

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: Agrícola Formosa LTDA. e REIT Securitizadora S.A.

FINALIDADE: Avaliação patrimonial

PROPRIEDADE: Fazenda Dom Laurindo IV-A – Lote 17, registrado sob a matrícula nº 25.982, localizados no município de Luís Eduardo Magalhães - BA

DATA: 10 de maio de 2023

VIA DIGITAL

São Paulo, 10 de maio de 2023

Agrícola Formosa LTDA. e REIT Securitizadora S.A.

At.: Sra. Juliana Machado

Rua Visconde de Pirajá, 152 – sl.301 - Ipanema

Rio de Janeiro – RJ

Ref.: Relatório de Avaliação do Imóvel Urbano denominado “Fazenda Dom Laurindo IV-A – Lote 17”, registrados sob a matrícula nº 25.982, localizados no município de Luis Eduardo Magalhães – BA.

Prezada Senhora,

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** e o **Valor de Liquidação Forçada** 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 37 páginas. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluiremos os seguintes valores para o imóvel, na data de 04 de maio de 2023:

Agrícola Formosa LTDA. e REIT Securitizadora S.A.
At.: Sr. Juliana Machado
Rua Visconde de Pirajá, 152 – sl.301 - Ipanema
Rio de Janeiro – RJ

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

CONCLUSÃO DE VALORES

Lote N° 17 - Matrícula N° 25.982

Área do Imóvel (m ²)	58.091,00
Valor de Mercado para Venda	R\$ 6.773.000,00 (Seis Milhões, Setecentos e Setenta e Três Mil Reais)
Valor Unitário	R\$/m ² 116,59
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 4.453.000,00 (Quatro Milhões, Quatrocentos e Cinquenta e Três Mil Reais)
Valor Unitário	R\$/m ² 76,66

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

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

Atenciosamente,

Byanca Knupp
Consultora Júnior - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

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

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

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

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Imóveis urbanos, terrenos
Endereço:	Município de Luís Eduardo Magalhães - BA
Data da avaliação:	04 de maio de 2023
Data da inspeção:	08 de abril de 2023
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda e o Valor de Liquidação Forçada
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de avaliação patrimonial
Metodologias:	Método do Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-23-66032-900123

VIA DIGITAL

DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES

Terreno – Fazenda Dom Laurindo IV-A – Lote 17:	Topografia da área útil:	Boa – quase plana com declive <5%
	Formato:	Regular
	Área:	58.091,00 m ² (conforme Matrícula)
	Descrição:	Imóvel urbano, que compõem a Fazenda Dom Laurindo IV-A, sem construções

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

Acessibilidade: Localizados na Rodovia BR-242, no município de Luís Eduardo Magalhães – Bahia.

Vizinhança: Região com ocupação logística, centros de armazenamento de grãos, comércio e hotelaria.

Infraestrutura logística: O Aeroporto de Barreiras localiza-se a aproximadamente 100 km das propriedades, sendo atingível em cerca de 1h 20 min de automóvel.

Melhoramentos Públicos: Infraestrutura básica disponível.

DOCUMENTAÇÃO

Registros: Matrícula nº 25.982 registrada no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães, Estado da Bahia.

Outros: Arquivo formato KMZ desmembramento das áreas

ZONEAMENTO

Zona:	ZPA: Zona de Proteção Ambiental; e MZI: Macrozona Industrial.
Uso:	ZPA: Proteção à diversidade biológica; e MZI: Industrial.
Taxa de Ocupação:	ZPA: Não especificado; e MZI: 0,75.
Coefficiente de aproveitamento	ZPA: máximo: Não especificado; e MZI: máximo: Não especificado.

MERCADO

O mercado de Luís Eduardo Magalhães desenvolveu-se na produção agrícola e sendo uma região consolidada na produção de soja, algodão e milho.

A fronteira agrícola conhecida como MATOPIBA (Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia), virou alvo de especulações para valorização de ativos financeiros de fundos de pensão estrangeiros. A busca por terras agrícolas, não se destina exclusivamente para torná-las produtivas, mas sim tornarem rendimentos, segundo pesquisa publicada pela Rede Social de Justiça e Direitos Humanos, empresa Radar S/A e a especulação com Terras no Brasil.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 265,15/m² e R\$ 419,97/m², com áreas variando entre 4.615,12 m² e 24.519,60 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização e zoneamento.

ANÁLISE SWOT**PONTOS FORTES E
OPORTUNIDADES**

- Possibilidade de loteamento nos terrenos para usos comercial, residencial e industrial; e
- Proximidade com a região urbanizada.

**PONTOS FRACOS E
AMEAÇAS**

- As terras estão sem nenhum uso e sem nenhuma produção no momento, deixando de gerar qualquer tipo de renda.

CONCLUSÃO DE VALORES

Lote N° 17 - Matrícula N° 25.982

Área do Imóvel (m²) 58.091,00**Valor de Mercado para Venda**
R\$ **6.773.000,00**
(Seis Milhões, Setecentos e Setenta e Três Mil Reais)Valor Unitário R\$/m² 116,59**Valor de Liquidação Forçada**
R\$ **4.453.000,00**
(Quatro Milhões, Quatrocentos e Cinquenta e Três Mil Reais)Valor Unitário R\$/m² 76,66

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

LOTE 17



Fonte: Cushman & Wakefield

LOTE 17



Fonte: Cushman & Wakefield

LOTE 17



Fonte: Cushman & Wakefield

LOTE 17



Fonte: Cushman & Wakefield

LOTE 17



Fonte: Cushman & Wakefield

LOTE 17



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	X
INTRODUÇÃO	1
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
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	3
ASPECTOS GERAIS	4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	4
ACESSO	4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA	4
CONCLUSÃO	4
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	5
CENÁRIO ECONÔMICO	5
MERCADO REGIONAL	12
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL	12
OFERTA E DEMANDA	12
PREÇOS PRATICADOS	12
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	12
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	13
DESCRIÇÃO DO TERRENO	13
ZONEAMENTO	15
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	16
AVALIAÇÃO	17
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	17

METODOLOGIA	17
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	21
DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO PARA VENDA DOS IMÓVEIS	24
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	31
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	32
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	33
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	34
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....	37
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	D

VIA DIGITAL

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é os imóvel urbano denominado “Fazenda Dom Laurindo IV-A Lote 17”, registrado sob a matrícula nº 25.982 localizado no município de Luis Eduardo Magalhães – BA.

Objetivo

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

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação patrimonial.

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 AGRÍCOLA FORMOSA LTDA. E REIT SECURITIZADORA 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: 04 de maio de 2023;
- Data da vistoria da propriedade: 08 de abril de 2023.

Documentação

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

MATRÍCULA

Número do Registro:	25.982
Denominação:	Fazenda Dom Laurindo IV-A – Lote 17
Cartório:	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia
Data da matrícula:	30/05/2019
Proprietário:	Agropecuária Tapera Eireli
Área da matrícula:	51.091,00 m ²

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.

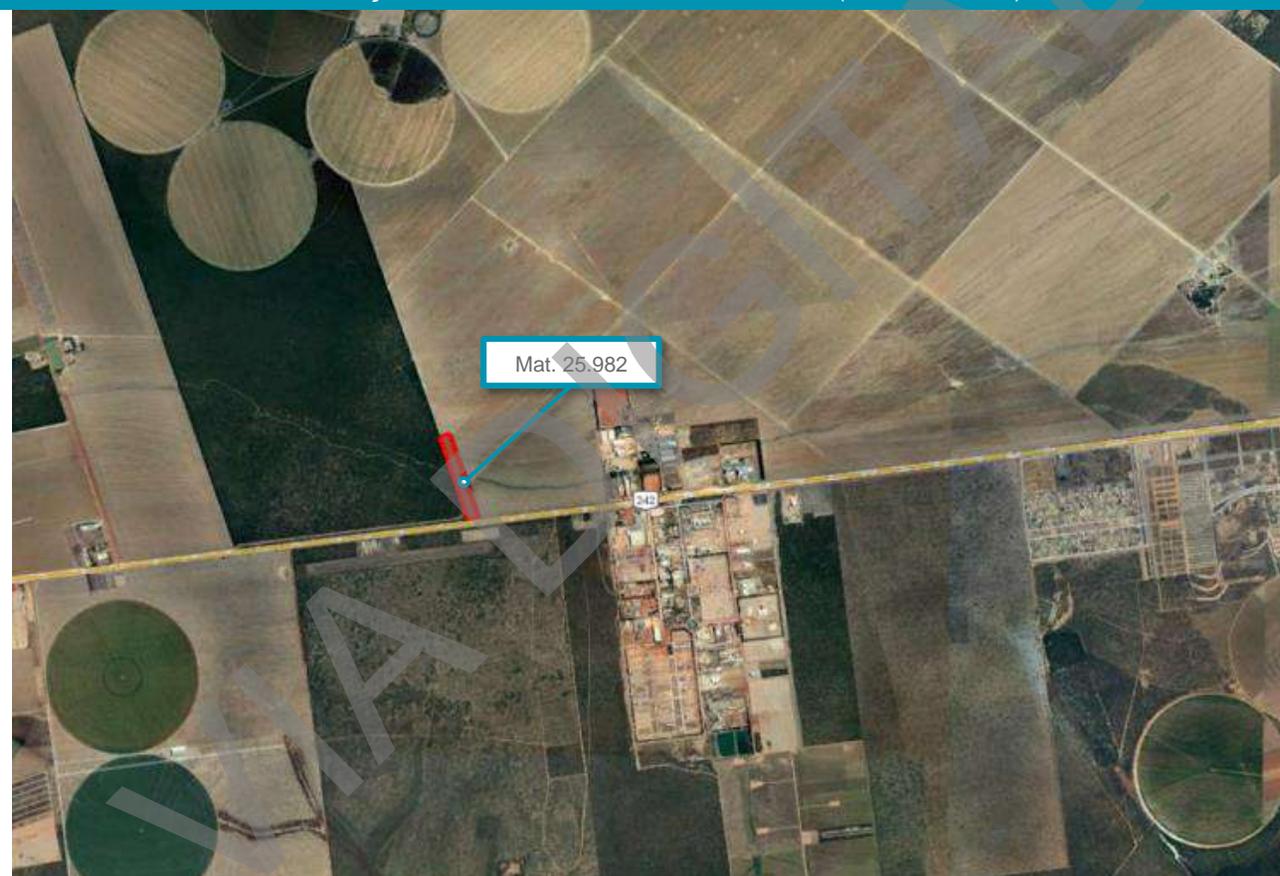
Análise da localização

Os imóveis estão localizados na beira da Rodovia BR-242, no município de Luís Eduardo Magalhães – Bahia.

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

- 10,0 km do centro do município de Luís Eduardo Magalhães/BA;
- 50,0 km do município de São Desidério /BA; e
- 90,0 km do centro do município de Barreiras/BA.

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

Os imóveis estão localizados na região oeste da cidade de Luís Eduardo Magalhães, no estado da Bahia.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População:** A população de Luis Eduardo Magalhães de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 60.105 habitantes, com previsão de crescimento para 2021 de 92.671 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Ponto forte da região são as características de clima e solo, que proporcionam uma maior exploração da terra, através do cultivo;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região estão atreladas a baixa oferta de terras em estado de conversão de áreas de pastagens para áreas de agriculturável.

Ocupação circunvizinha

Região com ocupação rural, composta por fazendas, com exploração principalmente de lavoura, com produção de soja, algodão e milho.

Acesso

Nível regional

O município de Luís Eduardo Magalhães faz parte do oeste do estado da Bahia. Os principais acessos a essa região são as rodovias BR-242 e BR-020.

Nível municipal

A região dos imóveis está localizada na porção norte do município de Luis Eduardo Magalhães. O principal acesso viário a essa região é a Rodovia BR-242.

Nível local

A Rodovia BR-242 é composta de duas faixas de rolamento, uma em cada sentido e apresenta estado de conservação regular. O acesso aos imóveis é realizado através de uma estrada que não possui pavimentação asfáltica.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto de Barreiras, que opera voos regulares nacionais, além de transporte de cargas.

Conclusão

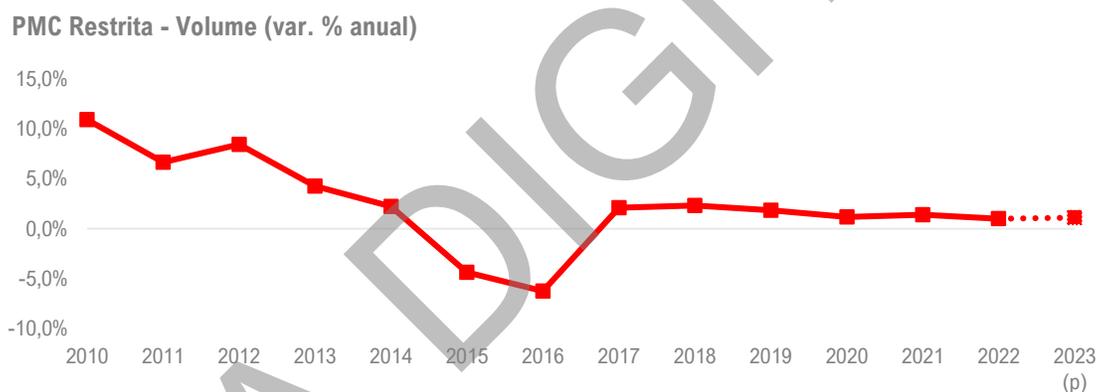
A região vem passando por um desenvolvimento imobiliário, onde foi possível perceber vários loteamentos principalmente residenciais, com novos bairros e condomínios. Encontra-se próximo do Maranhão, tendo em vista a extensão do Estado da Bahia, em uma área do chamado MATOPIBA.

Análise Mercadológica

Cenário Econômico

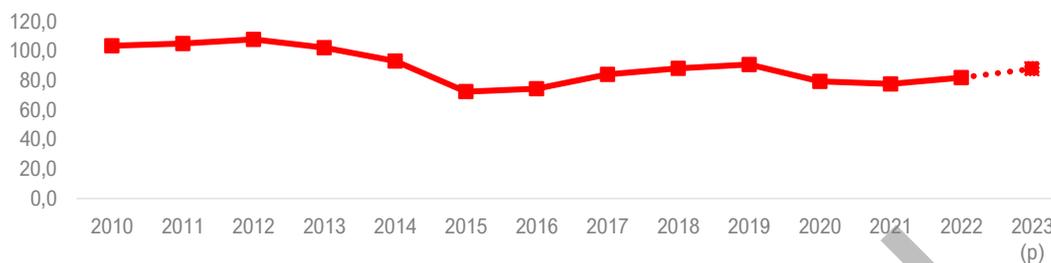
Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de janeiro de 2023 mostram recuo de 3,8% frente a dezembro de 2022 no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal.

O resultado foi impactado por taxas positivas em sete das oito atividades pesquisadas: Livros, jornais, revistas e papelaria (0,6%), Móveis e eletrodomésticos (1,3%), Combustíveis e lubrificantes (1,5%), Outros artigos de uso pessoal e doméstico (2,0%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (2,3%), Equipamentos e material para escritório informática e comunicação (7,4%) e Tecidos, vestuário e calçados (27,9%). Apenas Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria performou no campo negativo, apresentando queda de 1,2%. Dessas atividades, Combustíveis e lubrificantes acumula maior crescimento no ano – 26,7%, seguida por Livros, jornais, revistas e papelaria (15,2%) e Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (14,8%). Assim, o comércio varejista acumula ganhos de 2,6% no ano.



Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de março avançou 2,5 pontos depois de dois meses em queda. O resultado do período foi impactado pela melhora nas expectativas para os próximos meses. A análise por faixas de renda mostra, contudo, que o movimento não foi homogêneo. Houve aumento na confiança das famílias com renda de até R\$ 2.100 (88,4) e entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600 (89,7), estabilidade na confiança das famílias com renda entre 2.100,01 e R\$ 4.800 (81,5), e os consumidores com renda acima de R\$ 9.600 apresentaram queda da confiança – 89,1. Vale ressaltar que o nível de confiança segue, em geral, baixo em patamares históricos.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)


Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do trimestre encerrado em fevereiro foi de 8,6%. Registrou-se aumento de 0,5 p.p. frente ao trimestre anterior de setembro a novembro de 2022, em que a taxa foi de 8,1%.

O resultado exibe recuo de 23,2% no número de desempregados – 9,2 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2022 e avanço de 3,0% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 98,1 milhões de pessoas.

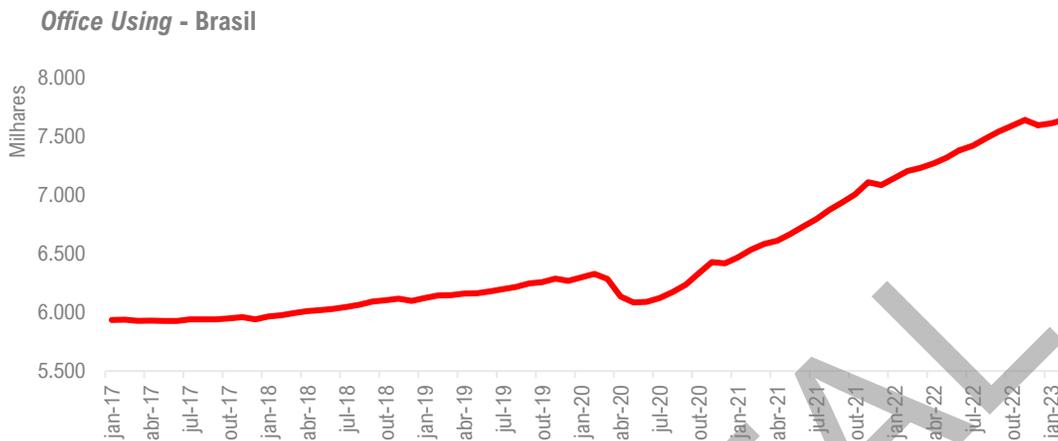
A recuperação do mercado de trabalho no trimestre está associada à retomada dos setores de atividade até o momento, com destaque para Transporte, armazenagem e correio (10,4%), Outros serviços (6,3%) e Comunicação e Atividades Financeiras, Imobiliárias, Profissionais e Administrativas (5,2%).

A taxa de informalidade foi de 39,8% da população ocupada no período, mantendo-se estável na comparação trimestral e atingindo o equivalente a 38,2 milhões de pessoas. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 241.785 em fevereiro.

Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição do Office Using.

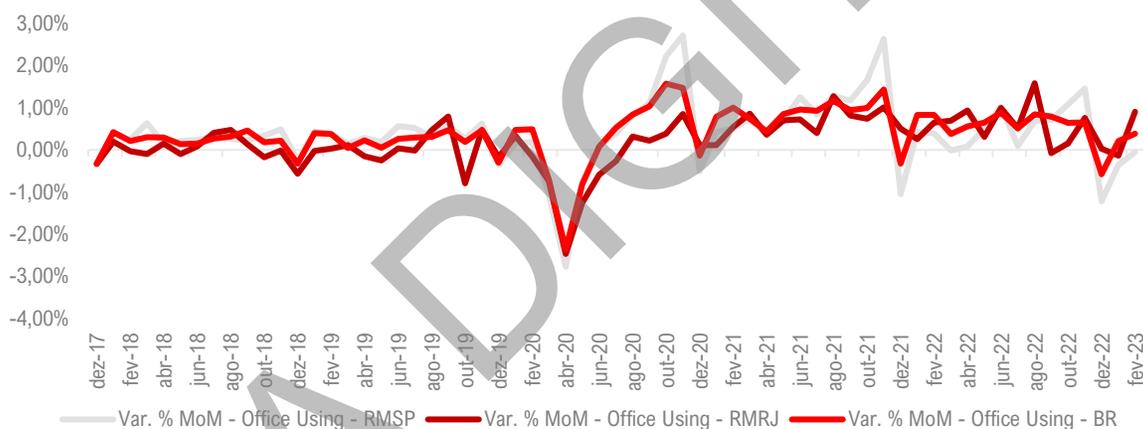
O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

No mês de fevereiro, o Office Using do Brasil foi equivalente a 7,63 milhões de trabalhadores, avanço de 6,07% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 1,89 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro 597 mil, variações anuais positivas de 4,04% e 6,84%, respectivamente.



Fonte: CW, tem.

Variação % MoM - Office Using



Fonte: CtemMTE.

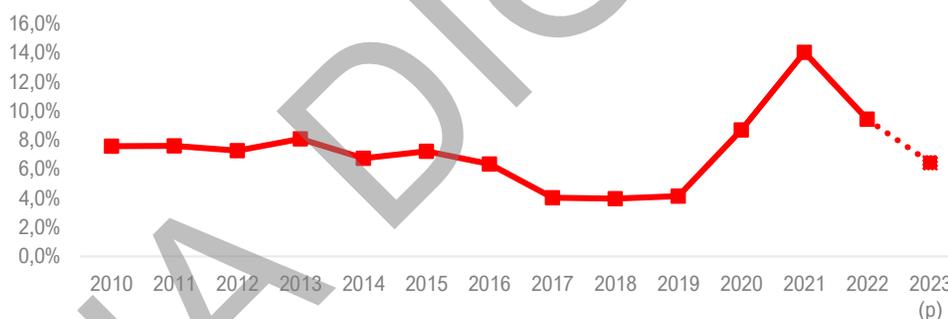
Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de janeiro mostram queda de 0,3% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. Como destaques negativos no resultado temos: produtos farmoquímicos e farmacêuticos, e veículos automotores, reboques e carrocerias que recuaram, respectivamente, 13,0% e 6,0%. Em comparação com janeiro de 2022 a indústria avançou 0,3%.

Em março, o Índice de Confiança da Indústria (ICI) avançou 2,4 pontos. O resultado foi impactado pela melhora das perspectivas para setor nos próximos meses, ainda assim, o aumento de estoques associado a desaceleração da atividade segue preocupando os empresários.

Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em março o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,18% frente ao mês anterior e acumula alta de 8,17% em 12 meses. O Índice de Confiança da Construção (ICST) mostrou estabilidade no mês (0,0%) refletindo alguma melhora na expectativa de demanda para os próximos meses, e nesse sentido, vale ressaltar o efeito positivo do retorno do programa Minha Casa Minha Vida. Ainda assim, a conjuntura macroeconômica adversa não é favorável ao setor.

INCC-M - Índice Nacional de Custo da Construção (% a.a.)


Fonte: LCA Consultores

Em relação à atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), caiu 0,04% em janeiro frente a dezembro de 2022 (dados dessazonalizados). No ano, o índice acumula alta de 3,03% e em 12 meses de 3,00%.

O PIB avançou 2,9% em 2022, totalizando R\$9,9 trilhões. Sob a ótica da produção, em relação ao trimestre anterior, o setor Serviços apresentou maior expansão com 4,2%, seguido pela Indústria com 1,6% e Agropecuária fechou em queda de 1,7%. Sob a ótica da demanda, o Consumo do Governo cresceu 1,5% e o Consumo das famílias, 4,3%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo), as Exportações de Bens e Serviços e as Importações de Bens e Serviços cresceram 0,9%, 5,5% e 0,8%, respectivamente. No quarto trimestre, o PIB recuou 0,2% em relação ao trimestre anterior e avançou 1,9% na comparação com o mesmo período de 2021.

Diante disso, a LCA Consultores estima o crescimento do PIB de 1,27% para 2023 e 1,54% para 2024. O relatório Focus do dia 14 de abril de 2023 espera variação de 0,90% em 2023 e 1,40% em 2024.

PIB da Indústria - Construção Civil (% real) x PIB TOTAL (% real em volume)


Fonte: LCA Consultores

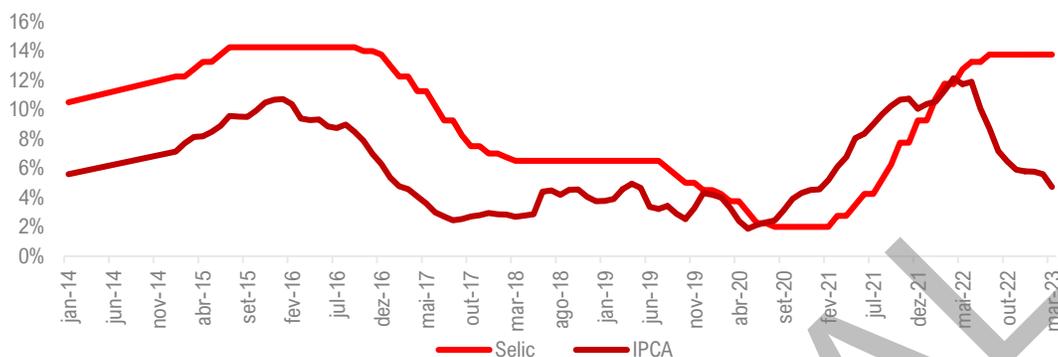
Quanto à política econômica, em março, o COPOM determinou a manutenção da taxa Selic em 13,75% a.a. Acerca do ambiente externo, o Comitê enfatizou a deterioração do cenário internacional, sobretudo, após os choques recentes no setor bancário em economias centrais que aumentaram a incerteza. Além disso, destacou a perspectiva de crescimento global abaixo do potencial, contudo observa algum alívio à desaceleração da economia mundial mediante a mudança na política de combate ao Covid na China, ao inverno menos rigoroso na Europa, que reduz a possibilidade de problemas relacionados ao fornecimento de energia, e a perspectiva de desaceleração gradual da atividade nos EUA. Com relação à situação doméstica, a persistência da inflação elevada, a incerteza com relação ao novo arcabouço fiscal do país e a desencoragem das expectativas de inflação no longo prazo continuam sendo fatores de risco. Ademais, o Comitê seguiu reforçando o cenário de desaceleração da atividade, diante da moderação dos indicadores coincidentes de atividade e do mercado de trabalho.

A LCA projeta taxa de 13,50% a.a. para 2023 e de 9,75% a.a. para 2024. O relatório Focus do dia 14 de abril de 2023 espera taxa de 12,50% a.a. em 2023 e 10,00% a.a. em 2024.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,71% em março e acumula alta de 4,65% em 12 meses.

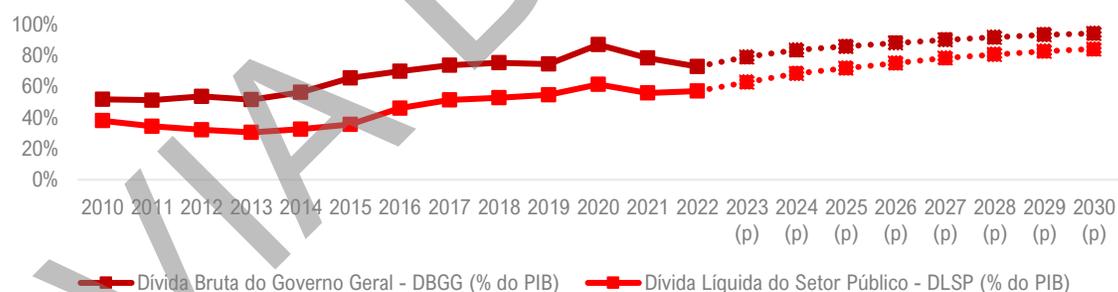
Oito dos nove grupos pesquisados apresentaram alta. O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela alta do grupo de Transportes, que apresentou variação de 2,11% e impacto de 0,43 p.p. no índice, seguido por Saúde e cuidados pessoais, que avançou 0,82% e registrou impacto de 0,11 p.p. Transportes foi influenciado pela alta da Gasolina com crescimento de 8,33% e pelo aumento nas tarifas de táxi (0,52%), ônibus intermunicipal (0,9%) e urbano (0,84%), trem (6,35%) e pedágio (0,24%). Quanto ao grupo de Saúde e cuidados pessoais o avanço foi devido à alta de itens de higiene pessoal (0,72%), artigos de maquiagem (4,80%) e plano de saúde (1,20%).

A LCA projeta inflação de 6,04% para o 2023 e 3,97% para 2024. O relatório Focus do dia 14 de abril de 2023 espera IPCA de 6,01% em 2023 e 4,18% em 2024.

Selic (%) x IPCA (%)


Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de fevereiro de 2023 mostram déficit primário do setor público consolidado de R\$ 26,5 bilhões. Em 12 meses o superávit foi de R\$93,2 bilhões ou 0,93% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$64,2 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$659,1 bilhões (6,54% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de fevereiro foi deficitário em R\$90,6 bilhões e em 12 meses o setor apresentou déficit nominal de R\$565,9 bilhões, 5,62% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) avançou 0.5 p. p., atingindo 56,6% do PIB (R\$ 5,7 trilhões). Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) apresentou aumento de 0,5 p.p em relação ao mês anterior, atingindo R\$ 7,4 trilhões, equivalente a 73,0% do PIB.

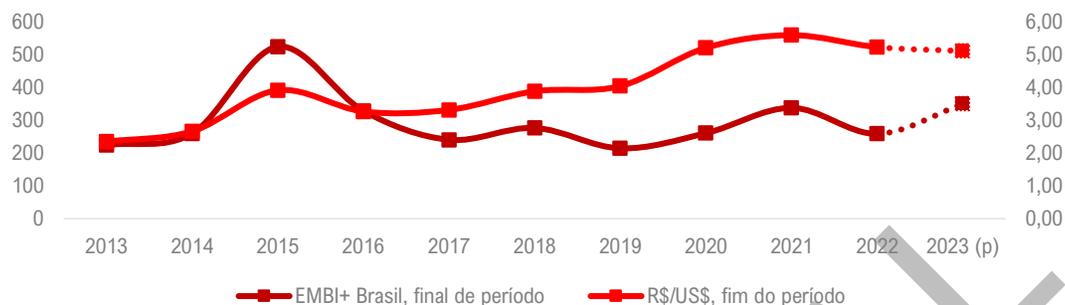
Dívida Bruta do Governo Geral - DBGG (% do PIB) X Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% do PIB)


Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 84,2% e 94,2% do PIB, respectivamente.

O câmbio seguiu bastante volátil, chegando a atingir R\$/US\$5,29 em meados de março, e recuando para R\$/US\$ 5,06 ao final do mês. A expectativa é de que o real siga pressionado, diante do cenário global conturbado e das incertezas acerca do quadro fiscal mesmo após a apresentação do novo arcabouço.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2023 é de R\$ 5,10.

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil


Fonte: LCA Consultores

Por fim, o EMBI+ Risco-Brasil fechou março em 253 pontos base, e a projeção da LCA para 2023 é de 348,91 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (p)	2024 (p)
Atividade Econômica										
PIB TOTAL (var. % real em volume)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,88	4,60	2,90	1,27	1,54
Taxa de desemprego - FNADC, média anual (1998 a 2011: retroprolação LCA, % da FEA)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,27	9,39	10,14
FMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	0,99	1,10	2,60
Produção física da Indústria Geral - PIM-FF (var. % anual)	-8,25	-6,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,70	-0,91	1,44
Preços										
IPCA - IBGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	6,04	3,97
IGP-M - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	2,76	4,32
IPA-M (% a.a.)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,27	0,80	4,34
IPC-M (% a.a.)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,30	5,31	3,83
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,41	6,43	5,96
Câmbio, Juros, Risco										
Selic, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	13,50	9,75
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,22	5,10	5,06
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	258,00	348,91	329,64

Data base: 10/04/2023

Fonte: LCA Consultores

Mercado Regional

Luis Eduardo Magalhães é um município localizado no estado da Bahia, na região oeste do estado, e tem se destacado como um importante polo agrícola e agroindustrial. A cidade é conhecida por seu potencial na produção de grãos, como soja, milho e algodão, além de frutas como o melão e a banana.

O mercado regional de Luis Eduardo Magalhães tem sido impulsionado principalmente pelo agronegócio. A região possui um solo fértil e condições climáticas favoráveis, o que atraiu investimentos e incentivou o desenvolvimento de técnicas avançadas de produção agrícola. Com isso, a cidade se tornou uma das principais produtoras de grãos do estado da Bahia e do país.

Além da produção agrícola, Luis Eduardo Magalhães também se destaca na agroindústria. A cidade possui um parque industrial diversificado, com indústrias de beneficiamento de grãos, esmagadoras de soja, usinas de etanol e biodiesel, entre outras. Essas indústrias agregam valor à produção local e geram empregos na região.

No geral, o mercado regional de Luis Eduardo Magalhães na Bahia tem apresentado um crescimento significativo impulsionado pelo setor do agronegócio. A cidade se consolidou como um importante polo agrícola e agroindustrial, gerando empregos, renda e atraindo investimentos. Com um ambiente favorável aos negócios, a expectativa é de que a região continue se desenvolvendo nos próximos anos.

O mercado no entorno do imóvel

A região dos avaliados ainda passa por desenvolvimento imobiliário, sendo caracterizados pelas produções agrícolas.

- Economia: a economia de Luis Eduardo Magalhães está estática, com destaque para a agricultura e para a indústria, que vem esta última vem expressando um discreto aumento gradual desde 2010.
- Renda: No último estudo realizado pelo IBGE, o salário médio mensal era de 2,1 salários-mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 30,2%.

Oferta e demanda

A oferta de terrenos na região não é muito vasta e possui áreas à venda de diversos tamanhos, pequenos para usos residenciais, comerciais e até mesmo industriais. Assim, como foram encontradas áreas de tamanhos grandes, possivelmente rurais.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 265,15/m² e R\$ 419,97/m², com áreas variando entre 4.615,12 m² e 24.519,60 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização e zoneamento.

Considerações sobre a propriedade

Apesar do imóvel ter o último uso como rural, atualmente está localizado em zoneamento urbano (ZPA - Zona de Proteção ambiental e MZI - Macrozoneamento Industrial) da cidade de Luis Eduardo Magalhães, no estado da Bahia.

O mercado de terras no oeste da Bahia, apresentam baixa liquidez e preços estáveis nos últimos anos. Para os negócios concretizados, as vendas ocorrem em média com uma entrada que varia de 30% do valor acordado e atinge prazos que variam de 2 a 7 anos.

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

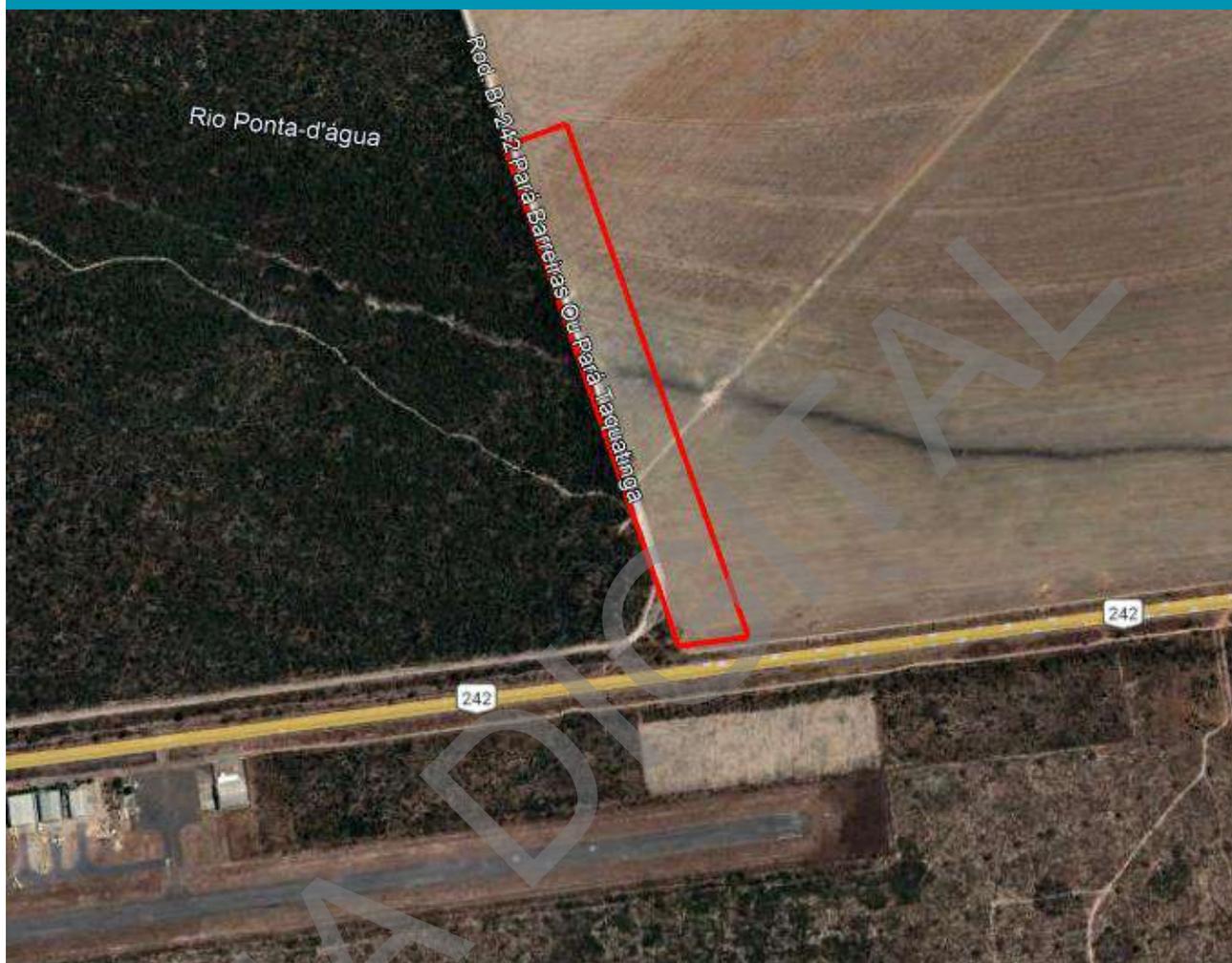
O imóvel possui as seguintes características:

Terreno – Lote 17

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 58.091,00 m²;
- Acesso: O acesso ao imóvel é feito pela Rodovia BR-242.
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 boa – quase plana com declive <5%;
- 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
 - 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
- 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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

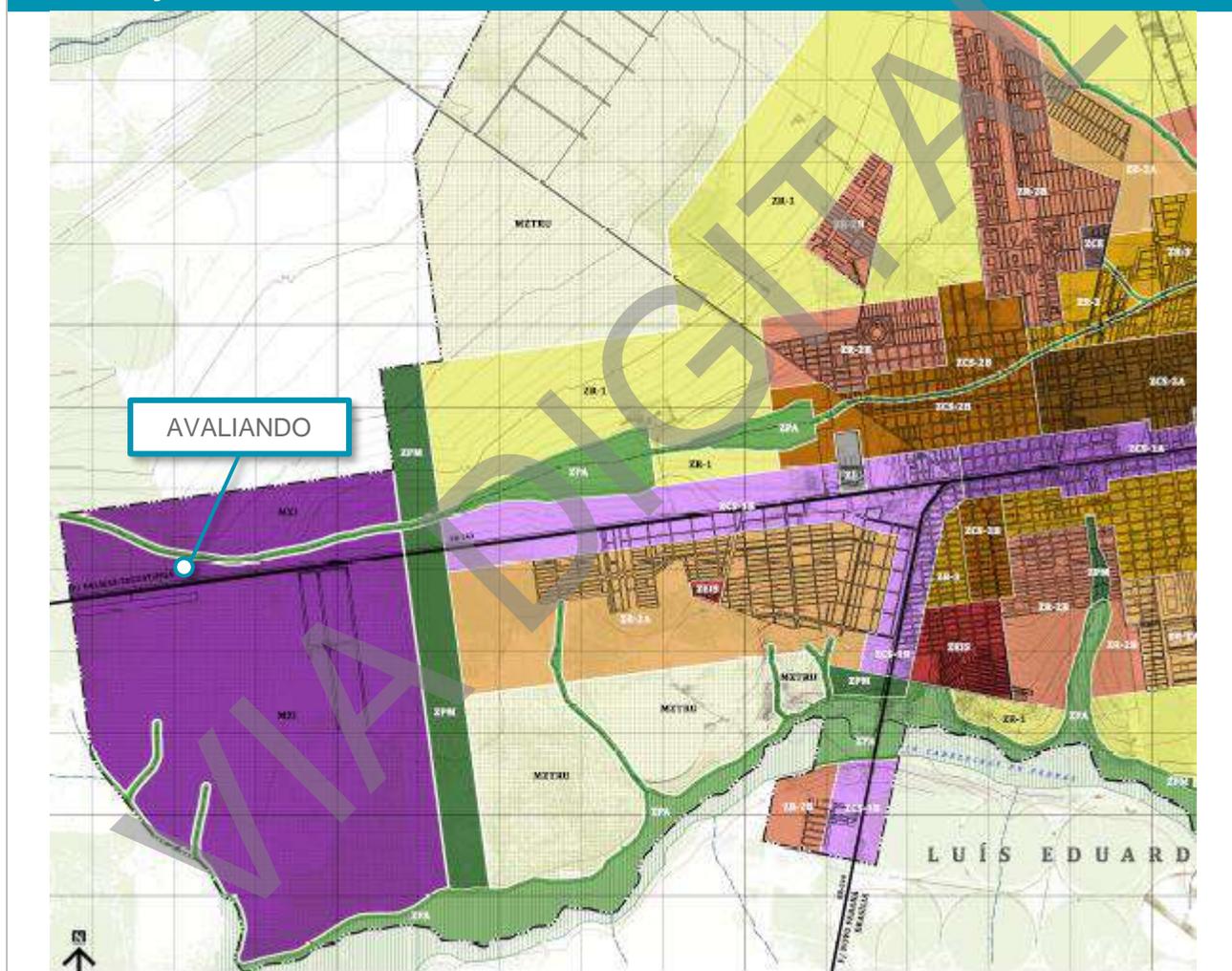
OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Luís Eduardo Magalhães são determinadas pela Lei Complementar N° 791, de 02 de junho de 2017, que instituiu o Plano Diretor.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZPA (Zona de Proteção ambiental)** e **MZI (Macrozona Industrial)**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Luís Eduardo Magalhães/BA.

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
- **Coefficiente de Aproveitamento:** entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto aos zoneamentos ZPA (Zona de Proteção ambiental)

Usos:

Tem como objetivo básico proteger a diversidade biológica e impedir o processo de ocupação das calhas e áreas alagáveis dos rios que cruzam a cidade e das áreas de proteção permanente ao longo das suas margens.

Ocupação

- **Taxa de Ocupação:** Não especificado; e
- **Coefficiente de Aproveitamento:** Não especificado.

Restrições quanto aos zoneamentos MZI (Macrozona Industrial)

Usos:

Industrial e logísticos de todos os portes e setores de produção.

Ocupação

- **Taxa de Ocupação:** 0,75; e
- **Coefficiente de Aproveitamento:** Não especificado.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães/BA.

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, pois apesar de possuírem uso rural, entendemos que é uma ocupação que antecede a legislação vigente.

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 sua parte 14.653-3/2004 – Imóveis Rurais.

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.

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 imóvel, 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 estimacão 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 estimacão 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 reedificacão 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, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o **Valor de Mercado para Venda** dos imóveis.

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

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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:

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

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
0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,85	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
0,75	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Dificil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark.

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.

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

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	Muito Bom - Acesso inteiramente pavimentado, sem dificuldade de circulação de veículos e com praticabilidade permanentemente durante todo o ano
90 - 94	Bom – Acesso parcialmente pavimentado, com pequeno trecho percorrido por estrada de terra com algum tipo de dificuldade de circulação de veículos e com praticabilidade permanentemente durante todo o ano
85 - 89	Regular - Acesso parcialmente pavimentado, com grande trecho percorrido por estrada de terra com dificuldade de circulação de veículos e com praticabilidade permanentemente durante todo o ano
80 - 84	Ruim - Acesso não pavimentado, com trecho longo somente por estrada de terra, com dificuldades claras de circulação de veículos e praticabilidade restrita em estação chuvosa
≤ 0,79	Muito Ruim - Acesso não pavimentado, com trecho longo somente por estrada de terra, com intensa dificuldade de circulação de veículos e praticabilidade restrita em qualquer condição climática

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 Localização

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

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.

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

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

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

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

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

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

Fator Área

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

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

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

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 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.

Determinação de Valor de Mercado para Venda dos Imóveis

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 seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor de 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 ²)	116,59
Área Total(m ²)	58.091,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	6.772.888,66

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 Área na beira da Rodovia BR-242, Luis Eduardo Magalhães/BA, distante aproximadamente 16 km do avaliando, possui 6.000,00 m² de área total

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZCS-1B e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 3,00 ou 2,00 a depender da porção do zoneamento.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 333,33/m². O preço ajustado é R\$ 125,55/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Juscelino Kubitschek, s/n , Luis Eduardo Magalhães/BA, distante aproximadamente 16 km do avaliando, possui 13.200,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZCS-1A e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 3,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 265,15/m². O preço ajustado é R\$ 137,20m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Área na beira da Rodovia BR-020, Luis Eduardo Magalhães/BA, distante aproximadamente 6,5 km do avaliando, possui 9.524,39 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZCS-1B e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 3,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 419,97/m². O preço ajustado é R\$ 141,31/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-242, km 06, Luis Eduardo Magalhães/BA, distante aproximadamente 9 km do avaliando, possui 24.519,60 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZCS-1B e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 3,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 300,00/m². O preço ajustado é R\$ 110,86/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua Peru, s/n, Luis Eduardo Magalhães/BA, distante aproximadamente 15 km do avaliando, possui 4.615,12 m² de área total.

O terreno é regido pelas leis de zoneamento ZCS-1B e ZR-2A.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 300,00/m². O preço ajustado é R\$ 99,47/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Fazenda Dom Laurindo IV-B Matrícula 25.982, Lote 17 - Luis Eduardo Magalhães /BA	58.091,00	Mzi / Zpa	-	-	-	-	-	-	-

COMPARATIVOS

1	Área na beira da Rodovia BR-242 Luis Eduardo Magalhães, BA - Luis Eduardo Magalhães/BA	6.000,00	ZCS-1B	Oferta	2.000.000,00	333,33	19-abr	Neto Alvim	Neto Alvim	(77) 9842-6929
2	Avenida Juscelino Kubitschek, s/n - Luis Eduardo Magalhães/BA Jardim Paraíso	13.200,00	ZCS-1A	Oferta	3.500.000,00	265,15	18-abr	H2 Empreendimentos Imobiliários	Mirian	(77) 9802-4781
3	Rodovia BR-020, s/n - Luis Eduardo Magalhães/BA	9.524,39	ZCS-1B	Oferta	4.000.000,00	419,97	19-abr	H2 Empreendimentos Imobiliários	Mirian	(77) 9802-4781
4	Rodovia BR 242, KM 06 - Luis Eduardo Magalhães/BA	24.519,60	ZCS-1B	Oferta	7.355.880,00	300,00	20-abr	Terramac imobiliária	Luzenir	(77) 9909-5765
5	Rua Peru , s/n - Luis Eduardo Magalhães/BA	4.615,12	ZCS-1B / ZR-2A	Oferta	1.384.536,00	300,00	20-abr	Terramac imobiliária	Luzenir	(77) 9909-5765

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			

COMPARATIVOS

1	0,80	1,00 Similar	0,75 Menor	0,88 Melhor	0,84 Melhor	125,55	125,55	0,47
2	0,80	1,00 Similar	0,83 Menor	0,83 Melhor	0,84 Melhor	105,76	105,76	0,50
3	0,80	1,00 Similar	0,80 Menor	0,78 Melhor	0,84 Melhor	141,31	141,31	0,42
4	0,80	1,00 Similar	0,90 Menor	0,73 Melhor	0,84 Melhor	110,86	110,86	0,46
5	0,80	1,06 Pior	0,73 Menor	0,81 Melhor	0,82 Melhor	99,47	99,47	0,41
						Média	116,59	116,59

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ (M²)) 323,69

HOMOGENEIZAÇÃO
SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	151,57	Limite Superior	128,14
Limite Inferior (-30%)	81,61	Limite Inferior	105,04
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
		Desvio Padrão	16,84
		Distribuição "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,14
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	116,59	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	116,59
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	6.772.888,66

VIA DIGITAL

Valor de Liquidação Forçada³

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1 + i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 36 meses (3 anos) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 15,00% a.a., com base na Rentabilidade do Tesouro Direto (NTN-B de 28/04/2023) de 6,66% a.a., e um risco adicional devido às condições do ativo e do mercado de 8,34% a.a.

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 34,25%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Valor de Mercado para Venda (R\$)	6.772.888,66
Período de Exposição (anos)	3,00
Desconto (% a.a)	15,00%
Valor de liquidação forçada (R\$)	4.453.284,24
Valor de liquidação forçada (R\$)	4.453.000,00

³ Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): "Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 04 de maio de 2023:

Fazenda Dom Laurindo IV-A, Lote 17 - Luis Eduardo Magalhães /BA

CONCLUSÃO DE VALORES

Área do Imóvel (m ²)	58.091,00
Valor de Mercado para Venda	R\$ 6.773.000,00 (Seis Milhões, Setecentos e Setenta e Três Mil Reais)
Valor Unitário	R\$/m ² 116,59
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 4.453.000,00 (Quatro Milhões, Quatrocentos e Cinquenta e Três Mil Reais)
Valor Unitário	R\$/m ² 76,66

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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”.

O presente trabalho é classificado como “GRAU I” 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	0,40 a 2,50*	1
SOMATÓRIA			6

* 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 I

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			19,81%
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.

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

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da CUSHMAN & WAKEFIELD que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

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

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

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.

Byanca Knupp

Consultora Júnior - 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

Matrícula 25.982 – Lote 17


 Para verificar a autenticidade, acesse <https://cartorio.registroimobiliario.org.br/validacao>
Informe o código: 67E20BD2-C637-43E6-AC86-7F3893A50645

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BAHIA	
	REGISTRO GERAL ANO: 2019 Thales de Andrade Seabra Oficial Substituto
Matrícula: -25982-	Ficha: -1 - Frente Data: 30/05/2019
<p>O imóvel se compõe do LOTE Nº 17, com área de 5ha80a91ca equivalente a 51.091,00 m², situado no perímetro urbano da cidade de Luís Eduardo Magalhães – Bahia. Inicia-se no marco M-0001 definido pelas coordenadas N: 8.662.500,663 m e E: 402.981,770 m, confrontando com FAZENDA DOM LAURINDO IV-A, deste segue até o marco M-0002 definido pelas coordenadas N: 8.661.848,917 m e E: 403.217,046 m, com azimute de 160°09'03" e distância de 692,91 agora confrontando com BR-242; deste segue até o marco M-0003 definido pelas coordenadas N: 8.861.837,053 m e E: 403.130,960 m, com azimute de 262°09'11" e distância de 86,90 agora confrontando com LOTE 15; deste segue até o marco M-0004 definido pelas coordenadas N: 8.662.470,950 m e E: 402.902,127 m, com azimute de 340°09'03" e distância de 673,94 agora confrontando com LOTE 16; deste segue até o marco M-0001 definido pelas coordenadas N: 8.662.500,663 m e E: 402.981,770 m, com azimute de 69°32'25" e distância de 85,00, inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, e partir da Base de Bom Jesus da Lapa BOMJ de coordenadas geográficas E: 67099,875 e N.: 8534062,661 e MARCO BASE BABR de coordenadas geográficas N 500555,416 e Long. 8656854,833, a partir dessa chega-se ao MARCO BASE – coordenadas geográficas E: 408991,898 e Long. 8663821,129, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45º WGr, tendo como datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 05008.02414.001. PROPRIETÁRIO: LAUCAS EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 81.108.581/0001-81, com sede a Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 96, 14º Andar, Cjt 144 - Centro, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Desmembramento, lavrada no Tabelionato de Notas do 2º Ofício de Barreiras – Bahia, no Livro nº 38-CD, fls. 010 e verso, em 18 de março de 2008. REGISTRO ANTERIOR: Registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Barreiras - Bahia, no Livro 72º de Registro Geral sob o R-1-10.118, datado de 25 de março de 2008 e Decreto 170/2019, datado de 10 de maio de 2019, averbado sob o AV-12-10.118, em 28/05/2019. Eu, <i>Sandra Adriana Schnornberger Freitas</i> – Escrivente Autorizada. Eu, <i>Thales de Andrade Seabra</i> – Oficial substituto. Prenotação nº 13804. DAFE 3494/002/054212. Emolumentos R\$ 7,77 – Taxa de Fiscal R\$ 5,52 – FECOM R\$ 2,12 – Def. Pública R\$ 0,20 – PGE R\$ 0,31 – FMMPBA R\$ 0,16 – Valor Total R\$ 16,08.</p> <p>"AV-1-25.982" - Prenotado em 17/05/2019 sob o número 13804. DESMEMBRAMENTO. Certifico e dou fé que, por Escritura Pública de Desmembramento, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas de Barreiras – Bahia, no Livro 289, fls. 084/085, em 28 de março de 2019, a proprietária do imóvel, empresa LAUCAS EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 81.108.581/0001-81, registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 412.0211687.9, em 13/01/1989, consolidado nos termos da 8ª alteração contratual registrada sob nº 20133210006, em data de 18/06/2013, com sede a Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 96, 14º Andar, Cjt 144 - Centro, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, representada, nos termos da Cláusula Décima Quarta de seu Contrato Social, por seus sócios, JOSÉ VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS, brasileiro, maior e capaz, casado, agricultor, inscrito no CPF/MF sob o nº 068.867.360-00, portador da cédula de identidade RG nº 873.427-5 SSP/PR, e a Sr. MARISA POLETTO LAURINDO DE CASTILHOS, brasileira, maior e capaz, casada, produtora rural, portadora da cédula de identidade RG nº 823.653-4 SSP/PR, inscrita no CPF sob nº 201.040.069-00; ambos residentes e domiciliados na Rua São Bernardo, nº 165, Boa Vista, Barreiras - Bahia, representados por seu procurador, Sr. LEANDRO VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS, brasileiro, maior e capaz, casado sob regime de separação de bens, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 6.614.450-0 SSP-PR, inscrito no CPF nº 021.698.909-47, residente e domiciliado na Rua São Bernardo, nº 165, bairro Barreirinhas, na cidade de Barreiras, Estado da Bahia, nos termos da Procuração Pública lavrada no Cartório do Serviço Distrital de São Casemiro do Taboão, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Paraná, no Livro nº 508-P, às fls. 022/024, em 25/07/2014 e Decreto 170/2019, datado de 10 de maio de 2019, emitido pela prefeitura municipal de Luís Eduardo Magalhães – BA, procedi o desmembramento de referido lote, destacando-o do imóvel identificado na matrícula nº 10.118, registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Barreiras – Bahia, Luís Eduardo Magalhães-Bahia, 30 de maio de</p>	

Deje: 3494-002.074087	Protocolo: 27941	
RATEIO		Total
Emolumentos R\$ 40,52 - Taxa de Fiscal R\$ 29,06 - FECOM R\$ 11,18 - Def. Pública R\$ 1,08 - PGE R\$ 1,63 - FMMPBA R\$ 0,85		R\$ 84,72
Certidão expedida às 12:43:08 horas do dia 06/04/2020. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.		



Para verificar a autenticidade, acesse <https://certidao.registroimobiliario.org.br/validacao>
Informe o código: 57E20BD2-C637-43E6-AC86-7F3893A50645

1-Veio

2019. Eu, Sandra Adriana Schnorsberger Freitas – Escrevente Autorizada, Eu, Thales de Andrade Seabra – Oficial substituto.
DAJE – 3494/002/054213 – Emolumentos R\$ 33,81 – Taxa de Fiscal R\$ 25,01 – FECOM R\$ 9,24 – PGE R\$ 1,34 – Def. Pública R\$ 0,90 – FMMPBA R\$ 0,70 – Valor Total R\$ 70,00.

“**AV-2-25.982**” – Prenotado em 15/10/2019 sob o número 015695 - ERRO DE OFÍCIO. Certifico e dou fé que, revendo o ato de abertura desta matrícula, identifiquei-se evidente erro de digitação quanto a informação da área do imóvel em metros quadrados. Assim, nos termos do art. 213 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, realizo a presente averbação para formalizar a seguinte alteração: onde se lê: **51.091,00 m²**, leia-se: **58.091,00 m²**. Luis Eduardo Magalhães – Bahia, 15 de outubro de 2019. Eu, Thales de Andrade Seabra – Oficial Substituto.
3494/002/062974 – Isento – Item 3, Inciso III, Notas Explicativas da Tabela III – 2019 – Ato dos Oficiais de Registro de Imóveis.

R-3-25.982 – Prenotado em 15/10/2019 sob número 015683. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE:** LAUCAS EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 81.108.581/0001-81, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 412.02116879, em 13/01/1989, consolidado nos termos da 8ª alteração contratual registrada sob nº 20/33210006, em data de 18/06/2013, com sede a Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 96, 14º Andar, CJT 144 – Centro, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, representada, nos termos da Cláusula Quinta de seu Contrato Social, por seus sócios, **JOSE VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS**, brasileiro, maior e capaz, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 068.867.360-00, portador da cédula de identidade RG nº 873.427-5 SSP/PR, e a Sra. **MARISA POLETO LAURINDO DE CASTILHOS**, brasileira, maior e capaz, casada, produtora rural, portadora da cédula de identidade RG nº 823.653-4 SSP/PR, inscrita no CPF sob nº 201.040.069-00, residentes e domiciliados na Rua São Bernardo, nº 165, Boa Vista, na cidade de Barreiras-Bahia, representados por seu procurador, Sr. **LEANDRO VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS**, brasileiro, maior e capaz, casado, administrador, filiação: José Volter Laurindo de Castilhos e Marisa Poletto Laurindo de Castilhos, portador da Cédula de Identidade nº 6.614.450-0 SSP-PR, inscrito no CPF nº 021.698.909-47, residente e domiciliado na Rua São Bernardo, nº 165, bairro Barreirinhas, na cidade de Barreiras, Estado da Bahia, nos termos da Procuração Pública lavrada no Cartório do Serviço Distrital de São Casimiro do Taboão, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Paraná, no Livro nº 508-P, às fls. 022/024, em 25/07/2014. **ADQUIRENTE:** **AGROPECUÁRIA TAPERA EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 89.620.603/0001-08, com sede na Fazenda Tapera, S/N, Zona Rural, na cidade de Barreiras-Bahia, com sua Oitava (8ª) Alteração do Contrato Social – Transformação em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada – EIRELI, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado da Bahia em 07/02/2019, sob nº 29600359/44, representada nos termos da Cláusula Quinta de sua Alteração Contratual por sua titular a Sra. **MARISA POLETO LAURINDO DE CASTILHOS**, brasileira, maior e capaz, casada, produtora rural, portadora da cédula de identidade RG nº 823.653-4 SSP/PR, inscrita no CPF sob nº 201.040.069-00, residentes e domiciliados na Rua São Bernardo, nº 165, Boa Vista, na cidade de Barreiras-Bahia, neste ato representada por seu procurador o Sr. **CARLOS LAURINDO DE CASTILHOS**, brasileiro, maior e capaz, casado, engenheiro agrônomo, portador da cédula de identidade RG nº 5.332.443-6 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 900.883.039-72, filiação: José Volter Laurindo de Castilhos e Marisa Poletto Laurindo de Castilhos, residente e domiciliado a Rua São Bernardo nº 165, Bairro Boa Vista, na cidade de Barreiras – Bahia, conforme Procuração Pública lavrada no Cartório do Serviço Distrital de Barreirinha na cidade e comarca de Curitiba – PR, no Livro nº 0295-P, às fls. 072 emitida em 17 de junho de 2019. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato do 1º Ofício de Notas de Barreiras – Bahia, no Livro nº 298, Fls. 059/061, Ordem nº 1505, em 14 de outubro de 2019. **VALOR DA TRANSACÇÃO:** R\$ 1.452.276,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e dois mil, duzentos e setenta e seis reais). **AVLIAÇÃO FISCAL:** R\$ 6.099.555,00 (exercício fiscal de 2019). **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO (ITBI/TIV)** recolhido no valor de R\$ 60.995,55, em 11/10/2019, através da Guia de Informação nº 4549791. **CONDICÕES DO CONTRATO:** As constantes do contrato. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB realizada e arquivada nos classificadores desta serventia. Luis Eduardo Magalhães – Bahia, 15 de outubro de 2019. Eu, Thales de Andrade Seabra – Oficial Substituto.
DAJE 3494/002/062886. Emolumentos R\$ 8.357,55 – Taxa de Fiscal R\$ 5.935,07 – FECOM R\$ 2.284,05 – Def. Pública R\$ 221,50 – PGE R\$ 332,22 – FMMPBA R\$ 173,03 – Valor Total R\$ 17.303,42.

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE LUIS EDUARDO MAGALHÃES
Confere com o original

Certidão de inteiro teor da Matrícula 25.982, com 01 folha(s), extraídas de acordo com o ART. 19 § 1º da lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1973 e decreto 93.240 de 09 de Setembro de 1985.

Certifica-se, outrossim, que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de ônus on gravames.

Luis Eduardo Magalhães, 06/04/2020
Documento assinado digitalmente, na forma prevista no § 1º do Art. 141 do Provimento Conjunto n.º CGJ/CCI - 01/2018 e § 1º do Art. 10 da Medida Provisória 2.200-3/2001

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado de Bahia
Ato Notarial ou de Registro
3494.AB078903-3
COL1RA7V7U
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

THIAGO DOS SANTOS COSTA

Deje: 3494-002.074087	Protocolo: 27541	
RATEIO		Total
Emolumentos R\$ 40,92 - Taxa de Fiscal R\$ 29,06 - FECOM R\$ 11,18 - Def. Pública R\$ 1,08 - PGE R\$ 1,63 - FMMPBA R\$ 0,68		R\$ 84,72
Certidão expedida às 12:44:08 horas do dia 06/04/2020. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.		

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).