



Avaliação de Imóvel comercial

Laudo de Avaliação

Nº 8478/2020

Preparado para:

FII RIO BRAVO EDUCACIONAL

Referência: Pitágoras Timbiras – Belo Horizonte – MG

Março, 2020

30 de março de 2020

FII RIO BRAVO EDUCACIONAL

Referência: Laudo de Avaliação de Edifício comercial, localizado em Belo Horizonte – MG.

Endereço: Rua dos Timbiras, 1.375- Funcionários – Belo Horizonte – MG.

De acordo com a proposta nº 7.105b/2020, assinada na data de 03 de fevereiro de 2020, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 18 de fevereiro de 2020, vistoria esta realizada pelo consultor técnico Michel Oliveira, e realizou uma análise a fim de estimar seu Valor de Mercado para Venda, para balizar aquisição

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

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

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Director



ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
4.3	ZONEAMENTO.....	9
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	11
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO	11
5.2	DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	12
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	15
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	15
7.2	METODOLOGIA.....	15
7.3	VALOR DE LOCAÇÃO	16
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	16
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	16
7.3.3	ÁREA HOMOGENEIZADA	19
7.3.4	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	19
7.3.5	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	19
7.3.6	VALOR DE LOCAÇÃO.....	20
7.4	VALOR DE MERCADO PARA VENDA	21
7.4.1	PREMISSAS.....	21
7.4.2	VALOR DE MERCADO PARA VENDA.....	23
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	24
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	25

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

III – TRATAMENTO POR FATORES

IV – FLUXO DE CAIXA

V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VI – DOCUMENTOS

VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO

IX - DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Imóvel residencial em Belo Horizonte – MG

Solicitante	FII RIO BRAVO EDUCACIONAL
Finalidade e Uso pretendido	Determinar o valor de mercado para venda do imóvel para balizar aquisição
Data de Referência	Março de 2020
Data da Vistoria	18 de fevereiro de 2020
Endereço	Rua dos Timbiras, 1.375– Pitágoras Timbiras – Funcionários
Município	Belo Horizonte – MG
Área de Terreno	3.241,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Privativa	5.940,39 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Imóvel comercial
Idade	48 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)
Metodologia	Método Renda
Valor de Mercado para Venda:	R\$ 30.900.000,00 (Trinta milhões e novecentos mil reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.105b/2020, assinada na data de 03 de fevereiro de 2020, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Av. Juscelino Kubitschek, 247 – Centro – Betim – MG, referente à data-base de Março de 2020 para FII RIO BRAVO EDUCACIONAL, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para determinar o valor de mercado para venda do imóvel, do referido imóvel localizado em Belo Horizonte, para balizar aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do Valor de Venda e do *Fair Value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de marcação do patrimônio do fundo imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”)* e nas normas do *International Valuation Standards Council (“IVSC”)*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

A principal base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para Venda, definido pelo *Red Book* como *“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”*¹

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

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

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

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

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de venda do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Planta do imóvel;
- Cópia de IPTU de 2019

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

Documento	Área Privativa
Plantas	5.940,39 m ²
IPTU	5.488,24

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área privativa: 5.940,39 m² conforme plantas;

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua dos Timbiras, 1.375 – Funcionários
Município – Estado	Belo Horizonte – MG
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante	Comercial
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Comercial
Acessibilidade	Boa

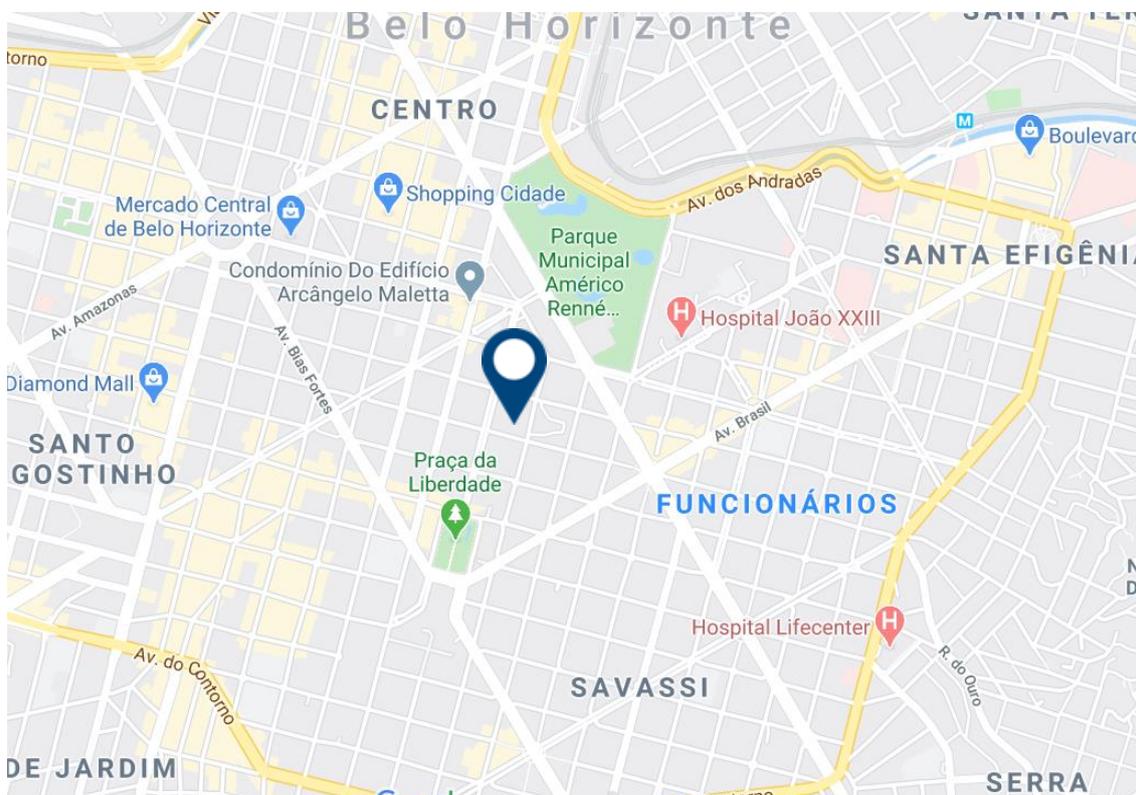


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

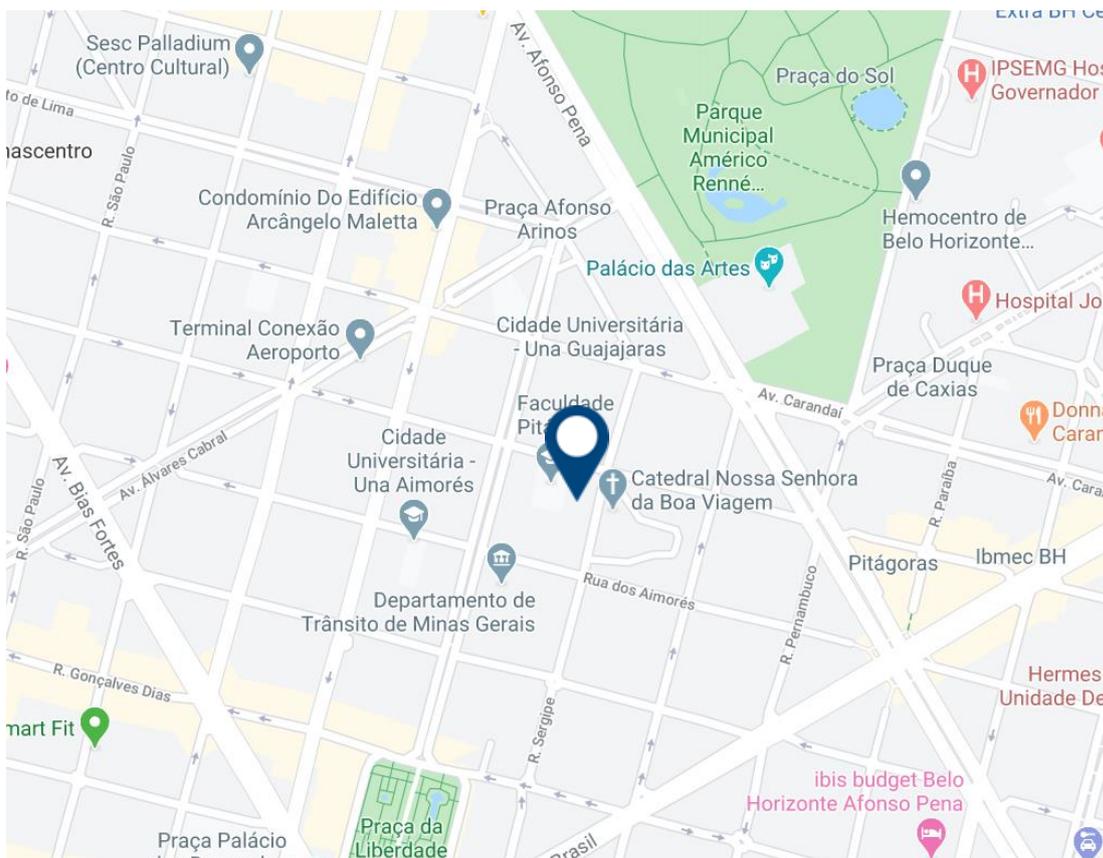


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

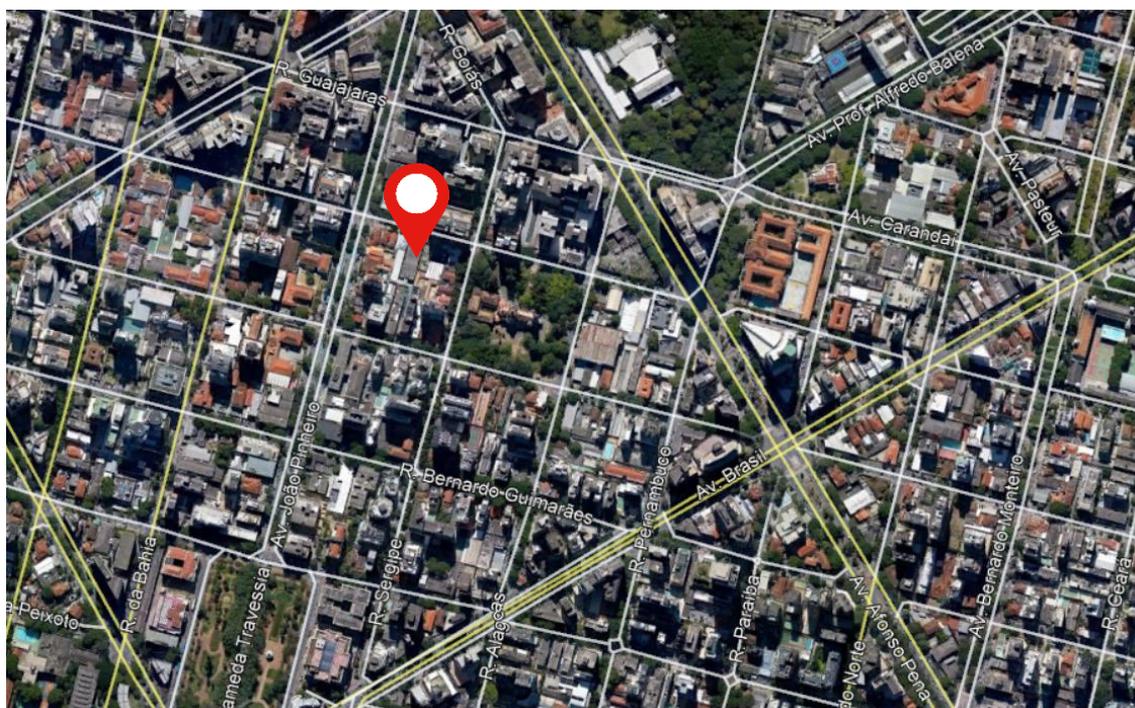


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características corporativa e residenciais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de edifícios corporativos, comércios de serviços.

O bairro conta com uma infraestrutura muito, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com alta oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	1 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Rede de Cabeamento para Comunicação e Transmissão de Dados; Rede de Energia elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de ônibus que circulam pelas vias em seu entorno
Principais Vias de Acesso:	Rua dos Timbiras e Av. João Pinheiro
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Comercial
Pontos de Destaque:	Camara Municipal

4.3 ZONEAMENTO

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

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

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Belo Horizonte, que é regido pela Lei Complementar 11.181/2019, o imóvel em estudo se encontra em uma zona OP-3, conforme mapa abaixo:

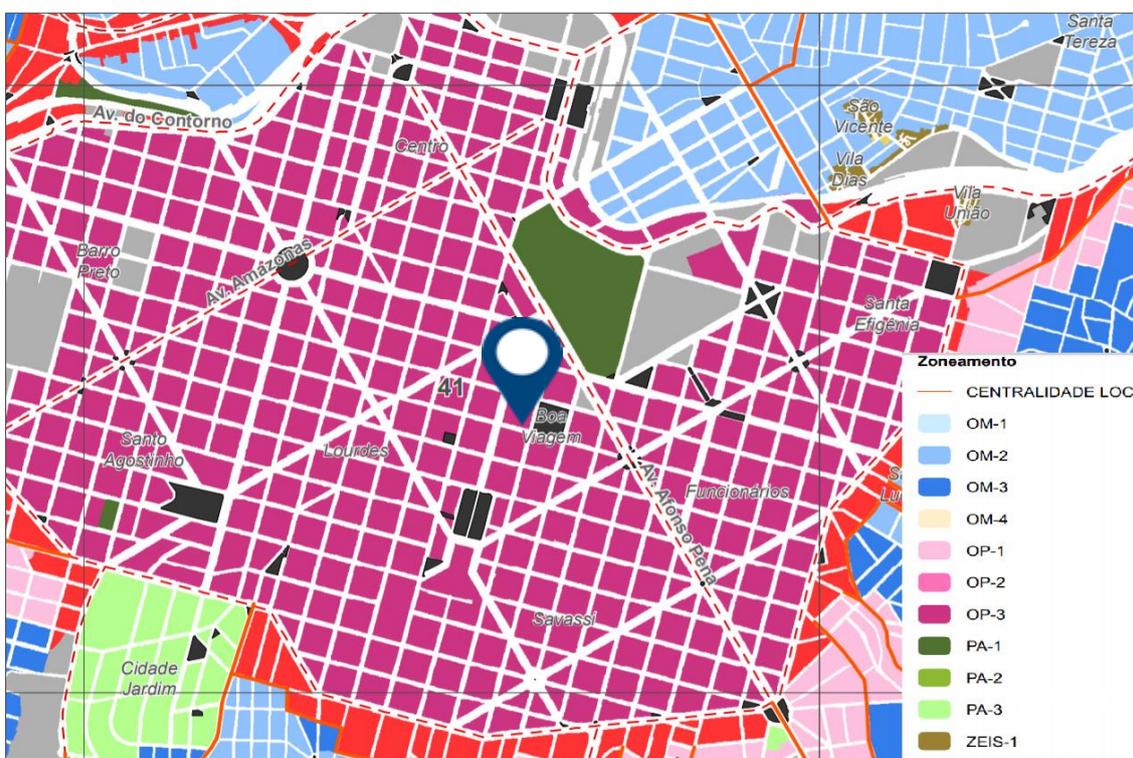


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE BELO HORIZONTE- MG

Para tal, são permitidos os usos comercial, residencial e serviços e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,0 vezes a área do terreno;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 1,8 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação – 70 % da área do terreno

> Taxa de Permeabilidade – 20% da área do terreno

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

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

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

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	40,00 m de frente para a Rua dos Timbiras e 15 m de frente para Rua Aimores (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Configuração:	Polígono regular
Dimensão:	3.241,00 (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Acesso pela Rua dos Timbiras e Aimores
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Complexo institucional, dividido em 3 prédios
Área Privativa	5.940,39 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	Não há
Estrutura:	Concreto armado
Fachada	Alvenaria com revestimento em cerâmica
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Cerâmica e granito
Paredes:	Argamassa com pintura e azulejo
Idade:	48 anos
Estado de Conservação	Regular (C)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo, traz perspectivas com otimismo em 2020.

O dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,00 no mês de março de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, este movimento se intensificou no início do mês de março intensificado pelo surto do covid-19 na China e no mundo.

No início deste trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingir-se a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021, no entanto, após o *lock down* - Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há até este momento novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,31% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (*Índice de Preços ao Consumidor Amplo*) na casa dos 3,5%. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019 e a 3,75% em março de 2020, ainda com possíveis reduções neste ano. Referente ao PIB (*Produto Interno Bruto*), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de 2,14%, menor valor desde o fim da recessão. Dados segundo relatório Focus do Banco Central.

Estas projeções se baseiam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Com relação ao setor imobiliário, os últimos 4 anos foram de grandes desafios principalmente pela restrição do crédito e aumento da taxa de desemprego. No entanto, considerando uma melhora nas perspectivas para os próximos anos, é esperada uma ligeira recuperação da atividade construtiva para 2020, como consequência dos pontos relatados anteriormente.

Pesquisas feitas por entidades do setor, como por exemplo o SECOVI (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis), mostram que há uma percepção geral de melhoria do ambiente de negócios. O percentual da taxa básica de juros atual torna os investimentos bancários tradicionais pouco atrativos em relação aos anos anteriores, e o investidor de perfil moderado ou conservador passa a ter dificuldades em encontrar bons investimentos que façam seu capital continuar a render como em outros tempos, com isso,

alguns investimentos no mercado imobiliário passam a ser mais atrativos devido às suas remunerações.

Mercado imobiliário local

Analisando-se o imóvel sob o ponto de vista do mercado imobiliário, tem-se a destacar sua boa localização, facilidade de acesso, boa visibilidade que lhe oferece apelo promocional, tipologia interessante para o tipo de atividade que vinha sendo desenvolvida (educacional) no entorno no setor de comércio.

Os preços pedidos de locação para prédios comerciais oscilam entre R\$ 24/m²/mês e R\$79/m²/mês, essa variação de valores está ligada diretamente ao padrão construtivo do imóvel, idade, estado de conservação e localização.

Analisando-se o imóvel sob o ponto de vista do mercado imobiliário, tem-se a destacar sua boa localização e a facilidade de acesso, que lhe oferece apelo promocional, tipologia interessante para o tipo de atividade que vem sendo desenvolvida (educacional).

Devido às suas dimensões e layout, o imóvel interessa basicamente a instituições de ensino ou monousuários como repartições públicas, o que restringe o campo de potenciais ocupantes, fator que pode diminuir sua liquidez.

Atualmente o imóvel está locado por supermercado, e seu layout é adequado ao uso. Além disso o contrato atual é longo de locação, o que torna o imóvel bastante atraente para venda.

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

Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Baixa
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio
Prazo de Absorção para Venda:	18 meses
Público-alvo Venda:	Investidores e redes educacionais de grande porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

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

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

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

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

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

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

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

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

Fator de Transposição

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

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

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

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

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

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

Coeficiente de Grandeza de Área

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

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

ou,

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

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

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

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

7.3.3 ÁREA HOMOGENEIZADA

Considerando-se o uso e configuração atuais do imóvel, para que possa se obter o valor total de locação fez-se necessária a homogeneização das áreas existentes no edifício através da aplicação de pesos de rentabilidade para cada perfil de área.

O quadro abaixo demonstra a área homogeneizada considerada nesta avaliação:

Pavimento	Área do pavimento	Peso	Área homogeneizada
Loja (área construída)	1.961,20 m ²	1,00	1.961,20 m ²
Pavimento inferior	733,34 m ²	4,00	733,34m ²
Pavimento Superior	3.245,85 m ²	2,00	2.163,90 m ²
TOTAL			4.308,44 m²

7.3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída Homogeneizada:	4.308,44 m ²
Índice de Local:	292,60
Padrão da Construção:	1,620
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	48
Vida Útil Referencial (anos):	70
Fator de Depreciação:	0,534
Cota-parte de terreno:	30%
Cota-parte de construção:	70%

7.3.5 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Valor Unitário de Locação

R\$ 49,43 /m²

7.3.6 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de locação pela área privativa do imóvel e somando-se ao resultado o produto da quantidade de vagas de garagem pelo valor unitário mensal de locação de cada uma delas obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Locação: (Valor Unitário de Locação x Área Homogeneizada

Valor de Locação: (R\$ 49,43/m².4.308,44 m²)

Valor de Locação: R\$ 212.952,10/mês

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 213.000,00
(Duzentos e treze mil reais mensais)

7.4 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista no contrato vigente de locação, e ao término deste, após um determinado período de vacância, foi projetado um contrato hipotético de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- Locatário: Pitagoras Sistema de Educação Superior
- Início do Contrato: 12/2019
- Prazo do contrato: 120 meses
- Valor de Locação: R\$ 721.791,65/mês
- Índice de Reajuste: IPCA
- Probabilidade de renovação: 95%

**Valor acruado: Valor de locação da data-base do contrato de locação atualizado até a data de referência da avaliação.*

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.5 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 18 meses
- Crescimento Real: 1 % ao ano

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 18 meses, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 2,81/m²/mês
- Condomínio: R\$ 20,00/m²/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 2,00% do valor de venda.

- Gestão de Locação

Foi considerada a remuneração pelo gerenciamento do contrato de locação equivalente a 1,00% do valor locativo mensal.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,00% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,50% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

O *Valor de Mercado para venda, para balizar aquisição* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 30.900.000,00

(Trinta milhões e novecentos mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Venda **R\$ 30.900.000,00**

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para venda, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

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

Valor de Mercado para Venda: R\$ 30.900.000,00

(Trinta milhões e novecentos mil reais)

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

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 25 (vinte e cinco) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 30 de março de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Director



Anexo I

Relatório Fotográfico



Vista do acesso ao imóvel



Vista do acesso ao imóvel



Vista da fachada do imóvel



Vista de uma das salas de aula



Vista interna do laboratório de Química



Vista interna do imóvel -recepção



Vista elevador de acessibilidade



Vista interna da biblioteca



Vista interna do imóvel



Vista da praça de alimentação

Anexo II

Elementos Comparativos

#	Endereço	Área Construída	Área Homogeneizada	Vagas	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m².mês	Fonte de Informação
1	Rua dos Coelhos, 265	4.671,00 m²	3.114,00 m²	0	R\$ 121.000,00	Oferta	50	D	0,469	0,780	38,857	Ano Imóveis Tel.: (31) 3274-8122
2	Avenida do Contorno, 7777	1.723,30 m²	1.340,20 m²	0	R\$ 130.000,00	Oferta	10	B	0,918	1,836	97,000	PHGT Negócios Imobiliários Tel.: (31) 3373-3188 / 99951-8426
3	Avenida Barão Homem de Melo, 3300	1.305,00 m²	870,00 m²	0	R\$ 36.000,00	Oferta	20	C	0,834	0,780	41,379	GM Administradora Tel.: (31) 3212-3395 / 3275-2012
4	Avenida Augusto de Lima, 1860	550,00 m²	466,67 m²	0	R\$ 25.000,00	Oferta	40	D	0,606	0,972	5,3571	Fernando Viana Imóveis Tel.: (31) 3274-1828 / 99231-9242
5	Rua Cicero Ferreira, 71	1.625,00 m²	1.353,38 m²	0	R\$ 78.000,00	Oferta	25	C	0,789	1,206	57,634	Sólida Imobiliária Tel.: (31) 3284-7000
6	Rua Alagoas, 1336	1.307,00 m²	1.217,17 m²	0	R\$ 75.000,00	Oferta	30	C	0,740	1,206	61,619	Sempre Imóveis Tel.: (31) 3291-2860 / 2555-2860

Anexo III

Tratamento por Fatores

Homogeneização dos Valores Unitários

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

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

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	33,030	1,055	0,922	1,754	1,098	1,829	60,41
2	82,450	1,024	0,864	0,918	0,707	0,513	42,30
3	35,170	1,036	0,819	1,754	0,749	1,358	47,76
4	45,540	1,054	0,757	1,467	0,917	1,195	54,42
5	48,990	1,000	0,865	1,240	0,774	0,879	43,06
6	52,380	1,028	0,854	1,240	0,806	0,928	48,61

* Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada

Cálculo do Valor Unitário Básico

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

Venda:

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	296,56
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	49,43
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	34,60
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	64,25
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	296,56
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	49,43

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

Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão (R\$/m ² .mês):	6,93
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	45,25
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	53,60

Campo de Arbítrio

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

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	42,30
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	60,41
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	42,30
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	56,84

Anexo IV

Fluxo de Caixa



Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	2.518.214	2.518.214	2.518.214	2.518.214	2.518.214	2.518.214	2.518.214	2.518.214	2.518.214	2.354.619	2.795.753
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	2.518.214	2.354.619	2.795.753								
Despesas de Operação											
IP TU / Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	135.501	0
Gestão de Locação	25.182	25.182	25.182	25.182	25.182	25.182	25.182	25.182	25.182	23.546	27.958
Total das Despesas de Operação	25.182	159.047	27.958								
Resultado Operacional Líquido	2.493.032	2.195.572	2.767.795								
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	232.979	0
Fundo de Reposição de Ativo	25.182	25.182	25.182	25.182	25.182	25.182	25.182	25.182	25.182	23.546	27.958
Total	25.182	256.525	27.958								
Perpetuidade											
Valor Residual										34.597.438	
Comissão de Venda										691.949	
Valor de Venda Líquido										33.905.489	
Fluxo de Caixa	2.467.850	35.844.536									

Anexo V

Especificação da Avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES							
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x	Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	x	5		3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	x	0,40 a 2,50 *a	

*a 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

PONTUAÇÃO

10

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no grau III	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no grau II	Todos, no mínimo, no grau I
Itens	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no grau III	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no grau II	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III

Valor de Mercado para venda, para balizar aquisição– Método da Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com basenos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análise das séries históricas do empreendimento ¹	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

Para indicação de 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

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

Grau de Precisão

Valor de locação - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Límite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	45,25
Límite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	53,60
Amplitude (R\$/m ² /mês):	8,35
Média (R\$/m ² /mês):	49,43
Amplitude/Média:	17%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.

Anexo VI

Documentos



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

Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

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

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

Anexo VIII

Tabelas para Avaliação

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

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

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

II. Melhoramentos Públicos

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

Pavimentação	
--------------	--

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

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

III. Características de Ocupação

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

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

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

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

Tabela 2 – Fatores de Topografia

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

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

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

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

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

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

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

Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0379	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0485	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6621	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

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

Anexo IX

Declaração

Ref: Avaliação do imóvel na Rua dos Timbiras, 1.375

A Colliers International do Brasil declara que:

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