID... Eng. Placido ... Assinatura: _____						CREA: 18009-SP					
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL														ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREA DO PAVIMENTO		OBSERVAÇÕES	
Inscrição Imobiliária	ÁREA PRIVATIVA				ÁREA DE USO COMUM				ÁREA DE USO COMUM				ÁREA DO PAVIMENTO		OBSERVAÇÕES						
	Cobertura Privativa		Cobertura de Pavimento		Cobertura Privativa		Cobertura de Pavimento		Cobertura Privativa		Cobertura de Pavimento										
	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente									
01	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
02	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
03	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
04	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
05	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
06	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
07	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
08	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
09	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
10	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
11	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
12	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
13	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
14	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
15	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
16	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
17	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
18	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
19	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
20	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
21	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
22	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
23	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
24	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
25	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
26	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
27	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
28	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
29	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				
30	104.471	200.942	204.923	231.979	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000				



**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS**  
Colunas 01 a 18

04717  
FOLHA 3  
Data: 18/11/18

Local do Imóvel: Avenida Paulista, Theresia, s. 1141 - Boticário - Guarulhos - SP

INCORPORADOR: INC. PLAN - Construtora Theresia & Ossi S/P  
Eng. Responsável: Eng. Priscila Tebaldi

RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS: INC. PLAN - Construtora Theresia & Ossi S/P  
Eng. Responsável: Eng. Priscila Tebaldi

CNS: 180018-00

Fincas	ÁREA DE DIVERSÃO NÃO PROPORCIONAL					ÁREA DE DIVERSÃO PROPORCIONAL					ÁREA DO PAVIMENTO		OBSERVAÇÕES					
	ÁREA PRIVATIVA		ÁREA DE USO COMUM			ÁREA DE USO COMUM			Total	Específica								
	Coluna 01 Público	Coluna de Público Diferente de Decoberta	TOTAIS	Coluna 06 Público	Coluna de Público Diferente de Decoberta	TOTAIS	Coluna 11 Público	Coluna de Público Diferente de Decoberta			TOTAIS							
	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente						
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18
01	308.554	711.242	322.094	2547.105	1382.274	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
02	308.119	714.642	322.094	2556.159	1392.128	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
03	128.712	718.225	322.094	1827.202	1292.274	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
04	41.944	326.000	450.000	387.000	174.222	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Área de Uso Comum																		
Área de Uso Privativo																		
Área de Uso Comum Proporcional																		
Área de Uso Privativo Proporcional																		
Área de Uso Comum Total																		
Área de Uso Privativo Total																		
Área de Uso Comum Proporcional Total																		
Área de Uso Privativo Proporcional Total																		
Área de Uso Comum Total Proporcional																		
Área de Uso Privativo Total Proporcional																		
Área de Uso Comum Total Proporcional e Privativo																		
Área de Uso Privativo Total Proporcional e Privativo																		
Área de Uso Comum Total Proporcional e Privativo e Área de Uso Comum																		
Área de Uso Privativo Total Proporcional e Privativo e Área de Uso Comum																		
Área de Uso Comum Total Proporcional e Privativo e Área de Uso Comum e Área de Uso Privativo																		
Área de Uso Privativo Total Proporcional e Privativo e Área de Uso Comum e Área de Uso Privativo																		
Área de Uso Comum Total Proporcional e Privativo e Área de Uso Comum e Área de Uso Privativo e Área de Uso Comum Proporcional																		
Área de Uso Privativo Total Proporcional e Privativo e Área de Uso Comum e Área de Uso Privativo e Área de Uso Comum Proporcional																		
Área de Uso Comum Total Proporcional e Privativo e Área de Uso Comum e Área de Uso Privativo e Área de Uso Comum Proporcional e Área de Uso Privativo Proporcional																		
Área de Uso Privativo Total Proporcional e Privativo e Área de Uso Comum e Área de Uso Privativo e Área de Uso Comum Proporcional e Área de Uso Privativo Proporcional																		
Área de Uso Comum Total Proporcional e Privativo e Área de Uso Comum e Área de Uso Privativo e Área de Uso Comum Proporcional e Área de Uso Privativo Proporcional e Área de Uso Privativo Proporcional																		

VIA DIGITAL



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS															04717				
(Lei 4.591 - 16/12/84 art. 32 NBR 12723)																			
QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS															FOLHA 4				
Colunas 01 a 18															DM 181218				
Local do imóvel: Avenida Paulista, 1111 - Itororo - Curitiba - Paraná - SP																			
Incorporador: INCORPORADORA SPECTRA - Construtora, Saneamento e Obras SPT																			
Responsável pelos cálculos: Eng. Paulo Tabak																			
Nome do Empreendimento: Log Park Esposandentes Institutional Ldt																			
Endereço: Rua...																			
Pav. / Área	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DO PAVIMENTO	Obr. % por área		
	ÁREA PRIVATIVA		ÁREA DE USO COMUM			ÁREA DE USO COMUM			ÁREA DE USO COMUM			ÁREA DO PAVIMENTO							
	Coluna 01	Coluna 02	Coluna 03	Coluna 04	Coluna 05	Coluna 06	Coluna 07	Coluna 08	Coluna 09	Coluna 10	Coluna 11	Coluna 12	Coluna 13	Coluna 14	Coluna 15			Coluna 16	Coluna 17
	Subárea	Subárea	Subárea	Subárea	Subárea	Subárea	Subárea	Subárea	Subárea	Subárea	Subárea	Subárea	Subárea	Subárea	Subárea			Subárea	Subárea
01	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
02	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
03	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
04	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
05	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
06	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
07	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
08	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
09	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
10	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
11	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
12	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
13	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
14	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
15	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
16	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
17	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
18	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
19	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
20	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
21	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
22	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
23	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
24	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
25	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
26	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
27	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		

VIA DIGITAL





**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS**  
Colunas 01 a 18

04717

FOLHA 5

Local do Imóvel: Avenida Pacheco Pereira, s. 1141 - Jorocoma - Curitiba - PR

**INCORPORADOR:** Nome: Homenage Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS:** Nome: ENG. CARLOS AUGUSTO CASARIN, Técnico de Obras CPTI - Eng. Prático Técnico

DATA: 08/09/2018

Dist. metros	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL								ÁREA DE USO COMUM				ÁREA DO PAVIMENTO		OBSERVAÇÕES		
	ÁREA PRIVATIVA				ÁREA DE USO COMUM				ÁREA DE USO COMUM				Área do Pavimento	Área do Pavimento			
	Coberta		Coberta de Fachos e Fachos em Decolante		Coberta		Coberta de Fachos e Fachos em Decolante		Coberta		Coberta de Fachos e Fachos em Decolante						
Bruta	Útil	Bruta	Útil	Bruta	Útil	Bruta	Útil	Bruta	Útil	Bruta	Útil	Bruta	Útil				
01	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
02	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
03	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
04	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
05	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
06	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
07	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
08	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
09	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
10	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
11	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
12	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
13	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
14	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
15	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
16	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
17	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
18	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
19	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
20	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
21	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
22	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
23	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
24	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
25	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
26	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
27	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
28	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
29	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
30	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
31	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
32	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
33	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
34	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
35	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
36	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
37	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
38	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
39	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
40	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
41	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
42	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
43	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
44	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
45	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
46	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
47	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
48	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
49	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	
50	400,000	0,000	0,000	400,000	400,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	400,000	400,000	



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS																				04717	
(Lei 4.591 - 19/12/64 art. 32 NRR 12721)																					
QUADRO II - CALCULO DAS UNIDADES AUTONOMAS																				FOLHA 5	
Colunas 19 e 38																				Data: 18/02/18	
Local do imóvel: Avenida Francisco Thomaz, n. 1161, Bonopólis - Guarulhos - SP										RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS											
EMPREENHADOR										Firma: INCORLAB - Consultoria Técnica de Obras S/A										CNPJ: 18011957	
Nome/Razão/Sociedade Log. Park Empreendedor, Av. Presidente Costa										Assinatura: Eng. Priscila Takada											
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL										ÁREA DA UNIDADE	
Linha Única	ÁREA PRIVATIVA						ÁREA DE USO COMUM						ÁREA DE USO COMUM						nº unidades	nº unidades	
	Coberta		Coberta de Pavimento		TOTAIS		Coberta		Coberta de Pavimento		TOTAIS		Coberta		Coberta de Pavimento		TOTAIS				
	Real	Superfície	Real	Superfície	Real	Superfície	Real	Superfície	Real	Superfície	Real	Superfície	Real	Superfície	Real	Superfície	Real	Superfície			
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38		
Supltas	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
20	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
21	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
22	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
23	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
24	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
25	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
26	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
27	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
28	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
29	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
30	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
31	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
32	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
33	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
34	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
35	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
36	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
37	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
38	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
39	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	
40	224.000	724.074	228.378	2125.375	2749.449	0,000	1.000	0,000	0,000	2749.375	0,00000	16,574	200.000	212.000	222.011	274.500	204.487	209.148	1	1	

VIA D



**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO II - CALCULO DAS UNIDADES AUTONOMAS**  
Colunas 19 a 38

04/17  
FOLHA 7

Localizaçao Imovel: Avenida Paulista, nº 1141 - Boticouçes - Guarulhos - SP  
 INCORPORADORA: ENCLIPAN - Consultoria Técnica de Obras S/P  
 Nome do Incorporador: Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
 Responsável pelos cálculos: Eng. Paulo Tobias

Assinatura: \_\_\_\_\_ Data: 13/03/18

USO-GRUPO	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL										ÁREA DA UNIDADE	Nº
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DA UNIDADE						
	Coluna 19	Coluna 20	Coluna 21	Coluna 22	Coluna 23	Coluna 24	Coluna 25	Coluna 26	Coluna 27	Coluna 28	Coluna 29	Coluna 30	Coluna 31	Coluna 32	Coluna 33		Coluna 34	Coluna 35	Coluna 36	Coluna 37		
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38			
1	208.170	18.848	301.808	24.610	5431.718	0,000	2,024	0,000	0,000	2421.139	0,000	0,000	108.302	75,000	198.044	19,642	118.007	118,007	118,007	1	1	
2	198.710	18.804	222.884	2427.030	3913.034	0,000	0,000	0,000	0,000	3613.234	0,000	0,000	40.811	15,188	156,041	19,642	118,007	118,007	118,007	1	1	
3	184.870	18.808	303.228	1210,010	1811,038	0,000	0,000	0,000	0,000	3613,234	0,000	0,000	20813	0,000	75,000	19,642	118,007	118,007	118,007	1	1	

VIA DIGITAL



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)										04717	
QUADRO II - AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO E DO PREÇO POR M2 DA CONSTRUÇÃO										FOLHA B	
Local do Imóvel: Avenida Paschoa Thomas, s. 1141 - Botucatu - Guarulhos - SP										Data: 15/12/16	
INCORPORADORA Nome: Marquês Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda					RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS Nome: ENCPPLAN - Consultoria Técnica de Obras EPV End: Pádua Toledo					CRA: 40616-01	
Atividade: [Handwritten: Comércio de Imóveis]											
1 - PREÇO DE VENDA (valorizado de Prop. Padrão - Lei 12013/2011)											
TIPO DE ACABAMENTO	PREÇO DE ACABAMENTO	MODULO DE FINANCIAMENTO	ÁREA ÚTIL DO PROJETO	ÁREA ÚTIL DO PAVIMENTO REAL	QUANTIDADE DE UNIDADES	PREÇO DE VENDA POR M2	DESCRIÇÃO DE USO PREVISTO DA UNIDADE ALUGUELA			1 - Impostos, taxas e emendamentos urbanos R\$ 717.000,00	
02	Normal	1	1.900,00	-	1	1	-			2 - Projetos (Documentação técnica) R\$ 2.051.000,00	
2 - Avaliação que considera o custo básico: ENCPPLAN - SP											
3 - Custo Unitário Básico - R\$ 771,05 /m2 (novembro de 2016)											
4 - Área Global do Imóvel Proprietário											
4.1 - Área Real Proprietária Global: 0,00 07011,080 m2 88,78%										1 - Projeto Arquitetônico R\$ 1.025.000,00	
4.2 - Área Real do Use Common Global: 0,119-15) 66470,700 m2 48,80%										2 - Projeto Hidráulico R\$ 815.000,00	
4.3 - Área Real Global: 0,117) 62488,780 m2 100,00%										3 - Projeto de Instalações R\$ 410.000,00	
4.4 - Área Equivalente* Proprietária Global: 0,018) 82950,584 m2 80,59%										4 - Projeto Elétrico R\$ 0,00	
4.5 - Área Equivalente* de Use Common: 0,111-18) 8343,790 m2 8,07%										10 - 2º Solo Total R\$ 8.247.496,83	
4.6 - Área Equivalente Global: 0,131) 83270,341 m2 100,00%										11 - Remanejamento de Construtor R\$ 5.255.316,80	
4.7 - Área Equivalente em área de construção										12 - Remanejamento de Inquilino R\$ 0,00	
5 - Custo Básico Global do Imóvel (4.1 + 4.5 + Custo Unitário Básico (2)) R\$ 771.200.408,85										13 - Custo Global da Construção R\$ 30.360.727,23	
5.1 - Composição do Custo Básico Global da Edificação:										14 - Preço por m² da Construção (11 + 12) R\$ 870,28	
5.1.1 - Custo Básico de Materiais e Obras (5 a % Máx. de 23,89) R\$ 28.731.027,08 38,54 %											
5.1.2 - Custo Básico de Mão de Obra (5 a % Máx. de 23,89) R\$ 48.468.383,95 63,86 %											
6 - Margem Adicional Não Considerada no Preço Público:											
6.1.0 Fundações Especiais R\$ 0,00											
6.2.0 Dismidões R\$ 0,00											
6.3.0 Equipamentos e Instalações de:											
6.3.1 Fogões R\$ 0,00											
6.3.2 Aquecedores R\$ 0,00											
6.3.3 Banhos de Recalque R\$ 0,00											
6.3.4 Intercom R\$ 0,00											
6.3.5 Ar Condicionado R\$ 0,00											
6.3.6 Cabeleira R\$ 0,00											
6.3.7 Ventilação e Exaustão R\$ 0,00											
6.3.8 Outros (elétricos) R\$ 0,00											
6.4 "Play Ground" R\$ 0,00											
6.5 Obras e Serviços Complementares:											
6.5.1 Urbanização R\$ 0,00											
6.5.2 Fretamento (Pneus, Carros de Esperto) R\$ 2,00											
6.5.3 Acondicionamento R\$ 0,00											
6.5.4 Instalação e Reajustamento do Condensador R\$ 80.000,00											
6.5.5 Outros (Liquação de Serv. Públicos) R\$ 1.000.000,00											
6.6 Outros Serviços Discriminados em Anexo R\$ 0,00											
7 - Preço Total R\$ 12.500.414,83											

VIA DIGITAL



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS													04717	
QUADRO IV A - AVALIAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA E CÁLCULO DO RE-RATEIO DE SUBROGAÇÃO													FOLHA 0	
Cotas 39 a 52													Data: 08/03/18	
Local do Imóvel: Avenida Paschoa Thomas, n. 1141 - Borsariense - Guarulhos - SP													RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS	
INCORPORADOR: INCORPORADORA LOG PARK EMPRESARIAL S/A													ENCLIAN - Consultoria Técnica de Obras S/P	
Número do processo Log Park Empreendimentos Incorporação Ltda - 39													CREA: 19004/S/P	
Assinatura: [Assinatura]														
Designação da Unidade	CUSTO DE CONSTRUÇÃO (DA UNIDADE AUTÔNOMA)			RE-RATEIO DO CUSTO (quando houver incidência) de cada(s) em pagamento do terreno							QUANTIDADES (Nº de Unidades Métricas)			
	Valor Expressado em reais de cada unidade	Taxas	Coeficiente de Proporcionalidade (aplicado sobre o valor de construção)	Coeficiente de Proporcionalidade (de cada unidade em relação ao custo de construção)	Custo de cada unidade (de acordo com o C.O.P. - Incorporadora) em reais de cada unidade	Área Útil em metros quadrados para cada unidade	Custo de Construção Total (de acordo com o C.O.P.)	Custo de Subrogação (aplicado em reais de cada unidade)	Área Total Útil (somatória de todas as unidades)	Custo de cada unidade (de acordo com o C.O.P.)	Total (de acordo com o C.O.P.)	UF de Unidades Sub Projeção	Demais UF de Unidades Sub Projeção	
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	
01	299.99	20000.00	0.000000									0	0	
02	3076.249	20000.00	0.000000									0	0	
03	3076.249	20000.00	0.000000									0	0	
04	3094.90	20000.00	0.000000									0	0	
05	3104.90	20000.00	0.000000									0	0	
06	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
07	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
08	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
09	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
10	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
11	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
12	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
13	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
14	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
15	4113.604	20000.00	0.000000									0	0	
16	3103.000	20000.00	0.000000									0	0	
17	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
18	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
19	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
20	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
21	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
22	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
23	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
24	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
25	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
26	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
27	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
28	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
29	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
30	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
31	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
32	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
33	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
34	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
35	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
36	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
37	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
38	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
39	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
40	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
41	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
42	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
43	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
44	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
45	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
46	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
47	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
48	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
49	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
50	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
51	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	
52	3142.90	20000.00	0.000000									0	0	

VIA DIGITAL





INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 19/12/64 art. 32 NBR 12.721)										04717
QUADRO IV B.1 - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTROS E ESCRITURAÇÃO										FOLHA 11
Local do Imóvel: Avenida Paschoa Thomas, s. 1141 - BORGES DO - Curitiba - PR										Data: 18/12/18
INCORPORADORA Instituto Empreendedor Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda					RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS Eng. Placido Tobias					CREA: 19614-02
Designação da Unidade	ÁREAS REAIS				ÁREA DO TERREMO				COEFICIENTE DE PROPRIEDADE	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA (proprietária)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (Acionistas)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	ÁREA DE USO EXCLUSIVO (proprietária de terreno)	ÁREA DE TERREMO DE USO COMUM	ÁREA DE TERREMO TOTAL		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
01	1410,00		1410,00		1410,00					
02	1410,00		1410,00		1410,00					
03	1410,00		1410,00		1410,00					
04	1410,00		1410,00		1410,00					
05	1410,00		1410,00		1410,00					
06	1410,00		1410,00		1410,00					
07	1410,00		1410,00		1410,00					
08	1410,00		1410,00		1410,00					
09	1410,00		1410,00		1410,00					
10	1410,00		1410,00		1410,00					
11	1410,00		1410,00		1410,00					
12	1410,00		1410,00		1410,00					
13	1410,00		1410,00		1410,00					
14	1410,00		1410,00		1410,00					
15	1410,00		1410,00		1410,00					
16	1410,00		1410,00		1410,00					
17	1410,00		1410,00		1410,00					
18	1410,00		1410,00		1410,00					
19	1410,00		1410,00		1410,00					
20	1410,00		1410,00		1410,00					
21	1410,00		1410,00		1410,00					
22	1410,00		1410,00		1410,00					
23	1410,00		1410,00		1410,00					
24	1410,00		1410,00		1410,00					
25	1410,00		1410,00		1410,00					
26	1410,00		1410,00		1410,00					
27	1410,00		1410,00		1410,00					
28	1410,00		1410,00		1410,00					
29	1410,00		1410,00		1410,00					
30	1410,00		1410,00		1410,00					
31	1410,00		1410,00		1410,00					
32	1410,00		1410,00		1410,00					
33	1410,00		1410,00		1410,00					
34	1410,00		1410,00		1410,00					
35	1410,00		1410,00		1410,00					
36	1410,00		1410,00		1410,00					
37	1410,00		1410,00		1410,00					
38	1410,00		1410,00		1410,00					
39	1410,00		1410,00		1410,00					
40	1410,00		1410,00		1410,00					
41	1410,00		1410,00		1410,00					
42	1410,00		1410,00		1410,00					
43	1410,00		1410,00		1410,00					
44	1410,00		1410,00		1410,00					
45	1410,00		1410,00		1410,00					
46	1410,00		1410,00		1410,00					
47	1410,00		1410,00		1410,00					
48	1410,00		1410,00		1410,00					
49	1410,00		1410,00		1410,00					
50	1410,00		1410,00		1410,00					
51	1410,00		1410,00		1410,00					
52	1410,00		1410,00		1410,00					
53	1410,00		1410,00		1410,00					
54	1410,00		1410,00		1410,00					
55	1410,00		1410,00		1410,00					
56	1410,00		1410,00		1410,00					
57	1410,00		1410,00		1410,00					
58	1410,00		1410,00		1410,00					
59	1410,00		1410,00		1410,00					
60	1410,00		1410,00		1410,00					
61	1410,00		1410,00		1410,00					
62	1410,00		1410,00		1410,00					
63	1410,00		1410,00		1410,00					
64	1410,00		1410,00		1410,00					
65	1410,00		1410,00		1410,00					
66	1410,00		1410,00		1410,00					
67	1410,00		1410,00		1410,00					
68	1410,00		1410,00		1410,00					
69	1410,00		1410,00		1410,00					
70	1410,00		1410,00		1410,00					
71	1410,00		1410,00		1410,00					
72	1410,00		1410,00		1410,00					
73	1410,00		1410,00		1410,00					
74	1410,00		1410,00		1410,00					
75	1410,00		1410,00		1410,00					
76	1410,00		1410,00		1410,00					
77	1410,00		1410,00		1410,00					
78	1410,00		1410,00		1410,00					
79	1410,00		1410,00		1410,00					
80	1410,00		1410,00		1410,00					
81	1410,00		1410,00		1410,00					
82	1410,00		1410,00		1410,00					
83	1410,00		1410,00		1410,00					
84	1410,00		1410,00		1410,00					
85	1410,00		1410,00		1410,00					
86	1410,00		1410,00		1410,00					
87	1410,00		1410,00		1410,00					
88	1410,00		1410,00		1410,00					
89	1410,00		1410,00		1410,00					
90	1410,00		1410,00		1410,00					
91	1410,00		1410,00		1410,00					
92	1410,00		1410,00		1410,00					
93	1410,00		1410,00		1410,00					
94	1410,00		1410,00		1410,00					
95	1410,00		1410,00		1410,00					
96	1410,00		1410,00		1410,00					
97	1410,00		1410,00		1410,00					
98	1410,00		1410,00		1410,00					
99	1410,00		1410,00		1410,00					
100	1410,00		1410,00		1410,00					



**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**  
(Lei 4.591 - 19/12/64 art. 32 NBR 12.721)

**04717**

**QUADRO IV B.1 - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTROS E ESCRITURAÇÃO**

FOLHA 12

**GRUPO A J**

Local do imóvel: Avenida Pasteur, Theresu, n. 1161 - Santa Cecilia - Guarulhos - SP

Nome do incorporador: **INCORPORADOR**  
Nome do sucesso: Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda

Responsável pelos cálculos: **RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**  
Nome do profissional: **Eng. Priscila Tereza**

CREA: 180418/SP

Designação da Unidade	ÁREAS REAIS			ÁREA DO TERRENO					COPROPORÇÃO DE PROPRIEDADE COMPLETA	QUANTIDADE DE UNIDADES	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA COMPROVADA	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (Acessórios)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	ÁREA DE LAJO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	ÁREA DE TERRENO DE LAJO INCLUSIVE TERRENO DE LAJO COMUM	ÁREA DE TERRENO DE LAJO COMUM	ÁREA DE TERRENO TOTAL			
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
21	2875,93		2875,93	585,72	418,70	339,87	247,30	332,88	8,50%		
22	2407,00		2407,00	158,49	301,48	167,39	284,12	479,87	0,58%		
35	1216,66		1216,66	783,31	304,21	87,87	144,11	248,41	0,21%		
TOTAL	6499,59		6499,59	1827,52	1024,39	605,13	675,53	1061,16	1,30%		

VIA DIGITAL





INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)		04717
QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS		FOLHA 13
<p>Local do imóvel: Avenida Pinheiro Thomas, n. 1141 - BOMASIANO - Guarulhos - SP</p> <p>INCORPORADOR Hoc Incorporações Imobiliárias Ltda</p> <p>RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS Eng. Paulo Tobiasi</p> <p>CREA: 100010-SP</p>	<p>TIPO DE EDIFICAÇÃO: Galpão Industrial</p> <p>PROJETO APROVADO PELA PREFEITURA DE: Guarulhos - SP</p> <p>Observações: 1 - A Incor Incorporadora declara: Que a fração ideal no solo e nas outras partes construídas, para declaração da fração ideal do artigo 33 da Lei 4591/64 está devidamente informada no quadro resumo anexa anexo, para ser declarada no instrumento de incorporação/instituição da sociedade.</p> <p>2 - Segue um quadro anexo anexo I de NBR 12721/2006, cujo propósito é informar separadamente as áreas compreendidas pela prefeitura municipal, das demais áreas complementares (e anexos), calculadas pelos critérios da Norma e que devam obedecer as áreas totais de cada unidade autônoma e também para informar a fração ideal de cada unidade e a fração ideal do artigo 33 da Lei 4591/64. O referido anexo é composto por 10 folhas.</p> <p>3 - Sem exceção a esta 2-do item 3.17 da NBR 12721/2006, o responsável pelos cálculos e a incorporadora/instituidora declaram que: As eventuais diferenças entre as áreas reais calculadas nos presentes quadros com outras áreas constantes nos projetos, quando não houverem decorrido das diferenças críticas estabelecidas nos respectivos manuais de cálculo.</p> <p>4 - Conforme definição de andar coberto no item 3.5 da Norma NBR 12721, o empreendimento é constituído por 02 andares.</p> <p>5 - Número de Unidades Autônomas: Galpão Industrial : 33 frações e 1644.</p> <p>6 - O empreendimento possui um total de 730 vagas de estacionamento, sendo 444 vagas para automóveis, 275 vagas para caminhões e 10 vagas para portadoras de necessidades especiais. Possui também 46 vagas para motos.</p> <p>7 - Uso das vagas de garagem: Os galpões 01 a 04, 06 a 14, 16 a 32 terão inclusive em sua área privativa 06 vagas para automóveis e 06 vagas para caminhões. Os galpões 05, 08 e 09 terão inclusive em sua área privativa 06 vagas para caminhões. O galpão 10 terá inclusive em sua área privativa 06 vagas para automóveis e 10 vagas para caminhões.</p> <p>8 - As demais vagas de garagem foram consideradas de uso comum do condomínio.</p>	

VIA DI



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS (Lei 4.591 - 18/12/64 art. 32 NBR 12721)				04717
QUADRO VI - MEMORIAL DESCRITIVO DOS EQUIPAMENTOS				FOLHA 14
Local do Imóvel: Avenida Paschoa Tereza, n. 1141 - BORGALHO - GUARULHOS - SP		RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS		Data: 18/12/08
Incorporador: <b>SCOR BENSSEUS LTDA</b> - Empendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ: 06.908.110/0001-08		Eng. Pleno: <b>ENELFUM</b> - Consultoria Técnica de Obras EPP Eng. Pleno: <b>Teobaldo</b> Assinatura: _____		CREA: 10016-SP
EQUIPAMENTO	TIPO (OU MARCA)	ACABAMENTO	DETALHES GERAIS	
INSTALAÇÃO HIDRÁULICA	TUBOS DE PVC		PROJETO E PRESCRIÇÕES DE ANEXO 111-10-11-ART	
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	SUBSTÂNCIAS E SANIS EM PVC E FIOS DE COBRE POT-CHASSIS		PROJETO E PRESCRIÇÕES DE ANEXO 111-10-11-ART	
INSTALAÇÃO TELEFÔNICA	TUBULAÇÃO DE CERA		DE ACORDO COM AJUSTE EM 04/06/2008	
COBERTURA	REFRIGERANTE AEROSOL METÁLICO	FELHAS DE FIBROCEM. E BR. AMARILHO	FORNAR DE PINTURA	
ESQUADRO DE MADEIRA	ALUMINUM EM ANODIN	FERTAS EM MADEIRA COMBUSTO	CONFORME DETALHE DO PROJETO ANEXO 111-10-11-ART	
ESQUADRO METÁLICO	FERROUS ALUMINUM			
APARELHO E METRO SERRAÇÃO		MANGUEIRA DE FIBRO	CONFORME PRESCRIÇÕES DO PROJETO ANEXO 111-10-11-ART	
COFUNDAMENTO	BRANCA UNICER		CONFORME PRESCRIÇÕES DO PROJETO ANEXO 111-10-11-ART	
VAZÃO SANITÁRIO	LOGIX	FORMADO	CONFORME PRESCRIÇÕES DO PROJETO ANEXO 111-10-11-ART	
METRO		LEDE	CONFORME PRESCRIÇÕES DO PROJETO ANEXO 111-10-11-ART	
ALCO	TRABALHADO	FORMADO	CONFORME PRESCRIÇÕES DO PROJETO ANEXO 111-10-11-ART	
FRANJAS	FRANJAS		CONFORME PRESCRIÇÕES DO PROJETO ANEXO 111-10-11-ART	

VIA DIGITAL



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS				04717
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)				FOLHA
QUADRO VII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS				15
(DEPENDÊNCIA DE USO PRIVATIVO)				Data: 18/12/16
Local do Imóvel: Avenida Pasteur Thales, n. 1141 - Bonfins - Curitiba - PR		RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS		
Incorporadora: Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda		Proj: ENOPLAN - Consultoria Técnica de Obras EPP		CREA: 160196/P
Arquiteto: [assinatura]		Arquiteto: [assinatura]		
DEPENDÊNCIAS	PISOS	FAREDES	TETOS	PEITORIS
SALÃO BANHEIRO	MARMOLETO CERÂMICA	BLOCO DE CONCRETO PINTURA LATEX	FIBRO DE VIDRO	

VIA DIGITAL



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721) 04717

QUADRO VIII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS (DEPENDENCIA DE USO COMUM) FOLHA 16

Local do Imóvel: Avenida Paschoa Thomaz, n. 1141 - Botafogo - Curitiba - PR - 81251-000 Data: 19/12/18

INCORPORADOR: NewBoscaurus Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS: Eng. ENRIQUE - Consultoria Técnica de Obras EPP - Eng. Priscila Tereza - Arquiteta

ORÇ: 1608-97

DEPENDÊNCIAS	PISOS	FAREJES	TETOS	PEITORIS
DESCRIÇÃO: PARTITION				

VIA DIGITAL

## 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
VIA DIGITAL_AP-20-66032-900824_Barzel_BLP	Primeira versão
VIA DIGITAL_AP-20-66032-900824_Barzel_BLP_Rev01	Alterações do período do fluxo de caixa e premissas de absorção da área vaga.

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL



## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

PREPARADO PARA: BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FINALIDADE: Fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário

PROPRIEDADE: Condomínio São Luiz / Escritórios (Andar Corrido) localizados na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 E Cj 154 - São Paulo/SP

DATA: 31 de dezembro de 2020



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

São Paulo, 31 de dezembro de 2020.

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.  
At. Sra. Carla Ponzio  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar  
São Paulo/ SP

**Ref.: Laudo Completo De Avaliação Imobiliária do Condomínio São Luiz / Escritórios (Andar Corrido) localizados na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 e Cj 154 - São Paulo/SP**

Prezados Senhores,

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 dos imóveis em referência, para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os 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 68 páginas e destina-se ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para a Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16). 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.

Das propriedades em estudo: tratam-se das unidades Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 e Cj 154 do Condomínio São Luiz, Escritórios (Andar Corrido) localizados na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, JK, São Paulo/SP.

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 os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para os imóveis, na data de 31 de dezembro de 2020, em:



BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
 At.: Sra Carla Ponzio  
 Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar.  
 São Paulo/SP

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

## CONCLUSÃO DE VALORES

### CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Área: 10.950,03 m<sup>2</sup> - Privativa / Área: 12.635,21 m<sup>2</sup> - BOMA

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )
Valor de mercado para venda	R\$ 168.325.000,00 (Cento e Sessenta e Oito Milhões, Trezentos e Vinte e Cinco Mil Reais)	R\$ 15.372,14 / m <sup>2</sup> privativo R\$ 13.321,93 / m <sup>2</sup> BOMA

(\*) Área Privativa Equivalente detalhado de acordo com o Quadro de Áreas Equivalente.

(\*\*) Área BOMA Equivalente detalhado de acordo com o Quadro de Áreas Equivalente.

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

### Premissas extraordinárias

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

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.
- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contrato de locação assinado com a Barzel Fundo de Investimento Imobiliário. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

### Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Este laudo não possui condições hipotéticas.

DS  
EHS

DocuSigned by:  
 JF  
 Analise por: WELANION OLIVEIRA FERREI  
 CPF: 04627828  
 Cofre de Assinatura: 119222112440195F  
 KCP

DocuSigned by:  
 ME  
 Analise por: WELANION OLIVEIRA FERREI  
 CPF: 04627828  
 Cofre de Assinatura: 119222112440195F  
 KCP

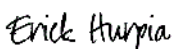
BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
At.: Sra Carla Ponzio  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar.  
São Paulo/SP

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:  
  
EB3F03A6D64A4B0...

---

Erick Hurpia  
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
  
Rodrigo da Silva  
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

P/ Rodrigo da Silva  
Gerente – Escritórios e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
  
Rogério Cerreti  
Diretor, Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América Do Sul

---

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

## Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste em 17 conjuntos e 177 vagas de garagem situadas em um complexo comercial formado por 4 torres, sendo elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores mais dois subsolos.

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)
Nome da propriedade	Condomínio São Luiz
Endereço	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, São Paulo/SP
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	31/12/2020
Data do valor	31/12/2020
Data da inspeção	21/01/2020
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda
Finalidade	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário
Metodologias	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP-20-66032-900824

### PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL

#### CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Proprietário	Barzel Properties
Matrícula	Registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 140.075 // 140.076 // 140.077 // 98.804 // 98.805 // 98.815 // 98.814 // 98.806 // 98.811 // 98.812 // 98.825 // 98.824 // 98.826 // 115.657 // 115.658 // 98.816 // 115.659
Contrato de locação	Contratos fornecidos, estão detalhados nas premissas adotadas no item "Determinação do Valor de Venda – Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado"

## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

### TERRENO

Descrição da propriedade	17 conjuntos e 177 vagas de garagem situadas em um complexo comercial formado por 4 torres, sendo elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores mais dois subsolos.		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)		
Área bruta total	15.595,50 m <sup>2</sup>	Área total de APP	0,00 m <sup>2</sup>
Área excedente (m <sup>2</sup> )	0,00 m <sup>2</sup>	Área útil de terreno (m <sup>2</sup> )	15.595,50 m <sup>2</sup>
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	Não informado	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	4,00		

### CONSTRUÇÕES

#### CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Tipo de Imóvel	Escritório (prédio)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Regular
Número de vagas	177,00
Coefficiente de estacionamento	56,82
Tipo de estacionamento	Subsolo
Área privativa coberta (m <sup>2</sup> )	10.057,54
Área BOMA coberta (m <sup>2</sup> )	11.759,59

#### ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	FONTE DA ÁREA
Privativa Coberta	10.057,54	Matrícula
BOMA Coberta	11.759,59	Quadro de Áreas
Privativa Equivalente	10.950,03	Não se aplica
BOMA Equivalente	12.635,21	Não se aplica



## ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	Zona Mista - (ZM) Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei nº 13.260/2001 e 15.416/2011), Setor Faria Lima.
Coeficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 4,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70%

## PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

### PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Está localizado na região do Itaim, uma das principais regiões comerciais de São Paulo;
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédio de escritórios em sua maioria voltados para multi-ocupantes;
- A região do Itaim apresenta boa visibilidade para investimentos devido a sua proximidade com as Avenidas Brigadeiro Faria Lima e Presidente Juscelino Kubitschek; e
- A região do JK apresenta hoje a menor vacância da cidade com 2,0%.

### PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Dada a idade real do imóvel, reformas e gastos com reparos devem ser feitos com mais recorrência, aumentando os custos de manutenção; e
- O mercado imobiliário de São Paulo encontrava-se em recuperação até o início do ano, a redução na vacância das principais regiões indicava melhores condições de negociação para os proprietários de imóveis. Atualmente, dadas as condições da pandemia do Covid-19, com mercado em cautela e incerteza no horizonte de curto prazo, a retomada pode se estender de médio a longo prazo. Sem uma melhora consistente da economia, a liquidez das propriedades poderá ser impactada.

## CONCLUSÃO DE VALORES

### CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Valor de mercado para venda	R\$ 168.325.000,00 (Cento e Sessenta e Oito Milhões, Trezentos e Vinte e Cinco Mil Reais)	R\$/m <sup>2</sup> privativo 15.372,14 R\$/m <sup>2</sup> BOMA 13.321,93
-----------------------------	---	---

DS  
EHS

DocuSigned by:  
M.  
Assinado por: WILLIAM DA SILVA OLIVEIRA  
CPF: 04627628  
CNPJ: 07.040.448/0001-90  
ICP  
www.icp.gov.br

DocuSigned by:  
M.  
Assinado por: WILLIAM DA SILVA OLIVEIRA  
CPF: 04627628  
CNPJ: 07.040.448/0001-90  
ICP  
www.icp.gov.br

## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

VISTA GERAL DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

**Cushman & Wakefield**

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | VII

**VIAS DE ACESSO**



Fonte: Cushman & Wakefield

**VIAS DE ACESSO**



Fonte: Cushman & Wakefield



**ACESSO EXTERNO**



Fonte: Cushman & Wakefield

**RECEPÇÃO**



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL CONTROLE DE ACESSO DE PEDESTRE



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS (TÉRREO)



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS (TÉRREO)



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO AUDITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO AUDITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO ITAÚ



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL RECEPÇÃO VERISURE



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA VERISURE



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL REFEITÓRIO DA VERISURE



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA RECEPÇÃO BIONEXO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA BIONEXO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA BIONEXO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA RECEPÇÃO DO DR. CONSULTA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL ÁREA DE CONVIVÊNCIA DO DR CONSULTA (COBERTURA)



Fonte: Cushman & Wakefield



VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA COBERTURA



Fonte: Cushman & Wakefield

### VISTA GERAL VAGAS DE ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

### VISTA GERAL DO BICICLETÁRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

## Índice

<b>RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES .....</b>	<b>III</b>
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....	VI
<b>ÍNDICE .....</b>	<b>XX</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
OBJETO(S) .....	1
OBJETIVO .....	1
FINALIDADE .....	1
DESTINATÁRIO .....	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA .....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS .....	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS .....	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL .....	3
<b>ANÁLISE REGIONAL .....</b>	<b>5</b>
INTRODUÇÃO .....	5
CENÁRIO ECONÔMICO .....	6
<b>ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA .....</b>	<b>9</b>
ASPECTOS GERAIS .....	9
A CIRCUNVIZINHANÇA .....	9
ACESSO .....	10
<b>MERCADO .....</b>	<b>11</b>
<b>ANÁLISE DA PROPRIEDADE .....</b>	<b>24</b>
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE .....	24
QUADRO DE ÁREAS .....	28
ZONEAMENTO .....	32
CONCLUSÃO .....	33
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>34</b>
PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....	34
METODOLOGIA .....	34
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....	37



RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA .....	43
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (ESCRITÓRIOS) .....	44
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (AUDITÓRIO) .....	53
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR .....	62
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	63
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....	65
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO .....	68
ANEXOS .....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	A

## Introdução

### Objeto(s)

Os objetos desta avaliação são os escritórios (andar corrido) da contratante Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, localizados na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 E Cj 154, São Paulo - SP.

### Objetivo

O presente Laudo Completo De Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda dos imóveis supracitados.

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário, em cumprimento a norma 472/08 da CVM (comissão de valores mobiliários).

**OBS.:** O conteúdo deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito, exceto para registro junto à CVM

### Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é o contratante Barzel 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.

## Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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: 31 de dezembro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 21 de janeiro de 2020.

## Premissas extraordinárias

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

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.
- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contrato de locação assinado com a Barzel Fundo de Investimento Imobiliário. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

## Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Este laudo não possui condições hipotéticas.

## Identificação da propriedade

### Localização

As propriedades em estudo denominam-se Condomínio São Luiz e estão situadas na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, JK - São Paulo/SP.

As propriedades em estudo localizam-se na Região do Itaim Bibi, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos edifícios de escritórios, comércio de âmbito local e regiões residenciais. Podemos destacar como principais pontos o Parque do Povo, Shopping JK Iguatemi e Hotel Unique.

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

- 340,0 m do Shopping JK Iguatemi;
- 350,0 m do Parque do Povo;
- 450,00 m da Marginal Pinheiros;
- 650,0 m da Estação Vila Olímpia;
- 1,0 Km da Estação Cidade Jardins;
- 1,4 Km do Shopping Cidade Jardim; e
- 1,5 Km do Shopping Iguatemi.

## Propriedade e histórico recente do imóvel

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

### MATRÍCULA

#### CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Número do registro	140075 // 140076 // 140077 // 98804 // 98805 // 98815 // 98814 // 98806 // 98811 // 98812 // 98825 // 98824 // 98826 // 115657 // 115658 // 98816 // 115659
Cartório	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Data da matrícula	17/10/2017 e 20/12/2017
Proprietário	Barzel JK Investimentos Imobiliários LTDA
Data da aquisição	09/10/2017 e 19/12/2017

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

### IPTU

#### CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

Prefeitura	Prefeitura de São Paulo
Ano base do documento em referência	2020
Proprietário	Barzel Properties
Valor do imposto a pagar (R\$)	1.273.801,36

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



**CONTRATO DE LOCAÇÃO****CONDOMÍNIO SÃO LUIZ**

---

Contrato de locação

---

Contratos fornecidos, estão detalhados nas premissas adotadas no item “Determinação do Valor de Venda – Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado”

---

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

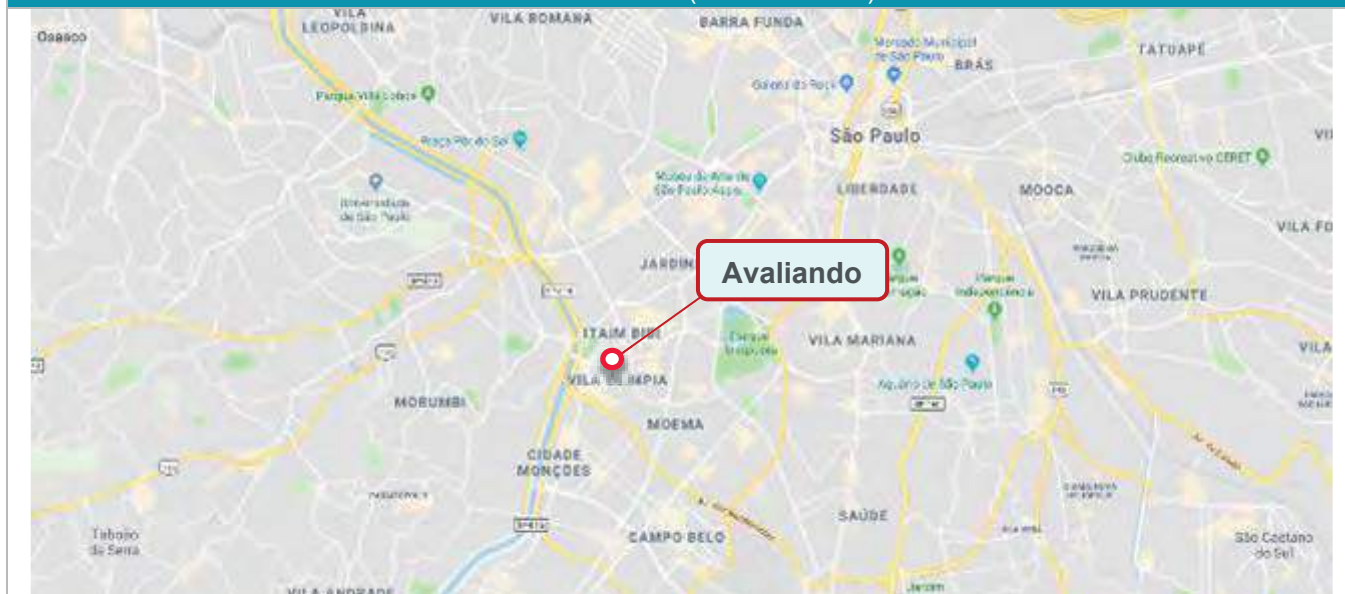
**OBS.:** Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

**Posição atual**

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

## Análise Regional

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



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

## Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

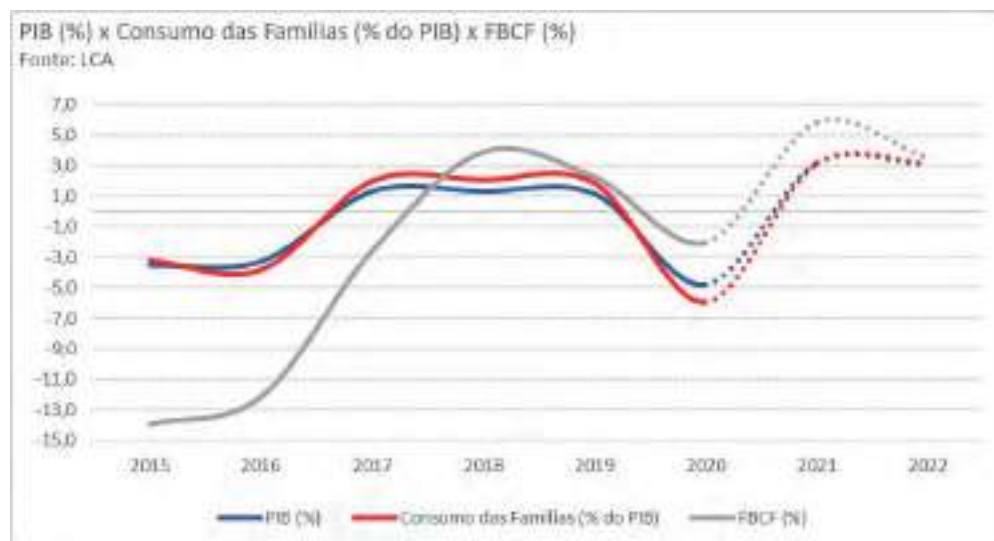
A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Paulo, bairro do Itaim Bibi e Região Metropolitana de São Paulo.

## Cenário econômico

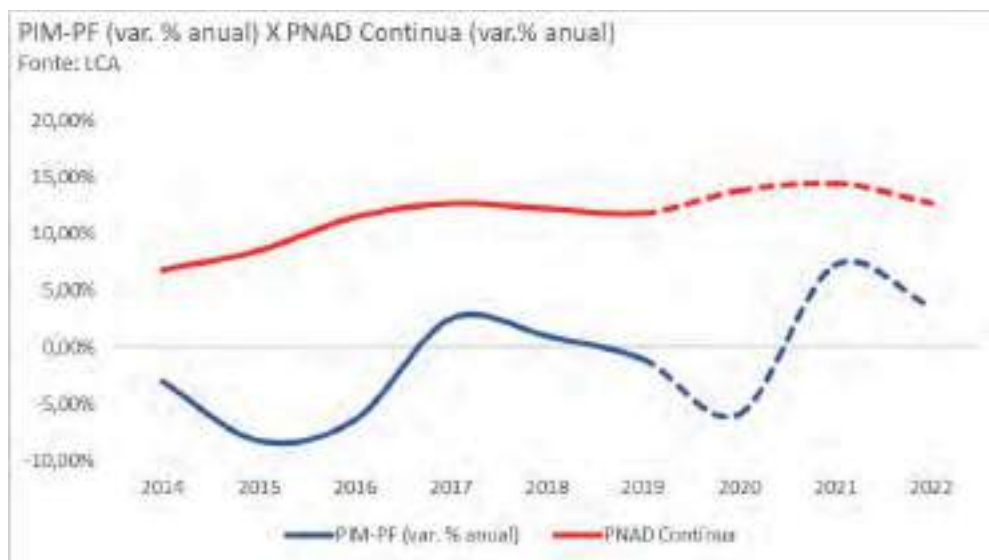
Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo corona vírus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado com o período anterior, por sua vez no primeiro semestre de 2020 foi registrado redução de 5,9% em relação a igual período de 2019.

Contudo apesar do cenário adverso nos dois primeiros trimestres, ao longo do terceiro trimestre a expectativa dos empresários e do consumidor indica uma recuperação de forma acelerada. O Índice de Confiança do Consumidor calculado pela FGV em setembro já havia recuperado 70% em relação a abril, mês em que foi registrado o pior nível da série. Não obstante o Índice de Confiança do Empresário Industrial e o Índice de Confiança do Comercio, apresentaram recuperação de 56% e 64% respectivamente no mesmo período.

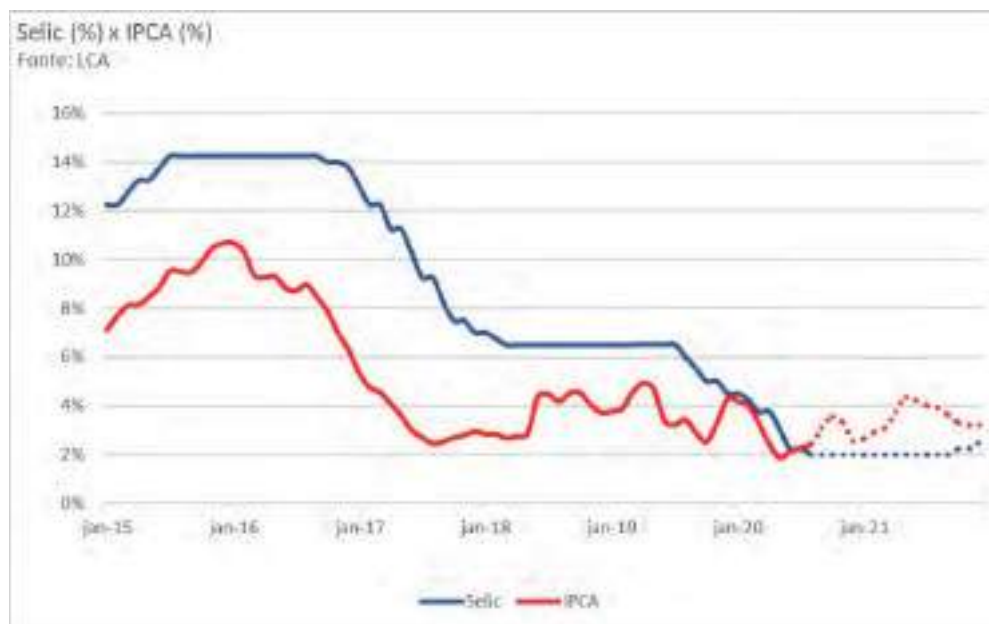
O mercado acionário brasileiro, por sua vez apresentou entre janeiro e agosto uma captação de aproximadamente US\$ 12 bilhões em 47 ofertas de novas ações, representando um crescimento de 33% no volume financeiro em relação ao ano de 2019 inteiro. Os investimentos imobiliários por sua vez, apesar de reduzirem os números de transações em 30% entre janeiro e setembro em relação ao mesmo período do ano anterior, apresentaram um aumento de 7,7% no volume financeiro, indicando o aumento de apetite do investidor por ativos mais premium e com riscos menores.



O Produto Interno Bruto que em 2019 já havia sido aquém do esperado pelo mercado, devido aos impactos causados pela instabilidade política brasileira e à guerra comercial entre os EUA e China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil. Foi projetado no início de 2020 um crescimento de 2,3%, contudo a crise sanitária causada pelo novo corona vírus fez com que fosse revisado para -4,8%. Assim como todos os outros indicadores macroeconômicos que também foram revisados negativamente.



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



Diante deste cenário adverso, causado pela pandemia de COVID-19, o Banco Central reduziu a taxa Selic em 250 pontos base (p.b.) do início do ano, atingindo o patamar de 2% ao ano. Em linha com outros países como os EUA e o Reino Unido, que também optaram por aumentar os estímulos monetários para minimizar os efeitos da crise sanitária. Contudo mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o consumo das famílias como porcentagem do PIB deve reduzir aproximadamente 6% em 2020, e consequentemente o IPCA, projetado para 2020 é de 2,54%, abaixo da meta do Banco Central de 4%, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



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

### Projeções para a economia brasileira

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

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

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

## Análise da Circunvizinhança

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



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

### Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região do Itaim Bibi, distrito localizado na zona sul da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. O Itaim Bibi é cercado pelas regiões da Vila Olímpia, Vila Nova Conceição, Cidade Monções e Brooklin.

### A circunvizinhança

A propriedade em estudo localiza-se no Itaim Bibi, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos edifícios de escritórios, comércio de âmbito local e regiões residenciais. Podemos destacar como principais pontos o Parque do Povo, Shopping JK Iguatemi e Hotel Unique.

## Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre através da Marginal Pinheiros, das avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Brigadeiro Faria Lima.

O imóvel tem localização próxima à Marginal do Rio Pinheiros, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral). Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. Podemos citar também que próximo ao avaliando estão localizadas as estações da CPTM Cidade Jardim e Vila Olímpia, pertencente à linha 9 - Esmeralda.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 7,3 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 14 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional Governador André Franco Montoro (Cumbica), localiza-se no Municípios de Guarulhos, situa-se a aproximadamente 35km da propriedade, sendo atingível em cerca de 44 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

## Mercado

### Introdução

Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, São Paulo e Rio de Janeiro possuem o estoque (classe ABC) mais expressivo do Brasil, representando cerca de 82,7% do estoque total. São mais de 15,2 milhões de m<sup>2</sup> construídos em São Paulo e 6,9 milhões no Rio de Janeiro, dos quais 8,8 milhões e 5,8 milhões de metros quadrados se encontram em regiões CBD (Regiões Centrais de Escritórios), respectivamente.

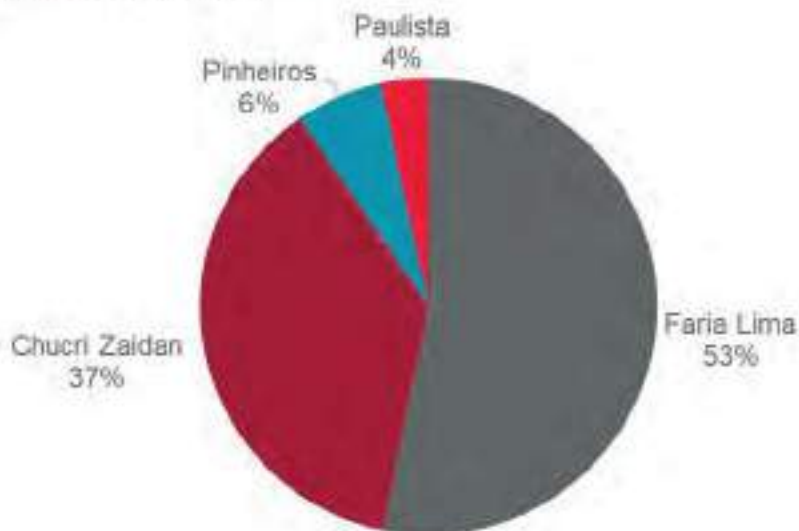
O terceiro trimestre do ano apresentou leve alta em sua vacância, reflexos do Covid-19, na qual muitas empresas sentiram com o impacto da pandemia. Outro fator que contribuiu com essa alta na taxa é o trabalho remoto de atividades não essenciais, antes não frequentes pelas empresas e que se mostrou muito positiva, podendo se tornar uma tendência para as companhias.

O mercado registrou um aumento de R\$5,12 no preço pedido pela região CBD no trimestre atual, comparado ao trimestre anterior. A região que apresentou maior aumento nos preços foi a Faria Lima, que possui o preço pedido mais elevado e registrou o maior aumento no período com a entrada de um novo estoque.

Como podemos observar no gráfico a seguir, no período de um ano, a região que mais contribuiu com o incremento de estoque no mercado CBD de São Paulo, para as classes ABC, foi a Faria Lima (53%).

#### Market Share - Novo Estoque - SP CBD ABC

Fonte: Cushman & Wakefield



O gráfico a seguir apresenta a variação do preço pedido médio por m<sup>2</sup> e da vacância para a cidade de São Paulo ao longo dos últimos trimestres, considerando todas as classes das regiões CBD.



### Preço Pedido (R\$/m<sup>2</sup>) x Taxa de Vacância (%) - CBD Classe ABC

Fonte: Cushman & Wakefield



Com a retomada econômica, esperamos que a taxa de vacância mantenha a tendência de queda nos próximos anos. No curto/médio prazo esperamos que, com o crescimento na demanda por espaços, em um momento econômico-político mais estável, preços continuarão a subir, em um cenário mais positivo para o proprietário.

O mercado corporativo de escritórios deverá acompanhar uma eventual recuperação econômica do país ajustando preços e disponibilidades que remunerem adequadamente as apostas de investimento dos últimos anos.

### Amostra pesquisada – imóveis prontos

A cidade de São Paulo apresenta o maior mercado de escritórios do País. A Cushman & Wakefield monitora uma amostra de 1.198 edifícios de escritórios localizados nas regiões CBD (Central Business District) de São Paulo.

Região	CBD	N-CBD	Total	Marketshare
Paulista	1.653.071		1.653.071	10,7%
Chucri Zaidan	1.007.163		1.007.163	6,5%
Faria Lima	974.170		974.170	6,3%
Berrini	945.017		945.017	6,1%
Pinheiros	913.888		913.888	5,9%
Vila Olimpia	820.943		820.943	5,3%
Itaim	611.678		611.678	4,0%
Marginal Pinheiros	580.623		580.623	3,8%
Chac. Sto. Antonio	579.577		579.577	3,8%
<b>JK</b>	<b>493.145</b>		<b>493.145</b>	<b>3,2%</b>
Santo Amaro	256.681		256.681	1,7%
Centro		2.601.650	2.601.650	16,9%
Alphaville		1.160.692	1.160.692	7,5%
Barra Funda		869.704	869.704	5,7%
Jardins		492.562	492.562	3,2%
Paraíso-VI Mariana		439.759	439.759	2,9%
Moema		310.023	310.023	2,0%
Marginal Tiete		270.085	270.085	1,8%
Jabaquara		216.960	216.960	1,4%
Tatuapé		183.019	183.019	1,2%
<b>Total</b>	<b>8.835.956</b>	<b>6.544.453</b>	<b>15.380.409</b>	<b>100,0%</b>

## Região JK

A Juscelino Kubitschek é uma das mais importantes regiões da cidade, conectando a Marginal Pinheiros ao Itaim Bibi. Essa grande via ainda é próxima a confluências de importantes avenidas, como a Santo Amaro, Nove de Julho, Faria Lima e oferece acesso à avenida 23 de Maio.

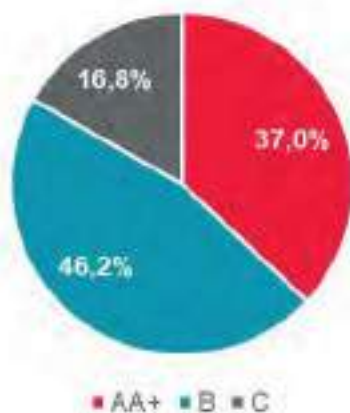
Inaugurada em 1976, a avenida abrigava poucas casas modestas e uma favela. A partir da década de 80, lojas, restaurantes, lanchonetes e sedes de empresas se instalaram na região. O franco crescimento se deu com a instalação de uma grande loja Mappin e uma lanchonete da rede McDonald's. Desde essa época, a região passou a concentrar casas noturnas, bares, tornando-se assim uma importante ligação entre dois bairros que se desenvolviam rapidamente – Itaim Bibi e Vila Olímpia.

Essa via de acesso conta com serviços diversificados: desde lojas de alto padrão, tanto no Shopping JK Iguatemi, quanto em algumas de suas ruas transversais, até restaurantes e bares que visam atender o público volante da região. Essa avenida conta com empreendimentos de alto padrão, como o mais recente lançamento, São Paulo Corporate Towers e os edifícios WTorre JK. Grandes empresas nacionais e internacionais aqui estão instaladas, como, por exemplo o Banco Santander, a Johnson & Johnson, XP Investimentos, Microsoft e Ernst & Young.

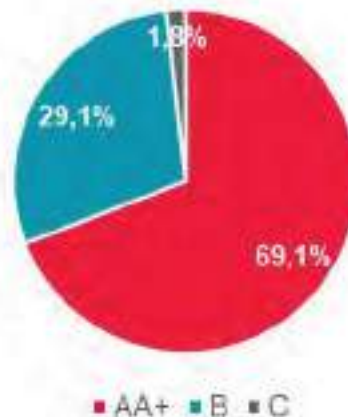
## Estoque

No gráfico a seguir, observamos que atualmente, 29,1% do estoque da região JK é classificado como Classe B e 69,1% como Classe A e A+, enquanto a Classe C representa somente 1,8%. Isso sinaliza uma grande participação de empreendimentos de alto padrão na região.

**Estoque por Classe - São Paulo CBD**  
Fonte: Cushman & Wakefield



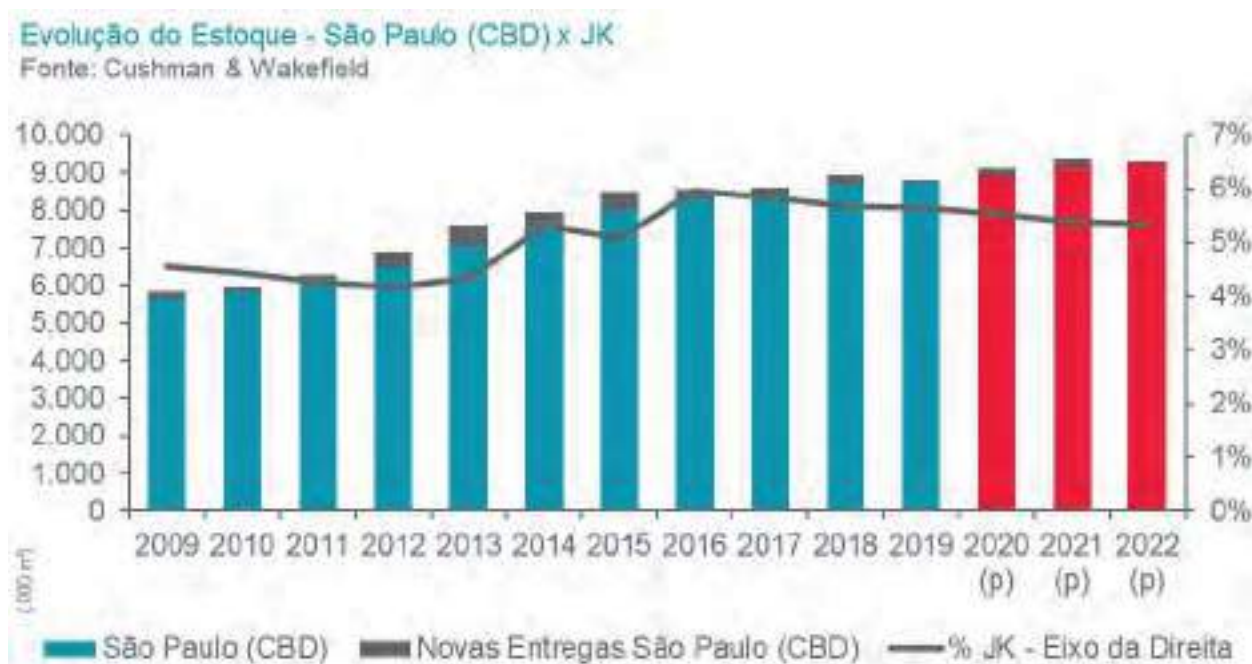
**Estoque por Classe - JK**  
Fonte: Cushman & Wakefield



Atualmente, a área em cada Classe na região JK é a seguinte:

Classe	Área Total (m <sup>2</sup> )
AA+	340.696,7
B+	143.710,1
C	8.738,0
<b>Total</b>	<b>493.144,8</b>

No gráfico a seguir podemos observar a evolução do estoque das regiões CBD da cidade de São Paulo ao longo dos anos e o percentual do estoque da região JK em relação ao total.

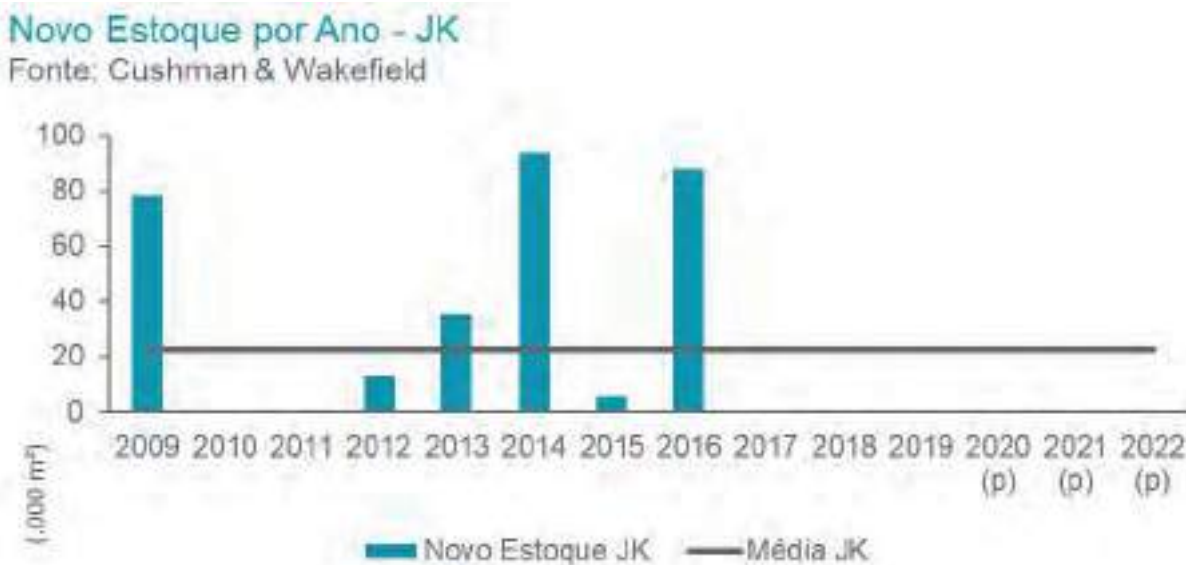


O gráfico mostra como ocorreu a evolução do estoque total nas regiões CBD ao longo dos anos. É possível destacar que durante 2013, 2014 e 2015 o mercado expandiu-se de uma forma mais vultosa que os períodos anteriores. Isso ocorreu por conta da redução das taxas de juros e o expressivo aumento da oferta de crédito, criando um cenário extremamente favorável para o setor.

Ao analisar a participação da região JK dentro do setor, nota-se que a região apresentou seu menor Market share (4,2%) em 2012 e atingiu seu pico em 2016 (5,9%). Desde então o indicador vem registrando queda e deve seguir essa tendência até 2023, em consequência da saturação da região e indisponibilidade terrenos.

## Histórico de entregas recentes

O gráfico a seguir mostra o ritmo recente de entregas na região JK:

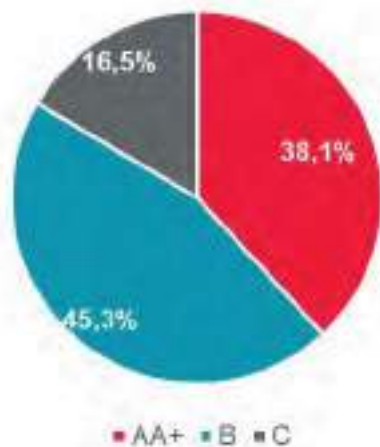


Levando em consideração o mercado da região JK, podemos perceber que desde o ano de 2016 não houve entregas de Novo Estoque por conta da saturação na região, sem oportunidade para novos empreendimentos. É esperado, para os próximos anos, que o cenário citado acima se mantenha, por não ter previsão de novas entregas.

Com base nas projeções acima, as composições dos estoques em São Paulo CBD e JK, para o período de um ano, serão as seguintes:

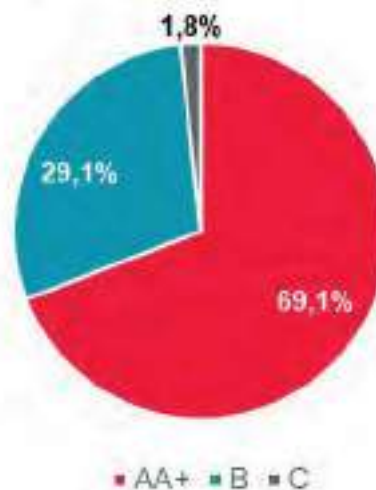
Estoque Futuro por Classe - São Paulo CBD (2021)

Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque Futuro por Classe - JK (2021)

Fonte: Cushman & Wakefield



Devido à saturação na região, não há previsão de novas entregas até o primeiro trimestre de 2021. Com isso, as participações das classes não sofrerão alterações a efeito de correção de classificação. Podemos notar que, diferente de São Paulo onde a classe B ainda permanece sendo a maior em quantidade, na região JK a classe A e A+ assume esse posto, com um total de 69,1%. A classe B apresenta o segundo maior volume de empreendimentos, com 29,1%, e a classe C apenas 1,8%.

## Vacância

A vacância é a proporção de espaços vagos em relação ao total edificado, representando a oferta disponível em um dado mercado. Podemos considerar que uma taxa de vacância razoável para o tamanho do estoque de São Paulo esteja entre 10 e 12%, de modo que podemos afirmar que, atualmente, ocorre uma situação de excesso de oferta na maioria das regiões. Sendo assim, com exceção das regiões prime onde a vacância retornou aos níveis desejáveis, espera-se pressão sobre os valores de locação devido ao maior poder de negociação por parte dos futuros inquilinos.

A tabela a seguir mostra o estoque, total de espaços disponíveis e a respectiva taxa de vacância atual das regiões CBD:

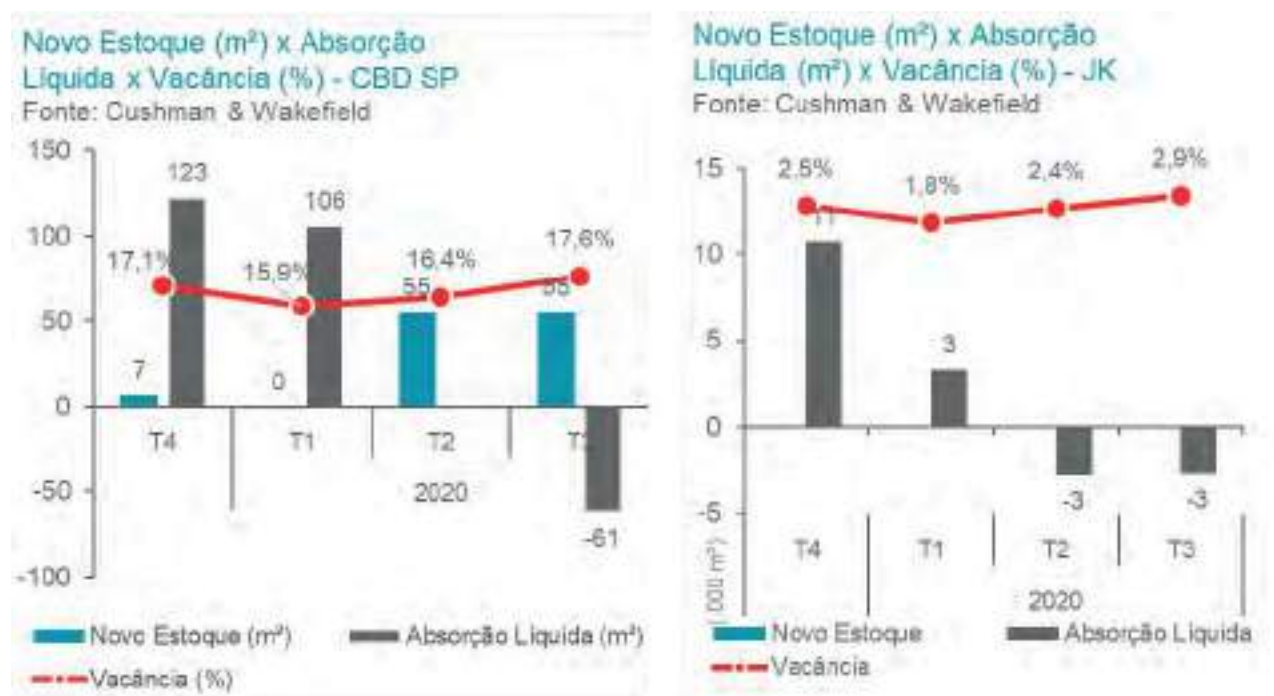
Região	Estoque (m <sup>2</sup> )	Total de Espaços Disponíveis (m <sup>2</sup> )	Taxa de Vacância
Santo Amaro	256.681,41	112.438,50	43,8%
Chac. Sto. Antonio	579.576,60	195.257,52	33,7%
Marginal Pinheiros	580.623,45	190.533,71	32,8%
Berrini	945.017,15	237.218,35	25,1%
Chucri Zaidan	1.007.162,84	211.461,82	21,0%
Faria Lima	974.169,57	139.130,38	14,3%
Vila Olimpia	820.943,12	114.833,18	14,0%
Paulista	1.653.070,53	197.467,87	11,9%
Pinheiros	913.888,41	95.000,25	10,4%
Itaim	611.677,72	49.625,00	8,1%
<b>JK</b>	<b>493.144,77</b>	<b>14.216,63</b>	<b>2,9%</b>
Total	8.835.955,57	1.557.183,23	17,6%

A tabela mostra que a taxa de vacância geral do mercado CDB se encontra em 1768%, enquanto a região da JK registra 2,9% de vacância, a menor da cidade.

## Absorção líquida

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercados de escritórios. A comparação entre espaços entregues e absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de entregas é compatível com a demanda por esses espaços. Em mercados com excesso de oferta, o ritmo de absorção também ajuda a explicar eventuais desequilíbrios ou conjecturar sobre o ritmo de ocupação de espaços recém-entregues.

Na tabela abaixo, podemos observar gráficos referentes à Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância para a região CBD de São Paulo e JK:



Levando em consideração o período analisado, nota-se que o quarto trimestre de 2019 apresentou resultados mais expressivos, registrando o maior volume de absorção líquida (123,6 mil m²). O primeiro trimestre de 2020 também apresentou um volume alto de 106,1 mil m² de absorção líquida. Já no segundo e terceiro trimestre de 2020, podemos observar absorções negativas e somados ao novo estoque, fizeram com que a vacância atingisse 17,6%.

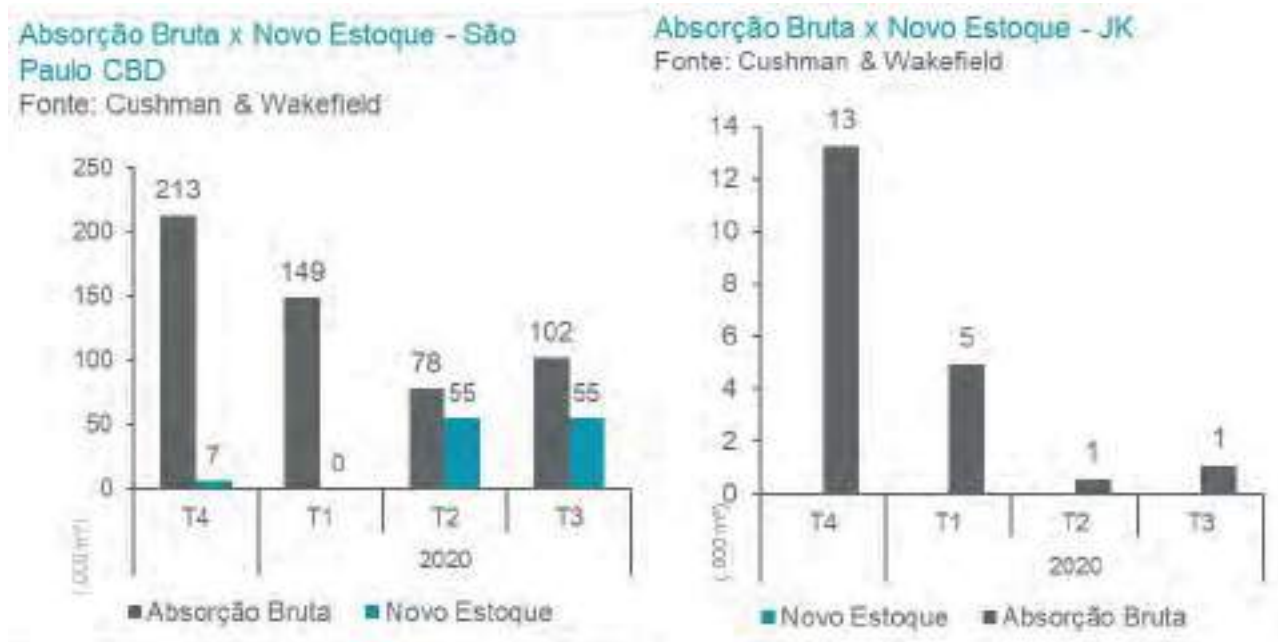
Já na região do JK, devido à saturação e estabilização do mercado, não houve entrega de novos empreendimentos durante o período analisado. A Absorção Líquida no primeiro trimestre de 2020 foi de 3,4 mil m² e a taxa de vacância se manteve em queda, fechando em 1,8%, um reflexo da baixa oferta de novo estoque da região. Por conta da movimentação natural de inquilinos, os dois últimos trimestres apresentaram absorções líquidas negativas, o que levou a um aumento na taxa de vacância, que fechou o período em 2,9%.



## Absorção bruta

Como forma de separar a análise do mercado geral dos lançamentos, a Absorção Bruta contabiliza apenas as novas locações. O resultado é que, ao isolar o volume de desocupações, permite-se que o indicador nos mostre detidamente o que ocorre com os imóveis recém-entregues.

Os gráficos a seguir mostram os comparativos entre Absorção Bruta e Novo Estoque na cidade de São Paulo (CBD).



Analisando a região CBD da cidade de São Paulo destaque para o quarto trimestre de 2019 que registrou o maior volume do período analisado, 213,6 mil m<sup>2</sup>. No terceiro trimestre de 2020 o indicador continua a apresentar resultados expressivos, chegando a 102 mil m<sup>2</sup>. No período também houve a entrega de novos empreendimentos, o que totalizou 55,3 mil m<sup>2</sup> de novo estoque.

A região da JK apresentou uma baixa absorção bruta em 2020, e fechou o terceiro trimestre com 1,1 mil m<sup>2</sup>, em consequência da falta de novo estoque e das ocupações que aconteceram no ano passado, indicando que a região permanece saturada.

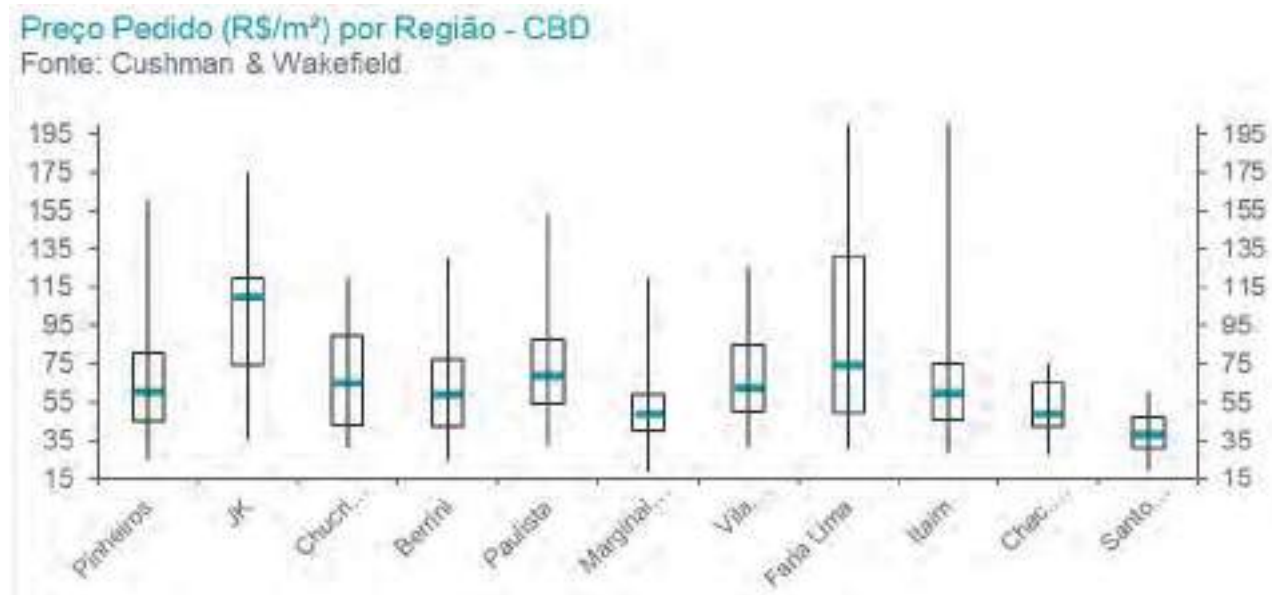
## Preços pedidos

Com relação aos preços pedidos nos edifícios de São Paulo, utilizamos apenas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 3º trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação o mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Conforme podemos observar atualmente em São Paulo, as negociações entre proprietários e inquilinos têm ocorrido entre 18% a 26% sobre o preço pedido. Essa elasticidade ainda reflete a posição favorável aos inquilinos, exceto nos principais mercados que já praticam variações menores devido à baixa taxa de vacância.

O cenário favorável ao inquilino tende a não perdurar por muito tempo na cidade de São Paulo. Com os sinais de uma possível recuperação econômica, a vacância da cidade tende a continuar baixando e, com isso, observaremos um leve aumento no preço pedido e menos flexibilidade nas negociações.

O gráfico a seguir mostra a amplitude e a média das ofertas nos edifícios das regiões CBD:



Com o auxílio do gráfico acima, podemos fazer uma breve análise dos preços pedidos nas regiões CBD da cidade de São Paulo. Tais valores podem variar de R\$38 à R\$110. As duas regiões mais caras são JK, com mediana de R\$110, e Faria Lima, com mediana de R\$75. Entre as mais baratas estão Chácara Santo Antônio, Santo Amaro e Marginal Pinheiros. (R\$49, R\$38 e R\$49, respectivamente).

### Queda no preço pedido

Apesar de um grande volume de transações ocorrendo nas regiões de São Paulo e uma ligeira queda na taxa de vacância ao decorrer dos trimestres, há também o lançamento de novos empreendimentos forçando os proprietários de prédios mais antigos a baixarem o valor pelo qual estão ofertando seus imóveis, refletindo diretamente no preço médio pedido da cidade.

O gráfico a seguir mostra o histórico de preços pedidos médios na região JK:

### Preço Pedido - JK

Fonte: Cushman & Wakefield



Analisando o gráfico acima, observamos que os preços pedidos para classe A e A+ no terceiro trimestre de 2020 sofreram uma queda de R\$2,58 e chegaram a R\$129,64, valor ainda alto se comparado ao ano passado. A classe C seguiu a mesma tendência e chegou a R\$44,38 (R\$-0,22). A única classe que sofreu aumento de preço foi a classe B que, com o aumento expressivo de R\$8,28, chegou a R\$98,26, maior valor da série histórica.

## Conclusão

Diante do excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, por muito tempo a solução encontrada pelo mercado de escritórios para se manter competitivo foi a diminuição do preço pedido de locação, criando um cenário favorável ao inquilino, visto principalmente nas classes B e C das regiões NCBD e CBD de São Paulo.

Com o cenário interno adverso dos últimos anos e devido à pandemia do COVID-19, o mercado de real estate foi afetado pelas variações econômicas do país. Apesar disso, as regiões *prime* da cidade de São Paulo classe A e A+ apresentaram resiliência durante o período, com absorções anuais positivas. As classes B e C, porém, na maioria das regiões sofreram impactos mais negativos, causando aumento na taxa de vacância da cidade.

A região da JK registrou, no terceiro trimestre de 2020, um aumento de 0,5 p.p. na taxa de vacância, se comparado ao trimestre anterior, porém a região ainda se mantém como a menor vacância entre as regiões CBD da cidade de São Paulo (2,9%). Esse movimento se deu devido à movimentação orgânica da região, que não recebeu novas entregas em 2020. Os preços da classe A e A+, apesar de uma ligeira queda, se



mantiveram em um patamar alto e chegaram a R\$129,64 no final do período. Os preços da classe B, por conta de saídas em prédio com alto preço pedido, sofreram um expressivo aumento de R\$8,28 e chegaram a R\$98,26, maior valor da série histórica.

Sem oportunidades para novos projetos, não há uma previsão de novo estoque para os próximos anos, é interessante apontar que isso acontece devido a saturação da região e os altos preços praticados. Em consequência do cenário citado acima, a taxa de vacância será guiada de acordo com as entradas e saídas nos próximos períodos.

## Análise da Propriedade

### Descrição da propriedade

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: 15.595,50 m<sup>2</sup>;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
  - Avenida Juscelino Kubitschek
- Acesso: Através da Marginal Pinheiros, das avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Brigadeiro Faria Lima. O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada.
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é muito bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 

▪ Água potável	▪ Rede de esgoto
▪ Coleta de resíduos	▪ Sistema viário
▪ Correios	▪ Telefone
▪ Energia elétrica	▪ Internet
▪ Escoamento de água pluviais	▪ Transporte coletivo
▪ Gás	▪ Tv a cabo
▪ Iluminação pública	



## Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a 17 conjuntos e 177 vagas de garagem situadas em um complexo comercial formado por 4 torres, sendo elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores mais dois subsolos..

O Condomínio São Luiz é classificado como escritório (prédio), multiusuário e possui 177 vagas de estacionamento.

### CONDOMÍNIO SÃO LUIZ – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



ITENS	CARACTERÍSTICAS
<b>Composição</b>	Subsolo      1º Subsolo: Estacionamento e salas (administração, manutenção, bombeiro, segurança, etc.).
	Térreo        Pavimento onde localizam-se o acesso ao subsolo, recepção, acesso aos blocos A ao D, hall de elevadores e áreas técnicas
	Pavimento tipo      Pavimentos onde localizam-se as áreas de escritórios
	Cobertura      Pavimento onde localiza-se o heliponto, áreas técnicas e jardins.
<b>Estrutura</b>	Concreto Armado
<b>Andares</b>	Concreto Armado
<b>Fachada</b>	Bloco de Concreto
<b>Acesso de Pedestres</b>	Vidro e Metal
<b>Esquadrias</b>	Alumínio
<b>Vidros</b>	Esquadria com vidro
<b>Cobertura</b>	Laje plana com impermeabilização
<b>Circulação Vertical</b>	7 Elevadores Sociais a cada duas torres. 7 elevadores sociais da marca Atlas Schindler e capacidade de 19 pessoas 1 elevador de serviço da marca Atlas Schindler e capacidade de 19 pessoas
<b>Ar-Condicionado</b>	Tipo: Central HVAC Localização do sistema de refrigeração: cobertura
<b>Gerador de Emergência</b>	O edifício possui e atende as áreas comuns
<b>Iluminação</b>	Fluorescente

<b>Segurança Contra Incêndio</b>	Iluminação de emergência, alarme geral, hidrantes, extintores e saídas de emergência e porta-corta fogo.
<b>Segurança Patrimonial</b>	Monitoramento Interno e Externo
<b>Ano de Construção</b>	1988
<b>Est. de Conservação</b>	Regular
<b>Idade Aparente</b>	25 anos
<b>Vida Útil Estimada</b>	60 anos
<b>Vida Remanescente:</b>	35 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

#### PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
<b>Pisos</b>	Carpete, paviflex, cerâmica, porcelanato, mármore, granito, pastilha, laminado e granilite
<b>Paredes</b>	Massa e pintura
<b>Forros</b>	Gesso e forro termoacústico



## Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área privativa da matrícula e área BOMA do quadro de áreas, conforme descrito a seguir

### Quadro de Áreas Privativa

Conjuntos	Área Coberta	Área Descoberta	Área Privativa - Total
11	756,839	0,000	756,839
12	941,534	0,000	941,534
13	801,610	0,000	801,610
14	756,839	0,000	756,839
21	805,220	0,000	805,220
71	805,220	0,000	805,220
81	805,220	0,000	805,220
123	801,610	0,000	801,610
133	801,610	0,000	801,610
143	534,430	2.349,873	2.884,303
151	129,482	0,000	129,482
152	120,213	0,000	120,213
153	120,213	0,000	120,213
154	129,482	0,000	129,482
1B	108,084	0,000	108,084
1C	221,760	0,000	221,760
Subtotal	<b>8.639,366</b>	<b>2.349,873</b>	<b>10.989,239</b>
1A- Auditório	1.418,174	0,000	1.418,174
<b>Total</b>	<b>10.057,540</b>	<b>2.349,873</b>	<b>12.407,413</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

**Quadro de Áreas BOMA**

Conjuntos	Área BOMA Coberta	Área BOMA Descoberta	Área BOMA Total
11	865,00	0,00	865,000
12	1.107,16	0,00	1.107,160
13	939,69	0,00	939,690
14	865,00	0,00	865,000
21	945,46	0,00	945,460
71	945,46	0,00	945,460
81	945,46	0,00	945,460
123	939,69	0,00	939,690
133	939,69	0,00	939,690
143	764,79	2.349,87*	3.114,660
151	131,04	0,00	131,040
152	118,76	0,00	118,760
153	118,76	0,00	118,760
154	137,72	0,00	137,720
1B	107,14	0,00	107,140
1C	256,49	0,00	256,490
<b>Subtotal</b>	<b>10.127,31</b>	<b>2.349,87</b>	<b>12.477,180</b>
1A	1.632,28	0,00	1.632,280
<b>Total</b>	<b>11.759,59</b>	<b>2.349,87</b>	<b>14.109,46</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

(\*) Não há a área BOMA descoberta, sendo assim, para o cálculo da área equivalente utilizamos a Área Privativa Descoberta como BOMA Descoberta.

**OBS.:** As áreas foram extraídas da matrícula não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

## Área equivalente

Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área privativa e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação.

### Quadro de Áreas Equivalente Privativa

Conjuntos	Área Privativa - Total	Área Coberta	Área Descoberta	Peso - Coberta	Área Equivalente Privativa Coberta	Peso - Descoberta	Área Equivalente Privativa Descoberta	Área Equivalente Total
11	756,839	756,839	0,000	1,000	756,839	1,000	0,000	756,839
12	941,534	941,534	0,000	1,000	941,534	1,000	0,000	941,534
13	801,610	801,610	0,000	1,000	801,610	1,000	0,000	801,610
14	756,839	756,839	0,000	1,000	756,839	1,000	0,000	756,839
21	805,220	805,220	0,000	1,000	805,220	1,000	0,000	805,220
71	805,220	805,220	0,000	1,000	805,220	1,000	0,000	805,220
81	805,220	805,220	0,000	1,000	805,220	1,000	0,000	805,220
123	801,610	801,610	0,000	1,000	801,610	1,000	0,000	801,610
133	801,610	801,610	0,000	1,000	801,610	1,000	0,000	801,610
143	2.884,303	534,430	2.349,873	1,000	534,430	0,450	1.057,443	1.591,873
151	129,482	129,482	0,000	1,000	129,482	1,000	0,000	129,482
152	120,213	120,213	0,000	1,000	120,213	1,000	0,000	120,213
153	120,213	120,213	0,000	1,000	120,213	1,000	0,000	120,213
154	129,482	129,482	0,000	1,000	129,482	1,000	0,000	129,482
1B	108,084	108,084	0,000	0,500	54,042	1,000	0,000	54,042
1C	221,760	221,760	0,000	0,500	110,880	1,000	0,000	110,880
<b>Subtotal</b>	<b>10.989,239</b>	<b>8.639,366</b>	<b>2.349,873</b>		<b>8.474,444</b>		<b>1.057,443</b>	<b>9.531,887</b>
1A- Auditório	1.418,174	1.418,174	0,000	1,000	1.418,174	1,000	0,000	1.418,174
<b>Total</b>	<b>12.407,413</b>	<b>10.057,540</b>	<b>2.349,873</b>		<b>9.892,618</b>			<b>10.950,061</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



## Quadro de Áreas Equivalente BOMA

Conjuntos	Área BOMA - Total	Área Coberta	Área Descoberta	Peso - Coberta	Área Equivalente BOMA Coberta	Peso - Descoberta	Área Equivalente BOMA Descoberta	Área Equivalente Total
11	865,000	865,000	0,000	1,000	865,000	1,000	0,000	865,000
12	1.107,160	1.107,160	0,000	1,000	1.107,160	1,000	0,000	1.107,160
13	939,690	939,690	0,000	1,000	939,690	1,000	0,000	939,690
14	865,000	865,000	0,000	1,000	865,000	1,000	0,000	865,000
21	945,460	945,460	0,000	1,000	945,460	1,000	0,000	945,460
71	945,460	945,460	0,000	1,000	945,460	1,000	0,000	945,460
81	945,460	945,460	0,000	1,000	945,460	1,000	0,000	945,460
123	939,690	939,690	0,000	1,000	939,690	1,000	0,000	939,690
133	939,690	939,690	0,000	1,000	939,690	1,000	0,000	939,690
143	3.114,660	764,790	2.349,873	1,000	764,787	0,450	1.057,443	1.822,230
151	131,040	131,040	0,000	1,000	131,040	1,000	0,000	131,040
152	118,760	118,760	0,000	1,000	118,760	1,000	0,000	118,760
153	118,760	118,760	0,000	1,000	118,760	1,000	0,000	118,760
154	137,720	137,720	0,000	1,000	137,720	1,000	0,000	137,720
1B	107,140	107,140	0,000	0,500	53,570	1,000	0,000	53,570
1C	256,490	256,490	0,000	0,500	128,245	1,000	0,000	128,245
Subtotal	<b>12.477,180</b>	<b>10.127,310</b>	<b>2.349,873</b>		<b>9.945,492</b>		<b>1.057,443</b>	<b>11.002,935</b>
1A- Auditório	1.632,280	1.632,280	0,000	1,000	1.632,280	1,000	0,000	1.632,280
<b>Total</b>	<b>14.109,460</b>	<b>10.057,540</b>	<b>2.349,873</b>		<b>11.577,772</b>		<b>1.057,443</b>	<b>12.635,215</b>

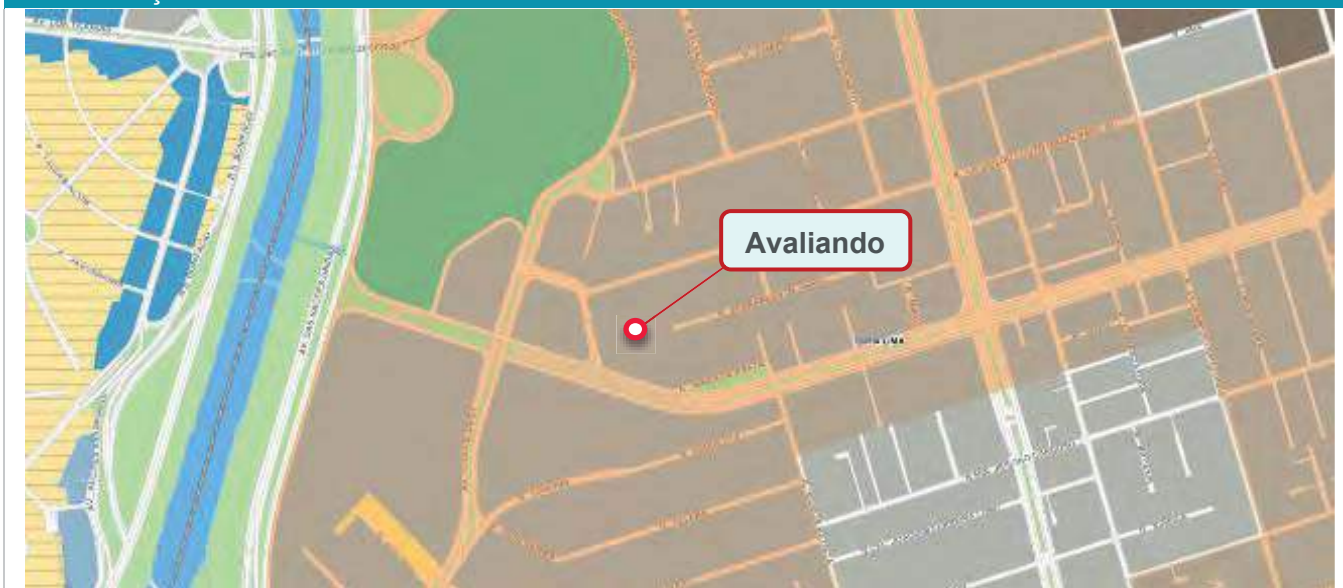
Fonte: Compilado por Cushman &amp; Wakefield

## Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Mista - (ZM) Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espirada (Lei nº 13.260/2001 e 15.416/2011), Setor Faria Lima, conforme demonstrado no mapa abaixo.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano de São Paulo

## Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

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 Mista - (ZM) Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espreada (Lei nº 13.260/2001 e 15.416/2011), Setor Faria Lima.**

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

#### **ZONEAMENTO**

Município que rege a lei de zoneamento	São Paulo
Lei atual	Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016
Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	Zona Mista - (ZM) Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espreada (Lei nº 13.260/2001 e 15.416/2011), Setor Faria Lima.

#### **RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO**

ITEM	RESTRIÇÃO
Coeficiente de aproveitamento básico	construção não pode exceder 1,0 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 4,0 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

### **Conclusão**

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

## Avaliação

### Processo de avaliação

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

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

### Metodologia

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

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

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

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

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

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

##### **Método Involutivo**

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

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

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

### **Método Evolutivo**

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

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

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

### **Método da Capitalização da Renda**

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

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

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

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

## **Métodos para identificar o custo de um bem**

### **Método Comparativo Direto de Custo**

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

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

### **Método da Quantificação de Custo**

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

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



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

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

### **Pesquisa**

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

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

**Equivalência de Situação:** dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

**Equivalência de Tempo:** sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

**Equivalência de Características:** sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

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

**Tratamento por fatores:** homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

**Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

### **Especificação das avaliações**

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

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

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

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

## Aplicação da metodologia

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

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

No presente caso, optamos por utilizar o 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.

## Determinação do valor de mercado para venda - Método da Capitalização Da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - 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 considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

### Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região JK.

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		Obs.:
Data de Início do Fluxo:	Jan-21	Data de contratação do trabalho foi considerada como data base para o fluxo.
Data Final do Fluxo:	Dez-30	
Período do Fluxo:	10 Anos	



Crescimento Real no Aluguel de Mercado:	1º ano: 0,00% 2º ano: 2,30% 3º ano: 4,70% 4º ano: 4,80% 5º ano: 4,90% A partir do 6º ano: 2,35%
Crescimento Real no Aluguel de Contrato:	1º ano: 0,00% 2º ano: 1,15% 3º ano: 2,35% 4º ano: 2,40% 5º ano: 2,45% A partir do 6º ano: 1,17%
Inflação nas Receitas:	Não considerado
Inflação nas Despesas:	Não considerado

PREMISSAS DE NOVOS CONTRATOS		Obs.:
Tipo do contrato:	Típico	
Prazo do Contrato:	5 Anos	Para novos contratos
Velocidade de Absorção:	9 Meses	Para novos contratos
Carência:	6 Meses	Para novos contratos
Desconto na Locação:	Não considerado	Para novos contratos
Período de Desconto:	Não considerado	Para novos contratos
Comissão de Locação:	1 Mês de aluguel	Para novos contratos
Valor de Locação (Mercado):	R\$ 112,29 (Escritórios) R\$ 120,96 (Auditório)	Por m <sup>2</sup> privativo equivalente Para novos contratos

RENT ROLL						
Unidade	Locatário	Área (m <sup>2</sup> )	Início	Término	Aluguel Vigente (R\$/m <sup>2</sup> )	Informações adicionais
1A (auditório)	OBA	1.418,15	01/2021	01/2035	56,41	8 meses de carência
1-B e 1-C (74,40%)	Banco BMG	136,54	03/2018	02/2028	113,64	Revisional em 03/2021
Parte 1C	Promon Engenharia Ltda	28,38	10/2017	10/2022	97,32	Revisional em 11/2020
11	Verisure	756,84	02/2019	01/2024	97,32	R\$ 48,66 até 08/2021 Revisional em 03/2022
12 (14,86%)	Banco BMG	139,92	09/2018	09/2028	52,50	Revisional em 09/2021
12 (85,14%)	Verisure	801,61	02/2019	01/2024	97,32	R\$ 48,66 até 08/2021 Revisional em 03/2022
13	Decode Data Marketing	801,61	08/2020	07/2025	105,50	8 meses de carência R\$ 87,92 até 08/2021 R\$ 93,78 até 08/2022 Revisional em 08/2023
14 (7,12%)	Itaú Unibanco	53,85	01/1996	04/2022	119,08	
14 (92,88%)	Vago	702,99				Absorção por aluguel de mercado Revisional em 10/2023
21	Verisure	805,22	02/2019	01/2024	97,32	R\$ 48,66 até 08/2021 Revisional em 03/2022

71	Bionexo do Brasil	805,22	12/2017	11/2027	106,49	Revisional em 01/2021
81	Vago	805,22				Absorção por aluguel de mercado Revisional em 12/2023
123	Vago	801,61				
133	Promon Engenharia	801,61	01/2015	10/2022	111,36	
143, 151, 152, 153 e 154	DR. Consulta Clínica Médica	2.091,26	01/2018	01/2028	50,77	Revisional em 03/2022
Área Privativa Equivalente (m <sup>2</sup> )		10.950,03				
Área Privativa (m <sup>2</sup> )		8.639,66 - Área Privativa de Escritório 1.418,17 - Área Privativa do Auditório 10.057,54 - Área Privativa Total				Área privativa referente somente a área coberta, não há a área descoberta no total de 2.349,87 m <sup>2</sup>
Área BOMA (m <sup>2</sup> )		10.127,31 - Área BOMA de Escritório 1.632,28 - Área BOMA de Auditório 11.759,59 - Área BOMA total				Área BOMA referente somente a área coberta, não há a área descoberta no total de 2.349,87 m <sup>2</sup>
Área Equivalente (m <sup>2</sup> )		10.950,06 m <sup>2</sup> - Área Privativa Equivalente 12.635,21 m <sup>2</sup> - Área BOMA Equivalente				Área equivalente coberta, ponderamos a área dos conjuntos 1B e 1C em 50% e área descoberta de 2.349,87 m <sup>2</sup> ponderada em 45%.
Receita Bruta Potencial 1º mês:		R\$ 924.870,90				
Receita Bruta Potencial 1º ano:		R\$ 10.839.686,68				
PIS/COFINS		Não considerado				Fundos de investimento imobiliários são isentos de tributação.
Vacância Estrutural		Não considerado				
Inadimplência:		1,00%	Ao ano			Sobre a receita base de locação. Essa é uma premissa relacionada a contingências eventuais.
<b>PREMISSAS DE RENOVAÇÃO</b>						Obs.:
<b>Premissas de Mercado</b>						
Probabilidade de Renovação:		90,0%				Consideramos que o contrato tem 90% de chance de renovação
Aluguel de Mercado		R\$ 112,29 (Escritórios) R\$ 120,96 (Auditório)		Por m <sup>2</sup> privativo equivalente		Valor de Locação determinado pelo Comparativo Direto de Dados de Mercado para Locação
Aluguel da Renovação (escritórios):		Valor calculado com base no último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação.				
Prazo do novo contrato:		5	Anos			
Meses Vagos:		3	Meses			No momento em que ocorre a renovação do contrato, consideramos um cenário de mercado para reabsorção de espaços, ponderado pela probabilidade de renovação
Carência:		2	Meses			De acordo com análise da conjuntura de mercado atual na região, consideramos que, após o término dos contratos atuais, um prazo de carência dos escritórios, ponderado pela probabilidade de renovação
Comissão de Locação na Renovação:		1	Aluguel			Cobrado no primeiro mês, em caso de nova locação



DESPESAS			Obs.:
IPTU:	9,69	P/m <sup>2</sup> privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente
Condomínio:	16,74	P/m <sup>2</sup> privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente.
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,5%		
CAPEX:	R\$ 800.000,00		Em 01/2021, conforme informação fornecida pelo cliente
Seguro:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente
Taxa Administração:	Não considerado		Conforme informação fornecida pelo cliente
RECEITA EXTRA			Obs.:
Confissão de Dívida – Dr. Consulta	R\$ 41.165,39	Por mês	Até 07/2021, conforme informação fornecida pelo cliente
PREMISSAS FINANCEIRAS			Obs.:
Taxa de Desconto:	8,75%	Ao ano	
	0,70%	Ao mês	
Método de Desconto:	Mensal		
Taxa de Capitalização:	8,00%	Ao ano	
	0,64%	Ao mês	
Vacância Estabilizada - Perpetuidade:	5,00%		
Ano de Capitalização:	11º	Ano	
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%		



## 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: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 8,75 % ao ano.

## Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.



## AVALIAÇÃO

### Fluxo de caixa descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA											
CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	Ano 1 dez-2021	Ano 2 dez-2022	Ano 3 dez-2023	Ano 4 dez-2024	Ano 5 dez-2025	Ano 6 dez-2026	Ano 7 dez-2027	Ano 8 dez-2028	Ano 9 dez-2029	Ano 10 dez-2030	Ano 11 dez-2031
<b>RECEITA BRUTA POTENCIAL</b>											
Receita Potencial de Locação	10.839.687	13.355.000	13.786.434	13.984.502	14.144.016	14.278.183	14.459.366	15.033.793	15.318.575	15.375.617	15.919.297
Absorção & Volume de Vacância	-1.837.736	-66.142						-168.534			-219.544
Cartância	-2.047.177	-380.439		-54.081	-19.373	-59.713	-41.973	-59.741	-58.913	-20.888	-84.003
Receita Base Programada	6.954.774	12.908.419	13.786.434	13.930.421	14.124.644	14.218.470	14.417.393	14.805.518	15.259.662	15.354.929	15.615.670
Crescimento de Receita	14.043	160.082	160.082	362.775	664.088	835.461	822.138	471.928	365.029	493.775	402.551
<b>Total de Receitas de Locação</b>	<b>6.954.774</b>	<b>12.922.462</b>	<b>13.946.516</b>	<b>14.293.195</b>	<b>14.788.731</b>	<b>15.053.931</b>	<b>15.239.531</b>	<b>15.277.446</b>	<b>15.624.691</b>	<b>15.848.705</b>	<b>16.018.221</b>
<b>Recursos de Reembolso de Despesas</b>											
Total de Reembolso de Despesas	3.040.359	3.457.344	3.472.912	3.472.912	3.472.912	3.472.912	3.472.912	3.440.752	3.472.912	3.472.912	3.436.639
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	3.040.359	3.457.344	3.472.912	3.472.912	3.472.912	3.472.912	3.472.912	3.440.752	3.472.912	3.472.912	3.436.639
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>9.995.132</b>	<b>16.379.805</b>	<b>17.419.428</b>	<b>17.766.107</b>	<b>18.261.643</b>	<b>18.526.842</b>	<b>18.712.443</b>	<b>18.718.198</b>	<b>19.097.602</b>	<b>19.321.616</b>	<b>19.454.860</b>
<b>Outras Receitas</b>											
Comissão de Divida - Dr Consulta	288.158										
Tota de Outras Receitas	288.158										
Total de Receita Bruta Potencial	10.283.290	16.379.805	17.419.428	17.766.107	18.261.643	18.526.842	18.712.443	18.718.198	19.097.602	19.321.616	19.454.860
<b>Vacância e Inadimplência</b>											
Inadimplência	-69.548	-129.225	-139.465	-142.932	-147.887	-150.539	-152.395	-152.774	-156.247	-158.487	-160.182
<b>Total de Vacância e Inadimplência</b>	<b>-69.548</b>	<b>-129.225</b>	<b>-139.465</b>	<b>-142.932</b>	<b>-147.887</b>	<b>-150.539</b>	<b>-152.395</b>	<b>-152.774</b>	<b>-156.247</b>	<b>-158.487</b>	<b>-160.182</b>
<b>Recursos de Receita Bruta Efetiva</b>											
Recursos de Receita Bruta Efetiva	10.213.742	16.250.581	17.279.963	17.623.175	18.113.756	18.376.303	18.560.047	18.565.423	18.941.355	19.163.129	19.294.678
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>											
Condomínio	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636	2.199.636
IPU	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266	1.273.266
<b>Total de Despesas Operacionais</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>	<b>3.472.902</b>
<b>Rendimento Operacional Líquido</b>	<b>6.740.840</b>	<b>12.777.679</b>	<b>13.807.061</b>	<b>14.150.273</b>	<b>14.640.854</b>	<b>14.903.401</b>	<b>15.087.145</b>	<b>15.092.521</b>	<b>15.468.453</b>	<b>15.890.227</b>	<b>16.821.776</b>
<b>Custos com Locação e Reservas</b>											
Comissão	259.370	9.991		27.040	9.686	29.857	20.986	29.871	29.456	10.344	42.042
Total de Custos de Locação	259.370	9.991		27.040	9.686	29.857	20.986	29.871	29.456	10.344	42.042
<b>Despesas de Capital</b>											
FRA	104.322	193.626	206.797	208.956	211.870	213.277	216.261	222.083	228.895	230.324	234.235
CAPEX	800.000										
Total de Despesas de Capital	904.322	193.626	206.797	208.956	211.870	213.277	216.261	222.083	228.895	230.324	234.235
<b>Total de Custos de Locação e Despesas de Capital</b>	<b>1.163.691</b>	<b>203.617</b>	<b>206.797</b>	<b>235.997</b>	<b>221.566</b>	<b>243.134</b>	<b>237.247</b>	<b>251.953</b>	<b>258.351</b>	<b>240.668</b>	<b>276.277</b>
Fluxo de Caixa	5.577.149	12.574.061	13.600.264	13.914.276	14.419.298	14.660.267	14.849.898	14.840.568	15.210.102	15.449.560	15.545.499

## Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )
Área Privativa Equivalente	10.950,03
Área BOMA Equivalente	12.635,21

RESULTADOS	
VPL Final	R\$ 168.325.432,00
VPL por m <sup>2</sup> de Área Privativa Equivalente	R\$ 15.372,14
VPL por m <sup>2</sup> de Área BOMA Equivalente	R\$ 13.321,93



## Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto (Escritórios)

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, 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.

O Método Comparativo utiliza ofertas de 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 a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (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:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

### 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.

### 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 de porcentagem dividindo 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	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.



## AVALIAÇÃO

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	ÁREA BOMA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
<b>COMPARATIVOS</b>											
A	Condomínio São Luiz - Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 e Cj 154, São Paulo 7 SP -	9.531,89	11.002,93	183	Avaliando	-	-	dez-20			
1	360º JK - Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 360, 9º andar, JK - São Paulo/SP	539,92	623,04	18	Oferita	71.026,56	131,55	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
2	Plaza JK - Rua Minas de Prata, 30 cj 31, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP	287,61	0,00	12	Oferita	35.951,25	125,00	jan-00	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
3	Central Vila Olímpia - Torre A - Alameda Vicente Pinzon 51, Cj. 101, Vila Olímpia - São Paulo/SP	580,40	650,00	18	Oferita	78.000,00	134,39	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
4	Vila Olímpia Corporate - Torre A - Rua Fidêncio Ramos 308, Cj. 11, Vila Olímpia - São Paulo/SP	346,85	375,83	11	Oferita	45.099,60	130,03	set-20	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
5	E-Tower - Rua Funchal 418, 13º andar, Vila Olímpia - São Paulo/SP	794,81	0,00	32	Oferita	110.295,78	138,77	jan-00	Cushman & Wakefield Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



AVALIAÇÃO

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR SANEADO (R\$/m <sup>2</sup> )
A	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
COMPARATIVOS						
1	0,94 Superior	0,86 Superior	0,98 Superior	1,20 Inferior	122,15	122,15
2	1,00 Similar	0,92 Superior	0,96 Superior	1,00 Similar	104,66	104,66
3	0,91 Superior	0,84 Superior	0,98 Superior	1,13 Inferior	109,73	109,73
4	0,91 Superior	0,84 Superior	0,98 Superior	1,13 Inferior	105,95	105,95
5	0,94 Superior	0,87 Superior	0,97 Superior	1,13 Inferior	118,97	118,97
					<b>Média</b>	<b>112,29</b>

Fonte: Compilado por Cushman &amp; Wakefield



## TRATAMENTO DE AMOSTRA - Condomínio São Luiz

Unitário Médio das Amostras (R\$/m<sup>2</sup>) - 131,95

### HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	145,98
Limite inferior (30%)	78,60
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	5

### SANEAMENTO

Limite Superior	117,68
Limite Inferior	106,90
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	10%
Desvio Padrão	7,85
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,07
<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>112,29</b>
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.070.340,54</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

## Análise das amostras



### Amostra N° 1

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 9º andar, JK - São Paulo/SP, edifício 360° JK, possui 539,92 m<sup>2</sup> de área privativa total e 623,04 m<sup>2</sup> de área BOMA total e 18 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 131,55 /m<sup>2</sup> de área privativa e R\$ 114,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA.



### Amostra N° 2

A propriedade localiza-se na Rua Minas de Prata, 30 cj 31, Itaim Bibi - JK - São Paulo/SP, edifício Plaza JK, possui 287,61 m<sup>2</sup> de área privativa total e 12 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 125,00 /m<sup>2</sup> de área privativa.



### Amostra N° 3

A propriedade localiza-se na Alameda Vicente Pinzon, 51, Cj. 101, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício Central Vila Olímpia - Torre A, possui 580,40 m<sup>2</sup> de área privativa total e 650,00 m<sup>2</sup> de área BOMA total e 18 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 134,39 / m<sup>2</sup> de área privativa e R\$ 120,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA.



#### Amostra N° 4

A propriedade localiza-se na Rua Fidêncio Ramos, 308, Cj. 11, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício Vila Olímpia Corporate - Torre A, possui 346,85 m<sup>2</sup> de área privativa total e 375,83 m<sup>2</sup> de área BOMA total e 11 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 130,03 /m<sup>2</sup> de área privativa e R\$ 120,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA.



#### Amostra N° 5

A propriedade localiza-se na Rua Funchal, 418, 13º andar, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício E-Tower, possui 794,81 m<sup>2</sup> de área privativa total e 32 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 138,77 /m<sup>2</sup> de área privativa.



## Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 125,00/m<sup>2</sup> a R\$ 138,77/m<sup>2</sup> de área privativa. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 287,61 m<sup>2</sup> a 794,81 m<sup>2</sup> de área privativa. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

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

	Condomínio São Luiz
V. Unitário de Locação (R\$/m <sup>2</sup> de Área Privativa)	112,29
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	9.531,89
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.070.000,00</b>
V. Unitário de Locação (R\$/m <sup>2</sup> de Área Boma)	97,28
Área Boma (m <sup>2</sup> )	11.002,93
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.070.000,00</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

## Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto (Auditório)

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, 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.

O Método Comparativo utiliza ofertas de 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 a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (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:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

### 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.

### 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 de porcentagem dividindo 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	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.



## AVALIAÇÃO

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	TÉRREO (m²)	MEZANINO (m²)	PAVIMENTO SUPERIOR (m²)	ÁREA EQUIVALENTE n° DE ÁREA PRIVATIVA	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
<p>Condomínio São Luiz - Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 Cj 1-A Auditório, Cj 1-B, Cj 1-C, Cj 11, Cj 12, Cj 13, Cj 14, Cj 21, Cj 71, Cj 81, Cj 123, Cj 133, Cj 143, Cj 151, Cj 152, Cj 153 e Cj 154, São Paulo / SP - Brasil</p>													
<b>COMPARATIVOS</b>													
1	Avenida Brigadeiro Faria Lima 2927, São Paulo/SP	260,00	130,00	0,00	130,00	195,00	Oferta	25.000,00	128,21	dez-20	Buscaponto	Maira	(11) 94016-7405
2	Avenida Cidade Jardim 894, Cidade Jardim - Itaim Bibi - São Paulo/SP	250,00	180,00	70,00	0,00	232,50	Oferta	18.000,00	77,42	dez-20	Proprietário	Ricardo	(11) 9 8118-1133
3	Rua Joaquim Floriano 899, Itaim Bibi - São Paulo/SP	1.000,00	500,00	0,00	500,00	750,00	Oferta	80.000,00	106,67	dez-20	Mautone Imóveis	Luana	(11) 4861-4200 (11) 96311-4188
4	Rua Gomes de Carvalho 614, Vila Olímpia - Itaim Bibi - São Paulo/SP	950,00	300,00	0,00	650,00	625,00	Oferta	60.000,00	96,00	dez-20	LEF Properties	Fernandes	(11) 4550-4000 (11) 96396-3684
5	Avenida Pres. Juscelino Kubitschek 197, Vila Nova Conceição - São Paulo/SP	300,00	150,00	0,00	150,00	225,00	Oferta	14.000,00	62,22	dez-20	Celita Salete	Celita Salete	(11) 4171-1838 (11) 93802-5851
6	Avenida Pres. Juscelino Kubitschek 825, Vila Nova Conceição - São Paulo/SP	240,00	240,00	0,00	0,00	240,00	Oferta	18.000,00	75,00	dez-20	Location	Location	(11) 5041-1458 (11) 97611-2267

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



AVALIAÇÃO

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

OFERTA	PADRÃO	DEPRECIÇÃO ROSS HEIDECK	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR SANEADO (R\$/m <sup>2</sup> )
A	1,00	1,00	1,00	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>					
1	0,95 Inferior	1,03 Inferior	1,11 Inferior	145,90	145,90
2	0,95 Inferior	1,09 Inferior	1,33 Inferior	129,31	129,31
3	0,95 Inferior	1,09 Inferior	1,00 Similar	115,94	115,94
4	0,95 Inferior	1,03 Inferior	1,11 Inferior	127,25	127,25
5	0,95 Inferior	1,14 Inferior	1,11 Inferior	93,57	93,57
6	0,95 Inferior	1,20 Inferior	1,11 Inferior	113,77	113,77
				<b>Média</b>	<b>120,96</b>

Fonte: Compilado por Cushman &amp; Wakefield



## TRATAMENTO DE AMOSTRA - Auditório

Unitário Médio das Amostras (R\$/m<sup>2</sup>) - 90,92

### HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	157,24
Limite inferior (30%)	84,67
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	6

### SANEAMENTO

Limite Superior	131,60
Limite Inferior	110,32
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	18%
Desvio Padrão	17,66
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,15

**Unitário médio homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)**

**120,96**

**Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)**

**120,96**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

## Análise das amostras



### Amostra N° 1

A propriedade localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2927, Itaim Bibi – São Paulo/SP, possui 260,00 m<sup>2</sup> de área privativa total e 195,00 m<sup>2</sup> de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 128,21 /m<sup>2</sup> de área privativa equivalente.



### Amostra N° 2

A propriedade localiza-se na Avenida Cidade Jardim, 894, Cidade Jardim - Itaim Bibi – São Paulo/SP, possui 250,00 m<sup>2</sup> de área privativa total e 232,50 m<sup>2</sup> de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 77,42 /m<sup>2</sup> de área privativa equivalente.



### Amostra N° 3

A propriedade localiza-se na Rua Joaquim Floriano, 899, Itaim Bibi – São Paulo/SP, possui 1.000,00 m<sup>2</sup> de área privativa total e 750,00 m<sup>2</sup> de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 106,67 /m<sup>2</sup> de área privativa equivalente.





#### Amostra N° 4

A propriedade localiza-se na Rua Gomes de Carvalho, 614, Vila Olímpia - Itaim Bibi – São Paulo/SP, possui 950,00 m<sup>2</sup> de área privativa total e 625,00 m<sup>2</sup> de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 96,00 /m<sup>2</sup> de área privativa equivalente.



#### Amostra N° 5

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 197, Vila Nova Conceição – São Paulo/SP, possui 300,00 m<sup>2</sup> de área privativa total e 225,00 m<sup>2</sup> de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 62,22 /m de área privativa equivalente.



#### Amostra N° 6

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 825, Vila Nova Conceição – São Paulo/SP, possui 240,00 m<sup>2</sup> de área privativa total e de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 75,00 /m<sup>2</sup> de área privativa e de área privativa equivalente.

## Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 62,22/m<sup>2</sup> a R\$ 128,21/m<sup>2</sup> de área privativa. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 240,00 m<sup>2</sup> a 1.000,00 m<sup>2</sup> de área privativa. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

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

	Condomínio São Luiz
V. Unitário de Locação (R\$/m <sup>2</sup> de Área Privativa)	R\$ 120,96
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	1.418,17
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>R\$ 172.000,00</b>
V. Unitário de Locação (R\$/m <sup>2</sup> de Área BOMA)	R\$ 105,09
Área BOMA (m <sup>2</sup> )	1.632,28
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>R\$ 172.000,00</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



## Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos o seguinte valor para os imóveis, na data de 31 de dezembro de 2020, em:

### CONDOMÍNIO SÃO LUIZ

#### VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 168.325.000,00 (Cento e Sessenta e Oito Milhões, Trezentos e Vinte e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário por área Privativa R\$/m<sup>2</sup> 15.372,14

Valor Unitário por área BOMA R\$/m<sup>2</sup> 13.321,93

DS  
EHS

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

DocuSign Envelope ID: 2197D108-7030-4D9E-8EB6-69A40C7ED2CF

## Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

### Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

#### 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 a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 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 no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU II**

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança		9,59%	

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU III**

## Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Auditório

### 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 a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>8</b>

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

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

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

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			17,59%

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU III**

## 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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito ao (s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

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

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

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.
- Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário para o Office, em consonância com a instrução CVM nº 472/08;
- Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. A publicação ou divulgação deste Laudo 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;
- Destinatário do laudo de avaliação: é a contratante Barzel Fundo de Investimento Imobiliário. Este laudo de avaliação destina-se única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM.







## Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas



## Anexo A: Documentação recebida



## Matrículas

Para a realização desta avaliação, utilizamos das matrículas registradas no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob os números:

140075 // 140076 // 140077 // 98804 // 98805 // 98815 // 98814 // 98806 // 98811 // 98812 // 98825 // 98824 // 988256 // 115657 // 115658 // 98816 // 115659

Como exemplo, anexaremos a matrícula de número 98.814.

VIA DIGITAL



# 4<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 98.814

fôlha 01

São Paulo, 19 de outubro de 1988

MAIR. 73.595-144

**IMÓVEL:** UNIDADE Nº 14, em construção, localizada no 1º andar ou 4º pavimento do Bloco A, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ, sito à Avenida Juscelino Kubitschek de OLIVEIRA, nº 1830, e Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 1461, no 26º subdistrito - Jardim Paulista, com a área real total de construção de 975,983m<sup>2</sup>, sendo 756,839m<sup>2</sup>, de área útil ou privativa e 219,144m<sup>2</sup>, de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 202,1021m<sup>2</sup>, ou seja 1,2959%.

**CONTRIBUINTE:**

**PROPRIETÁRIA:** SÃO LUIZ PARTICIPAÇÕES S/A., com sede nesta Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar (parte), CGC nº 44.220.580/0001-06.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.04 nas Mat.n.ºs 27.629, 27.630 e 28.993 e R.07 na Mat. nº 28.983, deste Registro. (Matrícula nº 73.595)

*Augusto Guilherme Sottano Constantino dos Santos*

R.01/ 98.814 data 19/outubro/1.988

Para escritura datada de 03 de outubro de 1.988, de Notas do 21º Cartório desta Capital, livro 1793, fls. 218, apresentada em forma de certidão datada de 03 de outubro de 1988, a proprietária, já qualificada, representada por Luiz Ernesto Camignani e Maria Helena de Barros Pimental, deu em hipoteca a CIA. REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede à Avenida Paulista, nº 1374, 3º andar, nesta Capital, CGC número 62.500.376/000-12, representada por Urbano de Moura Lima e Iracy Cunha Magalhães Ramia, o imóvel, em construção, com todas as acessões e benfeitorias que venham a ser acrescentadas, para garantia de dívida no valor de Cr\$1.089.480.887,25, continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis - Cartório de São Paulo - SP

11349-8-AA 709766



Matrícula  
98.814

Vols.  
01

Folhas  
01

equivalente da data do título a 367,275 OTNs., pagável no prazo de 12 meses, em prestações mensais, sucessivas e consecutivas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, à taxa de juros nominal de 11,385% ao ano e efetiva de 12,00% ao ano, sendo que a primeira delas, no valor de Cr\$96.486.388,44, vencer-se-á em 03 de maio de 1989 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; as prestações mensais, inclusive a primeira delas serão reajustadas, mensalmente, nas datas de seus respectivos vencimentos, mediante aplicação de coeficiente idêntico ao utilizado para o reajuste dos depósitos de poupança física, mantidos nas Instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Data de vencimento das parcelas de juros: 1ª parcela, com vencimento para o dia 03.02.1989; 2ª parcela, com vencimento para o dia 03.03.1989, e, 3ª parcela, com vencimento para o dia 03.04.1989, e demais condições constantes do título. Fazem parte da presente garantia a unidade nº 11, em construção, localizada no 1º andar ou 4º pavimento do Bloco 1 e a unidade nº 12, em construção, localizada no 1º andar ou 4º pavimento do Bloco 2, ambos do mesmo edifício.

Márcio A. A. Pimenta  
Escritor Registrado

Walter Ribeiro - Escritor Registrado

AV.02/ 98.814

Data: - 31/julho/1989

Consta que tendo sido averbada a construção do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ, e instituído o respectivo condomínio - (Av.17 e R.19/73.595), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 98.814, referindo-se a UNIDADE nº 14, do Bloco 04, já concluída; nos termos do instrumento particular de 25/07/1988 e requerimento datado de 25/07/1989.

Mariado F. de Aguiar  
Escritor Registrado

JOSE LUIZ DE OLIVEIRA JUNIOR  
Escritor Registrado

(continua na ficha 02)



# 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
98.814

folha  
02

São Paulo, de de 1990

Av.03/98.814 Data:19/abril/1.990.  
**CANCELADO** o R.01, referente a hipoteca que grava o imóvel objeto da matrícula, em virtude da credora, COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, ter recebido de sua devedora, SÃO LUIZ PARTICIPAÇÕES S/A., a quitação total do débito; nos termos do instrumento particular datado de 06 de abril de 1990.

Ator: Augusto Guilherme Sottano Constantino dos Santos  
Escritor Público

Just. Augusto Guilherme Sottano Constantino dos Santos  
Oficial Ins.º

R.04/98.814 Data:18/dezembro/1.990.  
Pela escritura datada de 14 de dezembro de 1.990, de notas do 21º Cartório desta Capital, livro 2005, fls.12, apresenta-se por certidão de 18 de dezembro de 1.990, SÃO LUIZ PARTICIPAÇÕES S/A., com sede nesta Capital, já qualificada, deu em hipoteca ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília-DF., e serviços na cidade do Rio de Janeiro-RJ., na Av. República do Chile, nº.100, CGC 33.657.248/0001-89, o imóvel, para garantia do crédito aberto pelo credor, em favor da PRUMON TECNOLOGIA S/A., com sede nesta Capital, à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, - 13º andar, CGC.55.737.514/0001-16, dividido em 2 (dois) subcréditos nos seguintes valores: **I - Subcrédito "A"**, no valor de CR\$.79.273.505,84; e, **II - Subcrédito "B"**, no valor de CR\$.317.094.023,37; destinado à informatização das áreas de produção e administrativa da Beneficiária e suas controladas. Sobre o principal da dívida incidirão juros às seguintes taxas: **I) Subcrédito "A"** - Taxa variável reajustada trimestralmente no dia 16 dos meses de Janeiro, Abril, Julho e Outubro, com base no custo médio ponderado de todas as taxas e despesas incorridas pelo BNDES na captação de recursos em moeda estrangeira sem vinculação à repasse específico, no tri  
(continua no verso)

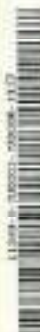
Vol. 10 - C/02

4º Oficial de Registro de Imóveis  
Cartório de São Paulo - 2P

709767

11349-8-AA

11349-8-AA-709767



Página 3 de 7

98,814

02

VOTOS

mestre civil imediatamente anterior ao mês de reajuste da referida taxa de juros, calculados sobre o saldo devedor reajustado na forma do título; II) Subcrédito "B" - 10% ao ano, calculados sobre o saldo devedor reajustado nos termos do título. Os juros serão calculados dia a dia pelo sistema proporcional e exigíveis no dia 15 dos meses de Janeiro, Abril, Julho e Outubro de cada ano nos períodos compreendidos entre 15 de dezembro de 1.990 e 15 de julho de 1.993, para o Subcrédito "A" e entre 15 de dezembro de 1.990 e 15 de janeiro de 1994, para o Subcrédito "B", e mensalmente, a partir, inclusive, de 15 de agosto de 1.993, para o subcrédito "A" e 15 de fevereiro de 1.994, para o subcrédito "B", juntamente com as parcelas de amortização do principal e no vencimento ou liquidação da dívida. O principal da dívida decorrente de cada subcrédito deverá ser pago da seguinte forma: I) Subcrédito "A" - Em 06 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal da dívida deste subcrédito, reajustado nos termos do título, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não pagas, vencendo-se a 1ª prestação no dia 15 de agosto de 1.993, e a última em 15 de janeiro de 1.994; e, II) - Subcrédito "B" - em 24 prestações mensais e sucessivas cada uma delas no valor do principal da dívida deste subcrédito, reajustado nos termos do título, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não pagas, vencendo-se a 1ª prestação no dia 15 de fevereiro de 1.994, e a última em 15 de janeiro de 1.996; e, demais condições constantes do título. Faz parte da presente garantia a Unidade nº. 12, no 1º andar ou 4º pavimento do Bloco "2" do mesmo edifício.

Arquivo Baseado de Dados  
Escrevente Habilitado

JOSE CARLOS BELANZI DE CARVALHO  
Oficial Público

(CONTINUA NA FICHA 03)





# 4.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO N.º 2.- REGISTRO  
continuação.....GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula: **98.814**      fôlha: **03**

São Paulo,      de      de 19

Av.05/98.814      DATA:-07/JULHO/1.992.  
CONSTA que a SÃO LUIZ PARTICIPAÇÕES S/A., denomina-se atualmente PROMON EMPREENDIMENTOS S/A.; conforme prova a Ata Extraordinária da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 24 de abril de 1.991, devidamente registrada sob nº.68.445/91-0, em data de 17 de maio de 1.991, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.; nos termos do requerimento datado de 01 de julho de 1.992, subscrito pela Promon Empreendimentos S/A., com sede nesta Capital, na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 4 - 14º andar, CGC/MF.44.220.580/000106.-

Antonio Benedito de Oliveira  
Escrivão Habilitado

RENALDO YAOA TADASHI  
Oficial Substituto

Av.06/98.814      DATA:-14/JULHO/1.994.  
"Ex vi" do que estatui o Art. 213, § 1º da Lei 6.015/73, é feita a presente, para ficar constando, que na matrícula 73.595, onde foi instituído o "Condomínio Edifício São Luiz", consta da Av. nº.01 o registro nº.06 da matrícula nº. 27.630, referente à servidão de Passagem que atinge uma faixa nos fundos do terreno, com a área de 358,80m<sup>2</sup>., e favor da SABESP.-

Antonio Benedito de Oliveira  
Escrivão Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS  
Oficial

Av.07/98.814      DATA:-19/JULHO/1.994.  
CANCELADO o R.04, referente a hipoteca que grava o imóvel desta matrícula, autorizado pelo credor hipotecário BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, já qualificado, nos termos da escritura datada de 10 de março de 1994, de Notas do 3º Cartório desta Capital, livro 1541, fls.145.-

Antonio Benedito de Oliveira  
Escrivão Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS  
Oficial

(continua no verso)

Mod. 1 - 1.000

4.º Oficial de Registro de Imóveis  
Cartório de São Paulo - SP

11349-8-AA 709768

11349-8-AA 709768



CKS: 11.349-g

matrícula  
98.814ficha  
03

R.08/98.814 DATA:-19/JULHO/1.994.  
Pela escritura datada de 09 de junho de 1.994, de Notas do 3º Cartório desta Capital, livro 1567, fls.204, PROMON EMPREENDIMENTOS S/A., com sede nesta Capital, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 14º andar (parte), Torre IV, inscrita no CGC/MF. sob nº.44.220.580/0001-06, transmitiu por venda a FUNDAÇÃO PROMON DE PREVIDÊNCIA SOCIAL, com sede nesta Capital, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº.1830, 1º andar, - Torre III, inscrita no CGC/MF. sob nº.47.415.773/0001-00, o imóvel desta matrícula, pelo valor de CR\$ 50.000.000,00, venda essa em cumprimento ao compromisso de compra e venda datado de 24 de junho de 1.993, não registrado.-

Antônio Bonafide de Oliveira  
Escritor habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS  
Oficial

Av.09/ Data: 25/AGOSTO/1999  
Verifica-se que a denominação correta da avenida em que se localiza o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ é avenida Presidente Juscelino Kubitschek, conforme prova o Decreto Municipal nº 13.464/76 e Certidão nº 000021419, expedida em 16 de julho de 1999 pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do instrumento particular datado de 26 de junho de 1998 e requerimento datado de 19 de agosto de 1999.

Edgar Jorge Furlanetto  
Escritor habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos  
Oficial

R.10/ Data: 20/DEZEMBRO/2017  
Por instrumento particular de 09 de outubro de 2017 e primeiro aditivo datado de 16 de novembro de 2017, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, FUNDAÇÃO PROMON DE PREVIDÊNCIA SOCIAL, já qualificada, transmitiu por venda a BARZEL JK INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 26.514.386/0001-43, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2128,

continua na ficha 4



# 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME BOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula  
98.814folha  
04

4º andar, sala 403, Jardim Paulistano, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$3.737.314,58, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra e outros pactos datado de 16 de maio de 2017, celebrado com a Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A., CNPJ nº 23.541.066/0001-64, e instrumento particular de cessão de direitos aquisitivos e obrigações sobre bens imóveis e outros pactos celebrado anteriormente a data do título, entre a Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A. e a compradora, não registrados. Contribuinte nº 299.019.0150-0. Protocolo nº 541.869 de 23/11/2017.

Paulo S. R. Ornellas  
Escritor Autorizado

R.11/

Data: 20/DEZEMBRO/2017

Por instrumento particular de 09 de outubro de 2017 e primeiro aditivo de 16 de novembro de 2017, referidos no R.10, BARZEL JK INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, alienou fiduciariamente a FUNDAÇÃO PROMON DE PREVIDÊNCIA SOCIAL, CNPJ nº 47.415.773/0001-00, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1830, 13º andar (parte), Torre III, Vila Nova Conceição, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$75.935.463,32, pagável por meio de 34 parcelas iguais, mensais e sucessivas, cada qual no valor de R\$2.233.395,98, a serem pagas sem juros, vencendo-se a primeira delas 30 dias após a data do título e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Prazo de carência: 15 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente garantia outros imóveis mencionados no título. Protocolo nº 541.869 de 23/11/2017.

Paulo S. R. Ornellas  
Escritor Autorizado

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos .....	29,93
Estado .....	8,51
Certidão .....	5,82
Registro Civil .....	1,58
Tribunal de Justiça .....	2,00
M.P. ....	1,44
ISS .....	0,61
TOTAL .....	49,94

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e TRANSAÇÕES até a data de 19/12/2017

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 21/12/2017

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCC/SP, XIV, 12, "d").

Grobene Martin / Tatiane Barbosa Martins  
Escritor Autorizada / Escritor Autorizada

Página 7 de 7



## 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 VIII - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

PREPARADO PARA: BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FINALIDADE: Fins De Avaliação De Ativo De Fundo Imobiliário

PROPRIEDADE: Thera Corporate / Escritórios (Andar Corrido) localizados na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, 6º, 7º, 8º e 9º andares - São Paulo/SP

DATA: 18 de fevereiro de 2021



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

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021.

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.  
At. Sra. Carla Ponzio  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar  
São Paulo/ SP

**Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Thera Corporate / Escritórios (Andar Corrido) localizados na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, 6º, 7º, 8º e 9º andares - São Paulo/SP**

Prezados Senhores,

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 dos imóveis em referência, para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os 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 54 páginas e destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para o Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16).

Das propriedades em estudo: tratam-se dos 6º, 7º, 8º e 9º andares do Thera Corporate, Escritórios (Andar Corrido) localizados na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, Berrini, São Paulo/SP.

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 os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 18 de fevereiro de 2021, em:



BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
 At.: Sra. Carla Ponzio  
 Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar.  
 São Paulo/SP

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

## CONCLUSÃO DE VALORES

### Thera Corporate

Área: 8.394,70 m<sup>2</sup> - BOMA / Área: 7.552,00 m<sup>2</sup> - privativa

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )
Valor de mercado para venda	R\$ 173.747.000,00 (Cento e Setenta e Três Milhões, Setecentos e Quarenta e Sete Mil Reais)	R\$ 23.006,74 / m <sup>2</sup> privativo R\$ 20.697,21 / m <sup>2</sup> BOMA

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

### Premissas extraordinárias

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

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.
- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contrato de locação assinado com a Barzel Fundo de Investimento Imobiliário. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

### Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Este laudo não possui condições hipotéticas.

DS  
EHS



BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

At.: Sra. Carla Ponzio  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2128 - 4º Andar.  
São Paulo/SP

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:  
*Erick Hurpia*  
EB3F03A6D64A4B0...

Erick Hurpia  
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Rogério Cerreti  
Membro do IFLAMEN SUL DO BRASIL  
CASH INVESTERS  
Informação Assinada: 20/02/2017 11:41:05 PST  
ICP

P/ Rodrigo da Silva  
Gerente – Escritórios e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:  
Rogério Cerreti  
Membro do IFLAMEN SUL DO BRASIL  
CASH INVESTERS  
Informação Assinada: 20/02/2017 11:41:05 PST  
ICP

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

## Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste em 4 andares situados em um edifício comercial composto por 4 subsolos, térreo, mezanino, 15 pavimentos tipo, com duas unidades autônomas por pavimento.

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo de propriedade	Imóveis Urbanos, Comerciais, Escritórios (Andar Corrido)
Nome da propriedade	Thera Corporate
Endereço	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, São Paulo/SP, 04571-010
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	18/02/2021
Data do valor	18/02/2021
Data da inspeção	21/01/2020
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda
Finalidade	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário
Metodologias	Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP-20-66032-900825

### PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL

#### Thera Corporate

Número de contribuinte	085.657.0660-5 // 085.657.0661-3 // 085.657.0662-1 // 085.657.0663-1 // 085.657.0664-8 // 085.657.0665-6 // 085.657.0666-4 // 085.657.0667-2
Matrícula	Registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 234.687 // 234.688 // 234.689 // 234.690 // 234.691 // 234.692 // 234.693 // 234.694
Contrato de locação	Contratos fornecidos, estão detalhados nas premissas adotadas no item "Determinação do Valor de Venda – Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado"

## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

### TERRENO

Descrição da propriedade	4 andares situados em um edifício comercial composto por 4 subsolos, térreo, mezanino, 15 pavimentos tipo, com duas unidades autônomas por pavimento		
Tipo de propriedade	Imóveis Urbanos, Comerciais, Escritórios (Andar Corrido)		
Área bruta total	33.598,40 m <sup>2</sup>	Área total de APP	0,00 m <sup>2</sup>
Área excedente (m <sup>2</sup> )	0,00 m <sup>2</sup>	Área útil de terreno (m <sup>2</sup> )	33.598,40 m <sup>2</sup>
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	Não informado	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	1,00		

### CONSTRUÇÕES

#### THERA CORPORATE

Tipo de Imóvel	Escritórios (Andar Corrido)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Entre novo e regular
Número de vagas	236,00
Coefficiente de estacionamento	35,57
Tipo de estacionamento	Garagem subterrânea
Área BOMA (m <sup>2</sup> )	8.394,70
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	7.552,00

#### ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	FONTE DA ÁREA
BOMA	8.394,70	Quadro de áreas
Privativa	7.552,00	Matrícula

## ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	ZC (Zona de Centralidade)
Coefficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vez a área do terreno
Coefficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 4,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0 %

## PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

### PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Está localizado na região da Berrini, uma das principais regiões comerciais de São Paulo;
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédios de escritórios;
- A região da Berrini é uma das regiões com maior visibilidade para investimentos; e
- A operação urbana traz melhorias à região que irão beneficiar o imóvel.

### PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O mercado imobiliário de São Paulo encontrava-se em recuperação até o início do ano anterior, a redução na vacância das principais regiões indicava melhores condições de negociação para os proprietários de imóveis. Atualmente, dadas as condições da pandemia do Covid-19, com mercado em cautela e incerteza no horizonte de curto prazo, a retomada pode se estender de médio a longo prazo. Sem uma melhora consistente da economia, a liquidez das propriedades poderá ser impactada.

## CONCLUSÃO DE VALORES

### THERA CORPORATE

Valor de mercado para venda	R\$ 173.747.000,00 (Cento e Setenta e Três Milhões, Setecentos e Quarenta e Sete Mil Reais)	R\$/m <sup>2</sup> privativo 23.006,74 R\$/m <sup>2</sup> BOMA 20.697,21
-----------------------------	---	---

VIA DIGITAL

DS  
EHS



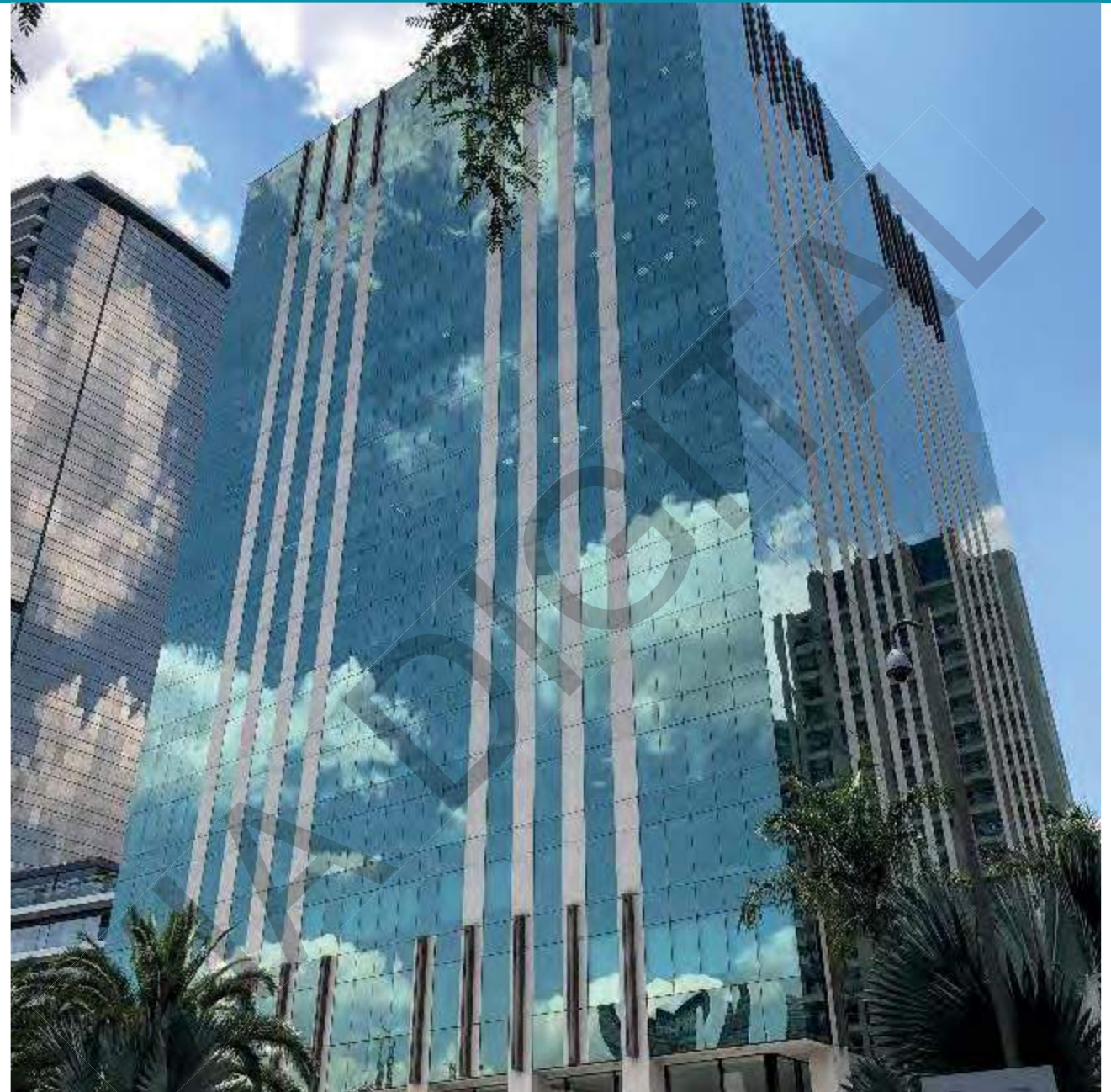
## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

### VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

### HALL DE ELEVADORES



Fonte: Cushman & Wakefield



ÁREA DE ESCRITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA DE ESCRITÓRIO

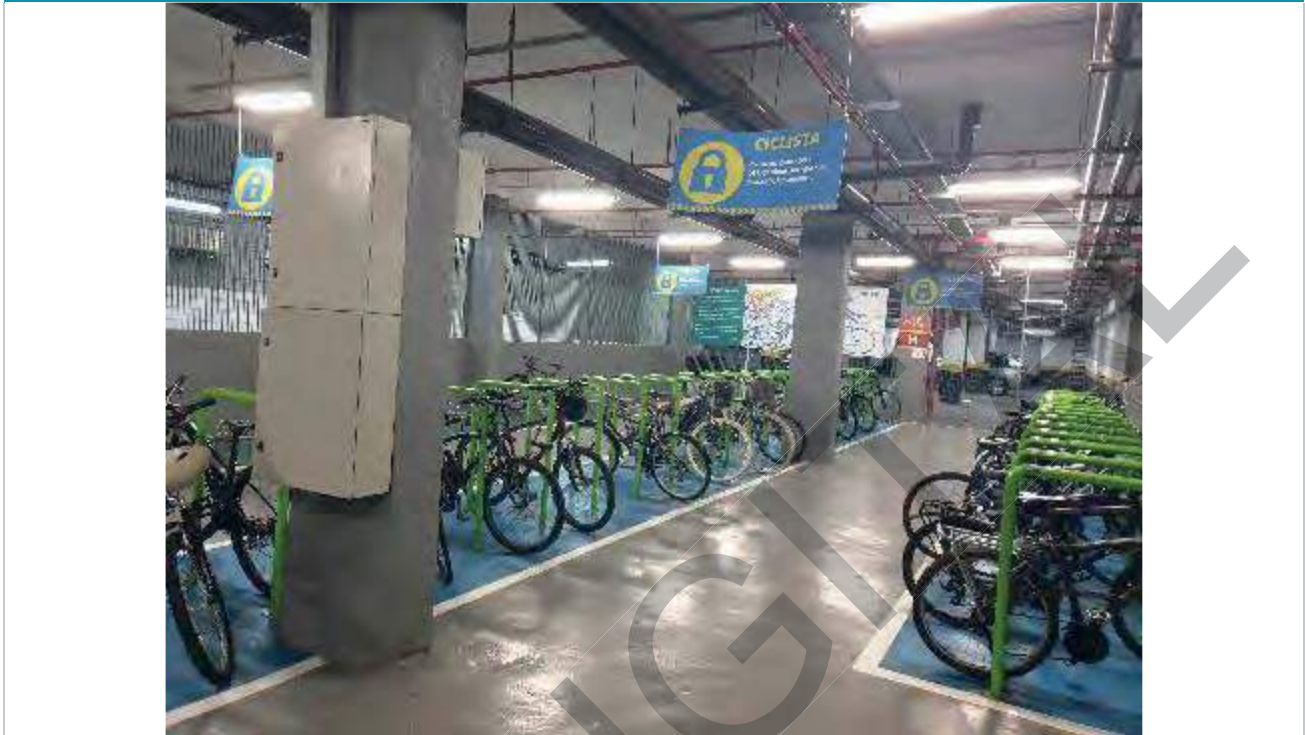


Fonte: Cushman & Wakefield

**Cushman & Wakefield**

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | IX

## BICICLETÁRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

## RECEPÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

**Cushman & Wakefield**

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | X

## RECEPÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

## ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

## HELIPONTO



Fonte: Cushman & Wakefield

## ÁREA EXTERNA (PRAÇA)



Fonte: Cushman & Wakefield

**Cushman & Wakefield**

BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | XII

## Índice

<b>RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES</b> .....	<b>III</b>
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....	VI
<b>ÍNDICE</b> .....	<b>XIII</b>
<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>1</b>
OBJETO(S) .....	1
OBJETIVO .....	1
FINALIDADE .....	1
DESTINATÁRIO .....	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA .....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS .....	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS .....	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL .....	3
<b>ANÁLISE REGIONAL</b> .....	<b>5</b>
INTRODUÇÃO .....	5
CENÁRIO ECONÔMICO .....	6
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA .....	9
<b>ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA</b> .....	<b>10</b>
ASPECTOS GERAIS .....	10
A CIRCUNVIZINHANÇA .....	10
ACESSO .....	11
<b>MERCADO</b> .....	<b>12</b>
<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>24</b>
<b>ANÁLISE DA PROPRIEDADE</b> .....	<b>25</b>
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE .....	25
QUADRO DE ÁREAS .....	29
ZONEAMENTO .....	29
CONCLUSÃO .....	31
<b>AVALIAÇÃO</b> .....	<b>32</b>
PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....	32
METODOLOGIA .....	32

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....	35
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA .....	40
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA .....	40
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO .....	40
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR .....	49
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	50
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>51</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO .....</b>	<b>54</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....	A

VIA DIGITAL

## Introdução

### Objeto(s)

Os objetos desta avaliação são os escritórios (andar corrido) do contratante Barzel Fundo de Investimento Imobiliário, localizados na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, 6º, 7º, 8º E 9º Andares, São Paulo - SP.

### Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda dos imóveis supracitados.

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário, em cumprimento a norma 472/08 da CVM (comissão de valores mobiliários).

**OBS.:** O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos, exceto para registro junto à CVM.

### Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Barzel 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.

### Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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: 18 de fevereiro de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 21 de janeiro de 2020.

## Premissas extraordinárias

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

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.
- O imóvel avaliando encontra-se parcialmente ocupado, com contrato de locação assinado com a Barzel Fundo de Investimento Imobiliário. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

## Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Este laudo não possui condições hipotéticas.

## Identificação da propriedade

### Localização

As propriedades em estudo denominam-se Thera Corporate e estão situadas na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, Berrini - São Paulo/SP.

Os imóveis estão localizados na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus e estação Berrini da CPTM - linha 9 - esmeralda) e privado (automóveis em geral). Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus e estação de trem Berrini, da CPTM, que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 7,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 20 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional Governador André Franco Montoro (Cumbica), localiza-se no Municípios de Guarulhos, situa-se a aproximadamente 45,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 60 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

- 10,0 m da Avenida Bandeirantes;
- 30,0 m da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini;
- 630,0 m da Estação de Trem Vila Olímpia;
- 800,0 m do Shopping JK Iguatemi;
- 920,0 m da Estação de Trem Berrini; e
- 2,9 km do Shopping Morumbi.



## Propriedade e histórico recente do imóvel

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

### MATRÍCULA

#### Thera Corporate

Número do registro	234.687 // 234.688 // 234.689 // 234.690 // 234.691 // 234.692 // 234.693 // 234.694
Cartório	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Data da matrícula	25/11/2015
Endereço do imóvel	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105
Proprietário	Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários LTDA
Área construída (m²)	2.509,15 // 2.599,35 // 2.509,15 // 2.599,35 // 2.509,15 // 2.599,35 // 2.509,15 // 2.599,35

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

### IPTU

#### Thera Corporate

Número de contribuinte	085.657.0660-5 // 085.657.0661-3 // 085.657.0662-1 // 085.657.0663-1 // 085.657.0664-8 // 085.657.0665-6 // 085.657.0666-4 // 085.657.0667-2
Prefeitura	São Paulo
Ano base do documento em referência	2020
Valor do imposto a pagar (R\$)	233.493,30 // 241.993,50 // 233.493,30 // 241.993,50 // 233.493,30 // 241.993,50 // 233.493,30 // 241.993,50

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

### CONTRATO DE LOCAÇÃO

#### Thera Corporate

Contrato de locação	Contratos fornecidos, estão detalhados nas premissas adotadas no item "Determinação do Valor de Venda – Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado"
---------------------	--

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

**OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS**

THERA CORPORATE

Outros documentos recebidos

Informações enviadas por e-mail pela contratante.

Fonte: Compilado por Cushman &amp; Wakefield

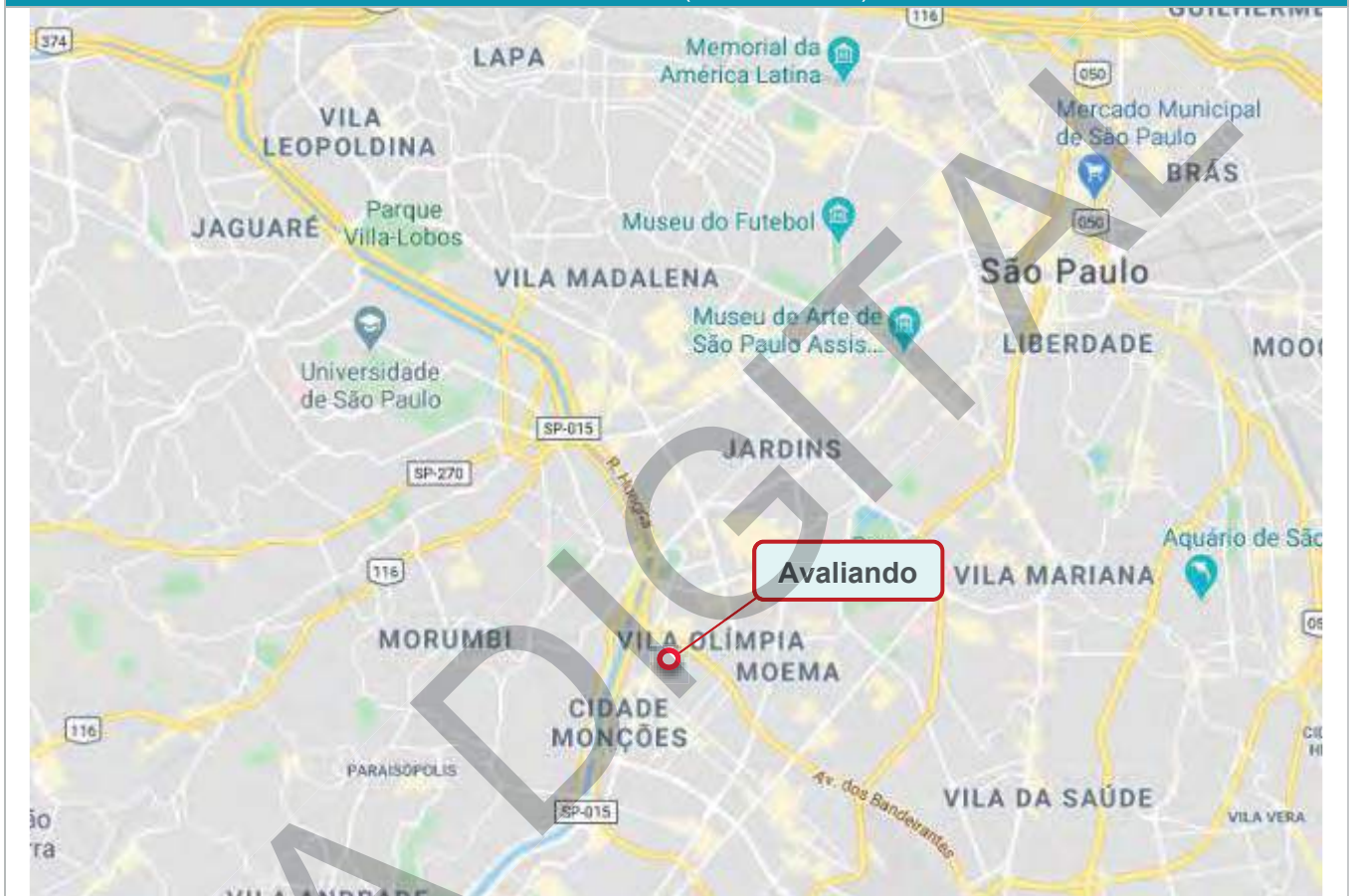
**OBS.:** Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

**Posição atual**

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

## Análise Regional

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



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

### Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

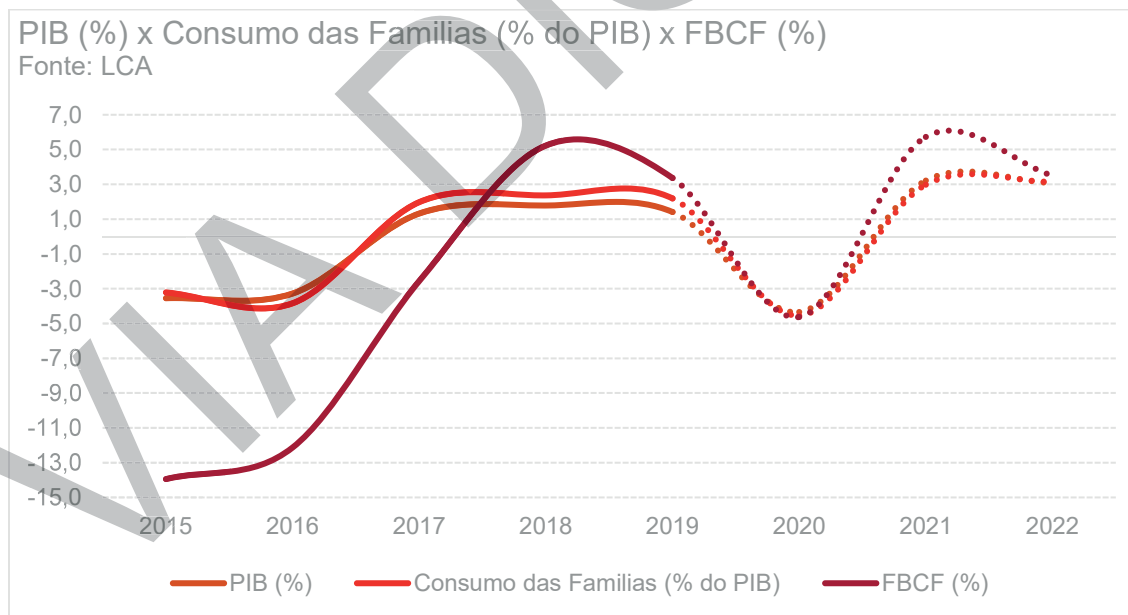
A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Paulo, região da Berrini e região metropolitana da Grande São Paulo.

## Cenário econômico

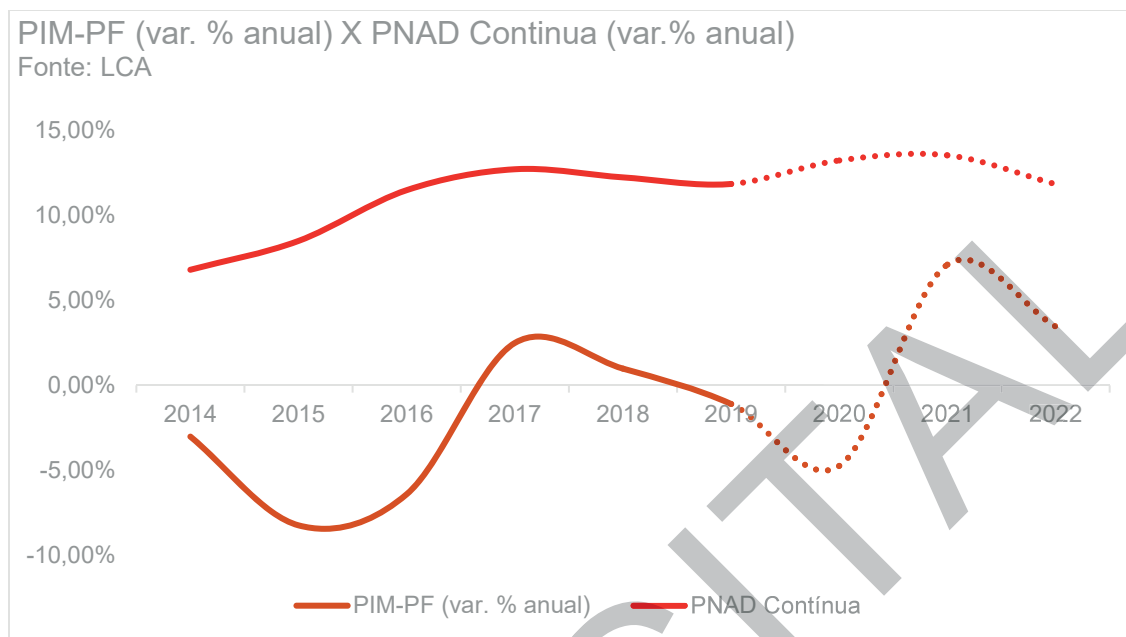
A pandemia da Covid-19 paralisou economias do mundo todo em 2020, culminando em uma recessão em escala global. Diante de uma crise sanitária, o governo tomou medidas com o intuito de resguardar a saúde dos brasileiros ao mesmo tempo em que agiram para amenizar os efeitos negativos na economia. Assim, mesmo diante de um elevado déficit fiscal, o Brasil viu seu gasto público aumentar. Vale ressaltar que apesar do auxílio emergencial ter sido essencial, o aumento do déficit fiscal em conjunto com a ausência de um plano de reestruturação econômica que limite os gastos públicos, pode provocar uma explosão da dívida pública. Dessa maneira, a taxa Selic mesmo estando em sua mínima histórica, 2% a.a., só tem condições de sustentar a dívida no curto prazo.

No entanto, apesar da retração econômica do primeiro semestre, o último semestre de 2020 mostrou sinais de recuperação e de uma retomada da confiança na economia, mesmo diante de uma segunda onda de contaminação. Por exemplo, o Índice de Confiança do Consumidor da FGV fechou o ano em 80,6, após ter atingido 59,3 em abril. Ademais, após o fechamento de grande parte do comércio ao longo do ano, o Índice de Confiança do Comércio alcançou 94,4 em dezembro, frente a marca de 64,2 em abril.

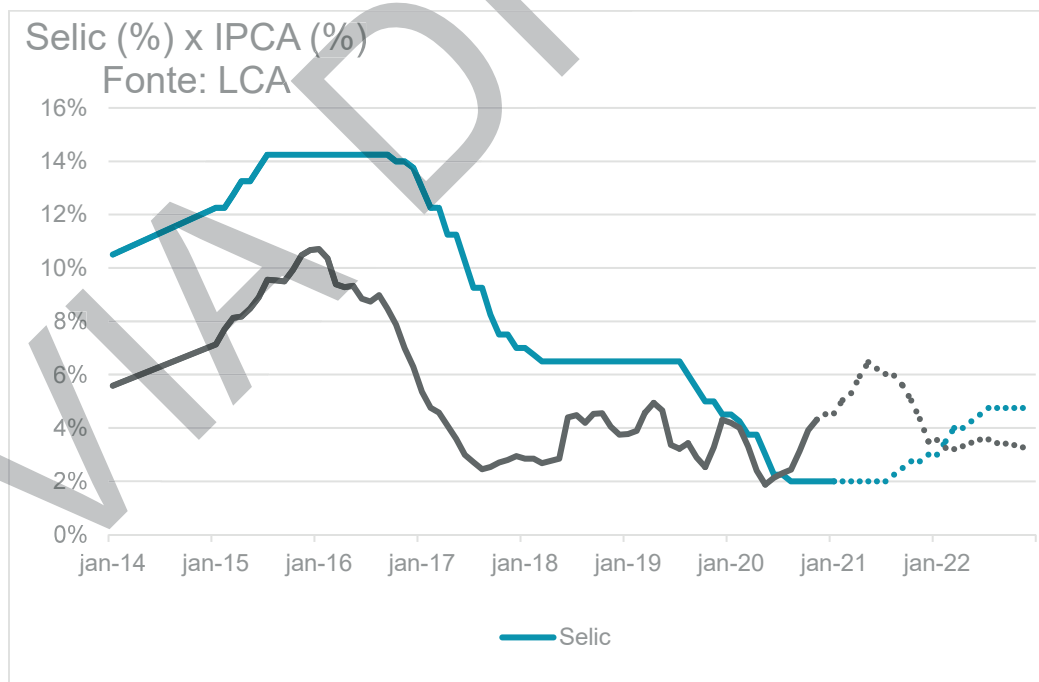
Além disso, os fundos imobiliários têm ganhado cada vez mais espaço para expansão no Brasil. Segundo dados da Anbima, eram 3,42 milhões de investidores em REIT até setembro de 2020, o que significa mais liquidez neste mercado. Além disso, foram implementados importantes instrumentos para a eficiência do mercado financeiro para os investidores em REIT, como o aluguel de cotas e a criação do primeiro ETF do IFIX.



Conforme mencionado anteriormente, a pandemia paralisou a economia mundial. Pelo lado do PIB calculado pela ótica da demanda, medidas como o lockdown e o simples temor de ser contaminado impediram indivíduos de manterem o usual padrão de consumo. Por sua vez, o PIB foi afetado pelo fechamento do comércio e assim produção de alguns setores apresentaram uma forte queda. No entanto, o segundo semestre foi marcado por uma recuperação dos impactos provocados pela pandemia, haja vista que o PIB aumentou 7,71% no terceiro trimestre.



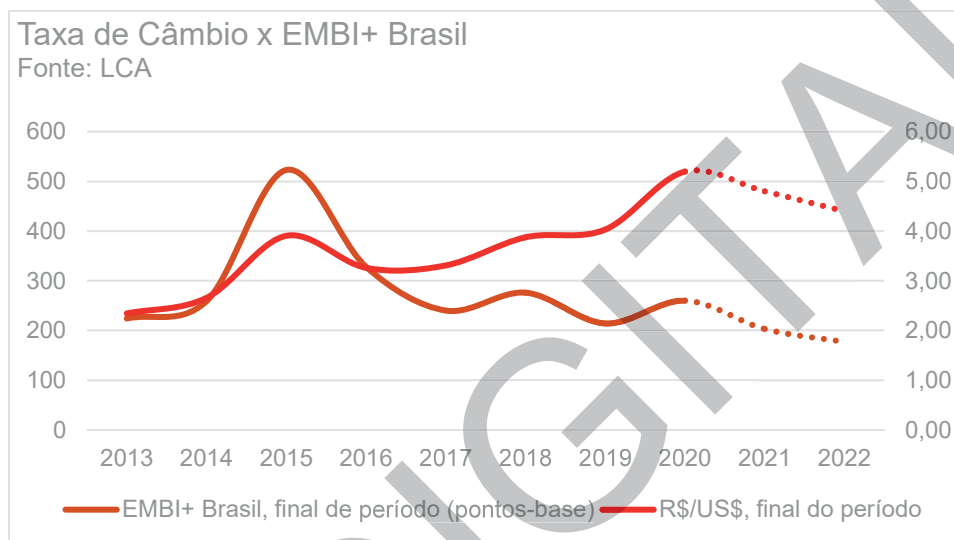
Após apresentar uma tendência de queda desde 2017, a taxa de desemprego voltou a subir chegando a 14,3% em outubro de 2020. Ademais, após sofrer retração no final de 2019, a Produção Física da Indústria Geral voltou a crescer em 2020, apresentando 2,7% de crescimento YoY em novembro de 2020.



Diante desse cenário de crise, diversos países visaram contornar os efeitos adversos implementando uma política monetária expansionista, de modo a injetar maior liquidez na economia e consequentemente evitar que

o sistema financeiro entre em colapso. Assim, o Brasil atingiu a mínima histórica da Taxa Selic, com uma meta de 2% a.a.

Apesar do consumo das famílias como porcentagem do PIB estar projetado para fechar 2020 com uma redução de -4,5%, o IPCA voltou a acelerar no último trimestre e fechou 2020 acima da meta de 4%, em 4,52%, principalmente pelo câmbio desvalorizado que pressiona a oferta interna de produtos aumentando os preços de alimentos e combustíveis.



O cenário de alta volatilidade dos mercados que dependem da distribuição e eficiência da vacina acabou desfavorecendo países em desenvolvimento. Os agentes econômicos mais avessos ao risco, optaram durante o ápice da pandemia a investir em economias mais desenvolvidas gerando uma fuga de capital em mercados não centrais. Como consequência, em 2020 ocorreu uma desvalorização cambial no Brasil de 29% do real frente ao dólar, com a moeda americana valendo R\$5,20 em dezembro.

Portanto, o potencial risco de default devido a situação fiscal do país tornou o Brasil menos atraente, apesar do câmbio favorecer a entrada de capital. Como consequência, o EMBI+ sofreu um aumento em 2020 para 260 pontos, frente a 214 em 2019 mostrando a insegurança do investidor em relação a solvência do país.

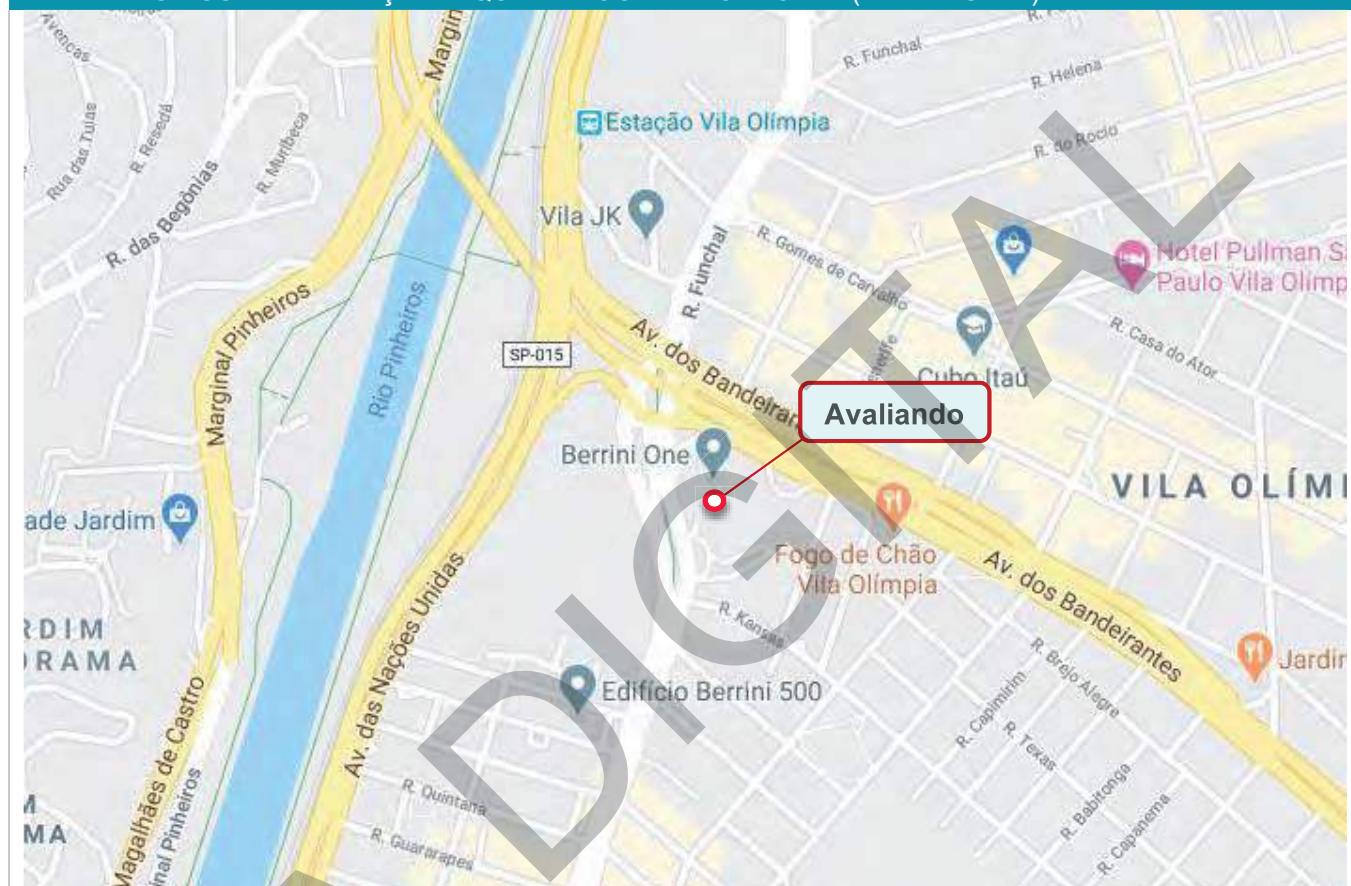
## Projeções para a economia brasileira

<b>Brasil</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,8	1,4	-4,34	3,22	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,25	13,56	11,86
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	1,83	2,91	3,06
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-4,72	6,96	3,52
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	3,49	3,19
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	23,14	4,78	4,08
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	5,03	3,36
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	3,30	3,25
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	4,38	3,79
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	3,00	4,75
R\$/US\$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	260	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

## Análise da Circunvizinhança

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



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

### Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região da Berrini, distrito localizado na zona sul da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. A região da Berrini é cercada pelas regiões da Vila Olímpia, JK e Chucri Zaidan.

### A circunvizinhança

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A avenida Luís Carlos Berrini é uma via de duplo sentido, apresenta bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. Além disso, o imóvel avaliando tem acesso a Av. dos Bandeirantes, que faz ligação com o Aeroporto de Congonhas e é uma das vias de maior movimento da cidade.



A localização do edifício em análise é favorecida pela malha viária que alimenta a região, na qual veículos de todas as regiões da cidade tem fácil acesso através das avenidas Jornalista Roberto Marinho, Bandeirantes, Av. das Nações Unidas, entre outras.

Os imóveis em estudo encontram-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, em geral de padrão construtivo médio a alto.

## Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre através das avenidas Bandeirantes, Nações Unidas, Marginal Pinheiros e Rua Funchal.

O imóvel está localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus e trem) e privado (automóveis em geral). Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus e estação de trem Berrini que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 7,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 20 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional Governador André Franco Montoro (Cumbica), localiza-se no Municípios de Guarulhos, situa-se a aproximadamente 45,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 60 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

## Mercado

### Introdução

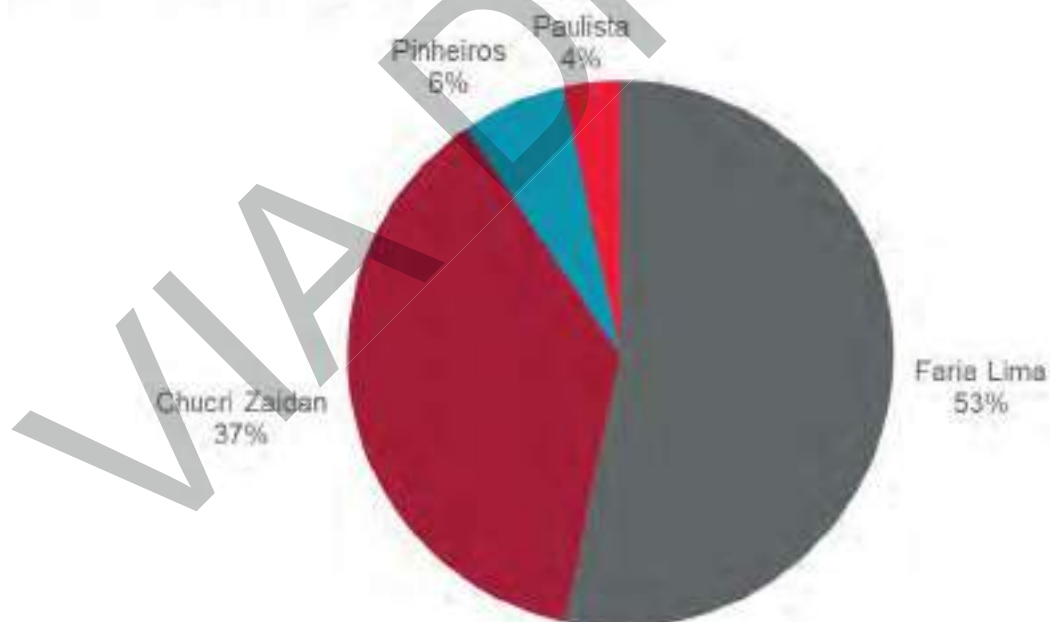
Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, São Paulo e Rio de Janeiro possuem o estoque (classe ABC) mais expressivo do Brasil, representando cerca de 82,7% do estoque total. São mais de 15,2 milhões de m<sup>2</sup> construídos em São Paulo e 6,9 milhões no Rio de Janeiro, dos quais 8,8 milhões e 5,8 milhões de metros quadrados se encontram em regiões CBD (Regiões Centrais de Escritórios), respectivamente.

O terceiro trimestre do ano apresentou leve alta em sua vacância, reflexos do Covid-19, na qual muitas empresas sentiram com o impacto da pandemia. Outro fator que contribuiu com essa alta na taxa é o trabalho remoto de atividades não essenciais, antes não frequentes pelas empresas e que se mostrou muito positiva, podendo se tornar uma tendência para as companhias.

O mercado registrou um aumento de R\$5,12 no preço pedido pela região CBD no trimestre atual, comparado ao trimestre anterior. A região que apresentou maior aumento nos preços foi a Faria Lima, que possui o preço pedido mais elevado e registrou o maior aumento no período com a entrada de um novo estoque.

Como podemos observar no gráfico a seguir, no período de um ano, a região que mais contribuiu com o incremento de estoque no mercado CBD de São Paulo, para as classes ABC, foi a Faria Lima (53%).

**Market Share - Novo Estoque - SP CBD ABC**  
Fonte: Cushman & Wakefield



O gráfico a seguir apresenta a variação do preço pedido médio por m<sup>2</sup> e da vacância para a cidade de São Paulo ao longo dos últimos trimestres, considerando todas as classes das regiões CBD.

### Preço Pedido (R\$/m<sup>2</sup>) x Taxa de Vacância (%) - CBD Classe ABC

Fonte: Cushman & Wakefield



Com a retomada econômica, esperamos que a taxa de vacância mantenha a tendência de queda nos próximos anos. No curto/médio prazo esperamos que, com o crescimento na demanda por espaços, em um momento econômico-político mais estável, preços continuarão a subir, em um cenário mais positivo para o proprietário.

O mercado corporativo de escritórios deverá acompanhar uma eventual recuperação econômica do país ajustando preços e disponibilidades que remunerem adequadamente as apostas de investimento dos últimos anos.

## Amostra pesquisada – imóveis prontos

A cidade de São Paulo apresenta o maior mercado de escritórios do País. A Cushman & Wakefield monitora uma amostra de 1.198 edifícios de escritórios localizados nas regiões CBD (Central Business District) de São Paulo.

Região	CBD	N-CBD	Total	Marketshare
Paulista	1.653.071		1.653.071	10,7%
Chucri Zaidan	1.007.163		1.007.163	6,5%
Faria Lima	974.170		974.170	6,3%
<b>Berrini</b>	<b>945.017</b>		<b>945.017</b>	<b>6,1%</b>
Pinheiros	913.888		913.888	5,9%
Vila Olimpia	820.943		820.943	5,3%
Itaim	611.678		611.678	4,0%
Marginal Pinheiros	580.623		580.623	3,8%
Chac. Sto. Antonio	579.577		579.577	3,8%
JK	493.145		493.145	3,2%
Santo Amaro	256.681		256.681	1,7%
Centro		2.601.650	2.601.650	16,9%
Alphaville		1.160.692	1.160.692	7,5%
Barra Funda		869.704	869.704	5,7%
Jardins		492.562	492.562	3,2%
Paraíso-VI Mariana		439.759	439.759	2,9%
Moema		310.023	310.023	2,0%
Marginal Tiete		270.085	270.085	1,8%
Jabaquara		216.960	216.960	1,4%
Tatuapé		183.019	183.019	1,2%
<b>Total</b>	<b>8.835.956</b>	<b>6.544.453</b>	<b>15.380.409</b>	<b>100,0%</b>

## Berrini

A região da Berrini está entre as principais regiões de escritórios da cidade de São Paulo e o início de seu desenvolvimento ocorreu na década de 1970. A avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini está localizada na Zona Sudoeste de São Paulo, no bairro Brooklin Novo, próxima de outras regiões de escritórios, como Vila Olímpia, Faria Lima, Chácara Santo Antônio e Marginal Pinheiros.

A ocupação da região é mista, com comércios de rua, conjuntos residenciais e principalmente escritórios. O início da Avenida fica a aproximadamente 3,0 km do Shopping Morumbi, localizado na Avenida Roque Petroni Júnior e possui fácil acesso ao Aeroporto de Congonhas, à Marginal Pinheiros e à Avenida dos Bandeirantes, dois importantes sistemas viários que facilitam a locomoção para outros pontos da cidade.

As principais vias da região, além da própria Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, são: Rua Funchal, Av. das Nações Unidas, Av. Jornalista Roberto Marinho, Av. Morumbi e Av. Roque Petroni Júnior.

Em termos históricos, a Avenida era até o fim dos anos 1960, uma várzea pantanosa. A região foi vista por algumas empresas como alternativa para fugir dos elevados aluguéis da região Paulista. A partir da segunda metade da década de 1980 a região passou a atrair investimentos públicos e surgiram projetos como, por exemplo, a Operação Urbana Água Espreada, que incluía a construção da Avenida Jornalista Roberto Marinho.

Os primeiros edifícios da região possuíam lajes pequenas, resultado da estrutura fundiária do bairro, com terrenos que permitiam andares de no máximo 500 m<sup>2</sup>. À medida que empresas mais importantes foram se instalando no local, incorporadores passaram a desenvolver projetos com lajes maiores, unificando dois ou mais terrenos. Ainda assim, há muitos edifícios de perfil voltado a pequenas e médias empresas, principalmente entre os mais antigos. A incorporadora e construtora Bratke-Collet foi a principal dos anos iniciais da região, perdendo atuação a partir do início do século 21. Foi ela a responsável por introduzir um certo padrão estético aos edifícios da região, dentre os quais o mais simbólico é o Plaza Centenário, conhecido por “Robocop”.

Os principais empreendimentos da região são:

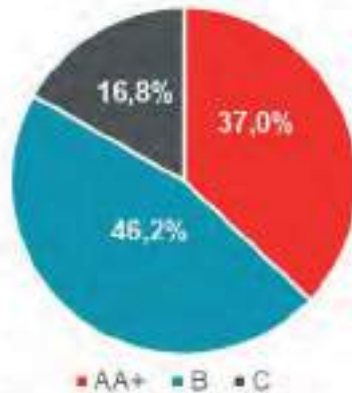
1. Centro Empresarial Nações Unidas – Torres Norte e Oeste (escritórios) e Hotel Hilton Morumbi
2. WTC, Hotel Sheraton e Shopping D&D
3. Tower Bridge Corporate – CENU IV
4. Thera Corporate

No que se refere às empresas instaladas na região, há diversas multinacionais, nacionais e de tecnologia renomadas, como, por exemplo, 99 Táxi, AT&T, entre outras.

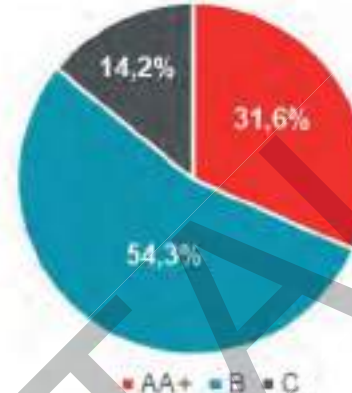
## Estoque

No gráfico a seguir, é visto que os empreendimentos classificados como A e A+ representam 31,6% do estoque na região da Berrini enquanto 54,3% do estoque é classificado como Classe B. A Classe C representa 14,2% do estoque total da região.

**Estoque por Classe - São Paulo CBD**  
Fonte: Cushman & Wakefield



**Estoque por Classe - Berrini**  
Fonte: Cushman & Wakefield



Atualmente, a área em cada Classe na Berrini é a seguinte:

Classe	Área Total (m <sup>2</sup> )
AA+	298.473,4
B	512.796,1
C	133.747,6
<b>Total</b>	<b>945.017,2</b>

No gráfico a seguir podemos observar a evolução do estoque das regiões CBD da cidade de São Paulo ao longo dos anos e o percentual do estoque da região da Berrini em relação ao total.

**Evolução do Estoque - São Paulo (CBD) x Berrini**  
Fonte: Cushman & Wakefield

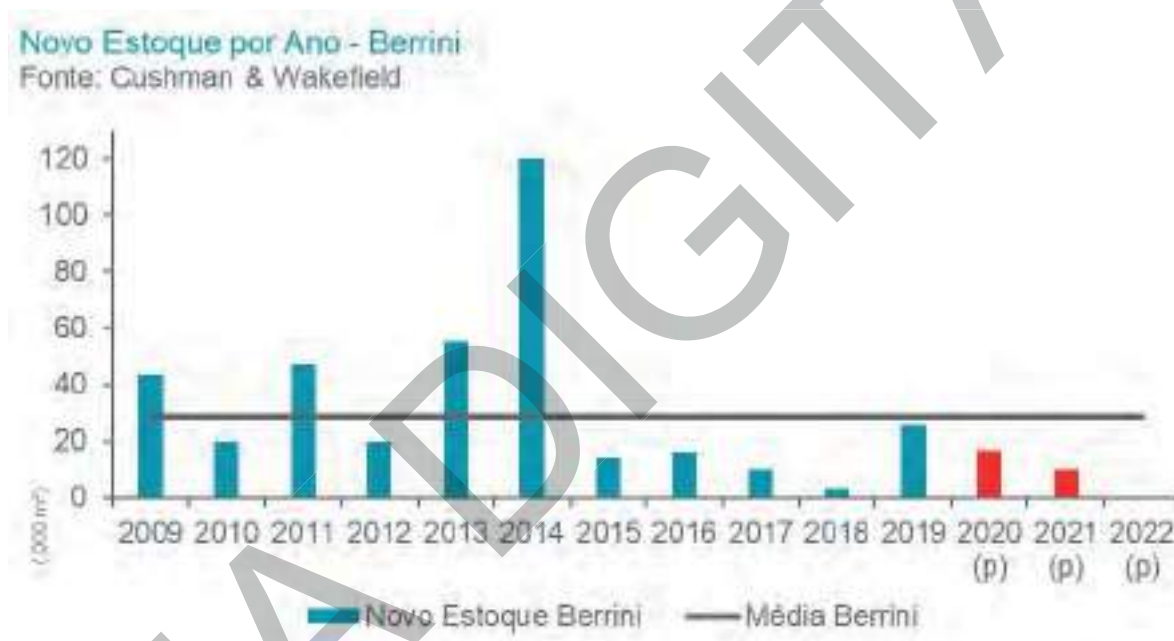


O gráfico mostra como ocorreu a evolução do estoque total nas regiões CBD ao longo dos anos. É possível destacar que durante 2013, 2014 e 2015 o mercado expandiu-se de uma forma mais vultosa que os períodos anteriores. Isso ocorreu por conta da redução das taxas de juros e o expressivo aumento da oferta de crédito, criando um cenário extremamente favorável para o setor.

Por sua vez, o market share da região da Berrini se manteve estável durante o período analisado, com ondulação pontual em 2014, quando atingiu 11,7%, devido a entrega de 120,3 mil m<sup>2</sup>. Em 2019, o indicador registrou aumento de 0,2p.p. em comparação ao ano anterior, devido a entrega de 2 empreendimentos. Para 2020 é esperado que o market share da região aumente 0,05 p.p..

### Histórico de entregas recentes

O gráfico a seguir mostra o ritmo recente de entregas na região Berrini:

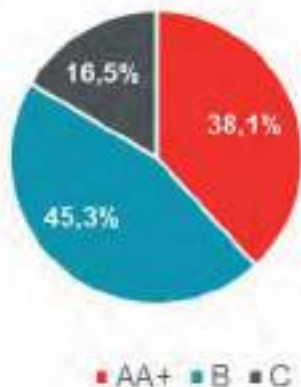


Tomando como base o gráfico, a maior quantidade de m<sup>2</sup> construídos no período analisado ocorreu no ano de 2014, com 120,3 mil m<sup>2</sup> entregues. Em 2019 foram entregues 25,9 mil m<sup>2</sup>, referente ao edifício Apogee e Itaporanga. Para 2020 é esperado que seja entregue 16,5 mil m<sup>2</sup> do retrofit do Centenarinho, enquanto para 2021 a previsão é que sejam entregues 9,8 mil m<sup>2</sup> na região.

Com base nas projeções acima, as composições dos estoques em São Paulo e na Berrini para o período de um ano serão as seguintes:

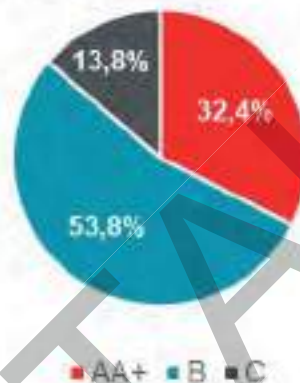
Estoque Futuro por Classe - São Paulo CBD (2021)

Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque Futuro por Classe - Berrini (2021)

Fonte: Cushman & Wakefield



Em comparação com a composição atual, Berrini apresenta pouca alteração. A classe B permanecerá como majoritária no estoque da região, representando 53,8% do estoque total previsto. Em seguida, a classe A e A+ com 32,4% (única a registrar crescimento), enquanto a classe C, representa 13,8%.

## Vacância

A vacância é a proporção de espaços vagos em relação ao total edificado, representando a oferta disponível em um dado mercado. Podemos considerar que uma taxa de vacância razoável para o tamanho do estoque de São Paulo esteja entre 10 e 12%, de modo que podemos afirmar que, atualmente, ocorre uma situação de excesso de oferta na maioria das regiões. Sendo assim, com exceção das regiões prime onde a vacância retornou aos níveis desejáveis, espera-se pressão sobre os valores de locação devido ao maior poder de negociação por parte dos futuros inquilinos.

A tabela a seguir mostra o estoque, total de espaços disponíveis e a respectiva taxa de vacância atual das regiões CBD:



Região	Estoque (m²)	Total de Espaços Disponíveis (m²)	Taxa de Vacância
Santo Amaro	256.681,41	112.438,50	43,8%
Chac. Sto. Antonio	579.576,60	195.257,52	33,7%
Marginal Pinheiros	580.623,45	190.533,71	32,8%
<b>Berrini</b>	<b>945.017,15</b>	<b>237.218,35</b>	<b>25,1%</b>
Chucri Zaidan	1.007.162,84	211.461,82	21,0%
Faria Lima	974.169,57	139.130,38	14,3%
Vila Olimpia	820.943,12	114.833,18	14,0%
Paulista	1.653.070,53	197.467,87	11,9%
Pinheiros	913.888,41	95.000,25	10,4%
Itaim	611.677,72	49.625,00	8,1%
JK	493.144,77	14.216,63	2,9%
Total	8.835.955,57	1.557.183,23	17,6%

A tabela mostra também que a taxa de vacância da região da Berrini (25,1%) se encontra mais elevada que a vacância geral do mercado CBD de São Paulo, registrada a 17,6%.

### Absorção líquida

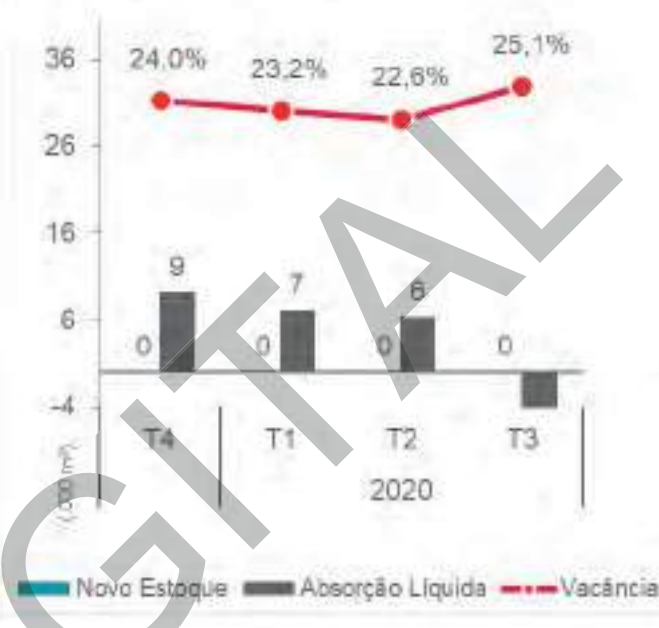
A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercados de escritórios. A comparação entre espaços entregues e absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de entregas é compatível com a demanda por esses espaços. Em mercados com excesso de oferta, o ritmo de absorção também ajuda a explicar eventuais desequilíbrios ou conjecturar sobre o ritmo de ocupação de espaços recém-entregues.

Na tabela abaixo, podemos observar gráficos referentes à Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância para a região CBD de São Paulo e da Berrini.

**Novo Estoque (m<sup>2</sup>) x Absorção Líquida x Vacância (%) - CBD SP**  
Fonte: Cushman & Wakefield



**Novo Estoque (m<sup>2</sup>) x Absorção Líquida (m<sup>2</sup>) x Vacância (%) - Berrini**  
Fonte: Cushman & Wakefield



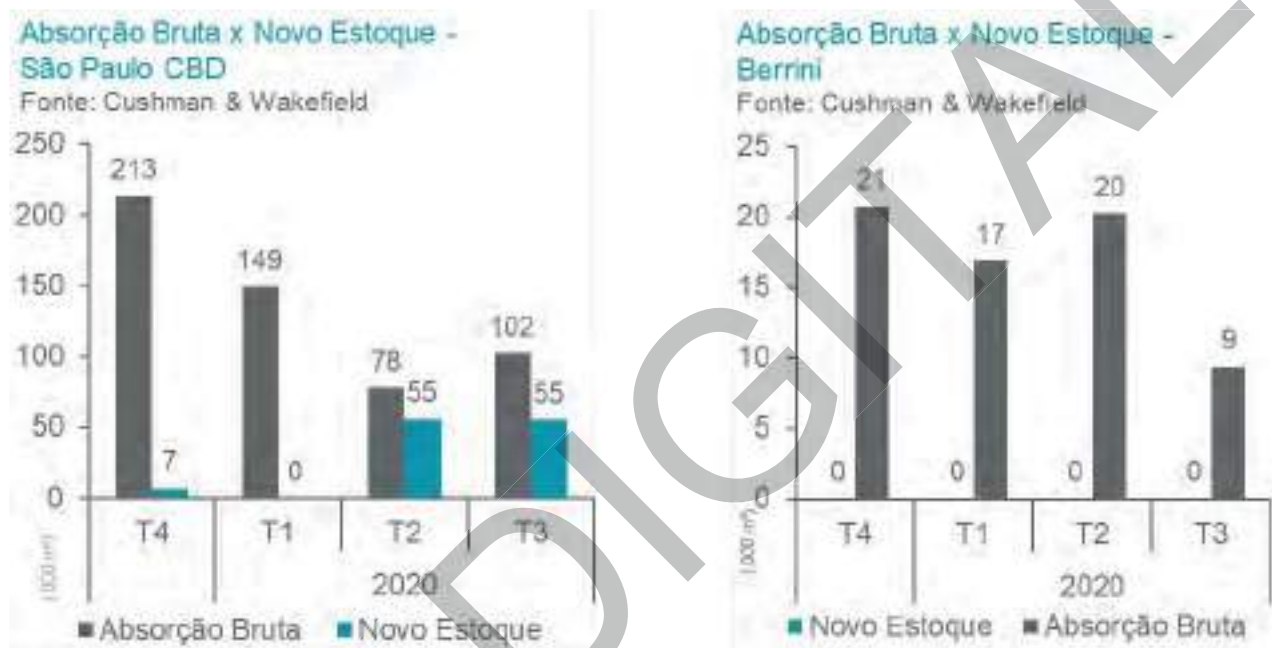
Levando em consideração o período analisado, nota-se que o quarto trimestre de 2019 apresentou resultados mais expressivos, registrando o maior volume de absorção líquida (123,6 mil m<sup>2</sup>). O primeiro trimestre de 2020 apresentou um volume também alto de 106,1 mil m<sup>2</sup> de absorção líquida. A taxa de vacância seguiu as tendências do ano passado e diminuiu 1,3 p.p, fechando o trimestre em 15,9%, menor valor do índice desde 2014. Já no segundo e terceiro trimestre de 2020, podemos observar absorções negativas e somados ao novo estoque, fizeram com que a vacância atingisse 17,6%.

Na região da Berrini, não houve entrega de novo estoque durante a série histórica analisada, logo a absorção líquida foi impactada somente pelas movimentações naturais de inquilinos. Devido à absorção negativa de 24 mil m<sup>2</sup>, o terceiro trimestre de 2020 registrou um aumento de 2,5 p.p. na vacância, chegando a 25,1%.

## Absorção bruta

Como forma de separar a análise do mercado geral dos lançamentos, a Absorção Bruta contabiliza apenas as novas locações. O resultado é que, ao isolar o volume de desocupações, permite-se que o indicador nos mostre detidamente o que ocorre com os imóveis recém-entregues.

Os gráficos a seguir mostram comparativo entre Absorção Bruta e Novo Estoque da cidade de São Paulo (CBD) e Berrini:



Analisando a região CBD da cidade de São Paulo destaque para o quarto trimestre de 2019 que registrou o maior volume do período analisado, 213,6 mil m<sup>2</sup>. No terceiro trimestre de 2020 o indicador continua a apresentar resultados expressivos, chegando a 138 mil m<sup>2</sup>. No período também houve a entrega de novos empreendimentos, o que totalizou 55,3 mil m<sup>2</sup> de novo estoque.

Analisando o gráfico específico da Berrini, o maior volume de absorção bruta aconteceu no quarto trimestre de 2019, com 20,7 mil m<sup>2</sup>. No primeiro semestre do ano, o indicador continuou a apresentar bons resultados, porém no trimestre atual a absorção bruta diminuiu e fechou em 9,4 mil m<sup>2</sup>. Não houve entregas de novo estoque na região no período analisado.

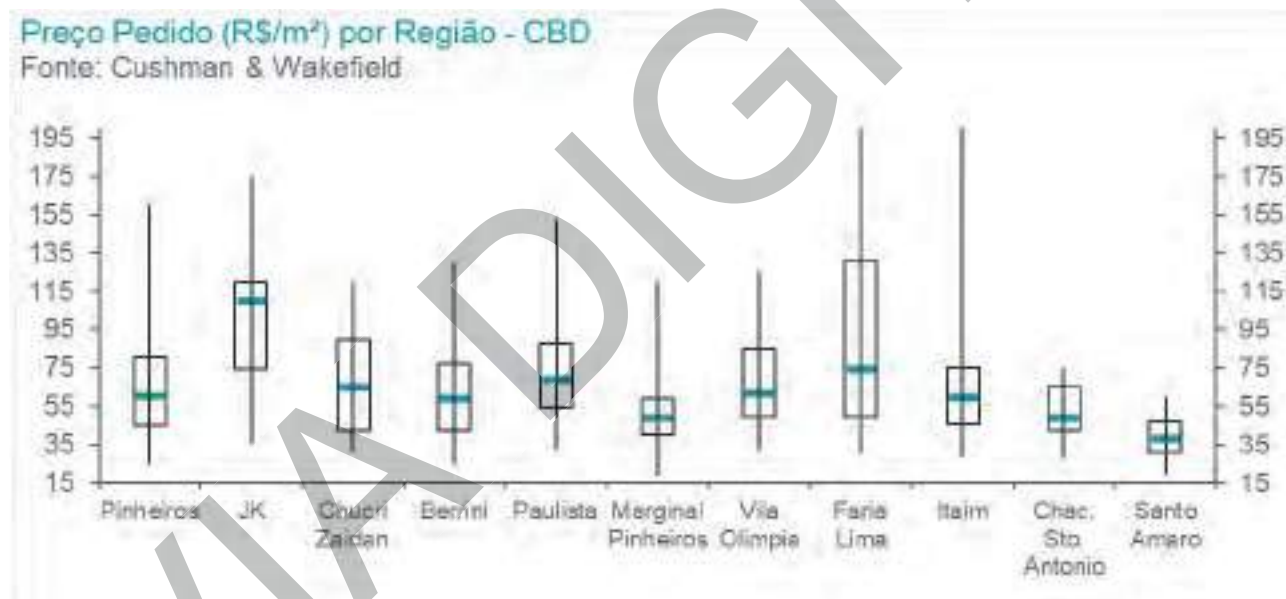
## Preços pedidos

Com relação aos preços pedidos nos edifícios de São Paulo, utilizamos apenas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 3º trimestre de 2020, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação o mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Conforme podemos observar atualmente em São Paulo, as negociações entre proprietários e inquilinos têm ocorrido entre 18% a 26% sobre o preço pedido. Essa elasticidade ainda reflete a posição favorável aos inquilinos, exceto nos principais mercados que já praticam variações menores devido à baixa taxa de vacância.

O cenário favorável ao inquilino tende a não perdurar por muito tempo na cidade de São Paulo. Com os sinais de uma possível recuperação econômica, a vacância da cidade tende a continuar baixando e, com isso, observaremos um leve aumento no preço pedido e menos flexibilidade nas negociações.

O gráfico a seguir mostra a amplitude e a média das ofertas nos edifícios das regiões CBD:



Com o auxílio do gráfico acima, podemos fazer uma breve análise dos preços pedidos nas regiões CBD da cidade de São Paulo. Tais valores podem variar de R\$38 à R\$110. As duas regiões mais caras são JK, com mediana de R\$110, e Faria Lima, com mediana de R\$75. Entre as mais baratas estão Chácara Santo Antônio, Santo Amaro e Marginal Pinheiros. (R\$49, R\$38 e R\$49, respectivamente).

Na região da Berrini o valor se encontra em torno de R\$58,93, sendo a quarta região com o menor preço pedido média da cidade.

## Aumento no preço pedido

Apesar de um grande volume de transações ocorrendo nas regiões de São Paulo e uma ligeira queda na taxa de vacância ao decorrer dos trimestres, há também o lançamento de novos empreendimentos forçando os proprietários de prédios mais antigos a baixarem o valor pelo qual estão ofertando seus imóveis, refletindo diretamente no preço médio pedido da cidade.

O gráfico a seguir mostra o histórico de preços pedidos médios na região Berrini:



Como o gráfico mostra, os preços pedidos na região da Berrini para os empreendimentos classe A e A+ registraram pequeno acréscimo durante o ano passado e se mantiveram na faixa dos R\$94 em 2020, fechando o terceiro trimestre em R\$93,91.

As classes B e C apresentaram pequenos aumentos no preço, comparado ao trimestre anterior. A classe B sofreu um aumento de R\$0,37 e chegou a R\$71,16, e a classe C fechou o período com a média de R\$44,38 (R\$+0,63).

## Conclusão

Diante do excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, por muito tempo a solução encontrada pelo mercado de escritórios para se manter competitivo foi a diminuição do preço pedido de locação, criando um cenário favorável ao inquilino, visto principalmente nas classes B e C das regiões NCBD e CBD de São Paulo.

Com o cenário interno adverso dos últimos anos e devido à pandemia do COVID-19, o mercado de real estate foi afetado pelas variações econômicas do país. Apesar disso, as regiões prime da cidade de São Paulo classe A e A+ apresentaram resiliência durante o período, com absorções anuais positivas. As classes B e C, porém, na maioria das regiões sofreram impactos mais negativos, causando aumento na taxa de vacância da cidade.

Por ser uma região com empreendimentos mais antigos e com 68,5% do seu estoque composto por edifícios classe B e C, a Berrini apresenta a quarta taxa de vacância mais elevada entre as regiões CBD (25,1%). Com a menor absorção líquida do ano (-24 mil m<sup>2</sup>), o terceiro trimestre de 2020 registrou um aumento na vacância de 2,5 p.p. e fechou o período em 25,1%. Os preços pedidos de A e A+ apresentaram estabilidade durante o ano, e fecharam em R\$93,91.

Ademais, até o final do primeiro trimestre de 2020 é esperada a entrega do edifício Centenarinho, que passou por um processo de retrofit. O empreendimento está 100% locado pela WeWork, sendo assim, sua entrega não deve impactar os indicadores.

## Análise da Propriedade

### Descrição da propriedade

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: 33.598,40 m<sup>2</sup>;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
  - Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini
- Acesso: através das avenidas Bandeirantes, Nações Unidas, Marginal Pinheiros e Rua Funchal. O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada.
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é muito bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 

▪ Água potável	▪ Rede de esgoto
▪ Coleta de resíduos	▪ Sistema viário
▪ Correios	▪ Telefone
▪ Energia elétrica	▪ Internet
▪ Escoamento de água pluviais	▪ Transporte coletivo
▪ Gás	▪ Tv a cabo
▪ Iluminação pública	





## Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a 4 andares situados em um edifício comercial composto por 4 subsolos, térreo, mezanino, 15 pavimentos tipo, com duas unidades autônomas por pavimento.

O edifício Thera Corporate é classificado como escritórios (andar corrido), multiusuário e possui 236 vagas de estacionamento.

### Thera Corporate – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



ITENS	CARACTERÍSTICAS
<b>Composição</b>	Subsolo      Estacionamento
	Térreo      Térreo com controle de acesso de pedestres e recepção.
	Pavimento tipo      Pavimentos tipo, com banheiros e escritórios
	Cobertura      Áreas técnicas e heliponto
<b>Estrutura</b>	Concreto Armado
<b>Andares</b>	Concreto Armado
<b>Fachada</b>	Cortina de Vidro
<b>Acesso de Pedestres</b>	Vidro e Metal
<b>Esquadrias</b>	Alumínio
<b>Vidros</b>	Pele de vidro
<b>Cobertura</b>	Laje plana com impermeabilização
<b>Circulação Vertical</b>	Elevadores sociais, de serviço, escadas de emergência e rampas de acesso ao subsolo
	16 elevadores sociais
	2 elevadores de serviço
<b>Ar-Condicionado</b>	Tipo: Central HVAC Localização do sistema de refrigeração: andar da casa de máquinas
<b>Gerador de Emergência</b>	O edifício possui e atende as áreas comuns
<b>Iluminação</b>	Fluorescente e Incandescente
<b>Segurança Contra Incêndio</b>	Sistema de detecção de incêndio composto de hidrantes, extintores, sprinklers, sistemas sonoros e visuais de aviso, detectores de fumaça, escadas de segurança pressurizadas, portas corta - fogo, dampers, sistema manual de

	alarme, sistema de comunicação, sensores de CO2 e extração de fumaça no subsolo
<b>Segurança Patrimonial</b>	Segurança privada 24 horas, sistema de identificação através das recepções e catracas de acesso, CFTV e acesso controlado
<b>Ano de Construção</b>	2014
<b>Est. de Conservação</b>	Entre novo e regular
<b>Idade Aparente</b>	5 anos
<b>Vida Útil Estimada</b>	60 anos
<b>Vida Remanescente:</b>	55 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

#### PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
<b>Pisos</b>	Mármore nas áreas comuns e estrutura para instalação de piso elevado nas áreas de escritórios
<b>Paredes</b>	Mármore nas áreas comuns, gesso argamassa e estrutura para instalação de Dry Wall nas áreas de escritórios
<b>Forros</b>	Gesso nas áreas comuns e forro rebaixado nas áreas de escritórios

## Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área privativa total da matrícula, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS - Berrini 500		
PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )	ÁREA BOMA (M <sup>2</sup> )
Cj 61	927,00	1.032,09
Cj 62	961,00	1.066,58
Cj 71	927,00	1.032,09
Cj 72	961,00	1.066,58
Cj 81	927,00	1.032,09
Cj 82	961,00	1.066,58
Cj 91	927,00	1.032,09
Cj 92	961,00	1.066,58
<b>Total</b>	<b>7.552,00</b>	<b>8.394,68</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** As áreas foram extraídas da matrícula não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

## Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZC (Zona de Centralidade), conforme demonstrado no mapa abaixo.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Secretaria de Planejamento e Urbanismo de São Paulo

## Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

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 ZC (Zona de Centralidade)

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

### ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento	São Paulo
Lei atual	Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016
Zoneamento	ZC (Zona de Centralidade)

### RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Coefficiente de aproveitamento básico	construção não pode exceder 1,0 vez a área do terreno
Coefficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 4,0 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

## Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

## 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 estimativa 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 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.

## Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - 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 considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

## Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região da Berrini.

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		Obs.:
Data de Início do Fluxo:	Mar-21	Data de contratação do trabalho foi considerada como data base para o fluxo.
Data Final do Fluxo:	Fev-31	
Período do Fluxo:	10 Anos	
Crescimento Real nas Receitas:	Não considerado	
Crescimento Real nas Despesas:	Não considerado	

Inflação nas Receitas:	4,50% (2º ano) 3,92% (3º ano) 3,54% (4º ano) 3,77% (5º ano) 4,00% (a partir do 6º ano)
Inflação nas Despesas:	Não considerado

**PREMISSAS DE NOVOS CONTRATOS**

Obs.:

Tipo do contrato:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Prazo do Contrato:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Velocidade de Absorção:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Carência:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Desconto na Locação:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Período de Desconto:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Comissão de Locação:	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado
Valor de Locação (Mercado):	Não considerado	Imóvel encontra-se ocupado

**RENT ROLL**

Unidade	Locatário	Área (m²)	Início	Término	Aluguel Vigente (R\$/m²) (*)	Informações adicionais
61 e 62	Votorantim Metais Zinco S/A (Nexa)	1.888,00	01/2017	01/2024	138,95	Até Dez-21: R\$ 109,67 Até Jul-22: R\$ 133,39
71	Launch Pad Tecnologia, Serviços e Pagamentos Ltda (Hotmart)	927,00	02/2020	01/2025	167,96	
72	Launch Pad Tecnologia, Serviços e Pagamentos Ltda (Hotmart)	961,00	01/2021	01/2025	133,18	
81, 82, 91 e 92	Kimberly-Clark Brasil Indústria e Comércio de Produtos de Higiene Ltda	3.776,00	10/2015	10/2024	149,04	Até Fev-22: R\$ 133,39
Área Privativa (m²)		7.552,00				

(\*) Valores contratuais sem ajuste de inflação

Receita Bruta Potencial 1º mês:	R\$ 994.422,50	
Receita Bruta Potencial 1º ano:	R\$ 12.322.072,48	
PIS/COFINS	Não considerado	Fundos de investimento imobiliários são isentos de tributação.
Vacância Estrutural	Não considerado	
Inadimplência:	1,00% Ao ano	Sobre a receita base de locação. Essa é uma premissa relacionada a contingências eventuais.

**PREMISSAS DE RENOVAÇÃO**

Obs.:

**Premissas de Mercado**

Probabilidade de Renovação:	90,0%	Consideramos que o contrato tem 90% de chance de renovação
-----------------------------	-------	--

Aluguel de Mercado	138,65 R\$/m <sup>2</sup>	Valor de Locação determinado pelo Comparativo Direto de Dados de Mercado para Locação
Aluguel da Renovação (escritórios):	Valor calculado com base no último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação.	
Prazo do novo contrato:	5 Anos	
Meses Vagos:	3 Meses	No momento em que ocorre a renovação do contrato, consideramos um cenário de mercado para reabsorção de espaços, ponderado pela probabilidade de renovação
Carência:	2 Meses	De acordo com análise da conjuntura de mercado atual na região, consideramos que, após o término dos contratos atuais, um prazo de carência dos escritórios, ponderado pela probabilidade de renovação
Comissão de Locação na Renovação:	1 Aluguel	Cobrado no primeiro mês, em caso de nova locação
<b>DESPESAS</b>		Obs.:
IPTU:	20,62 P/m <sup>2</sup> privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente
Condomínio:	32,80 P/m <sup>2</sup> privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,0%	
CAPEX:	Não considerado	Conforme informação fornecida pelo cliente
Seguro:	Não considerado	Conforme informação fornecida pelo cliente
Taxa Administração:	Não considerado	Conforme informação fornecida pelo cliente
<b>RECEITA EXTRA</b>		Obs.:
Diferimento - Kimberly Clark	818.483,25	Em 10/24 conforme informação fornecida pelo cliente
<b>PREMISSAS FINANCEIRAS</b>		Obs.:
Taxa de Desconto:	11,52% Ao ano 0,91% Ao mês	
Método de Desconto:	Mensal	
Taxa de Capitalização:	7,50% Ao ano 0,60% Ao mês	
Vacância Estabilizada - Perpetuidade:	Não considerado	
Ano de Capitalização:	11º Ano	
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%	

## 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: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento 11,52% ao ano.

## Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,5% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.



AVALIAÇÃO

## Fluxo de caixa descontado

### CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA

CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	fev-2022	fev-2023	fev-2024	fev-2025	fev-2026	fev-2027	fev-2028	fev-2029	fev-2030	fev-2031	fev-2032
<b>RECEITAS DE LOCAÇÃO</b>											
Receita Base de Locação	12.322.072	13.885.262	13.972.035	14.493.179	15.443.180	15.443.180	15.443.180	15.443.180	16.572.127	18.097.029	18.097.029
Absorção & Volume de Vacância	0	0	-275.900	-391.815	0	0	0	0	0	0	0
Carência	-1.279.860	0	-57.019	-200.367	0	0	0	-67.332	-234.285	0	0
Receita Base Programada	11.042.213	13.885.262	13.639.116	13.900.998	15.443.180	15.443.180	15.443.180	15.427.413	16.337.843	18.097.029	18.097.029
Inflação e outros ajustes	26.568	330.050	910.914	771.964	259.531	882.165	1.535.179	2.153.441	1.533.765	317.590	1.054.175
<b>Total da Receita de Locação</b>	<b>11.068.781</b>	<b>14.215.312</b>	<b>14.550.030</b>	<b>14.672.961</b>	<b>15.702.711</b>	<b>16.325.345</b>	<b>16.978.359</b>	<b>17.580.854</b>	<b>17.871.608</b>	<b>18.414.619</b>	<b>19.151.204</b>
<b>OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS</b>											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	4.841.134	5.004.280	5.073.045	5.201.993	5.518.895	5.697.708	5.882.313	6.072.900	6.269.662	6.472.799	6.682.518
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	4.841.134	5.004.280	5.073.045	5.201.993	5.518.895	5.697.708	5.882.313	6.072.900	6.269.662	6.472.799	6.682.518
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>15.909.915</b>	<b>19.219.592</b>	<b>19.623.075</b>	<b>19.874.955</b>	<b>21.221.606</b>	<b>22.023.053</b>	<b>22.860.672</b>	<b>23.653.755</b>	<b>24.141.270</b>	<b>24.887.418</b>	<b>25.833.722</b>
<b>Outras Receitas</b>											
Diferimento - Kimberly Clark	0	0	0	903.789	0	0	0	0	0	0	0
Total de Outras Receitas	0	0	0	903.789	0	0	0	0	0	0	0
<b>RECEITA BRUTA POTENCIAL</b>											
Vacância e Inadimplência	-110.688	-142.153	-145.500	-146.730	-157.027	-163.253	-169.784	-175.809	-178.716	-184.146	-191.512
Inadimplência	-110.688	-142.153	-145.500	-146.730	-157.027	-163.253	-169.784	-175.809	-178.716	-184.146	-191.512
Total de Vacância e Inadimplência	-221.376	-284.306	-291.000	-293.460	-314.054	-326.506	-339.568	-351.618	-357.432	-368.292	-383.024
<b>RECEITA BRUTA EFETIVA</b>	<b>15.788.539</b>	<b>19.077.439</b>	<b>19.477.574</b>	<b>20.632.014</b>	<b>21.064.579</b>	<b>21.859.799</b>	<b>22.690.889</b>	<b>23.477.946</b>	<b>23.962.554</b>	<b>24.703.272</b>	<b>25.642.210</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>											
Condomínio	2.972.467	3.072.639	3.178.953	3.282.269	3.388.614	3.498.405	3.611.754	3.728.774	3.849.587	3.974.313	4.103.081
IPTU	1.868.667	1.931.641	1.998.476	2.063.426	2.130.281	2.199.302	2.270.560	2.344.126	2.420.076	2.498.486	2.579.437
<b>Total de Despesas Operacionais</b>	<b>4.841.134</b>	<b>5.004.280</b>	<b>5.177.428</b>	<b>5.345.695</b>	<b>5.518.895</b>	<b>5.697.708</b>	<b>5.882.313</b>	<b>6.072.900</b>	<b>6.269.662</b>	<b>6.472.799</b>	<b>6.682.518</b>
<b>RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>10.947.405</b>	<b>14.073.159</b>	<b>14.300.146</b>	<b>15.286.319</b>	<b>15.545.684</b>	<b>16.162.092</b>	<b>16.808.576</b>	<b>17.405.046</b>	<b>17.692.892</b>	<b>18.230.473</b>	<b>18.959.692</b>
<b>CUSTOS COM LOCAÇÃO</b>											
Comissão de Locação	0	0	28.510	100.184	0	0	0	33.666	117.142	0	0
Total de Custos com Locação	0	0	28.510	100.184	0	0	0	33.666	117.142	0	0
<b>DESPESAS DE CAPITAL</b>											
FRA	110.422	138.853	136.391	139.010	154.432	154.432	154.432	154.274	163.378	180.970	180.970
Total de Despesas de Capital	110.422	138.853	136.391	139.010	154.432	154.432	154.432	154.274	163.378	180.970	180.970
<b>TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVA</b>	<b>110.422</b>	<b>138.853</b>	<b>136.391</b>	<b>139.010</b>	<b>154.432</b>	<b>154.432</b>	<b>154.432</b>	<b>154.274</b>	<b>163.378</b>	<b>180.970</b>	<b>180.970</b>
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>10.847.671</b>	<b>13.934.306</b>	<b>14.135.245</b>	<b>15.047.125</b>	<b>15.391.252</b>	<b>16.007.660</b>	<b>16.654.144</b>	<b>17.217.106</b>	<b>17.412.371</b>	<b>18.049.502</b>	<b>18.778.721</b>

## Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

## Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )
Área BOMA	8.394,70
Área Privativa	7.552,00

RESULTADOS	
VPL Final	R\$ 173.746.893,00
VPL por m <sup>2</sup> de Área Privativa	R\$ 23.006,74
VPL por m <sup>2</sup> de Área BOMA	R\$ 20.697,21

## Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, 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.

O Método Comparativo utiliza ofertas de 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 a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (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:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

### 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.

### 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 de porcentagem dividindo 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	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.



## AVALIAÇÃO

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BOA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA BOA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
Thera Corporate - Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105 6º, 7º, 8º e 9º andares, São Paulo / SP - 04571-010 - Brasil	Escritórios (Andar Corrido)	8.394,70	236	Avaliando	-	-	fev-21			
<b>COMPARATIVOS</b>										
1 Berrini One - Avenida Eng. Luis Carlos Berrini 105, 18º andar, Berrini - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.056,07	24	Oferta	140.003,20	132,57	2º tr 2020	Cushman & Wakefield - Market Research	Bruno ou Jadson	(11) 5501-5464
2 Rochaverá - Torre C (Crystal Tower) - Avenida Nações Unidas 14171, 403, Morumbi - Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	523,97	9	Oferta	62.876,40	120,00	1º tri 2020	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson ou Bruno	(11) 5501-5464
3 EZ Tower - Torre A - Rua Arquileto Olavo Redig de Campos 105, Cj, 2001, Chucri Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.862,28	40	Oferta	219.749,04	118,00	jan-21	Cushman & Wakefield - Market Research	Bruno ou Jadson	(11) 5501-5464
4 Thera Corporate - Avenida Eng. Luis Carlos Berrini 105, Cj, 72, Berrini - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.066,58	30	Oferta	127.989,60	120,00	jan-21	Cushman & Wakefield - Market Research	Bruno ou Jadson	(11) 5501-5464
5 E-Tower - Rua Funchal 418, 13º andar, Vila Olímpia - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	919,11	32	Oferta	110.295,78	120,00	jan-21	Cushman & Wakefield - Market Research	Bruno ou Jadson	(11) 5501-5464
6 Vera Cruz II - Rua Brigadeiro Faria Lima 4285, 6º Andar, Faria Lima - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.800,52	42	Oferta	324.093,60	180,00	jan-21	Cushman & Wakefield - Market Research	Bruno ou Jadson	(11) 5501-5464

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield





AVALIAÇÃO

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

OFERTA	PADRÃO	DEPRECIÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR SANEADO (R\$/m <sup>2</sup> )
A	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>						
1	1,05 Inferior	1,00 Similar	1,02 Inferior	1,00 Similar	142,24	142,24
2	1,00 Similar	1,07 Inferior	1,05 Inferior	0,94 Superior	120,92	120,92
3	1,00 Similar	0,98 Superior	1,03 Inferior	0,94 Superior	106,93	106,93
4	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Superior	1,00 Similar	113,99	113,99
5	1,11 Inferior	1,06 Inferior	0,97 Superior	0,89 Superior	118,06	118,06
6	1,00 Similar	1,00 Similar	1,01 Inferior	0,84 Superior	146,27	146,27
					<b>Média</b>	<b>124,74</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



## TRATAMENTO DE AMOSTRA - Thera Corporate

Unitário Médio das Amostras (R\$/m<sup>2</sup>) - 131,76

### HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%) 162,16

Limite inferior (30%) 87,31

Intervalo proposto 30,00%

Número de elementos 6

### SANEAMENTO

Limite Superior 134,31

Limite Inferior 115,16

Intervalo de confiança 80%

Significância do intervalo de confiança 20%

Amplitude do Intervalo de Confiança 15%

Desvio Padrão 15,89

Distri. "t" Student 1,48

Número de Elementos Após Saneamento 6

Coefficiente (Desvio/Mas) 0,13

**Unitário médio homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>) 124,74**

**124,74**

**Valor de Mercado para Locação (R\$) 1.047.117,94**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

## Análise das amostras



### Amostra N° 1

A propriedade localiza-se na Avenida Eng. Luis Carlos Berrini 105, 18º andar, Berrini - São Paulo/SP, edifício Berrini One, possui 1.056,07 m<sup>2</sup> de área BOMA total e 1.017,66 m<sup>2</sup> de área privativa total e 24 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 132,57 /m<sup>2</sup> de área BOMA e R\$ 137,57 /m<sup>2</sup> de área privativa.



### Amostra N° 2

A propriedade localiza-se na Avenida Nações Unidas 14171, 403, Morumbi - Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício Rochaverá - Torre C (Crystal Tower), possui 523,97 m<sup>2</sup> de área BOMA total e 466,59 m<sup>2</sup> de área privativa total e 9 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 120,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA e R\$ 134,76 /m<sup>2</sup> de área privativa.



### Amostra N° 3

A propriedade localiza-se na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, Cj. 2001, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício EZ Tower - Torre A, possui 1.862,28 m<sup>2</sup> de área BOMA total e 1.668,00 m<sup>2</sup> de área privativa total e 40 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 118,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA e R\$ 131,74 /m<sup>2</sup> de área privativa.



#### Amostra N° 4

A propriedade localiza-se na Avenida Eng. Luis Carlos Berrini 105, Cj. 72, Berrini - São Paulo/SP, edifício Thera Corporate, possui 1.066,58 m<sup>2</sup> de área BOMA total e 961,00 m<sup>2</sup> de área privativa total e 30 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 120,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA e R\$ 133,18 /m<sup>2</sup> de área privativa.



#### Amostra N° 5

A propriedade localiza-se na Rua Funchal 418, 13º andar, Vila Olímpia - São Paulo/SP, edifício E-Tower, possui 919,11 m<sup>2</sup> de área BOMA total e 794,81 m<sup>2</sup> de área privativa total e 32 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 120,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA e R\$ 138,77 /m<sup>2</sup> de área privativa.



#### Amostra N° 6

A propriedade localiza-se na Rua Brigadeiro Faria Lima 4285, 6º Andar, Faria Lima - São Paulo/SP, edifício Vera Cruz II, possui 1.800,52 m<sup>2</sup> de área BOMA total e 1.426,84 m<sup>2</sup> de área privativa total e 42 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 180,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA e R\$ 227,14 /m<sup>2</sup> de área privativa.



## Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 118,00 /m<sup>2</sup> a R\$ 180,00 /m<sup>2</sup> de área BOMA e de R\$ 131,74 /m<sup>2</sup> a R\$ 131,74 /m<sup>2</sup> de área privativa. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 523,97 m<sup>2</sup> a 1.862,28 m<sup>2</sup> de área BOMA e de 466,59 m<sup>2</sup> a 1.668,00 m<sup>2</sup> de área privativa. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

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

	Thera Corporate
V. Unitário de Locação (R\$/m <sup>2</sup> de Área Boma)	124,74
Área Boma (m <sup>2</sup> )	8.394,70
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.047.000,00</b>
V. Unitário de Locação (R\$/m <sup>2</sup> de Área Privativa)	138,65
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	7.552,00
<b>Valor de Mercado para Locação (R\$)</b>	<b>1.047.000,00</b>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



## Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 18 de fevereiro de 2021, em:

### THERA CORPORATE

#### VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 173.747.000,00 (Cento e Setenta e Três Milhões, Setecentos e Quarenta e Sete Mil Reais)

Valor Unitário Privativo R\$/m<sup>2</sup> 23.006,74

Valor Unitário Boma R\$/m<sup>2</sup> 20.697,21

VIA DIGITAL

DS  
EHS

Prepared by:  
for:  
Analisado por: WILSON DA SILVA OLIVEIRA  
CPF: 00000000  
Data de Análise: 20200218 10:44:07 AM  
ICP

Prepared by:  
for:  
Analisado por: WILSON DA SILVA OLIVEIRA  
CPF: 00000000  
Data de Análise: 20200218 10:44:07 AM  
ICP



## Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

### Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

#### 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 a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>9</b>

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

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

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

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			15,35%

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU III**





## 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.

"C&W" diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito ao (s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

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



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



- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.
- Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário para o Office, em consonância com a instrução CVM nº 472/08;
- Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. A publicação ou divulgação deste Laudo 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;
- Destinatário do laudo de avaliação: é o contratante Barzel Fundo de Investimento Imobiliário. Este laudo de avaliação destina-se única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM



## Certificado de Avaliação

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

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

DocuSigned by:

*Erick Hurpia*

EB3F03A6D64A4B0...

Erick Hurpia

Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Rodrig da Silva

Assinado por RODRIGO DA SILVA CALZADILLA  
CPF: 048213204  
DataHora da Assinatura: 2020/02/17 10:44:40 PST

P/ Rodrigo da Silva

Gerente – Escritórios e Projetos Especiais  
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Rogério Cerreti

Assinado por ROGÉRIO CERRETI  
CPF: 138099691  
DataHora da Assinatura: 2020/02/17 10:20:21 PST

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered

Valuer

Diretor, Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield, América Do Sul



## Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL



ANEXOS

## Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0677-1

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	23.349,33

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 152 E 30VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900

### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.677.120.000.000.097.7</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0676-1

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	216.101,70
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	209.618,65
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	21.610,17

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 151 E 29VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.676.120.000.000.090.3</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**



## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0675-3

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	23.349,33

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 142 E 30VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.675.320.000.000.099.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0674-5

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	216.101,70
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	209.618,65
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	21.610,17

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 141 E 29VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.674.520.000.000.098.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0673-7

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	23.349,33

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 122 E 30VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.673.720.000.000.097.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0672-9

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	216.101,70
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	209.618,65
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	21.610,17

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 121 E 29VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.672.920.000.000.096.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0671-0

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	233.338,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	226.338,16
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	23.333,83

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 112 E 29VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.671.020.000.000.095.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0670-2

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	233.725,80
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	226.714,03
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	23.372,58

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 111 E 29VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.670.220.000.000.094.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0669-9

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	241.993,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	234.733,70
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	24.199,35

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 102 E 29VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.669.920.000.000.090.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0668-0

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	23.349,33

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 101 E 30VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.668.020.000.000.090.3</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**



## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0667-2

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	241.993,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	234.733,70
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	24.199,35

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 92 E 29VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.667.220.000.000.099.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0666-4

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	23.349,33

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 91 E 30VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.666.420.000.000.098.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0665-6

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	241.993,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	234.733,70
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	24.199,35

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 82 E 29VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.665.620.000.000.097.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0664-8

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	23.349,33

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 81 E 30VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.664.820.000.000.096.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0663-1

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	241.993,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	234.733,70
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	24.199,35

**Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020**

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
 00105 CJ 72 E 29VG  
 TORRE 3 THERA CORPORATE  
 04571-900


**Débito Automático para pagamento parcelado:**

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 <p style="text-align: center;"><b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b></p>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.663.120.000.000.091.7</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0662-1

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	23.349,33

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 71 E 30VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900

### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.662.120.000.000.094.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0661-3

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	241.993,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	234.733,70
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	24.199,35

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 62 E 29VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900

### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.661.320.000.000.093.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0660-5

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	23.349,33

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 61 E 30VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.660.520.000.000.092.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**



## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0659-1

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	241.993,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	234.733,70
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	24.199,35

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 52 E 29VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900

### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.659.120.000.000.099.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 085.657.0658-3

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	14/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	30/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	06/02/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	07/02/2020 a 13/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	233.493,30
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	226.488,51
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	23.349,33

### Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020

AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI  
00105 CJ 51 E 30VG  
TORRE 3 THERA CORPORATE  
04571-900


### Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a [2ª via do boleto](#);
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.856.570.658.320.000.000.098.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.**

## Matrículas

Para a realização desta avaliação, utilizamos das matrículas registradas no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo sob os números:

234.685 // 234.686 // 234.687 // 234.688 // 234.689 // 234.690 // 234.691 // 234.692 // 234.693 //  
234.694 // 234.695 // 234.696 // 234.697 // 234.698 // 234.699 // 234.700 // 234.701 // 234.702 //  
234.703 // 234.704

Como exemplo, anexaremos a matrícula de número 234.685.

VIA DIGITAL



**O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da  
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República  
Federativa do Brasil, etc.**

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA  
234.685

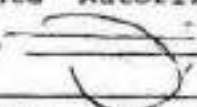
FICHA  
001

São Paulo, 15 de Outubro de 2014

**IMÓVEL:** Escritório nº 51, localizado no 5º pavimento, do Subcondomínio Thera Corporate, Torre 3 - Setor B - Thera Commercial, integrante do Condomínio Thera One, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, no 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 927,000m<sup>2</sup>; a área de uso comum de 1.582,157m<sup>2</sup>; e a área total de 2.509,157m<sup>2</sup>; equivalente a uma fração ideal de 0,011385 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio: com direito ao uso de 30 (trinta) vagas indeterminadas, para o estacionamento de 30 (trinta) veículos de passeio, com auxílio de manobrista, localizadas na garagem coletiva do subcondomínio. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.657.0001-1 (em maior área).

**PROPRIETÁRIA:** CYRELA RORAIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.910.254/0001-52, com sede na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, São Paulo/SP.

**TÍTULOS AQUISITIVOS:** Registrados sob nºs 17 em 27/07/2006, 18 em 23/01/2008, 33 em 10/12/2010 na matrícula originária nº 69.073; Av.06 em 23/11/2011 na matrícula nº 208.456; (Averbação nº 79 e Registro nº 80 de 15/10/2014 da referida matrícula nº 208.456), deste Registro.

O Escrevente Autorizado, (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.1 - 234.685 - São Paulo, 15 de outubro de 2014.

(prenotação nº. 716.551 - 25/09/2014).

A) Conforme Registro nº 10 de 19/10/2012 da matrícula

Continua no Verso

(C) PROTOCOLO 1136771

15º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

950585

11125-2 - AA



MATRÍCULA  
234.685FICHA  
001  
VERSO

originária n° 208.456, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se hipotecado ao BANCO ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n° 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, para garantir dívida no valor de R\$77.325.885,00;

B) Conforme Av.31 de 10/12/2010 da matrícula originária n° 69.073, as empresas incorporadoras ARRAIAL DO CABO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; CYRELA RORAIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; e, BERRINI BANDEIRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (inscrita no CNPJ sob n° 07.860.032/0001-06), com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, n° 1340, 2° andar, São Paulo/SP), submeteram o empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO THERA ONE, previsto no Memorial de Incorporação registrado sob n° 30 na matrícula originária n° 69.073, ao regime de afetação, em consonância com os artigos 31-A a 31-F da Lei 4591 de 16/12/1964, introduzidos pela Lei 10.931 de 02/08/2004.

O Escrevente Autorizado, (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, \_\_\_\_\_ (Nelson Amoroso).

#MDS:FEF72C97DF203C9663F9EBD767793D39#

Av.2 - 234.685 - São Paulo, 8 de dezembro de 2014.

(prenotação n°. 721.989 - 28/11/2014).

Nos termos do Aditamento datado de 23 de junho de 2014, verifica-se que de um lado o CREDOR: Itaú Unibanco S/A, de outro lado a DEVEDORA E INCORPORADORA: Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários Ltda; FIADORA: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e

Continua na ficha 002



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 08 de Dezembro de 2014

MATRICULA

234.685

FICHA

002

Participações; INTERVENIENTE CONSTRUTORA: Cyrela  
Construtora Ltda; e, INTERVENIENTE HIPOTECANTE E  
INCORPORADORA: Cyrela Roraima Empreendimentos  
Imobiliários Ltda, todos anteriormente qualificados,  
resolveram de comum acordo, aditar como aditado fica, a  
Cédula de Crédito Bancário nº 101-195231-0-2561, emitida  
nesta Praça de São Paulo, em data de 25 de fevereiro de  
2011, objeto do R.10 da matrícula 208.456, deste Registro  
e constante na Av.01 da presente matrícula, para constar  
a substituição das seguintes condições pactuadas  
anteriormente: A) Suplementar a abertura de crédito em R\$  
15.159.807,96; A.1) Em razão da suplementação solicitada  
pela devedora ao credor, o valor da abertura de crédito  
passa a ser R\$ 92.485.692,96; A.2) O valor total das  
parcelas do financiamento ainda não liberadas acrescido  
do valor da suplementação concedida neste instrumento,  
totalizam R\$ 16.706.175,86, valor este que será liberado  
em parcelas, nas datas e valores indicados no Cronograma  
indicado no item A.3; A.3) O crédito aberto passará a ser  
liberado conforme o seguinte cronograma: Início de Obras  
11/2011 - Conclusão das Obras 10/06/2014: 1) 10/05/2014 -  
R\$ 16.706.175,85 - 99,5600; 2) 10/06/2014 - R\$ 0,01 -  
100,0000; A.4) Assim, diante do novo cronograma de  
liberação do crédito, ficam alterados os seguintes prazos  
da Cédula de Crédito Bancário: a) O prazo de carência de  
12 (doze) meses, com início em 10/03/2014 e término em  
10/03/2015, fica alterado para 12 (doze) meses, com  
início em 10 de junho de 2014 e término em 10 de junho de  
2015; b) O prazo de amortização de 125 (cento e vinte e  
cinco) meses, com início em 10 de março de 2015 e término

Continua no Verso



MATRÍCULA

234.685

FICHA

002

VERSO

em 10 de agosto de 2025, fica alterado para 125 (cento e vinte e cinco) meses, com início em 10 de junho de 2015 e término em 10 de novembro de 2025; c) O prazo de vencimento final do contrato estabelecido para ocorrer em 10 de agosto de 2025, fica alterado para 10 de novembro de 2025; A.5) Altera-se neste ato as taxas de juros efetiva anual e de 10,31% para 9,95% e mensal de 0,821055% para 0,793595%; B) O item 2 do Quadro Resumo da Cédula passa a vigorar com a seguinte redação: a) Valor máximo de abertura de crédito: R\$ 92.485.692,96; b) Juros: Taxa efetiva anual de 9,95% e taxa efetiva mensal de 0,793595%; c) Comissão de reserva de recurso: 0,00% a.m.; d) Comissão de abertura de crédito: 0,00% sobre o valor do crédito; e) Prazo máximo para liberação da 1ª parcela: 90 dias; f) Dia do mês reajuste/vencimento/liberação de parcela: 10; g) Prazo de carência: 12 meses; h) Prazo de amortização: 125 meses; i) Sistema de amortização: SAC; j) Percentual mínimo de garantia (ILG): 0,00%; k) Liberação dos financiamentos às unidades autônomas: (REGISTRO RGI); l) Percentual de financiamento do custo de construção do empreendimento: 100%; m) Forma de liberação do financiamento dos custos incorridos: (1ª parcela); n) Percentual mínimo de comercialização: 0,00%; o) Percentual mínimo de obra para liberação da 1ª parcela: 15%; e, p) Prazo para entrega de informações e documentos do empreendimento: 0 dias. A devedora obriga-se a constituir a favor do Itaú Unibanco Garantia Adicional de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Recebíveis Locatícios, através de instrumento próprio, no prazo de 60 (sessenta) dias a

Continua na ficha 003


**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
GERAL**
**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo**

MATRÍCULA

234.685

FICHA

003

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 08 de Dezembro de 2014

contar da data de emissão deste Aditivo, qual seja 23 de junho de 2014, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da referida Cédula. A garantia adicional mencionada na cláusula acima será constituída de instrumento próprio e deverá vigorar até que o empreendimento financiado atinja 60% (sessenta por cento) de comercialização de suas unidades. As devedoras pagarão a título de comissão de reestruturação a importância correspondente ao percentual de 1% (um por cento) incidente sobre o valor do financiamento concedido pelo credor, o qual corresponde à somatória de valor de abertura de crédito da cédula aditada e o valor referente à suplementação, objeto deste aditivo. Demais cláusulas e condições constam do título, que será microfilmado integralmente nesta data. O Escrevente autorizado, (Alexandro Lemes Trindade). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

#MD5:6DB4814700CE3BF4A60715FD3BED92C5#

Av.3 - 234.685 - São Paulo, 23 de dezembro de 2014.

(prenotação nº. 723.934 - 18/12/2014).

Da escritura de 10 de dezembro de 2014, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 10.434, Pág. nº 343, verifica-se que o número correto da inscrição no CNPJ, da proprietária CYRELA RORAIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é 07.910.251/0001-52, e não como constou, conforme prova o Comprovante de Situação Cadastral no CNPJ, emitido em 23 de dezembro de 2014, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. A Escrevente autorizada, (Luzia Antonia Abelini). O Oficial Substituto,

Continua no Verso





MATRICULA

234.685

FICHA

003

VERSO

(Nelson Amoroso).

R.4 - 234.685 - São Paulo, 23 de dezembro de 2014.

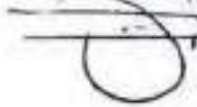
(prenotação n°. 723.934 - 18/12/2014).

TRANSMITENTE: CYRELA RORAIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo n° 555, 1° andar, sala 1001, parte, CNPJ/MF. n° 07.910.251/0001-52 (Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida em 01 de outubro de 2014, n° 248502014-88888251, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 25 de novembro de 2014, código de controle: 608D.CBFC.BE56.A27F, mencionadas no título).

ADQUIRENTE: ARRAIAL DO CABO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek n° 1.455, 5° andar, CNPJ/MF. n° 08.529.149/0001-74.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 10 de dezembro de 2014, do 9° Tabelião de Notas desta Capital, Livro n° 10.434, Pág. n° 343.

VALOR: R\$ 9.547.773,78 (nove milhões, quinhentos e quarenta e sete mil, setecentos e setenta e três reais e setenta e oito centavos). A Escrevente autorizada, (Luzia Antonia Abelini). O Oficial Substituto,   
(Nelson Amoroso).

#MD5:10D3408BDC22258F25B254FD9563E274#

Av.5 - 234.685 - São Paulo, 2 de junho de 2015.

Continua na ficha 004



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

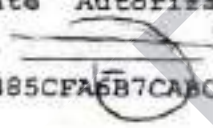
MATRICULA 234.685

FICHA 004

São Paulo, 02 de Junho de 2015

(prenotação nº. 737.340 - 15/05/2015).

Atendendo requerimento de 26 de maio de 2015, é feita esta averbação, para constar que as empresas ARRAIAL DO CABO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA: e, CYRELA RORAIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificadas anteriormente, retificaram e ratificaram os documentos que deram origem a presente matrícula, tão somente com relação a quantidade correta de vagas de garagem, que foi utilizada para cálculo das áreas comuns, totais e das frações ideais de terreno das unidades autônomas integrantes do Subcondomínio Thera Corporate (Torre 3), portanto, o imóvel objeto desta matrícula, tem direito ao uso de 29 (vinte e nove) vagas de garagem, e não como constou.

O Escrevente Autorizado, (Gilberto Bonicio). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

#MD5:4736A385CFA6B7CABCE3C22A7360A077#

CERTIFICA MAIS, para efeito de filiação que fica fazendo parte integrante da presente certidão a matrícula a seguir xerocopiada.....

**ESPAÇO EM BRANCO**

15º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

950588

11125-2-AA



## 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).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IX - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56  
DA INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

### NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública primária do **BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.507.610/0001-60 ("**Fundo**"), na quantidade de 4.170.000 (quatro milhões e cento e setenta mil) novas cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("**Valor da Cota**"), totalizando o volume da oferta primária de R\$417.000.000,00 (quatrocentos e dezessete milhões de reais); e secundária de 3.830.000 (três milhões e oitocentas e trinta mil) cotas ofertadas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, todas ofertadas pelo valor unitário equivalente ao Valor da Cota, totalizando o volume da oferta secundária de R\$383.000.000,00 (trezentos e oitenta e três milhões de reais), perfazendo volume total de, inicialmente, até R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) ("**Oferta**"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos ("**Instrução CVM 400**"), declarar que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações fornecidas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, que integram o "Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário" ("**Prospecto Preliminar**") são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém, na sua data de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, todas as informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das cotas do Fundo, do Fundo, da administradora do Fundo e de suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e ao investimento no Fundo, bem como quaisquer outras informações relevantes; e
- (iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**  
Na qualidade de Coordenador Líder

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:



## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Itau. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://itau.portaldeassinaturas.com.br/verificar/91A6-658F-6D30-F3ED> ou vá até o site <https://itau.portaldeassinaturas.com.br/verificar/> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 91A6-658F-6D30-F3ED



### Hash do Documento

0CD4F807A733CD9FAD489A93C176A653584E4A4784DC63D8AFCC948043C89774

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/02/2021 é(são) :

RODERICK SINCLAIR GREENLEES (Representante do Banco) -

132.416.008-07 em 19/02/2021 10:53 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

FLAVIO AUGUSTO AGUIAR DE SOUZA (Representante do

Banco) - 747.438.136-20 em 19/02/2021 09:44 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital





**ANEXO X - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

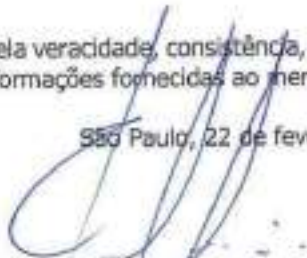
### NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, representada neste ato na forma de seu Estatuto Social ("**Administradora**"), na qualidade de Administradora do **BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.507.610/0001-60 ("**Fundo**"), declara, no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de cotas de emissão do Fundo ("**Oferta**"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos, que:

- (i) o Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário ("**Prospecto Preliminar**") contém as informações relevantes e necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas objeto da Oferta, do Fundo, da Administradora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que as informações contidas no Prospecto Preliminar são verdadeiras e que o mesmo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e
- (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e informações fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2021

Rodrigo Cavalcante  
Narrator



**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
na qualidade de Administradora

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO XI – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE CISÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ Nº 35.507.610/0001-60**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 09 DE FEVEREIRO DE 2021**

**DATA, LOCAL E HORÁRIO:** Realizada no dia 09 de fevereiro de 2021 às 10:00 horas, na sede da BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.507.610/0001-60 ("Fundo").

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação nos termos do item 9.2.8 do Regulamento do Fundo, tendo em vista a presença dos Cotistas, representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotas").

**PRESENÇA:** Presente à assembleia: (i) os cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo conforme lista de presença anexa à presente ata ("Cotistas"); e (ii) representantes da Administradora.

**MESA:** Presidente: Sérgio Dias; e Secretária: Ingrid Campos.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

- 1) A cisão parcial do Fundo, com a cisão da parcela do patrimônio do Fundo composta pelos ativos indicados no **Anexo I** à presente ata ("Parcela Cindida"), de modo que permanecem integrantes do patrimônio do Fundo os ativos indicados no **Anexo II** à presente ata ("Parcela Remanescente");
- 2) A versão da Parcela Cindida para o **TANTOU – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.420.742/0001-13, administrado pela Administradora ("Fundo Receptor");
- 3) A realização de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo, levantadas por ocasião da cisão, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data de realização da cisão, em observância da regulamentação aplicável;
- 4) A autorização à Administradora para que esta realize o desdobramento das Cotas, após efetivada a cisão, sendo certo que as Cotas advindas do desdobramento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes; e

5) A autorização para que a Administradora adote todas as medidas necessárias ao cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral, incluindo, mas não se limitando à efetivação da cisão parcial do Fundo.

**DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia, os Cotistas, por unanimidade e sem quaisquer restrições ou ressalvas, deliberaram por aprovar todas as matérias constantes na Ordem do Dia, de acordo com os seguintes termos:

1) Aprovar, tendo em vista a compatibilidade da política de investimentos do Fundo, a realização da cisão parcial do Fundo na data de **fechamento do dia 09 de fevereiro de 2021** ("Data da Cisão"), bem como a versão da Parcela Cindida para o Fundo Receptor. O Fundo Receptor receberá a parcela cindida do Fundo pela versão e consequente incorporação ao seu patrimônio, na Data da Cisão, observado que:

a. Será cindida e, conseqüentemente vertida ao Fundo Receptor, na Data de Cisão, a Parcela Cindida, correspondente a 51,760208972749% do valor do patrimônio líquido do Fundo, calculado conforme últimas informações divulgadas até a Data da Cisão, e de acordo com os termos e condições estabelecidos no Regulamento, com a efetiva transferência ao Fundo Receptor dos bens, direitos e obrigações descritos no **Anexo I** desta ata.

b. As Cotas do Fundo atualmente detidas pelos Cotistas, representativas de sua participação no patrimônio líquido do Fundo correspondente à Parcela Cindida serão canceladas indicada no **Anexo I**.

c. Ao final do procedimento de versão da Parcela Cindida ao Fundo Receptor, e em contrapartida ao cancelamento de cotas do Fundo, mencionado no item "b", acima, os Cotistas integralizarão cotas de emissão do Fundo Receptor com a versão da Parcela Cindida, na proporção detalhada no **Anexo I**, e passarão a ser titulares, em conjunto, de cotas do Fundo Receptor.

d. As Cotas do Fundo Receptor serão integralizadas pelo valor da Parcela Cindida, na Data da Cisão.

e. O Fundo Receptor assumirá, por sucessão civil, todos os direitos e obrigações decorrentes da Parcela Cindida, a partir da Data da Cisão, inclusive, passando a substituir o Fundo em todos os títulos e instrumentos relativos à Parcela Cindida.

f. A Parcela Cindida foi objeto de avaliação realizada há menos de 3 (três) meses, conforme critérios adotados na forma do **Anexo III** à presente ata.

g. A Administradora praticará todos os atos necessários junto à CVM no sentido de operacionalizar a integralização das cotas do Fundo Receptor em prol dos Cotistas mediante versão da Parcela Cindida, na forma do subitem "c" acima, bem como entregar à CVM as demonstrações contábeis do Fundo relativas à cisão parcial ora aprovada, acompanhadas de relatório do auditor independente, na forma da regulamentação aplicável. Como resultado da cisão parcial ora aprovada, a carteira do Fundo será



composta pela Parcela Remanescente e a participação dos Cotistas passará a ser a descrita no **Anexo II** à presente ata.

- 2) Determinar que as demonstrações contábeis do Fundo, levantadas na Data da Cisão, sejam auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da Data da Cisão, em observância da regulamentação aplicável;
- 3) Considerando após a cisão o Fundo possui 6.925.752,8426136 cotas, e em 9 de fevereiro de 2021 perfazia R\$ 735.160.690,48 (setecentos e trinta e cinco milhões cento e sessenta mil, seiscentos e noventa reais e quarenta e oito centavos), os Cotistas aprovam o desdobramento das Cotas à razão de 1,0684758998, de forma que o patrimônio do Fundo será representado por 7.400.000,00 (sete milhões, quatrocentas mil) Cotas, a partir do fechamento do dia 10 de fevereiro de 2020.
- 4) Autorizar o Administrador, no âmbito de suas próprias atribuições, a tomar todas as medidas necessárias ao cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral, incluindo, mas não se limitando ao levantamento de demonstrações financeiras específicas para a Data da Cisão, aditamento aos contratos de prestação de serviço do Fundo, versão da Parcela Cindida ao Fundo Receptor e a realização dos procedimentos necessários junto à CVM e B3 para operacionalizar a integralização das cotas do Fundo Receptor pelos Cotistas via incorporação, observada a divisão constante no **Anexo I**.

**ENCERRAMENTO:** Não havendo dúvidas ou considerações adicionais por parte dos cotistas, nem outras matérias a serem tratadas, foi encerrada esta Assembleia Geral e lavrada a presente ata, a qual foi assinada em 2 vias.

São Paulo, 09 de janeiro de 2021.



Sérgio Dias  
Presidente



Ingrid Campos  
Secretária



**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administradora

Danilo Barbieri  
CPF: 287.297.108-47  
Diretor

**ANEXO I**  
**PARCELA CINDIDA DO**  
**BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**1. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A PARCELA CINDIDA**

**a. Descrição do ativo e valor atribuído:**

<b>Cód. Papel</b>	<b>Valor Total</b>
BERRINI 500 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R\$ 201.008.659,50
BRZ ALIANCA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R\$ 69.644.706,73
BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	R\$ 336.755.558,68
PINHEIROS CORPORATE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R\$ 181.152.172,16
CAIXA	R\$ 249.761,30

**2. REPRESENTATIVIDADE DA PARCELA CINDIDA**

- a. A Parcela Cindida corresponde a 51,7602892749 % do patrimônio líquido do Fundo, na Data da Cisão.
- b. Considerando à totalidade dos ativos, atribui-se à Parcela Cindida o valor total de R\$ 788.810.858,37 (setecentos e oitenta e oito milhões, oitocentos e dez mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e trinta e sete centavos).
- c. A Parcela Cindida é representada por 7.431.176,76908641 Cotas do Fundo, as quais, após a conclusão do procedimento de cisão, serão canceladas.

**ANEXO II**  
**PARCELA REMANESCENTE DA CISÃO DO**  
**BARZEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**1. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A PARCELA REMANESCENTE**

a. **Descrição do ativo e valor atribuído:**

<b>Cód. Papel</b>	<b>Valor Total</b>
BARZEL JK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R\$ 175.254.494,09
BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A	R\$ 198.560.865,55
BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	R\$ 361.364.445,36

**2. REPRESENTATIVIDADE DA PARCELA REMANESCENTE**

d. A Parcela Remanescente corresponde a 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, após a Data da Cisão.

e. A Parcela Remanescente é representada por 6.925.752,8426136 Cotas do Fundo, detidas pelos Cotistas na seguinte proporção:

f. Considerando a totalidade dos ativos e passivos, atribui-se à Parcela Remanescente do valor total de R\$ 735.160.690,48 (setecentos e trinta e cinco milhões, cento e sessenta mil, novecentos e noventa reais e quarenta e oito centavos).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO XII – LAUDOS DE INTEGRALIZAÇÃO DOS ATIVOS**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)


**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO DO ATIVO**  
**DA BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**

**CALDERON NATANIA CONTÁBIL S/S**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.795.788/0001-08, com seus atos constitutivos registrados junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob nº 31.467, em sessão de 11/05/1981, e alterações posteriores, neste ato representada por seu sócio técnico, SR. **LÚCIO FRANCISCO DA SILVA**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 8.784.269-5 SSP/SP, inscrito o CPF/MF sob nº 872.733.308-68, e no CRC -SP sob nº 1SP 115.858/0-7, com endereço na Rua Doutor Clóvis de Oliveira, nº 575, apto. 04, Bairro Vila Progredior, São Paulo/SP, CEP: 05616-073, nomeada pela administração da **BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2128, 4º andar, sala 403, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.310.305/0001-04, para proceder a avaliação de seu patrimônio líquido contábil em **30 de setembro de 2020**, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ajustado a preços de mercado dos ativos, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos:

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

A avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de setembro de 2020 da **BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, tem por objetivo demonstrar o valor do patrimônio líquido de R\$ 201.067.875,61 (Duzentos e um milhões, sessenta e sete mil, oitocentos e setenta e cinco reais e sessenta e um centavos), conforme anexo I do laudo de avaliação e o valor ajustado do patrimônio líquido a preço de mercado do ativo, no valor de R\$ 306.663.899,71 (Trezentos e seis milhões, seiscentos e sessenta e três mil, oitocentos e noventa e nove reais e setenta e um centavos).

**RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE  
AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS**

A administração da **BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, é responsável pela escrituração dos livros e apresentação das informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos ajustes a preços de mercado dos ativos, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis e a preços de mercado dos ativos livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. 

O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela **BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, e os critérios de avaliação dos ajustes a valor de mercado dos ativos determinados pela administração estão inseridos ao anexo II do laudo de avaliação.

### **ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido, parte do patrimônio líquido contábil da sociedade **BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, a preços de mercado dos ativos, em 30 de setembro de 2020, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação dos procedimentos de exame do balanço patrimonial pela **BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, e nos ajustes a preços de mercado do ativo apresentado no anexo II, assim efetuamos o exame do balanço patrimonial da sociedade **BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** e dos seus ajustes a preços de mercado do ativo de acordo com as normas brasileiras de contabilidade, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo contabilista e que a avaliação seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil ajustado a preços de mercado dos ativos apurado para elaboração do nosso laudo de avaliação esteja livre de distorção relevante.

A emissão do laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores apresentados no laudo de avaliação. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do profissional da contabilidade, incluindo a avaliação dos riscos e distorção relevante no patrimônio líquido ajustado a preços de mercado dos ativos, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o profissional da contabilidade considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação do balanço patrimonial contábil ajustado a preços de mercado dos ativos da **BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas não, para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da **BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** O trabalho inclui também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração e as premissas utilizadas para determinação dos ajustes a preços de mercado dos ativos

Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

### **ATIVO AVALIADO A PREÇO DE MERCADO**

**BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, Sociedade anônima, de capital fechado, portadora do CNPJ (MF) sob nº 14.310.305/0001-04, é legítima proprietária do Centro Empresarial do Aço, situado avenida do Café, 277 - São Paulo - SP. O imóvel encontra-se registrado no balanço patrimonial da sociedade, levantado em 30 de setembro de 2020, pelo



valor residual de R\$ 282.496.975,90 (Duzentos e oitenta e dois milhões, quatrocentos e noventa e seis mil, novecentos e setenta e cinco reais e noventa centavos).

Em setembro de 2020, a sociedade **BRZ CEA**, contratou uma empresa especializada em avaliação, identificada no anexo II, para avaliar o bem a preço de mercado do Centro Empresarial do Aço, com base nesta avaliação inserida ao anexo II, apurando o valor do ativo em R\$ 388.093.000,00 (Trezentos e oitenta e oito milhões e noventa e três mil reais), o valor contábil do imóvel é R\$ 282.496.975,90 (Duzentos e oitenta e dois milhões, quatrocentos e noventa e seis mil, novecentos e setenta e cinco reais e noventa centavos), portanto existe uma mais valia atribuída ao imóvel no valor de R\$ 105.596.024,10 (Cento e cinco milhões, quinhentos e noventa e seis mil, vinte e quatro reais e dez centavos), que será adicionada ao valor do Patrimônio Líquido da empresa.

#### **AVALIAÇÃO DO NOVO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL DA SOCIEDADE**

Foram examinados os livros da contabilidade da empresa **BRZ CEA**, e todos os demais documentos necessários à elaboração deste laudo.

Para compor o novo Patrimônio Líquido da sociedade, iniciamos com base nas demonstrações contábeis levantadas em 30 de setembro de 2020, e posteriormente efetuamos a inclusão demonstradas a seguir:

<b>BRZ CEA</b>	<b>Novo Patrimônio Líquido em 30/09/2020</b>
(+) Patrimônio Líquido (ou acervo) conforme registros contábeis	201.067.875,61
(+) Mais/Menos Valia	105.596.024,10
(=) Novo Patrimônio Líquido	<b>306.663.899,71</b>

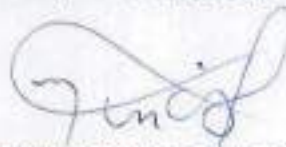
O novo patrimônio líquido da empresa **BRZ CEA**, em 30 de setembro de 2020, é de R\$ 306.663.899,71 (Trezentos e seis milhões, seiscentos e sessenta e três mil, oitocentos e noventa e nove reais e setenta e um centavos).

*LB*

### CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor do patrimônio líquido da **BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, ajustado a preço de mercado do ativo, corresponde ao montante de R\$ 306.663.899,71 (Trezentos e seis milhões, seiscentos e sessenta e três mil, oitocentos e noventa e nove reais e setenta e um centavos), não registrado contabilmente, representa em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil ajustado, avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 01 de outubro de 2020.



**CALDERON NATANIA CONTÁBIL S/S**  
LUCIO FRANCISCO DA SILVA  
CRC 1SP 115.858/O-7

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO DO ATIVO  
DA BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A  
ANEXO I**

Balancete Sintético - Levantado em 30 de setembro de 2020			
<u>BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.</u>			
CNPJ: 14.310.308/0001-04			
<u>ATIVO</u>		<u>PASSIVO</u>	
<b>Circulante</b>		<b>Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.471.541,25	Fornecedores	187.711,09
Contas a Receber	9.303.274,70	Obrigações Tributárias e Sociais	2.282.940,14
Adiantamentos Financeiros	-	Outras Obrigações	79.434,43
Tributos a Recuperar	7.410,23	Empréstimo e Financiamento	35.806.815,82
	11.782.226,23		36.356.902,48
<b>Não Circulante</b>		<b>Não Circulante</b>	
Investimentos	-	Empréstimo e Financiamento	73.871.740,82
<b>Propriedade para Investimento</b>			
Propriedade	252.496.975,60		
Imobilizado	11.367,75		
	252.508.343,35		73.871.740,82
		<b>Patrimônio líquido</b>	
		Capital Social	192.215.173,20
		Reservas	3.418.076,80
		Lucros (Prejuízos) Acumulados	(2.007.951,83)
		Resultado do Período	9.112.578,26
			201.737.876,43
<b>Total do ativo</b>	294.290.518,91	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	294.290.518,91

LB

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO DOS ATIVOS  
DA BRZ CEA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A  
ANEXO II**

Empresa especializada contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação:

**CUSHMAN & WAKEFIELD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Preparado para: BRZ CEA Investimentos Imobiliários S.A.

Referência: Condomínio Centro Empresarial do Aço – São Paulo



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO DOS ATIVOS  
DA BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**CALDERON NATANIA CONTÁBIL S/S**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.795.788/0001-08, com seus atos constitutivos registrados junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob nº 31.467, em sessão de 11/05/1981, e alterações posteriores, neste ato representada por seu sócio técnico, SR. LÚCIO FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 8.784.269-5 SSP/SP, inscrito o CPF/MF sob nº 872.733.308-68, e no CRC –SP sob nº 1SP 115.858/0-7, com endereço na Rua Doutor Clovis de Oliveira, nº 575, apto. 04, Bairro Vila Progredior, São Paulo/SP, CEP: 05616-073, nomeada pela administração da **BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.128, 4º andar, sala 403, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.541.066/0001-94, para proceder a avaliação de seu patrimônio líquido contábil em **30 de setembro de 2020**, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ajustado a preço de mercado dos ativos, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos:

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

A avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 setembro de 2020 da sociedade **BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, tem por objetivo demonstrar o valor do patrimônio líquido de R\$ 128.122.257,47 (Cento e vinte e oito milhões, cento e vinte e dois mil, duzentos e cinquenta e sete reais e quarenta e sete centavos), conforme anexo I do laudo de avaliação e o valor ajustado do patrimônio líquido a preço de mercado do ativo, no valor de R\$ 171.686.165,88 (Cento e setenta e um milhões, seiscentos e oitenta e seis mil, cento e sessenta e cinco reais e oitenta e oito centavos).

**RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE  
AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS**

A administração da **BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, é responsável pela escrituração dos livros e apresentação das informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos ajustes a preços de mercado dos ativos, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis e a preços de mercado dos ativos livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela **BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, e os critérios de avaliação dos ajustes a valor de mercado dos ativos determinados pela administração estão inseridos ao anexo II do laudo de avaliação.

## ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido, parte do patrimônio líquido contábil da sociedade **BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, a preço de mercado do ativo, em 30 de setembro de 2020, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação dos procedimentos de exame do balanço patrimonial da **BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, e nos ajustes a preços de mercado do ativo apresentado no anexo II.


Assim efetuamos o exame do balanço patrimonial da **BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, e dos seus ajustes a preços de mercado do ativo de acordo com as normas brasileiras de contabilidade, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo contabilista e que a avaliação seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil ajustado a preço de mercado dos ativos apurado para elaboração do nosso laudo de avaliação esteja livre de distorção relevante.

A emissão do laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores apresentados no laudo de avaliação. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do profissional da contabilidade, incluindo a avaliação dos riscos e distorção relevante no patrimônio líquido ajustado a preço de mercado dos ativos, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o profissional da contabilidade considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação do balanço patrimonial contábil ajustado a preços de mercado dos ativos da sociedade **BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da **BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, o trabalho inclui também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração e as premissas utilizadas para determinação dos ajustes a preço de mercado dos ativos.

Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

## RELAÇÃO DO ATIVO AVALIADO A PREÇO DE MERCADO

### **Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Sociedade empresária, portadora do CNPJ (MF) sob nº 19.070.453/0001-12, é legítima proprietária do imóvel Industrial, situado Avenida Paschoal Thomeu, 1.141 – Vila Nova Bonsucesso – Guarulhos – SP. O imóvel encontra-se registrado no balanço patrimonial da sociedade, levantado em 30 de setembro de 2020, pelo valor residual de R\$ 162.047.579,61 (Cento e sessenta e dois milhões, quarenta e sete mil, quinhentos e setenta e nove reais e sessenta e um centavos). 

Em setembro de 2020, a sociedade contratou uma empresa especializada em avaliação, identificada no anexo II, para avaliar o bem a preço de mercado do Imóvel Industrial em Guarulhos – SP, com base nesta avaliação inserida ao anexo II, apurando o valor do ativo em R\$ 264.306.000,00 (Duzentos e sessenta e quatro milhões e trezentos e seis mil reais).

Considerando que o valor do imóvel contábil na sociedade Bonsucesso é de R\$ 162.047.579,61 (Cento e sessenta e dois milhões, quarenta e sete mil, quinhentos e setenta e nove reais e sessenta e um centavos), que somado ao ágio de R\$ 58.694.511,98 (Cinquenta e oito milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, quinhentos e onze reais e noventa e oito centavos), totaliza o valor de R\$ 220.742.091,59 (Duzentos e vinte milhões, setecentos e quarenta e dois mil, noventa e um reais e cinquenta e nove centavos), diminuído do valor justo, podemos afirmar que há mais valia atribuída ao valor do imóvel de R\$ 43.563.908,41 (Quarenta e três milhões, quinhentos e sessenta e três mil, novecentos e oito reais e quarenta e um centavos).

#### QUADRO RESUMO DOS VALORES DOS ATIVOS E AJUSTE A PREÇO DE MERCADO

Empresa	Ativo	Ativo fto em 30/09/2020	Valor de Avaliação	Mais ou menos valia
Bonsucesso Log.	Imóvel Industrial - Guarulhos	220.742.091,59	264.306.000,00	43.563.908,41
<b>Saldo</b>		<b>220.742.091,59</b>	<b>264.306.000,00</b>	<b>43.563.908,41</b>

Abaixo demonstrativo do Patrimônio líquido da empresa Bonsucesso Log Park Empreend. Imob. Ltda, em 30 setembro de 2020:

BONSUCESSO LOG PARK EMPREEND. IMOB. LTDA.	Patrimônio líquido em 30/09/2020 em (R\$ mil)
(+) Patrimônio Líquido (ou acervo), conforme registros contábeis)	120.101.418,20
(+) ágio	58.694.511,98
(+/-) Mais/Menos Valia	43.563.908,41
<b>(=) Novo Patrimônio líquido</b>	<b>222.359.838,59</b>

#### AVALIAÇÃO DO NOVO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL DA SOCIEDADE BRASIA S.A.

Foram examinados os livros da contabilidade da empresa **Brasia S.A.**, e todos os demais documentos necessários à elaboração deste laudo.

Para compor o novo Patrimônio Líquido da sociedade **Brasia S.A.**, doravante denominada investidora, iniciamos com base nas demonstrações contábeis levantadas em 30 de setembro de 2020, e posteriormente efetuamos as inclusões e exclusões demonstradas a seguir:

BRASIA S.A.	Patrimônio Líquido em 30/09/2020 - R\$
Novo Patrimônio Líquido da Bonsucesso (Investida)	222.359.838,59
<b>Inclusões (+)</b>	<b>6.378.151,04</b>
Ativo Circulante	6.378.151,04
<b>Exclusões (-)</b>	<b>(57.051.823,75)</b>
Fornecedores	(37.346,20)
Contas a Pagar	(56.953.816,36)
Obrigações Tributárias e sociais	(60.661,19)
<b>Novo Patrimônio Líquido</b>	<b>171.686.165,88</b>

O novo patrimônio líquido da empresa **Brasia S.A.**, em 30 de setembro de 2020, é de R\$ 171.686.165,88 (Cento e setenta e um milhões, seiscentos e oitenta e seis mil, cento e sessenta e cinco reais e oitenta e oito centavos).

### CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor do patrimônio líquido da **BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, ajustado a preço de mercado dos ativos, corresponde ao montante de R\$ 171.686.165,88 (Cento e setenta e um milhões, seiscentos e oitenta e seis mil, cento e sessenta e cinco reais e oitenta e oito centavos), não registrado contabilmente, representa em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil ajustado, avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 01 de outubro de 2020.



**CALDERON NATANIA CONTÁBIL S/S**  
LUCIO FRANCISCO DA SILVA  
CRC 1SP 115.858/O-7



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO DOS ATIVOS  
DA BRASIA PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**ANEXO I**

Balancete Sintético - Levantado em 30 de setembro de 2020			
BRASIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A			
CNPJ: 23.541.085/0001-94			
ATIVO		PASSIVO	
<b>Circulante</b>		<b>Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	6.352.145,77	Fornecedores	37.346,20
Tributos a Recuperar	26.005,27	Outras Contas a Pagar	30.310.392,80
		Obrigações Tributárias e Sociais	1.749,19
		Outras Obrigações	58.912,00
	<u>6.378.151,04</u>		<u>30.408.400,19</u>
<b>Não Circulante</b>		<b>Não Circulante</b>	
Investimentos	-	Outras contas a Pagar	26.643.423,56
<b>Participações Societárias</b>			
Bonsucesso Log Park Empr. Imob. S.A.	120.101.418,20		
Investimento Alocado B.I.	58.694.511,98		
	<u>178.795.930,18</u>		<u>26.643.423,56</u>
		<b>Patrimônio líquido</b>	
		Capital Social	114.022.419,90
		Reservas	2.576.846,81
		Lucros (Prejuízos) Acumulados	12.102.911,35
		Resultado do Período	(579.920,59)
			<u>128.122.257,47</u>
<b>Total do ativo</b>	<u>185.174.081,22</u>	<b>* Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u>185.174.081,22</u>

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO DOS ATIVOS  
DA BRASIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**ANEXO II**

Empresa especializada contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação:

**CUSHMAN & WAKEFIELD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Preparado para: Bonsucesso Log. Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Referência: Avenida Paschoal Thomeu, 1141 – Vila Nova - Bonsucesso – Guarulhos – SP.

30 de setembro de 2020.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO DOS ATIVOS  
DA BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**CALDERON NATANIA CONTÁBIL S/S**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.795.788/0001-08, com seus atos constitutivos registrados junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob nº 31.467, em sessão de 11/05/1981, e alterações posteriores, neste ato representada por seu sócio técnico, SR. LÚCIO FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 8.784.269-5 SSP/SP, inscrito o CPF/MF sob nº 872.733.308-68, e no CRC -SP sob nº 1SP 115.858/0-7, com endereço na Rua Doutor Clovis de Oliveira, nº 575, apto. 04, Bairro Vila Progredior, São Paulo/SP, CEP: 05616-073, nomeado pela administração da **BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2128, 4º andar, sala 404, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.144.737/0001-05, para proceder a avaliação de seu patrimônio líquido contábil em **30 de setembro de 2020**, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ajustado a preços de mercado dos ativos, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos:

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

A avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de setembro de 2020 da **BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, tem por objetivo demonstrar o valor do patrimônio líquido de R\$ 410.162.918,49 (Quatrocentos e dez milhões, cento e sessenta e dois mil, novecentos e deztois reais e quarenta e nove centavos), conforme anexo I do laudo de avaliação e o valor ajustado do patrimônio líquido a preços de mercado dos ativos, no valor de R\$ 627.955.406,54 (Seiscentos e vinte e sete milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e seis reais e cinquenta e quatro centavos).

**RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE  
AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS**

A administração da **BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, é responsável pela escrituração dos livros e apresentação das informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos ajustes a preços de mercado dos ativos, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis e a preços de mercado dos ativos livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela **BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** e os critérios de avaliação dos ajustes a valor de

mercado dos ativos determinados pela administração estão inseridos ao anexo II do laudo de avaliação.

### **ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido, parte do patrimônio líquido contábil da **BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, a preços de mercado dos ativos, em 30 de setembro de 2020, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação dos procedimentos de exame do balanço patrimonial da **BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, e nos ajustes a preços de mercado dos ativos apresentados no anexo II, assim efetuamos o exame do balanço patrimonial da **BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** e dos seus ajustes a preços de mercado dos ativos de acordo com as normas brasileiras de contabilidade, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo contabilista e que a avaliação seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil ajustado a preços de mercado dos ativos apurado para elaboração do nosso laudo de avaliação esteja livre de distorção relevante.

A emissão do laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores apresentados no laudo de avaliação. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do profissional da contabilidade, incluindo a avaliação dos riscos e distorção relevante no patrimônio líquido ajustado a preços de mercado dos ativos, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o profissional da contabilidade considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação do balanço patrimonial contábil ajustado a preços de mercado dos ativos da **BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas não, para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da **BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** O trabalho inclui também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração e as premissas utilizadas para determinação dos ajustes a preços de mercado dos ativos

Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

## RELAÇÃO DOS ATIVOS AVALIADOS A PREÇOS DE MERCADO.

### 1 – Barzel JK Investimentos Imobiliários Ltda.

Sociedade empresária, portadora do CNPJ (MF) sob nº 26.514.386/0001-43, é legítima proprietária do Edifício São Luiz, situado na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Jardim Paulista – São Paulo – SP. O imóvel encontra-se registrado no balanço patrimonial da sociedade, levantado em 30 de setembro de 2020, pelo valor residual de R\$ 83.748.684,61 (Oitenta e três milhões, setecentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e sessenta e um centavos).

Em setembro de 2020, a sociedade contratou uma empresa especializada em avaliação, identificada no anexo II, para avaliar o bem a preço de mercado do "Edifício São Luiz, com base nesta avaliação inserida ao anexo II, apurando o valor do ativo em R\$ 173.106.000,00 (Cento e setenta e três milhões, cento e seis mil reais), o valor contábil do imóvel é de R\$ 83.748.684,61 (Oitenta e três milhões, setecentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e sessenta e um centavos), que somado ao ágio de R\$ 9.999,00 (Nove mil novecentos e noventa e nove reais), totaliza o valor de R\$ 83.758.683,61 (Oitenta e três milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três reais e sessenta e um centavos), portanto existe uma mais valia atribuída ao imóvel no valor de R\$ 89.347.316,39 (Oitenta e nove milhões, trezentos e quarenta e sete mil, trezentos e dezesseis reais e trinta e nove centavos), que será adicionada ao valor do patrimônio líquido da sociedade.

### 2 – Barzel HS Investimentos Imobiliários Ltda.

Sociedade empresária, portadora do CNPJ (MF) sob nº 28.128.033/0001-30, é legítima proprietária do Edifício Pinheiros Corporate, situado na Rua Henrique Schaumann, nº 270/278 - Jardim Paulista – São Paulo – SP. O imóvel encontra-se registrado no balanço patrimonial da sociedade, levantado em 30 de setembro de 2020, pelo valor residual de R\$ 97.745.717,23 (Noventa e sete milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, setecentos e dezessete reais e vinte e três centavos), já o patrimônio líquido da sociedade é de R\$ 108.781.303,99 (Cento e oito milhões, setecentos e oitenta e um mil, trezentos e três reais e noventa e nove centavos).

Em setembro de 2020, a sociedade contratou uma empresa especializada em avaliação, identificada no anexo II, para avaliar o bem a preço de mercado do "Edifício Pinheiros Corporate, com base nesta avaliação inserida ao anexo II, apurando o valor do ativo em R\$ 162.150.000,00 (Cento e sessenta e dois milhões, cento e cinquenta mil reais), o valor contábil do imóvel é de R\$ 97.745.717,23 (Noventa e sete milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, setecentos e dezessete reais e vinte e três centavos), portanto podemos afirmar que há uma mais valia atribuída ao valor do imóvel de R\$ 64.404.282,77 (Sessenta e quatro milhões, quatrocentos e quatro mil, duzentos e oitenta e dois reais e setenta e sete centavos) que deve ser refletida no Patrimônio Líquido da sociedade.


### **3 – Berrini 500 Investimentos Imobiliários Ltda.**

Sociedade empresária, portadora do CNPJ (MF) sob nº 26.569.587/0001-48, é legítima proprietária do Edifício Berrini 500, situado na Praça Professor José Lannes, nº 40 – Cidade Monções – São Paulo - SP. O imóvel encontra-se registrado no balanço patrimonial da sociedade, levantado em 30 de setembro de 2020, pelo valor residual de R\$ 130.968.287,05 (Cento e trinta milhões, novecentos e sessenta e oito mil, duzentos e oitenta e sete reais e cinco centavos), já o patrimônio líquido da sociedade é de R\$ 142.569.783,60 (Cento e quarenta e dois milhões, quinhentos e sessenta e nove mil, setecentos e oitenta e três reais e sessenta centavos).

Em setembro de 2020, a sociedade contratou uma empresa especializada em avaliação, identificada no anexo II, para avaliar o bem a preço de mercado do "Edifício Berrini 500", com base nesta avaliação inserida ao II, apurando o valor do ativo em R\$ 192.753.000,00 (Cento e noventa e dois milhões, setecentos e cinquenta e três mil reais), o valor contábil do imóvel é de R\$ 130.968.287,05 (Cento e trinta milhões, novecentos e sessenta e oito mil, duzentos e oitenta e sete reais e cinco centavos), portanto podemos afirmar que há mais valia atribuída ao valor do imóvel de R\$ 61.784.712,95 (Sessenta e um milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, setecentos e doze reais e noventa e cinco centavos), que deve ser refletida no patrimônio líquido da sociedade.

### **4 – BRZ Aliança Investimentos Imobiliários Ltda.**

Sociedade empresária, portadora do CNPJ (MF) sob nº 26.854.277/0001-75, é legítima proprietária do "Edifício Aliança", situado na Rua Verbo Divino, nº 1.547 – Chácara Santo Antônio– São Paulo – SP. O imóvel encontra-se registrado no balanço patrimonial da sociedade, levantado em 30 de setembro de 2020, pelo valor residual de R\$ 19.496.795,14 (Dezenove milhões, quatrocentos e noventa e seis mil, setecentos e noventa e cinco reais e quatorze centavos).

Em setembro de 2020, a sociedade **BRZ Aliança**, contratou uma empresa especializada em avaliação, identificada no anexo II, para avaliar o bem a preço de mercado do "Edifício Aliança", com base nesta avaliação inserida ao anexo II, apurando o valor do ativo em R\$ 65.191.000,00 (Sessenta e cinco milhões, cento e noventa e um mil reais). Considerando que o valor do imóvel contábil na **BRZ Aliança** é de R\$ 19.496.795,14 (Dezenove milhões, quatrocentos e noventa e seis mil, setecentos e noventa e cinco reais e quatorze centavos), que somado ao ágio pago na compra do imóvel, descontado a depreciação do período é de R\$ 43.438.028,92 (Quarenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil, vinte e oito reais e noventa e dois centavos), totaliza o valor de R\$ 62.934.824,06 (Sessenta e dois milhões, novecentos e trinta e quatro mil, oitocentos e vinte e quatro reais e seis centavos), diminuído do valor justo, podemos afirmar que há mais valia atribuída ao valor do imóvel de R\$ 2.256.175,94 (Dois milhões, duzentos e cinquenta e seis mil, cento e setenta e cinco reais e noventa e quatro centavos). 

### QUADRO RESUMO DOS VALORES DOS ATIVOS E AJUSTE A PREÇOS DE MERCADO

Empresas	Ativos em 30/09/2020	R\$	Valor da Avaliação	(+/-) Valor
Barzel JK	São Luiz + ágio	83.758.683,61	173.106.000,00	89.347.316,39
Barzel HS	Pinheiros Corporate	97.745.717,23	162.150.000,00	64.404.282,77
Berrini 500	Berrini 500	130.968.287,05	192.753.000,00	61.784.712,95
BRZ Aliança	Aliança + ágio	62.934.824,06	65.191.000,00	2.256.175,94
<b>Saldo</b>	-	<b>375.407.511,95</b>	<b>593.200.000,00</b>	<b>217.792.488,05</b>

### AVALIAÇÃO DO NOVO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL DA SOCIEDADE

#### BRASIA II S.A.

Foram examinados os livros da contabilidade da empresa **Brasia II S.A.**, e todos os demais documentos necessários à elaboração deste laudo.

Para compor o novo Patrimônio Líquido da sociedade **Brasia II S.A.**, doravante denominada Investidora, iniciamos com base nas demonstrações contábeis levantadas em 30 de setembro de 2020, e posteriormente efetuamos a inclusão demonstrada a seguir:

Composição do Patrimônio Líquido (ou Ativo), conforme registros contábeis em 30/09/2020		(+/-) Valor	(+) Novo Patrimônio Líquido
Barzel JK + ágio	90.196.422,45	89.347.316,39	179.543.738,84
Barzel HS	108.781.303,99	64.404.282,77	173.185.586,76
Berrini 500	142.569.783,60	61.784.712,95	204.354.496,55
BRZ Aliança + ágio	66.314.255,81	2.256.175,94	68.570.431,75
Ativo Brasia II	2.301.152,64	-	2.301.152,64
<b>Saldo</b>	<b>410.162.918,49</b>	<b>217.792.488,05</b>	<b>627.955.406,54</b>

O novo patrimônio líquido da empresa **Brasia II S.A.**, em 30 de setembro de 2020, é de R\$ 627.955.406,54 (Seiscentos e vinte e sete milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e seis reais e cinquenta e quatro centavos).

## CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor do patrimônio líquido da **BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, ajustado a preços de mercado dos ativos, corresponde ao montante de R\$ 627.955.406,54 (Seiscentos e vinte e sete milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e seis reais e cinquenta e quatro centavos), não registrado contabilmente, representa em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil ajustado, avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 01 de outubro de 2020.



**CALDERON NATANIA CONTÁBIL S/S**  
LUCIO FRANCISCO DA SILVA  
CRC 1SP 115.858/O-7



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO DOS ATIVOS  
DA BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**ANEXO I**

Balancete Sintético - Levantado em 30 de setembro de 2020			
BRZ BRASIA II PROPERTIES INVEST. IMOBILIÁRIOS S.A			
CNPJ: 28.144.737/0001-05			
ATIVO		PASSIVO	
<b>Circulante</b>		<b>Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.273.533,26	Fornecedores	-
Tributos a Recuperar	27.693,19	Obrigações Tributárias e Sociais	73,81
	<u>2.301.226,45</u>		<u>73,81</u>
<b>Não Circulante</b>		<b>Não Circulante</b>	
Investimentos	-		
<b>Participações Societárias</b>			
Participações Societárias	407.861.765,85		
	<u>407.861.765,85</u>		<u>-</u>
		<b>Patrimônio líquido</b>	
		Capital Social	419.057.220,50
		Reserva de Capital	2.000.000,40
		Lucros (Prejuízos) Acumulados	(17.300.189,05)
		Resultado do Período	6.405.886,54
			<u>410.162.918,49</u>
<b>Total do Ativo</b>	<u>410.162.992,30</u>	<b>Total do Passivo e Patrimônio líquido</b>	<u>410.162.992,30</u>

LB


**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO DOS ATIVOS  
DA BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
ANEXO II**

Empresa especializada contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação:

**CUSHMAN & WAKEFIELD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Laudos de Avaliação:

- Edifício São Luiz – Referência: Avenida Presidente Juscelino Kubitsche, 1.830 – Jardim Paulista – São Paulo - SP;
- Edifício Pinheiros Corporate – Referência: rua Henrique Schaumann, nº 270/278 – Jardim Paulista – São Paulo - SP;
- Edifício Berrini 500 – Referência Praça Professor José Lannes, nº 40 – Cidade Monções – São Paulo – SP;
- Edifício Aliança – Referência Verbo Divino, nº 1.547 – Chácara Santo Antônio – São Paulo – SP.

30 de setembro de 2020. 

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO DOS ATIVOS  
DA BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**


**CALDERON NATANIA CONTÁBIL S/S**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.795.788/0001-08, com seus atos constitutivos registrados junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob nº 31.467, em sessão de 11/05/1981, e alterações posteriores, neste ato representada por seu sócio técnico, SR. LÚCIO FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 8.784.269-5 SSP/SP, inscrito o CPF/MF sob nº 872.733.308-68, e no CRC -SP sob nº 1SP 115.858/0-7, com endereço na Rua Doutor Clovis de Oliveira, nº 575, apto. 04, Bairro Vila Progrelior, São Paulo/SP, CEP: 05616-073, nomeada pela administração da **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.128, 4º andar, sala 403, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.481.145/0001-36, para proceder a avaliação de seu patrimônio líquido contábil em **30 de setembro de 2020**, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ajustado a preços de mercado dos ativos, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos:

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

A avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de setembro de 2020 da **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, tem por objetivo demonstrar o valor do patrimônio líquido de R\$ 186.325.102,92 (Cento e oitenta e seis milhões, trezentos e vinte e cinco mil, cento e dois reais e noventa e dois centavos), conforme anexo I do laudo de avaliação e o valor ajustado do patrimônio líquido a preços de mercado do ativo, no valor de R\$ 292.347.618,82 (Duzentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e sete mil, seiscentos e dezoito reais e oitenta e dois centavos).

**RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE  
AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS**

A administração da **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** é responsável pela escrituração dos livros e apresentação das informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos ajustes a preços de mercado dos ativos, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis e a preços de mercado dos ativos livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, e os critérios de avaliação dos ajustes a valor de mercado dos ativos determinados pela administração estão inseridos ao anexo II do laudo de avaliação. 

## ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido, parte do patrimônio líquido contábil da sociedade **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, a preço de mercado do ativo, em 30 de setembro de 2020, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação dos procedimentos de exame do balanço patrimonial da sociedade **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, e nos ajustes a preços de mercado do ativo apresentado no anexo II.

Assim efetuamos o exame do balanço patrimonial da **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, e dos seus ajustes a preços de mercado do ativo de acordo com as normas brasileiras de contabilidade, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo contabilista e que a avaliação seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil ajustado a preços de mercado dos ativos apurado, para elaboração do nosso laudo de avaliação esteja livre de distorção relevante.

A emissão do laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores apresentados no laudo de avaliação. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do profissional da contabilidade, incluindo a avaliação dos riscos e distorção relevante no patrimônio líquido ajustado a preços de mercado dos ativos, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o profissional da contabilidade considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação do balanço patrimonial contábil ajustado a preços de mercado dos ativos da sociedade **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas não, para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da sociedade **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** O trabalho inclui, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração e as premissas utilizadas para determinação dos ajustes a preços de mercado dos ativos.

Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

## RELAÇÃO DO ATIVO AVALIADO A PREÇOS DE MERCADO.

### 1 – BRZ CD1 Investimentos imobiliários S.A.

Sociedade de capital fechado, portadora do CNPJ (MF) sob nº 32.026.307/0001-58, é legítima proprietária do Centro de Distribuição CD 01, situado na Rodovia Anhanguera, KM 17,8 - Vila Romana - Osasco - SP. O imóvel encontra-se registrado no balanço patrimonial da sociedade, levantado em 30 de setembro de 2020, pelo valor residual de R\$ 274.267.484,10 (Duzentos e setenta e quatro milhões, duzentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e dez centavos).

Em setembro de 2020, a sociedade contratou uma empresa especializada em avaliação, identificada no anexo II, para avaliar o bem a preço de mercado do Centro de Distribuição CD 01, com base nesta avaliação inserida ao anexo II, apurando o valor do ativo em R\$ 380.290.000,00 (Trezentos e oitenta milhões e duzentos e noventa mil reais), o valor contábil do imóvel é de R\$ 274.267.484,10 (Duzentos e setenta e quatro milhões, duzentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e dez centavos), portanto existe uma mais valia atribuída ao imóvel no valor de 106.022.515,90 (Cento e seis milhões, vinte e dois mil, quinhentos e quinze reais e noventa centavos), que deve ser refletida no Patrimônio Líquido da sociedade.

#### QUADRO RESUMO DOS VALORES DOS ATIVOS E AJUSTE A PREÇO DE MERCADO

Empresa	Ativo	Saldo Contábil em 30/09/2020	Valor de Avaliação	Mais valia atribuída
BRZ CD1	Imóvel Centro de Distribuição Anhanguera (CDA)	274.267.484,10	380.290.000,00	106.022.515,90
<b>Saldo</b>		<b>274.267.484,10</b>	<b>380.290.000,00</b>	<b>106.022.515,90</b>

#### AVALIAÇÃO DO NOVO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL DA SOCIEDADE BRASIA II (D) S.A.

Foram examinados os livros da contabilidade da empresa **Brasia II (D) S.A.**, e todos os demais documentos necessários à elaboração deste laudo.

Para compor o novo Patrimônio Líquido da sociedade **Brasia II (D) S.A.**, doravante denominada investidora, iniciamos com base nas demonstrações contábeis levantadas em 30 de setembro de 2020, e posteriormente efetuamos a inclusão demonstrada a seguir:

Empresa	Patrimônio Líquido - Saldo Contábil em 30/09/2020	Ajuste a Preço de Mercado de Ativos	Novo Valor do Patrimônio Líquido
BRZ Brasia II (D)	186.325.102,92	106.022.515,90	292.347.618,82
<b>Saldo</b>	<b>186.325.102,92</b>	<b>106.022.515,90</b>	<b>292.347.618,82</b>

O novo patrimônio líquido da empresa **Brasia II (D) S.A.**, em 30 de setembro de 2020, é de R\$ 292.347.618,82 (Duzentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e sete mil, seiscentos e dezoito reais e oitenta e dois centavos).

## CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor do patrimônio líquido da **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, ajustado a preço de mercado dos ativos, corresponde ao montante de R\$ 292.347.618,82 (Duzentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e sete mil, seiscentos e dezoito reais e oitenta e dois centavos), não registrado contabilmente, representa em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil ajustado, avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 01 de Outubro de 2020.



**CALDERON NATANIA CONTÁBIL S/S**  
LUCIO FRANCISCO DA SILVA  
CRC 1SP 115.858/O-7

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
DA BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**ANEXO I**

Balancete Sintético - Levantado em 30 de setembro de 2020.			
<u>BRZ BRASIA II D INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A</u>			
CNPJ: 36.481.146/0001-36			
<u>ATIVO</u>		<u>PASSIVO</u>	
<b>Circulante</b>		<b>Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	66.072,27	Fornecedores	-
Adiantamentos Financeiros	-	Outras Contas a Pagar	-
Tributos a Recuperar	0,00	Obrigações Tributárias e Sociais	0,46
	<u>66.072,30</u>		<u>0,46</u>
<b>Não Circulante</b>		<b>Não Circulante</b>	
Investimentos	-	Empréstimos e Financiamentos	-
Participações Societárias			
Participações Societária	186.227.031,08		
	<u>186.227.031,08</u>		
		<b>Patrimônio líquido</b>	
		Capital Social	183.990.195,10
		Reserva de Capital	2.000.000,19
		Lucros (Prejuízos) Acumulados	(162,88)
		Lucro do Período	375.110,42
			<u>186.325.142,82</u>
<b>Total do ativo</b>	<u>186.325.163,38</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u>186.325.163,38</u>

14

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
AJUSTADO A PREÇOS DE MERCADO DOS ATIVOS  
DA BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
ANEXO II**

Empresa especializada contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação:

**CUSHMAN & WAKEFIELD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Preparado para: Brasia II (D) Investimentos Imobiliários S.A.

Referência: Rodovia Anhanguera, KM 17,8 – Vila Romana – Osasco – SP.





**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**CISÃO TOTAL**  
**DA BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**CALDERON NATANIA CONTÁBIL S/S**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.795.788/0001-08, com seus atos constitutivos registrados junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob nº 31.467, em sessão de 11/05/1981, e alterações posteriores, neste ato representada por seu sócio técnico, SR. LÚCIO FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 8.784.269-5 SSP/SP, inscrito o CPF/MF sob nº 872.733.308-68, e no CRC -SP sob nº 1SP 115.858/0-7, com endereço na Rua Doutor Clovis de Oliveira, nº 575, apto. 04, Bairro Vila Progredior, São Paulo/SP, CEP: 05616-073, nomeado pela administração da **BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2128, 4º andar, sala 404, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.144.737/0001-05 ("**BRASIA II S.A.**"), para proceder a avaliação de seu patrimônio líquido contábil em **30 setembro de 2020**, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com vistas à cisão total da **BRASIA II S.A.**, e versão total cindida de seu patrimônio para as empresas:

**BARZEL JK INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, sala 403, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 26.514.386/0001-43 ("**BARZEL JK**"); **BERRINI 500 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, sala 403, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 26.569.587/0001-48 ("**BERRINI 500**"); **BARZEL HS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, sala 403, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 28.128.033/0001-30 ("**BARZEL HS**") e a **BRZ ALIANÇA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, sala 403, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 26.854.277/0001-75 ("**BRZ ALIANÇA**"), na forma do Protocolo e Justificação da Cisão da **BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, celebrado entre as sociedades em 30 de setembro de 2020, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos:

## OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A Cisão total faz parte de um processo de reorganização societária e de negócios, envolvendo a **BRASIA II S.A, BARZEL JK, BERRINI 500, BARZEL HS** e a **BRZ ALIANÇA**, otimizando-se a melhor alocação de investimentos, redução de custos, despesas operacionais e racionalização de seus processos, e com a finalidade de simplificação da estrutura societária, operação essa que será submetida aos acionistas da **BRASIA II S.A.**, para deliberação, nas condições a seguir expostas, tudo com fundamento no disposto nos artigos 1.116 a 1.118 do Código Civil e suplementarmente nos artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

## DA CINDIDA

A **BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede nesta Capital na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.128, 4º andar, Sala 404, bairro Jardim Paulistano CEP 01451-000 inscrita no CNPJ/MF sob nº 28.144.737/0001-05.

## DAS CIDADAS

**BARZEL JK INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, sala 403, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 26.514.386/0001-43;

**BERRINI 500 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, sala 403, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 26.569.587/0001-48;

**BARZEL HS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, sala 403, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 28.128.033/0001-30;

**BRZ ALIANÇA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2128, 4º andar, sala 403, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 26.854.277/0001-75.

## DAS CARACTERÍSTICAS DA CISÃO TOTAL

1ª

A **BRASIA II S.A.**, apresenta na data base de 30.09.2020, o patrimônio líquido contábil no valor de R\$ 410.162.918,49 (Quatrocentos e dez milhões, cento e sessenta e dois mil, novecentos e dezoito reais e quarenta e nove centavos), conforme anexo, sendo que a totalidade desse patrimônio líquido será cindida pela operação de cisão total e incorporada pelas empresas: **BARZEL JK, BERRINI 500, BARZEL HS** e a **BRZ ALIANÇA**.

Tendo em vista a cisão total ora procedida, ocorrerá a extinção da sociedade **BRASIA II S.A.**, com a versão total do seu patrimônio líquido no valor de R\$ 410.162.918,49 (Quatrocentos e dez milhões, cento e sessenta e dois mil, novecentos e dezoito reais e quarenta e nove centavos), a ser dividido entre cada uma das Incorporadoras da seguinte forma:

- a) **BARZEL JK:** R\$ 90.186.423,45 (Noventa milhões, cento e oitenta e seis mil, quatrocentos e vinte e três reais e quarenta e cinco centavos), a ser incorporado pela Barzel Jk no âmbito da cisão total;
- b) **BERRINI 500:** R\$ 142.569.783,60 (Cento e quarenta e dois milhões, quinhentos e sessenta e novo mil, setecentos e oitenta e três reais e sessenta centavos), a ser incorporado pela Berrini 500 no âmbito da cisão total;
- c) **BARZEL HS:** R\$ 111.092.455,63 (Cento e onze milhões, noventa e dois mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e três centavos), a ser incorporado pela Barzel HS no âmbito da cisão total; e
- d) **BRZ ALIANÇA:** R\$ 66.314.255,81 (Sessenta e seis milhões, trezentos e quatorze mil, duzentos e cinquenta e cinco mil e oitenta e um centavos), a ser incorporado pela BRZ Aliança no âmbito da cisão total.

As incorporadoras citadas acima, farão os devidos registros contábeis aos elementos patrimoniais recebidos da **BRASIA II S.A.**

#### **RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS**

A administração da **BRASIA II S.A.**, é responsável pela escrituração dos livros e apresentação das informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

#### **ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido, parte do patrimônio líquido contábil da **BRASIA II S.A.**, em 30 de setembro de 2020, com os procedimentos em conexão com o exame das respectivas rubricas registradas no balanço patrimonial, levantado em 30 de setembro de 2020, elaborado sob a responsabilidade da administração da **BRASIA II S.A.**, de acordo com as normas brasileiras de contabilidade, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo contabilista e que a avaliação seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para elaboração do laudo de avaliação esteja livre de distorção relevante. 14

## CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 410.162.918,49 (Quatrocentos e dez milhões, cento e sessenta e dois mil, novecentos e dezoto reais e quarenta e nove centavos), conforme balanço patrimonial levantado em 30 de setembro de 2020, resumido no **Anexo**, representa em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da **BRASIA II S.A.**, e está registrado na contabilidade de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 02 de outubro de 2020.



**CALDERON NATANIA CONTÁBIL S/S**  
LUCIO FRANCISCO DA SILVA  
CRC 1SP 115.858/O-7

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CISÃO TOTAL

DA BRASIA II PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO

DESCRIÇÃO	R\$					Saldo na BRASIA II após cisão
	Saldo na BRASIA II	Parcela cindida para BARZEL JK	Parcela cindida para BERRINI 500	Parcela cindida para BARZEL HS	Parcela cindida para BRZ ALIANÇA	
<b>Ativo</b>						
<b>Circulante</b>	2.391.226,45	-	-	(2.301.226,45)	-	-
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.273.533,26	-	-	(2.273.533,26)	-	-
Tributos a Recuperar	27.693,19	-	-	(27.693,19)	-	-
<b>Não Circulante</b>	407.961.765,85	(90.186.423,45)	(142.569.783,60)	(108.791.302,99)	(66.314.255,81)	-
Participações Sociárias	394.413.737,93	(90.386.423,45)	(142.569.783,60)	(108.781.303,99)	(22.876.226,89)	-
Investimentos Abocados	43.448.027,92	-	-	(9.999,00)	(43.438.028,92)	-
<b>Total do Ativo</b>	410.162.992,30	(90.186.423,45)	(142.569.783,60)	(111.092.529,44)	(66.314.255,81)	-

DESCRIÇÃO	R\$					Saldo na BRASIA II após cisão
	Saldo na BRASIA II	Parcela cindida para BARZEL JK	Parcela cindida para BERRINI 500	Parcela cindida para BARZEL HS	Parcela cindida para BRZ ALIANÇA	
<b>Passivo</b>						
<b>Circulante</b>	73,81	-	-	(73,81)	-	-
Obrigações Tributárias	73,81	-	-	(73,81)	-	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	410.162.918,49	(90.186.423,45)	(142.569.783,60)	(111.092.455,63)	(66.314.255,81)	-
Patrimônio Líquido	410.162.918,49	(90.186.423,45)	(142.569.783,60)	(111.092.455,63)	(66.314.255,81)	-
<b>Total do Passivo</b>	410.162.992,30	(90.186.423,45)	(142.569.783,60)	(111.092.529,44)	(66.314.255,81)	-

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**INCORPORAÇÃO**  
**DA BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**CALDERON NATANIA CONTÁBIL S/S**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.795.788/0001-08, com seus atos constitutivos registrados junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob nº 31.467, em sessão de 11/05/1981, e alterações posteriores, neste ato representada por seu sócio técnico, SR. LÚCIO FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 8.784.269-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 872.733.308-68, e no CRC -SP sob nº 1SP 115.858/0-7, com endereço na Rua Doutor Clovis de Oliveira, nº 575, apto. 04, Bairro Vila Progredior, São Paulo/SP, CEP: 05616-073, nomeada pela administração da sociedade **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, para proceder a avaliação de seu patrimônio líquido contábil em 30 de setembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos:

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

A Incorporação faz parte de um processo de reorganização societária e de negócios, envolvendo a **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** e a **BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, não mais se justificando a manutenção das duas sociedades, otimizando-se a redução de custos, despesas operacionais, tributárias e racionalização de seus processos, e com a finalidade de simplificação da estrutura societária, resolvem os sócios aprovar a incorporação da **BRZ BRASIA II (D)** na **BRZ CD1** nas condições a seguir expostas, tudo com fundamento no disposto nos artigos 1.116 a 1.118 do Código Civil e suplementarmente nos artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

**DA INCORPORADA**

A **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede nesta Capital na Avenida Faria Lima, nº 2.128, 4º andar, Sala 403, bairro Jardim Paulistano CEP 01451-903 inscrita no CNPJ/MF sob nº 35.481.145/0001-36 e na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.549.406.

**DA INCORPORADORA**

A **BRZ CD1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede nesta Capital na Avenida Faria Lima, nº 2.128, 4º andar, Sala 403, bairro Jardim Paulistano CEP 01451-000 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.026.307/0001-58 e na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.545.532.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**INCORPORAÇÃO**  
**DA BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**

**DAS CARACTERÍSTICAS DA INCORPORAÇÃO**

1ª

Em decorrência da incorporação, haverá a baixa do patrimônio líquido contábil da **BRZ BRASIA II (D)**, que é de R\$ 186.325.102,92 (Cento e oitenta e seis milhões, trezentos e vinte e cinco mil, cento e dois reais e noventa e dois centavos), antes da eliminação da participação, após a eliminação o valor passa para R\$ 98.071,84 (Noventa e oito mil, setenta e um reais e oitenta e quatro centavos), conforme demonstrado no anexo.

2ª

Tendo em vista a incorporação ora procedida, ocorrerá a extinção da totalidade das quotas sociais e do capital social da **BRZ BRASIA II (D)**, com a versão total do seu patrimônio líquido após ajustes de R\$ R\$ 98.071,84 (noventa e oito mil, setenta e um reais e oitenta e quatro centavos), por sua vez a **BRZ CD1** fará os devidos registro contábeis relativos aos elementos patrimoniais recebidos da **BRZ BRASIA II (D)**.

3ª

Efetivada a operação proposta, a **BRZ CD1** sucederá a **BRZ BRASIA II (D)**, em todos os seus direitos e obrigações, nos termos do disposto na legislação aplicável, ficando a **BRZ CD1** também responsável pela guarda e conservação de documentos da **BRZ BRASIA II (D)**.

4ª

**RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS**

A administração da **BRZ BRASIA II (D)** é responsável pela escrituração dos livros e apresentação das informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
DA BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

5ª

**ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE**

Minha responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil de parte do patrimônio líquido contábil da **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, em 30 de setembro de 2020, com os procedimentos em conexão com o exame das respectivas rubricas registradas no balanço patrimonial, levantado em 30 de setembro de 2020, elaborado sob a responsabilidade da administração da **BRZ BRASIA II (D)**, de acordo com as normas brasileiras de contabilidade, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo contabilista e que a avaliação seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para elaboração do laudo de avaliação esteja livre de distorção relevante.

**CONCLUSÃO**

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor do patrimônio líquido contábil da **BRZ BRASIA II (D)**, para fins de incorporação reversa pela **BRZ CD1**, é de R\$ 98.071,84 (Noventa e oito mil, setenta e um reais e oitenta e quatro centavos), após a eliminação da participação societária, conforme balanço patrimonial levantado em 30 de setembro de 2020 e resumido no Anexo, representa em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da sociedade **BRZ BRASIA II (D) INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, e está registrado na contabilidade de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 02 de outubro de 2020.



**CALDERON NATANIA CONTÁBIL S/S**  
LUCIO FRANCISCO DA SILVA  
CRC 1SP 115.858/O-7





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)