

## Avaliação de Imóvel Comercial



# Laudo de Avaliação

14.373-1/2024

Preparado para: TS-21 PARTICIPAÇÕES LTDA

Referência: Alameda Oscar Niemeyer, 132 – Vale do Sereno - Nova Lima  
– MG

Dezembro, 2024

# COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



31 de dezembro de 2024

TS-21 PARTICIPAÇÕES LTDA

Referência: Laudo de Avaliação de Edifício Comercial localizado em Nova Lima – MG.

Endereço: Alameda Oscar Niemeyer, 132 – Vale do Sereno - Nova Lima – MG.

De acordo com a proposta n° 10.175/24, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 12 de dezembro de 2024 e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seus valores de mercado para venda e locação.

Esta versão substitui qualquer versão com data anterior a de 31 de dezembro de 2024, devido a revisão de premissas após apresentação de informações e documentações complementares por parte do cliente, invalidando assim a versão anterior.

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

CREA 2353571

*Fabio Sodeyama*

Fabio Sodeyama  
CREA 5.062.467.870  
Manager | CIVAS  
Responsável Técnico

## ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO .....	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	6
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....	8
4.3	ZONEAMENTO.....	9
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	10
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	10
5.2	DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	11
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	12
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	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	19
7.3.4	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO .....	19
7.3.5	VALOR DE LOCAÇÃO.....	20
7.4	FAIR VALUE.....	21
7.4.1	PREMISSAS.....	21
7.4.2	FAIR VALUE.....	24
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	25
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	26

### 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 COMERCIAL EM NOVA LIMA/MG

Solicitante:	TS-21 PARTICIPAÇÕES LTDA
Finalidade e Uso Pretendido:	Determinação dos Valores de Mercado para Venda e Locação para uso interno.
Data de Referência:	Dezembro de 2024
Data da Vistoria:	12 de dezembro de 2024
Endereço:	Alameda Oscar Niemeyer, 132 - Vale do Sereno
Município:	Nova Lima - MG
Área Bruta Locável:	23.372,17 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Edifício Comercial
Metodologias:	Valor de Mercado para Locação: Método Comparativo Direto e Capitalização de Renda
Valor de Mercado para Locação:	R\$ 2.200.000,00/mês (Dois milhões e duzentos mil reais)
Fair Value:	R\$ 345.800.000,00 (Trezentos e quarenta e cinco milhões e oitocentos mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Locação: Grau II Venda ou Fair Value: Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Locação: Grau III Venda ou Fair Value: Não Aplicável

## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 10.175/244, a Colliers Technical Service LTDA (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Alameda Oscar Niemeyer, 132 – Vale do Sereno - Nova Lima – MG, para a data-base Dezembro de 2024 para TS-21 PARTICIPAÇÕES LTDA, doravante denominado “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para determinação dos valor de mercado para locação e venda do referido imóvel localizado em Nova Lima – MG, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, banco de dados interno da Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers valor de mercado para locação e venda do Edifício Concórdia. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de balizar tomada de decisão interna, 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*.

Conforme informado pelo cliente, participa do escopo desta avaliação as lajes corporativas (escritórios), as lojas do pavimento térreo e a área do subsolo do edifício Concórdia Corporate, logo, os *lofts* pertencentes ao edifício não foram contemplados nesta avaliação

### ***Fair Value* ou valor justo**

A base de valor adotada foi a do valor justo, definido pelo *IVSC – International Valuation Standards Council* como:

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.

### **Valor de mercado para locação**

A base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para locação, definido pelo *Red Book* como:

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

## Laudo de Avaliação

### TS-21 PARTICIPAÇÕES LTDA

---



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.

A pedido da cliente, o laudo será emitido com data base de Dezembro de 2024, apesar de sua confecção ter ocorrido em 20 de dezembro de 2024. Dessa forma, os valores aqui apresentados pressupõem que não haverá qualquer modificação no imóvel e no mercado imobiliário local no período que compreende as duas datas. A Colliers poderá revisar os valores caso ocorra qualquer evento extraordinário neste período.

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

A 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 locação 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:

- *Rent roll* atualizado do imóvel;
- Cópia do Instrumento Particular de Rerratificação à Incorporação Imobiliária do Condomínio do Edifício Concórdia Corporate.

Após a análise dos documentos recebidos, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Tipologia	Data de Emissão	Área Privativa	Área Construída
Quadro de áreas	Lajes Comerciais	2021	20.115,23 m <sup>2</sup> (TS21)	-
Quadro de áreas	Lojas	2021	452,39 m <sup>2</sup> (TS21)	-
Quadro de áreas	Total	2021	20.567,62 m <sup>2</sup> (TS21)	51.455,10 m <sup>2</sup>
Rent Roll	Total	2024	23.372,17 m <sup>2</sup> (TS21)*	-

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área de Terreno: 7.361,67 m<sup>2</sup> conforme matrículas;
- Área bruta locável (exceto *lofts*): 23.372,17 m<sup>2</sup> conforme Rent Roll;
- Área construída: 51.455,10 m<sup>2</sup> conforme quadro de áreas.

\*A área constante no rent-roll se trata de área bruta locável, considerada para efeito de cálculo.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Alameda Oscar Niemeyer, 132
Cidade – Estado:	Nova Lima – MG
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante:	Comercial e Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Comercial
Acessibilidade:	Muito Boa

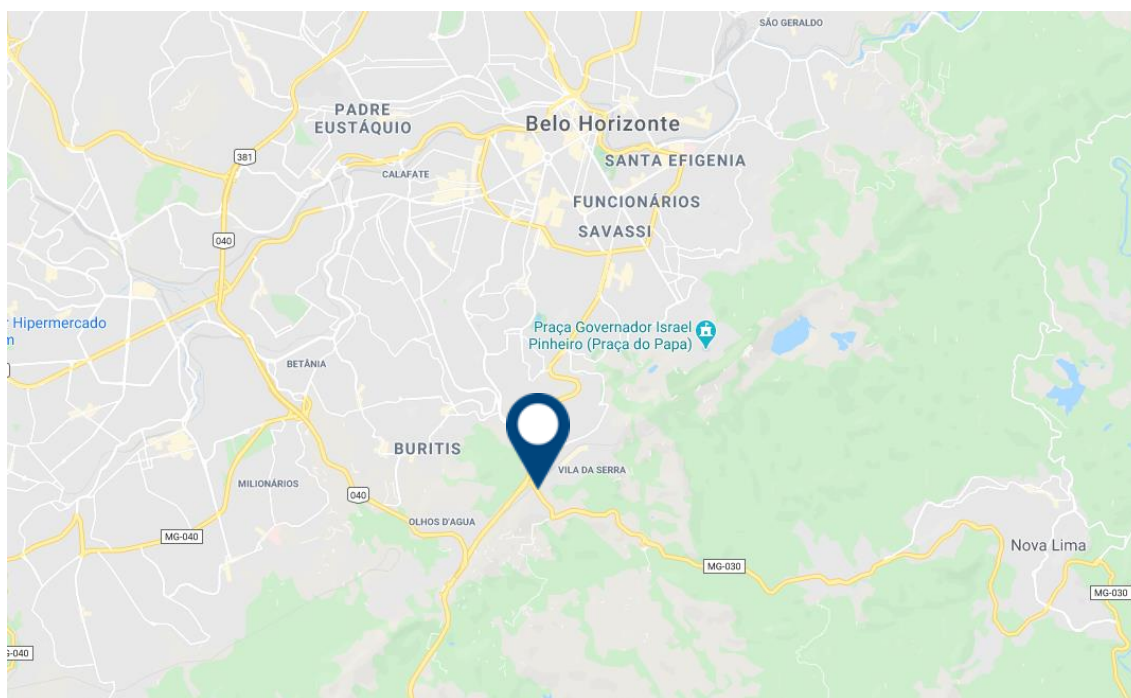


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

# Laudo de Avaliação

## TS-21 PARTICIPAÇÕES LTDA

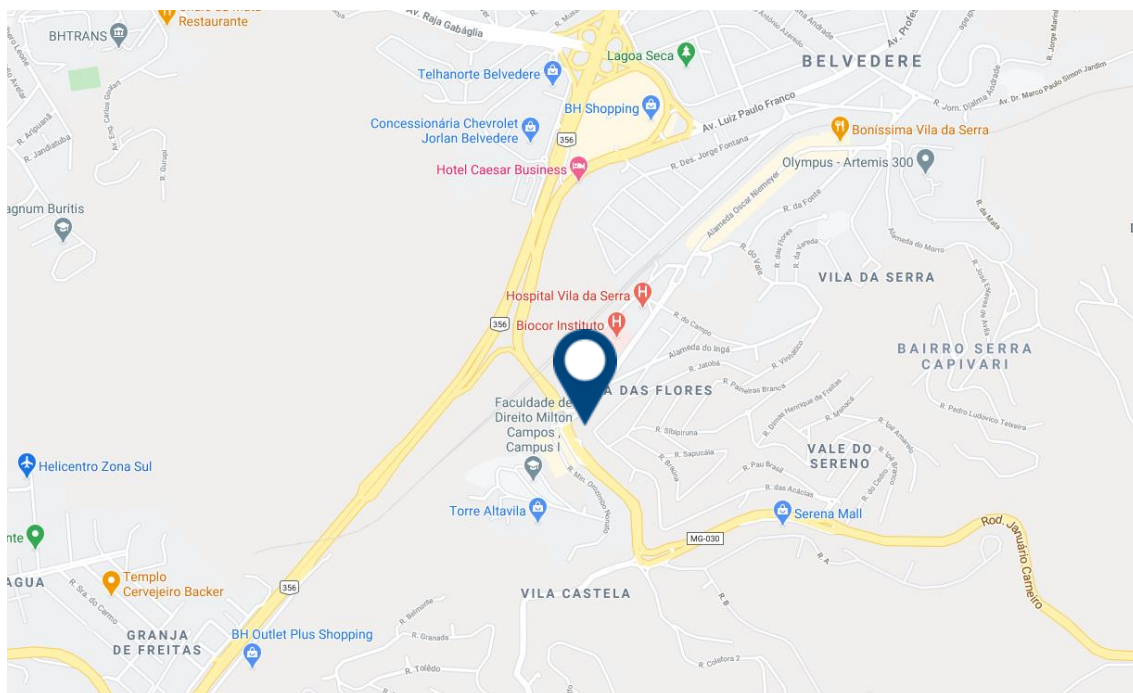


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

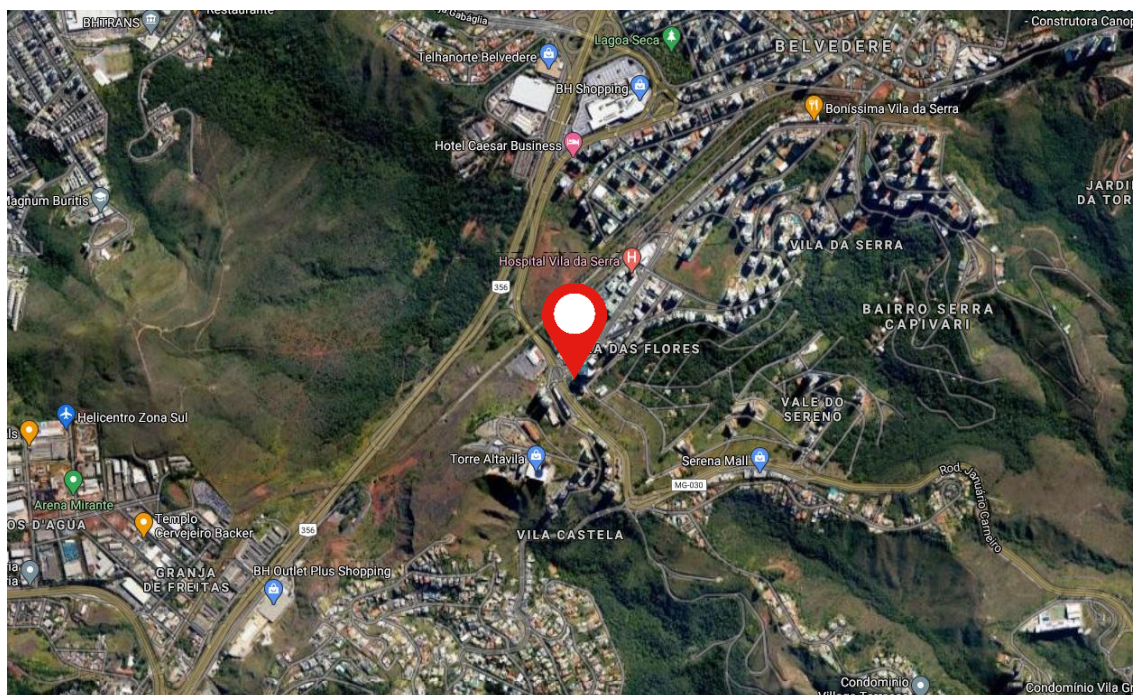


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

## 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características predominantemente de serviços e escritórios, no entorno imediato do imóvel há uma boa presença edifícios comerciais, além de imóveis voltados a atividades do setor varejista e edifícios residenciais de padrão médio-alto.

O imóvel possui bom acesso por transporte público, com diversas linhas de ônibus que ligam a região as principais conexões de transporte público e destinos da cidade de Nova Lima e Belo Horizonte. Além é claro de sua proximidade à Estrada Pará Nova Lima e BR 356, principais vias de conexão a cidade de Belo Horizonte

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

<b>Distância do Centro de Belo Horizonte:</b>	9 km
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Rede de Gás; Fibra Ótica; Rede de Água e Esgoto; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
<b>Transporte Público:</b>	A região é servida por diversas linhas de ônibus, que conectam aos principais polos de transporte público das cidades de Nova Lima e Belo Horizonte. O acesso mais próximo de ônibus se encontra há menos de 100 metros da propriedade.
<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Alameda Oscar Niemeyer, Estrada Pará Nova Lima, rua da Paisagem e rua Ministro Orozimbo Nonato
<b>Atividades Econômicas em um Raio de 1000m:</b>	Comércio médio e grande porte, restaurantes, bares, agências bancárias, estacionamentos, hospitais, posto de gasolina, escolas, hospitais, shoppings center e edifícios comerciais
<b>Pontos de Destaque:</b>	Hospital Vila da Serra, BH Shopping, e comércios da Avenida Oscar Niemeyer

### 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 Nova Lima, que é regido pela Lei nº 2.007/2.007, o imóvel em estudo encontra-se entre duas zonas, são elas zona de comércio e serviço 1 e 3 (ZOCS 1 E ZOCS 3), conforme mapa abaixo:

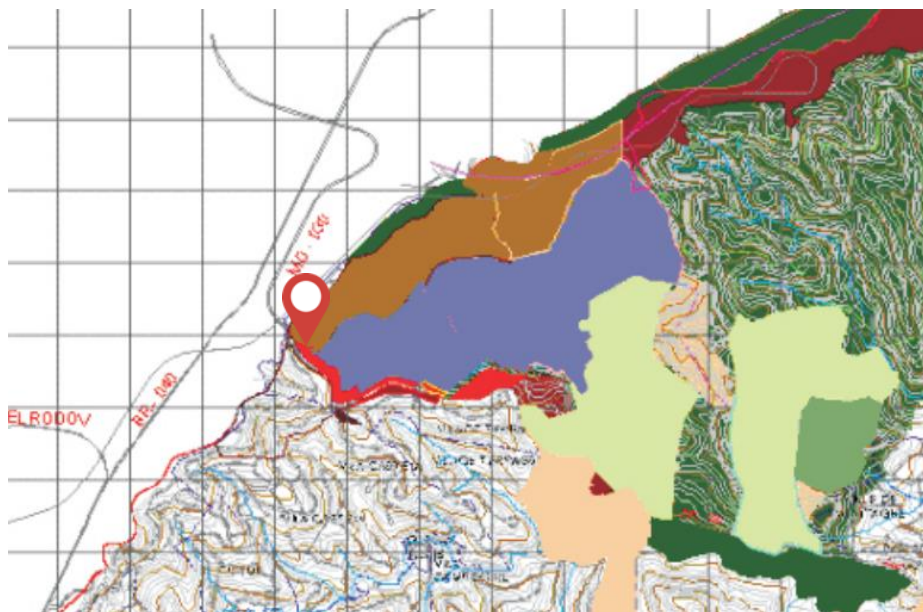


Figura 4 – Mapa de Zoneamento – Fonte: Prefeitura de Nova Lima.

Para tal, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,2 (para ZOCS1) e 2,0 (para ZCOS-3) vez a área do terreno;
- > Taxa de Ocupação – 60% .

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

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

## 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O imóvel comercial possui as seguintes características:

**Frente:** 108,90 metros de frente para a Alameda Oscar Niemeyer; 152,10 metros de lado esquerdo para a Rodovia MG-030 e 96,20 metros de fundos para a Rua das Acácias.

**Configuração:** Polígono irregular

**Dimensão:** 7.361,67 m<sup>2</sup>

**Infraestrutura:** O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos

**Acesso:** Alameda Oscar Niemeyer

**Topografia:** Irregular

**Interferências Físicas:** Não

**Restrições Ambientais:** Não

**Aproveitamento do Terreno:** No terreno encontra-se executado uma torre comercial de nome Edifício Concórdia Corporate. Podemos dizer que o terreno está utilizado de forma ótima.



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

## 5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características da construção estão descritas abaixo:

<b>Tipologia do Imóvel:</b>	Comerciais/escritório
<b>Estacionamento:</b>	O edifício subdivide a área de estacionamento em bolsões, sendo as mais de 500 vagas locadas conforme a particularidade dos contratos
<b>Estrutura:</b>	Concreto armado e alvenaria estrutural.
<b>Forro:</b>	Laje aparente ou Forro de fibra mineral
<b>Área Bruta Locável (exceto lofts):</b>	23.372,17 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
<b>Área Total de Construção:</b>	51.455,10 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
<b>Fachada</b>	Pele de vidro
<b>Piso:</b>	Granito nas áreas comuns, recepção, hall de elevadores e sanitários. Piso elevado na área das lajes
<b>Paredes:</b>	Placas de granito no hall de elevadores e recepção; drywall com pintura, bloco de alvenaria com massa corrida com pintura a látex; epóxi, fórmica e pastilhas cerâmicas nos sanitários.
<b>Idade:</b>	5 anos
<b>Estado de Conservação</b>	Entre novo e regular (B)

Conforme informado pelo cliente, participa do escopo desta avaliação as lajes corporativas (escritórios), as lojas do pavimento térreo e a área do subsolo do edifício Concórdia Corporate, logo, os *lofts* pertencentes ao edifício não foram contemplados nesta avaliação.

Além disso, serão contabilizados apenas os imóveis de propriedade da Tishman Speyer.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Panorama Geral

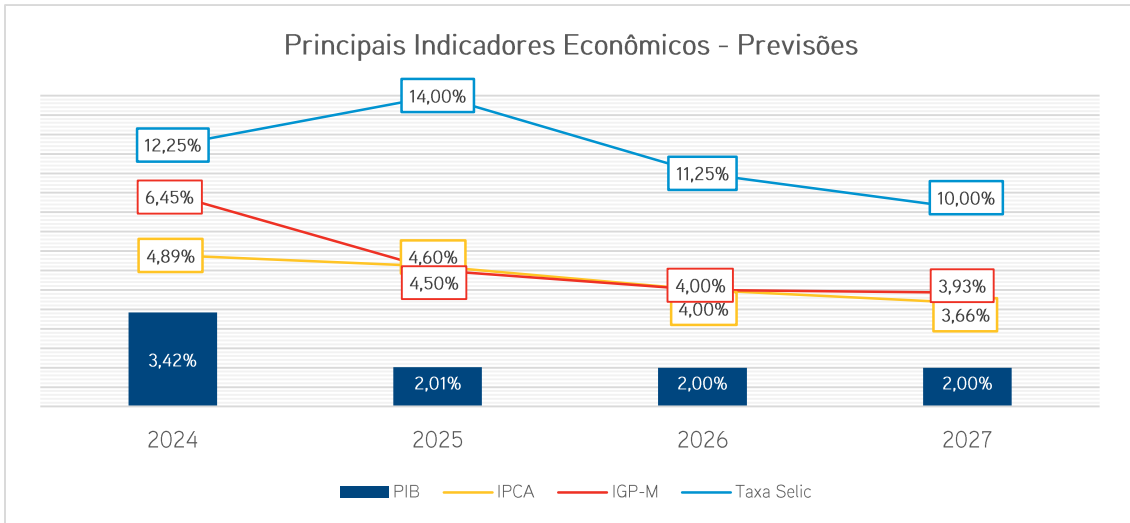
A economia brasileira segue apresentando bons resultados no ano. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Produto Interno Bruto (PIB) apresentou crescimento cresceu 0,9% no terceiro trimestre de 2024, que representa o 13º resultado trimestral positivo consecutivo. Esse resultado foi consequência do bom desempenho pelo setor de serviços e industrial, que compensaram a queda do setor agropecuário. Houve também crescimento no consumo das famílias e do governo, ambos registrando recorde na série histórica, e no volume de investimentos no país. O resultado do terceiro trimestre ajudou a consolidar projeções de crescimento do PIB acima de 3,0%, após projeções na metade do ano estarem na casa de 2,10% e contra as projeções de janeiro, que apontavam crescimento de 1,60%.

No fim de novembro, o governo anunciou um pacote de medidas econômicas que visam a economia de R\$ 70 bilhões para os próximos 2 anos. Entre as medidas estão a limitação sobre crescimento real do salário-mínimo, combate aos supersalários no funcionalismo público e uma maior restrições em relação ao abono salarial. Foi apresentado o aumento da faixa de isenção do imposto de renda para pessoas físicas com renda até R\$ 5 mil reais mensais. Apesar da grande expectativa sobre anúncio, houve uma reação negativa do mercado atribuída principalmente a presença da isenção do imposto de renda no pacote, pela falta de detalhamento nos cálculos de algumas medidas, assim como a necessidade de aprovação das medidas pelo congresso. Como resultado, houve uma forte alta do Dólar (US\$) em relação ao Real (R\$), além de uma forte queda na bolsa brasileira.

A situação do câmbio foi um dos fatores que influenciaram diretamente as decisões sobre taxa básica de juros (Selic) no Brasil. Em associação com fatores internacionais de economia e política, sobretudo norte-americana, além da aceleração da inflação brasileira e previsão de inflação futura, também associado ao baixo índice de desemprego e a alta no consumo das famílias, teve uma influência determinante na definição da Selic. A taxa, que vinha em uma tendência de queda no primeiro semestre do ano, teve dois aumentos sucessivos em setembro e novembro, indo de 10,50% a 11,25%, com aumento de 1 ponto percentual em dezembro, subindo a 12,25%. O indicativo para os próximos meses é de novo aumento.

No início de dezembro, foi anunciado o acordo para o tratado de livre comércio entre Mercosul e União Europeia (EU). O acordo, que vinha sendo construído desde 1999, teve questões levantadas em 2019 resolvidas, segundo representante dos blocos. Os acordos precisam ser aprovados ainda pelos parlamentos nacionais dos países envolvidos, além do parlamento europeu. O acordo propõe reduzir tarifas de produtos do Mercosul na UE, favorecendo exportações brasileiras como carnes e outras *commodities*, enquanto facilita o acesso de produtos europeus nos países latinos. O acordo é visto como olhar crítico por alguns membros

da UE, principalmente pela França, onde existe pressão do setor agropecuário para que o país não aprove o acordo.



Fonte: Projeções do Relatório Focus, Gráfico produzido pela Colliers

O Relatório Focus do Banco Central, publicado em 13/12/2024, projeta um crescimento do PIB de 3,42% para 2024, com desaceleração para 2,01% para 2025 e 2,00% nos anos seguintes até 2027. A inflação (IPCA) está estimada em 4,89% em 2024, com redução gradual para 3,66% em 2027. A projeção para o IGP-M inicia é de 6,45% e cai para 3,93% no mesmo período. A Taxa Selic encerra o ano em 12,25%, tem previsão de alta para 14,00% em 2025 e retornar a uma trajetória de queda, chegando a 10,00% em 2027.

## Mercado Imobiliário Local

Observando a oferta de áreas na região, encontraram-se imóveis para locação com dimensões entre 168,00 m<sup>2</sup> a 800,00 m<sup>2</sup> e valores ofertados que variam de R\$ 59,38/m<sup>2</sup>.mês a R\$ 108,75/m<sup>2</sup>.mês, essa variação está ligada à localização, padrão, idade, estado de conservação e área.

Vale ressaltar que os elementos comparativos se encontram na mesma região e em empreendimento com características semelhantes.

Em relação a liquidez do imóvel, sua localização, boa visibilidade e a boa infraestrutura urbana da região são fatores que favorecem sua comercialização. A alta oferta de imóveis similares no mercado é um fator desafiador a sua liquidez.

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

Cenário de Liquidez para Locação:	Médio
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para locação:	Pequena
Prazo de Absorção para Locação:	12 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Pequena
Prazo de Absorção para Venda:	18 meses
Público-alvo:	Investidores 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 comerciais similares disponíveis para locação.

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

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação 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 VIII– Tabelas para Avaliação do Anexo VIII– 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:

F<sub>transp</sub>: 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

### 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 VIII- 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:

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

Onde:

F<sub>pc</sub>: 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 obsolescência, 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 Obsolescência 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 (le) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (lr) 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 VIII – 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<sub>AVA</sub>: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC<sub>COMP</sub>: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

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

### 7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Privativa:	850,00 m <sup>2</sup>
Índice de Local:	339,15
Padrão da Construção:	3,066
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	5
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	0,954
Cota-parte de terreno:	25%
Cota-parte de construção:	75%

### 7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores

**Valor Unitário de Locação (lajes comerciais): R\$ 92,76/m<sup>2</sup>. mês**

Para as lojas, foi estabelecido um coeficiente com base em análises da região, correlacionando o valor unitário de locação ao valor unitário das lojas, tendo a loja a razão de 130% do valor unitário de locação das lajes comerciais.

Sendo assim, obteve-se o seguinte valor unitário básico

**Valor Unitário de Locação (lojas): R\$ 120,59/m<sup>2</sup>. mês**

### 7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de locação pela área bruta locável do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Locação: Valor Unitário de Locação (lajes) x Área Bruta Locável (lajes)  
+ Valor Unitário de Locação (lojas) x Área Bruta Locável (lojas)

Valor de Locação: R\$ [(92,76/m<sup>2</sup>.mês x 23.203,03)  
+ (120,59/m<sup>2</sup>.mês x 444,31)]

Valor de Locação: R\$ 2.152.313,06/mês + R\$ 53.579,34/mês

Valor de Locação: R\$ 2.205.892,40/mês

Em números redondos:

**Valor de Mercado para Locação: R\$ 2.200.000,00/mês**

**(Dois milhões e duzentos mil reais)**

## 7.4 FAIR VALUE

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 nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contratos Vigentes

As seguintes características dos contratos vigentes foram observadas:

Empreendimento	ABL	Locatário	Vencimento contrato	Aluguel base
Ed. Concórdia depósito 09	12,61	DES CAFÉ (THE COFFEE)	31/08/2027	5.452,05
Ed. Concórdia depósito 38	12,7869447	Evipes Soluções	INDETERMINADO	1.200,00
Ed. Concórdia depósito 59	12,7869447	Evipes Soluções	INDETERMINADO	1.200,00
Ed. Concórdia salas 1001 e 1002	879,87	FCA FIAT AUTOMÓVEIS	23/01/2027	88.711,88
Ed. Concórdia salas 801 e 802	875,37	HUB ESPAÇOS INTELIGENTES	19/04/2027	88.844,69
Ed. Concórdia salas 901 e 902	875,37	HUB ESPAÇOS INTELIGENTES	19/04/2027	89.074,06
Ed. Concórdia salas 401 e 402	865,22	HY BRAZIL ENERGIA	10/07/2027	88.379,26
Ed. Concórdia depósito 41	10,75	HY BRAZIL ENERGIA	INDETERMINADO	1.200,00
Ed. Concórdia loja 2	180,54	VAGO		0
Ed. Concórdia salas 501 e 502	867,90	METSO OUTOTEC BRASIL	04/07/2027	89.586,20
Ed. Concórdia sala 202	215,45	OPUS LOCAÇÕES	01/08/2028	22.832,83
Ed. Concórdia sala 202	215,45	LIBERUM ENERGIA	01/08/2028	22.832,83
Ed. Concórdia depósito 60	21,52	REST. PRAÇA DOS AMORES (CHALÉZINHO)	INDETERMINADO	1.191,05
Ed. Concórdia 15º ao 31º andares	16.235,00	VALE S.A.	01/08/2029	1.756.451,38
Concórdia salas 1101 e 1102, dep. 3	882,10	SALT TECNOLOGIA	16/02/2028	94.175,73
Ed. Concórdia 3º andar - sala 301	430,29	W1 CAPITAL	09/10/2029	55.967,53
Ed. Concórdia 3º andar - sala 302	432,25	W1 CAPITAL	09/10/2029	56.222,47
Ed. Concórdia sala 201	428,76	W1 CAPITAL	31/01/2029	45.019,80

- 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: 4 meses
- Carência: 3 meses
- Probabilidade de Renovação: 75% para salas e 50% para lojas
- Crescimento Real – 1° ano: 0,50%
- Crescimento Real – 2° ano: 1,00%
- Crescimento Real Estabilizado: 1,00%

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 4 meses, e período de absorção das áreas vagas, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 4,00/m<sup>2</sup>/mês
- Condomínio R\$ 20,00/m<sup>2</sup>/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**

De acordo com informações provenientes do cliente, não foi considerada gestão de locação.

- **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 8,25% 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.

Devido a especificidade do contrato principal, com valor atualizado acima do valor médio de mercado, adotou-se como premissa de renovação de contrato a ponderação equivalente entre o valor do contrato vigente e o valor de locação de mercado.

#### d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 9,50% 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 FAIR VALUE

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

***Fair Value:* R\$ 345.800.000,00**

**(Trezentos e quarenta e cinco milhões e oitocentos mil reais)**

## 8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

**Valor de Mercado para Locação**      R\$ 2.200.000,00/mês

***Fair Value***      R\$ 345.800.000,00

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

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 *fair value* 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 Locação: R\$ 2.200.000,00/mês**

**(Dois milhões e duzentos mil reais)**

***Fair Value: R\$ 345.800.000,00***

**(Trezentos e quarenta e cinco milhões e oitocentos 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 26 (vinte e seis) folhas e 9 (nove) anexos.

Barueri, 31 de dezembro de 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

CREA 2353571

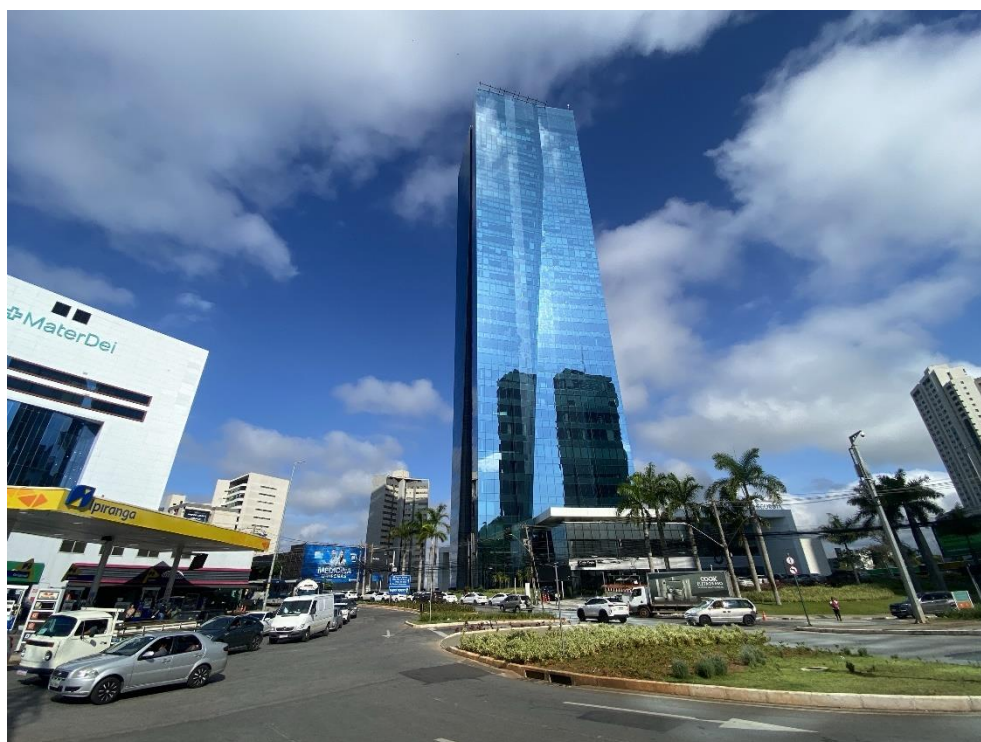
*Fabio Sodeyama*

Fabio Sodeyama  
CREA 5.062.467.870  
Manager | CIVAS  
Responsável Técnico

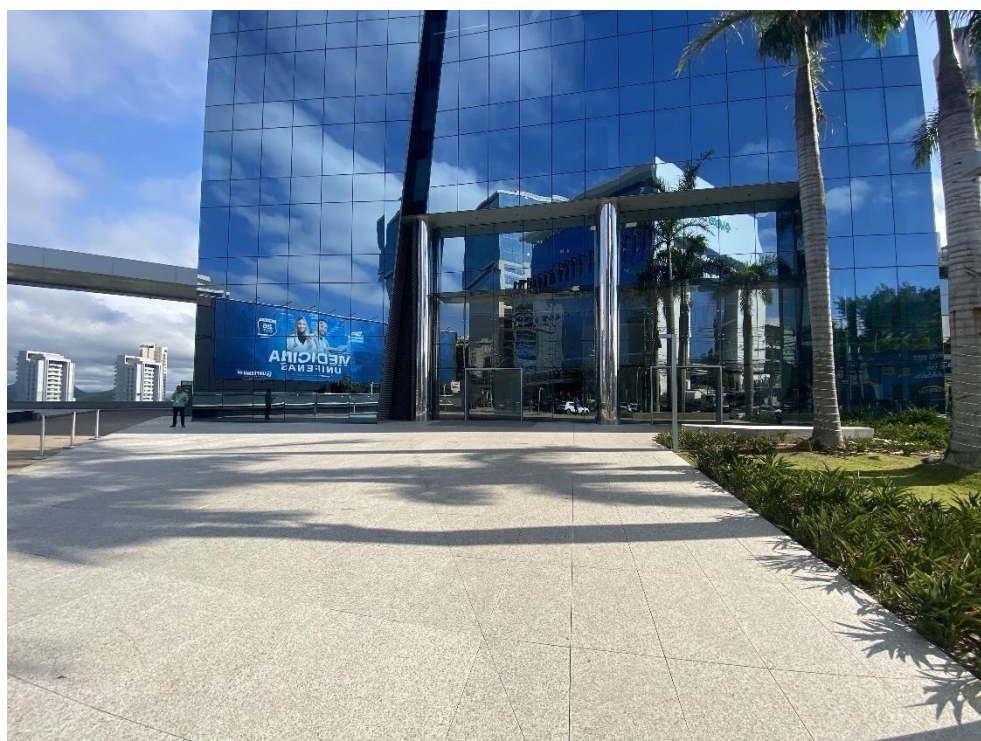


# Anexo I

## Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel



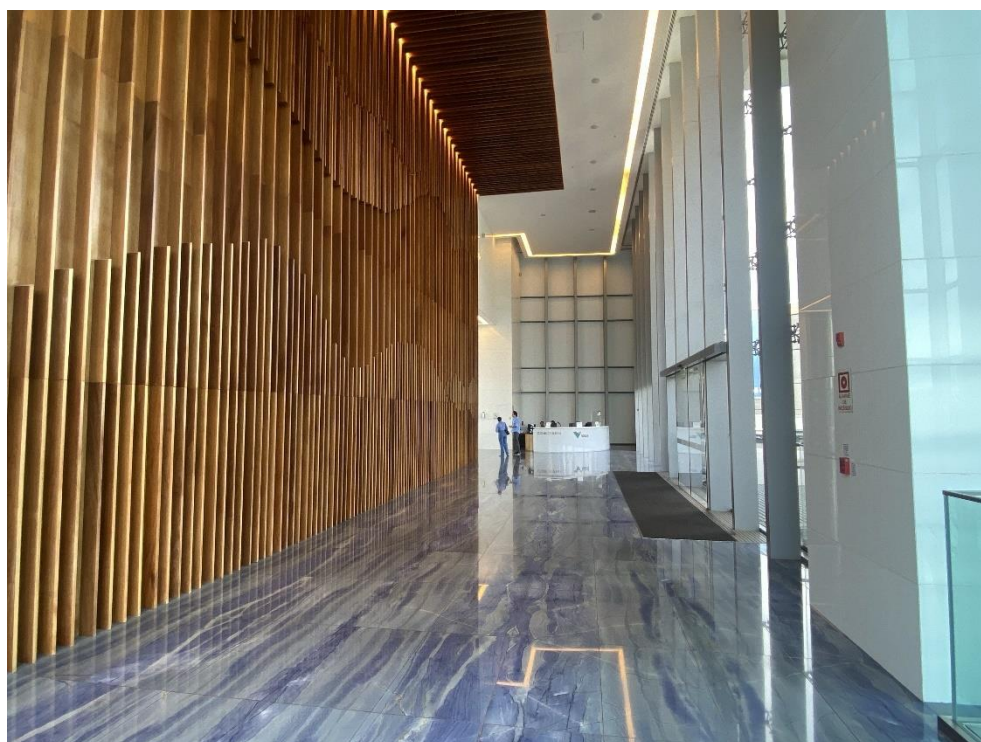
Entrada do imóvel



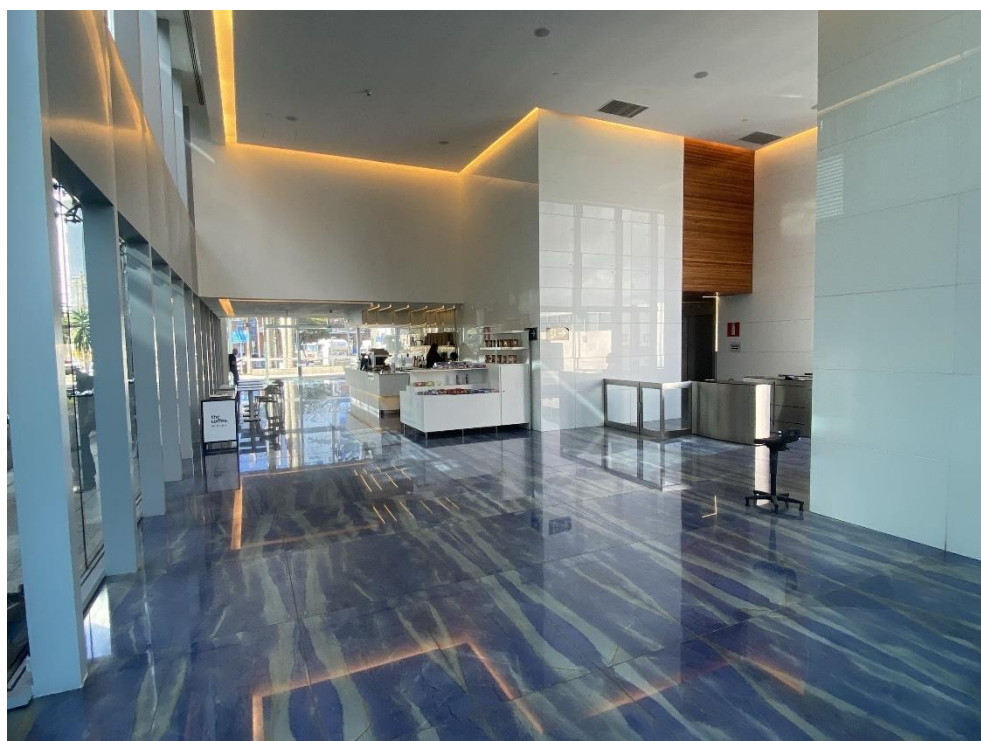
Via de acesso



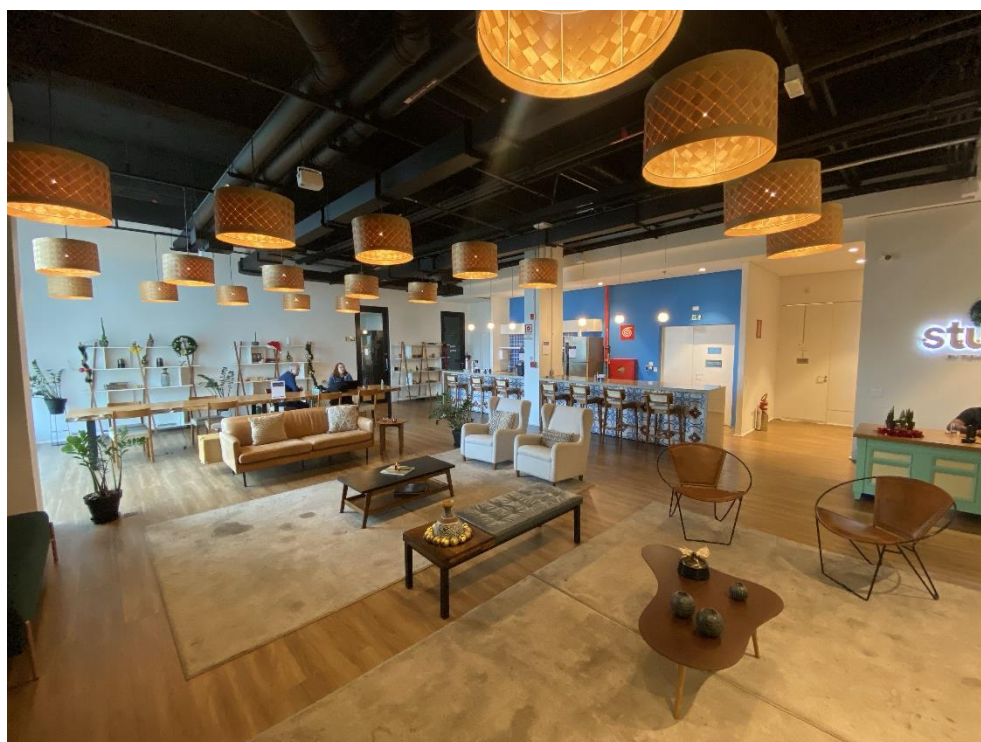
Via de acesso



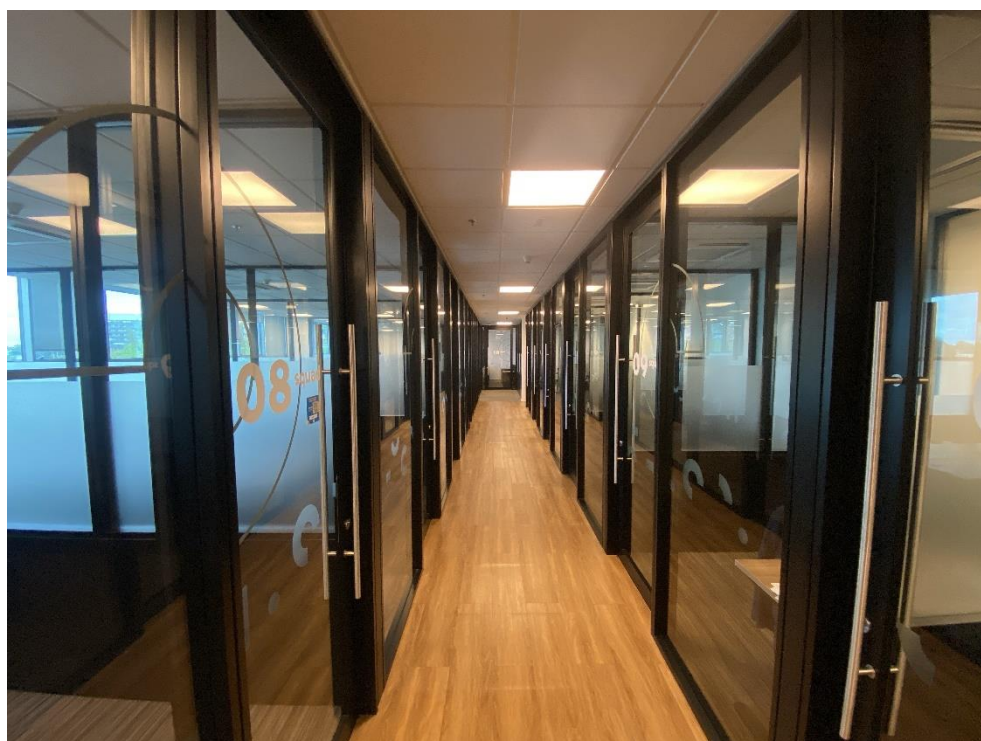
Hall de entrada



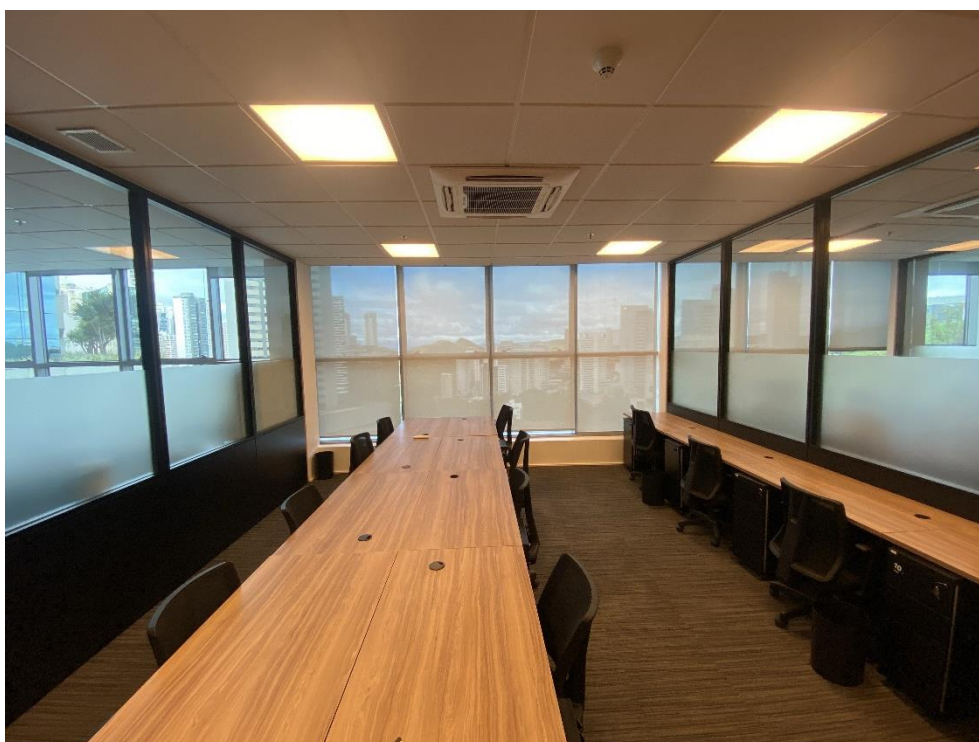
Hall de entrada



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



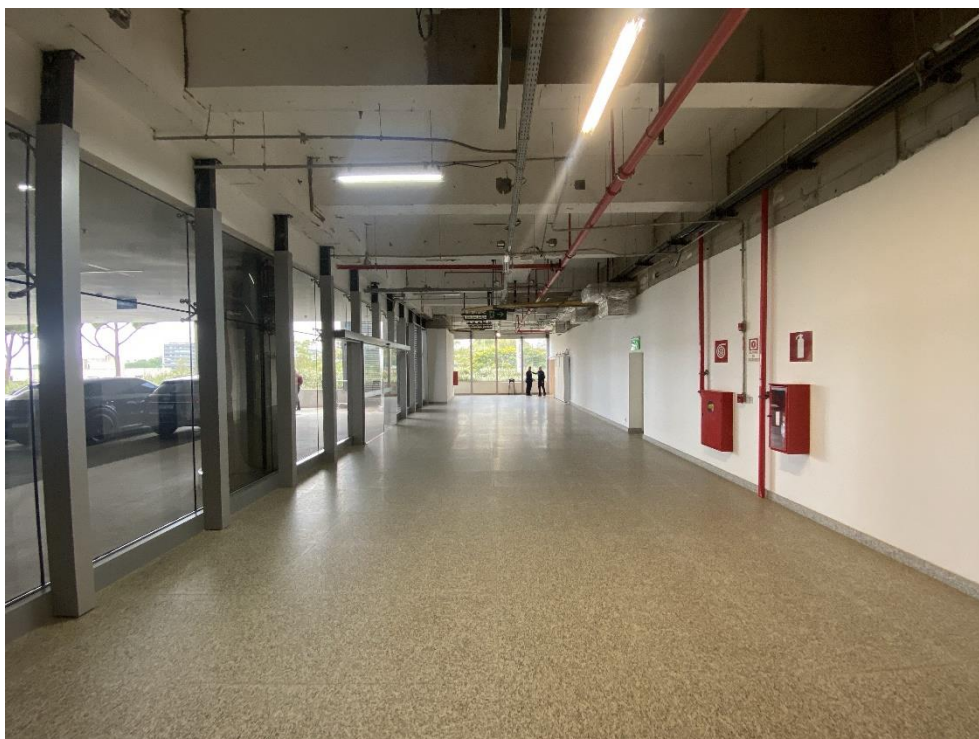
Vista interna do imóvel



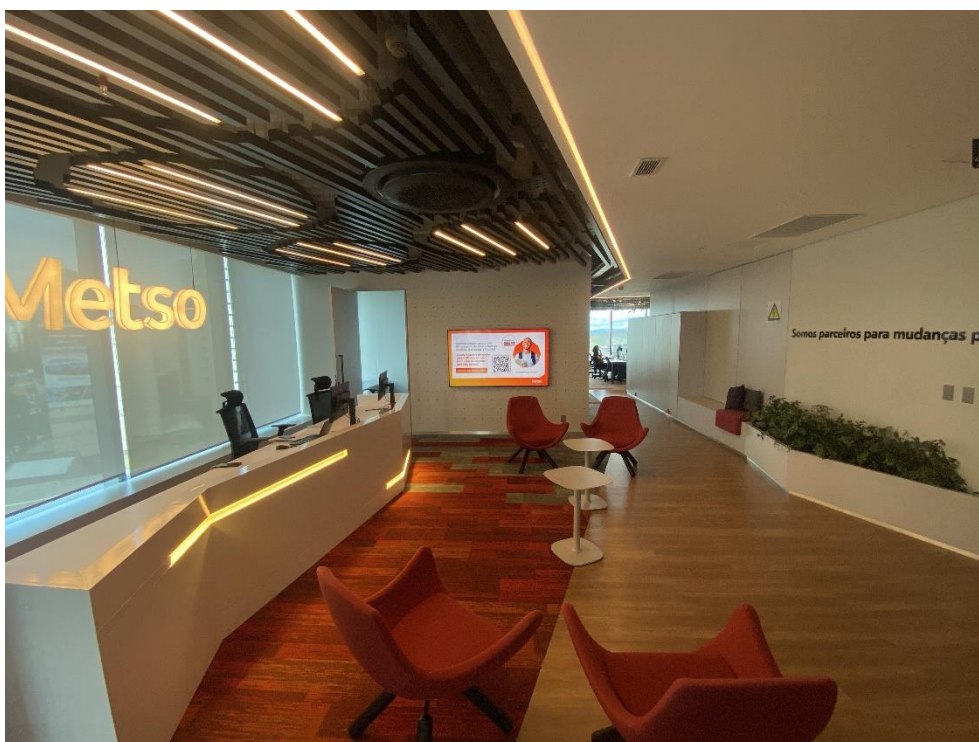
Vista interna do imóvel



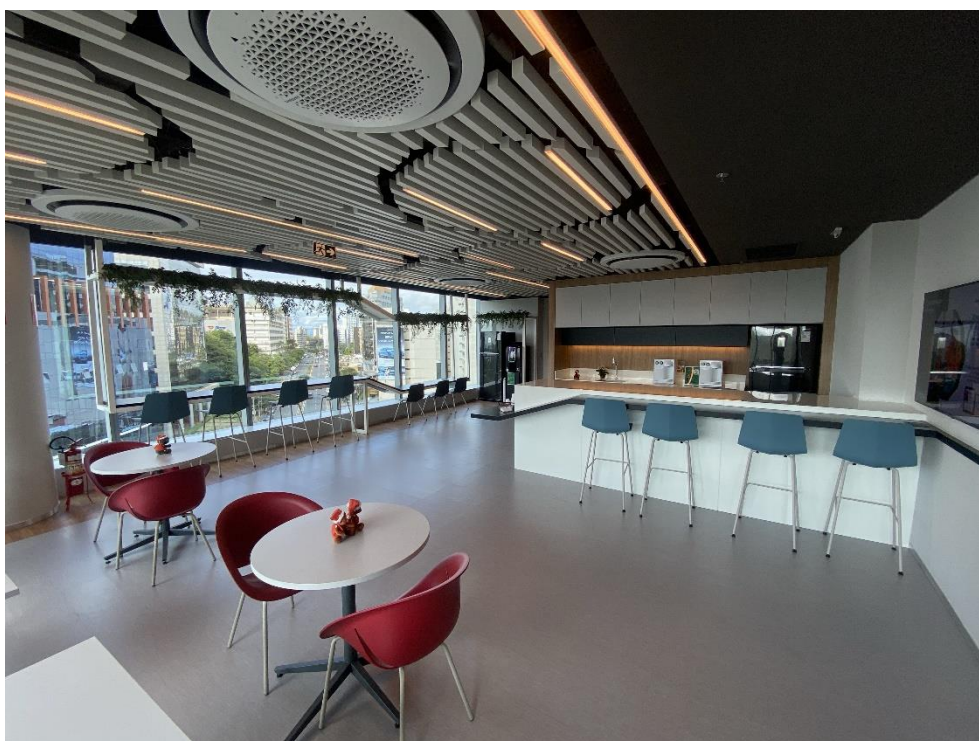
Vista interna do imóvel



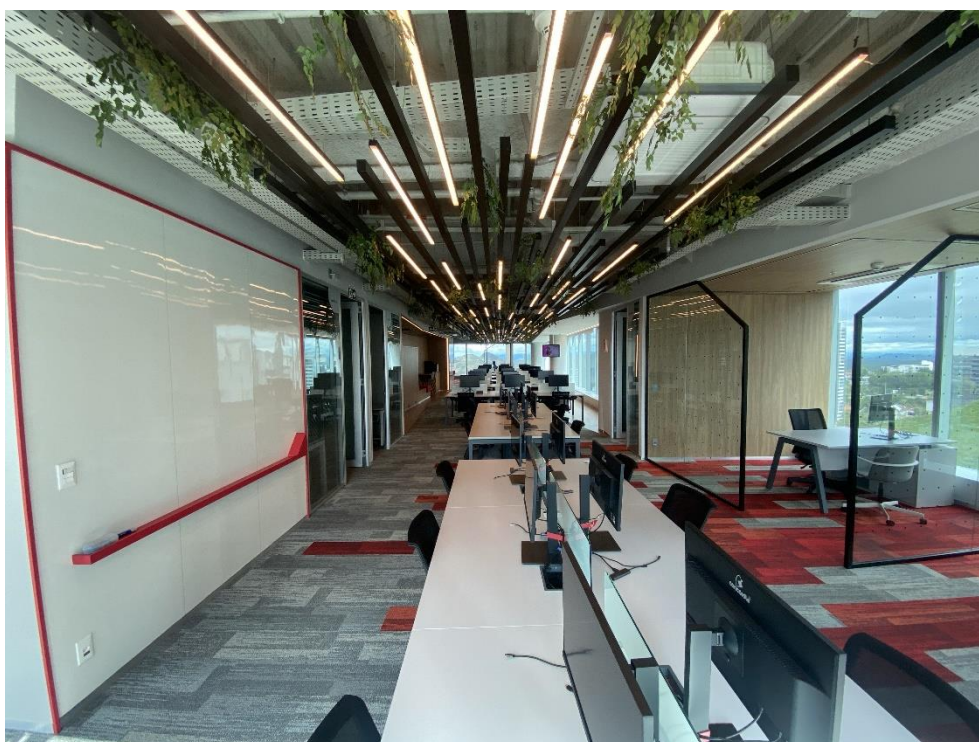
Vista interna do imóvel



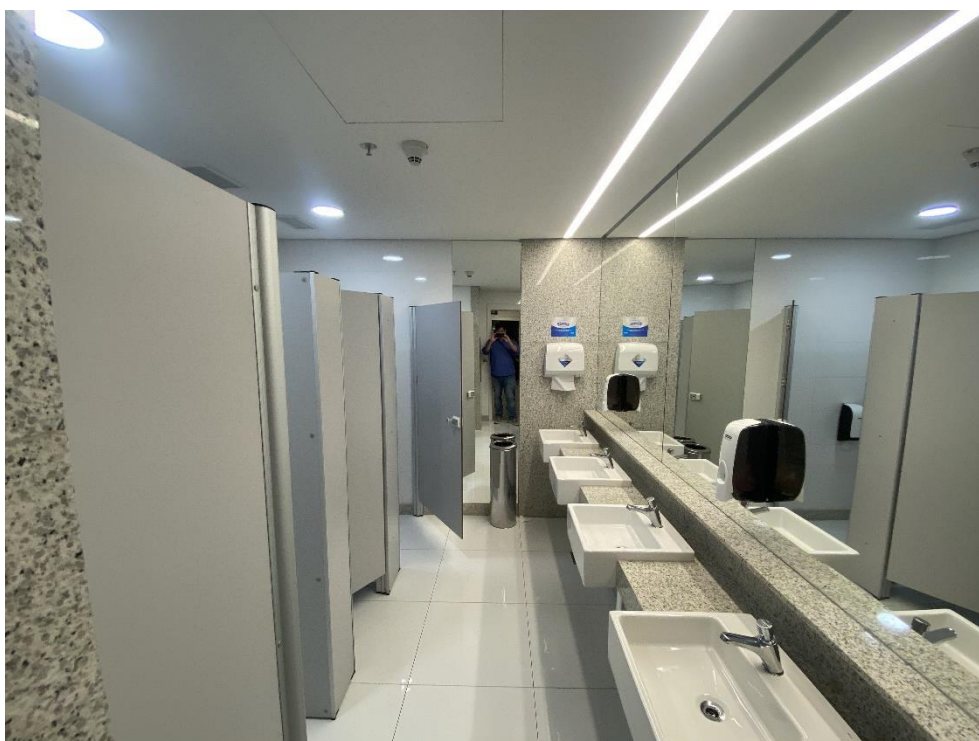
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



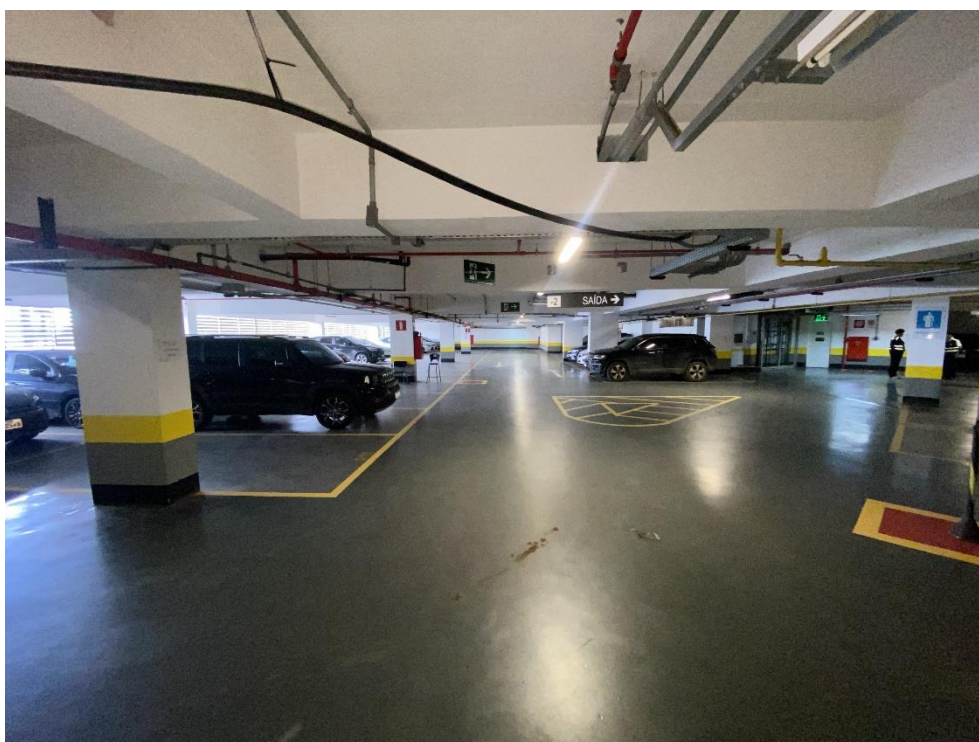
Vista interna do imóvel



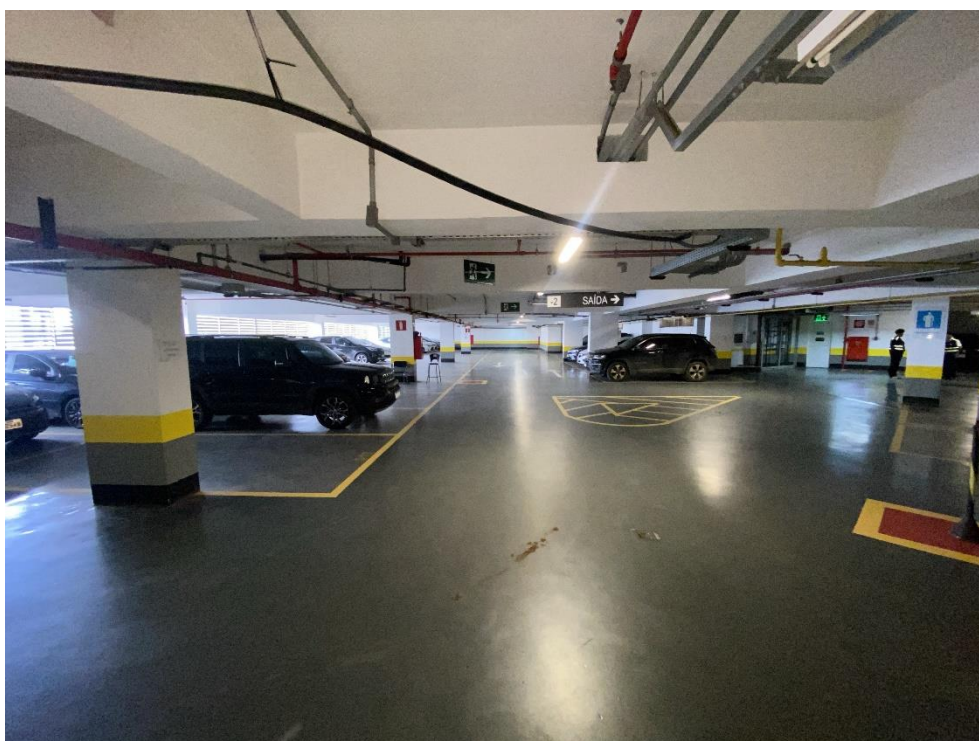
Área técnica



Heliponto



Estacionamento



Estacionamento



# Anexo II

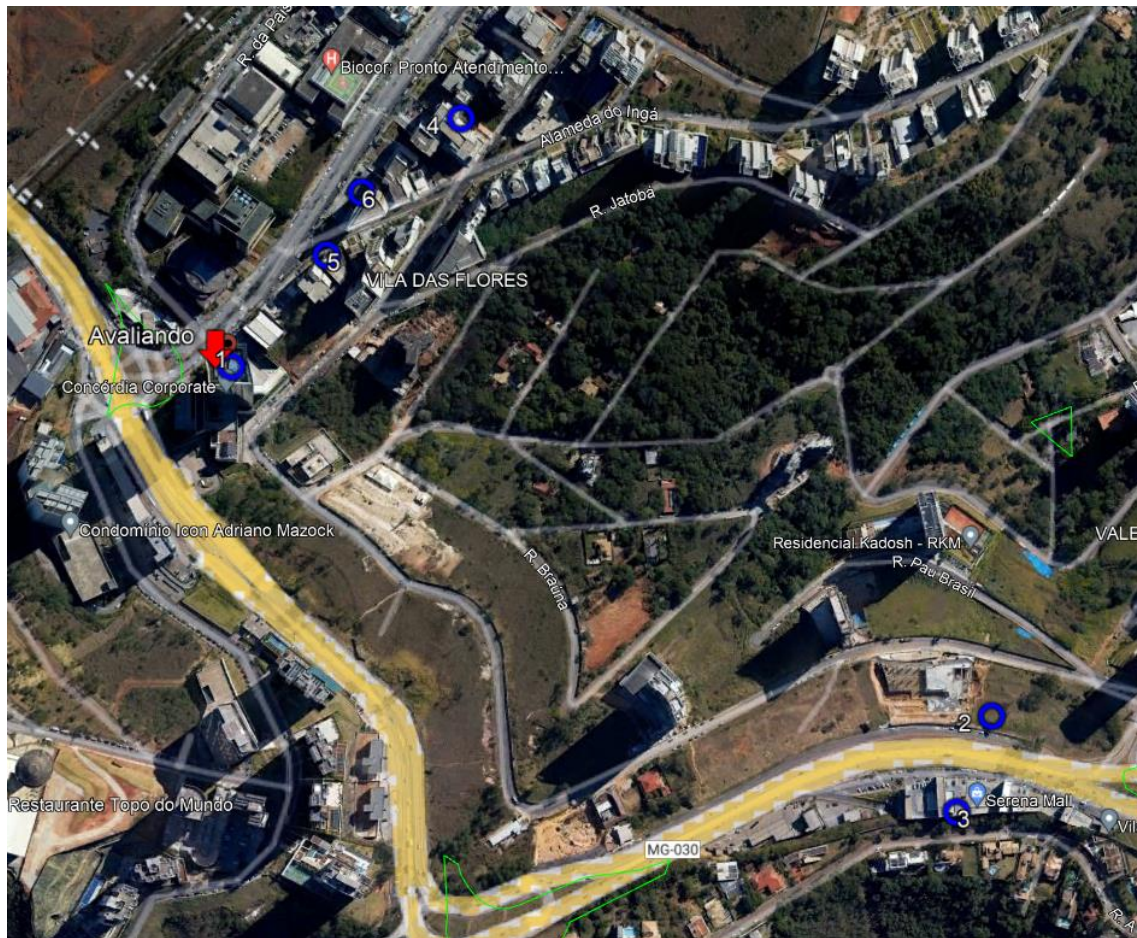
## Elementos Comparativos

### Locação

A series of several thin, light blue lines crisscross the lower half of the page, creating a decorative, abstract pattern.

#	Endereço	Área Privativa	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m².mês	Fonte de Informação
	Objeto	Alameda Oscar Niemeyer, 132	N/A	N/A	5	B	0,954	3,066	9271	N/A
1	Alameda Oscar Niemeyer, 132 - Condição Corporate	800,00 m²	R\$ 87.000,00	Oferta	7	B	0,934	3,066	108.750	Luz Renato Imóveis - Luiz - (31) 3311-8000
2	Rod. Januário Carneiro, 8620 - Edifício Conartes Tower	630,00 m²	R\$ 63.000,00	Oferta	1	A	0,992	2,520	100.000	Anuar Donato Imóveis - Paulo - (31) 3280-8000
3	Alameda Oscar Niemeyer, 400	320,00 m²	R\$ 19.000,00	Oferta	26	D	0,709	1,632	59.375	Lar Imóveis - Rene - (31) 3055-2000
4	Alameda Oscar Niemeyer, 288	168,00 m²	R\$ 15.000,00	Oferta	16	C	0,846	2,052	89.286	RC Nunes - Ricardo - (31) 3282-0202
5	Rua da Paisagem, 220	390,00 m²	R\$ 21.450,00	Oferta	20	C	0,809	2,052	55.000	Pietra Imóveis - Márcio - (31) 3347-3377

Localização aproximada dos comparativos:

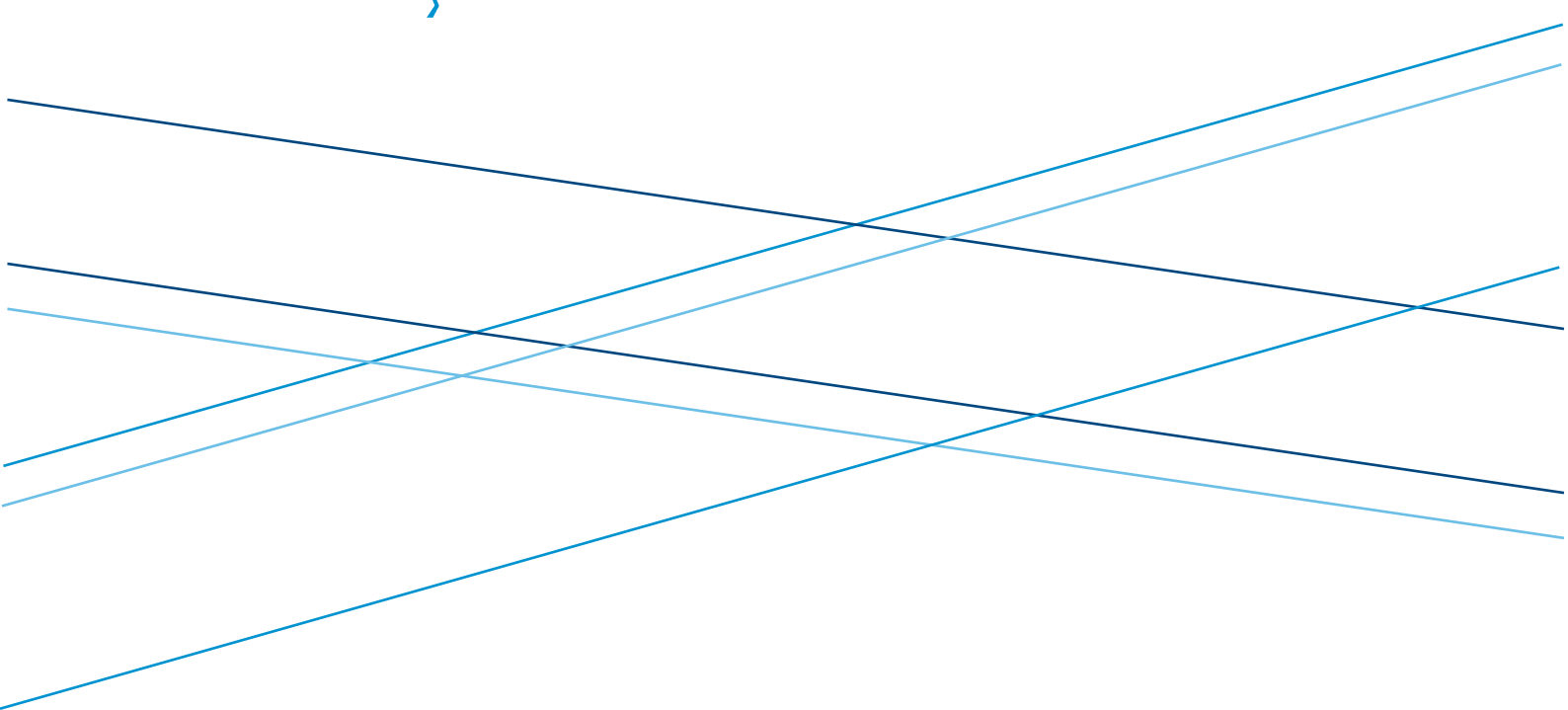




# Anexo III

## Tratamento por Fatores

### Locação



## 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 <sup>2</sup> .mês
1	97,880	1,000	0,985	1,000	1,016	1,001	97,98
2	90,000	1,010	0,928	1,163	0,971	1,072	96,48
3	53,440	1,000	0,885	1,659	1,259	1,803	96,35
4	80,360	1,000	0,817	1,371	1,095	1,283	103,10
5	49,500	1,000	0,907	1,371	1,134	1,412	69,89

A tabela a seguir mostra se cada fator utilizado está realmente homogeneizando a amostra através da variação do Coeficiente de Variação da amostra (CV) calculado pela razão entre o Desvio-padrão e a Média Aritmética.

## 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).

### VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL

Soma dos Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	463,81
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	92,76
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	64,93
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	120,59
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	463,81
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	92,76

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

$\sigma$ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

### INTERVALO DE CONFIANÇA

Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t ( $t_c$ de Student):	1,533
Desvio-padrão (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	13,07
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	83,80
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	101,72

## Campo de Arbítrio

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

### CAMPO DE ARBÍTRIO

#### Intervalo Efetivo

Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	69,89
--	-------

Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	103,10
--	--------

#### Campo de Arbítrio - 15% em torno da média

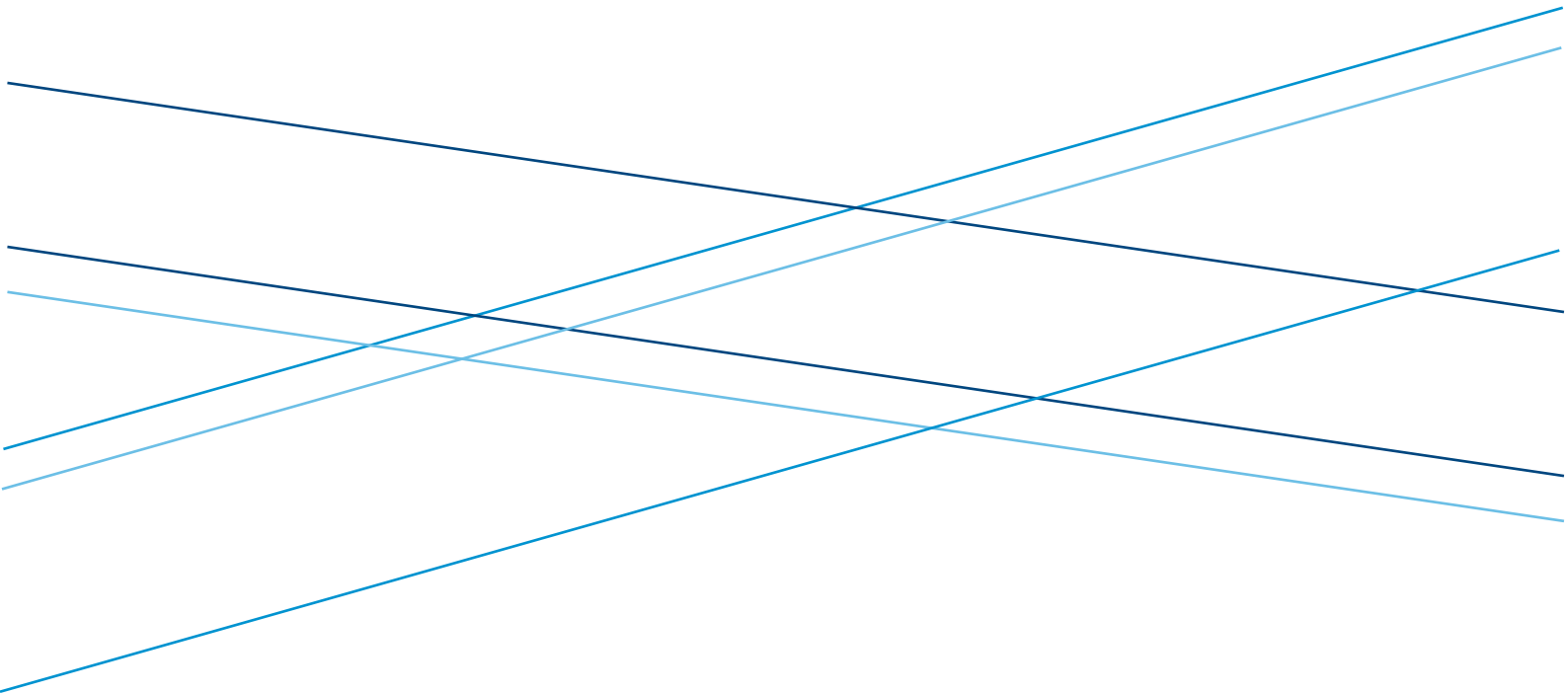
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	78,85
--	-------

Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	103,10
--	--------



# Anexo IV

## Fluxo de Caixa





BR Capital - Concórdia Corporate - Nova Lima										
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
<b>Receitas Brutas</b>										
Receitas de locação	29.476.527	30.365.095	28.393.425	29.254.825	22.214.006	28.450.265	28.643.836	27.055.478	28.411.596	21.854.104
<b>Total Receitas Brutas</b>	<b>29.476.527</b>	<b>30.365.095</b>	<b>28.393.425</b>	<b>29.254.825</b>	<b>22.214.006</b>	<b>28.450.265</b>	<b>28.643.836</b>	<b>27.055.478</b>	<b>28.411.596</b>	<b>21.854.104</b>
<b>Outras Receitas</b>										
Studio (Co-Working)	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585
<b>Total Outras Receitas</b>	<b>2.646.585</b>	<b>2.646.585</b>	<b>2.646.585</b>	<b>2.646.585</b>	<b>2.646.585</b>	<b>2.646.585</b>	<b>2.646.585</b>	<b>2.646.585</b>	<b>2.646.585</b>	<b>2.646.585</b>
<b>Despesas de Operação</b>										
IPU	48	0	19.539	6.778	66.715	1.539	8	17.627	5.252	69.858
Condomínio	240	0	97.694	33.890	333.574	7.693	40	88.135	26.260	349.288
<b>Total Despesas de Operação</b>	<b>288</b>	<b>0</b>	<b>117.233</b>	<b>40.668</b>	<b>400.289</b>	<b>9.232</b>	<b>48</b>	<b>105.762</b>	<b>31.512</b>	<b>419.146</b>
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>32.122.824</b>	<b>33.011.680</b>	<b>30.922.777</b>	<b>31.860.742</b>	<b>24.460.302</b>	<b>31.087.618</b>	<b>31.290.373</b>	<b>29.596.301</b>	<b>31.026.669</b>	<b>24.081.543</b>
<b>Comissão de Locação e FRA</b>										
Comissão de locação	23.192	121	103.980	31.199	455.247	12.127	64	107.899	34.189	453.803
FRA	321.231	330.117	310.400	319.014	248.606	310.968	312.904	297.021	310.582	245.007
<b>Total Comissão de Locação e FRA</b>	<b>344.423</b>	<b>330.238</b>	<b>414.380</b>	<b>350.213</b>	<b>703.853</b>	<b>323.095</b>	<b>312.968</b>	<b>404.920</b>	<b>344.771</b>	<b>698.810</b>
<b>Perpetuidade</b>										
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	378.494.584
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.569.892
<b>Valor de Venda Líquido</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>370.924.692</b>
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>31.778.401</b>	<b>32.681.442</b>	<b>30.508.397</b>	<b>31.510.529</b>	<b>23.756.449</b>	<b>30.764.523</b>	<b>30.977.405</b>	<b>29.191.381</b>	<b>30.681.898</b>	<b>394.307.425</b>



# 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 VALORI			
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X 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					
<b>PONTUAÇÃO</b>		<b>8</b>			

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 mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>		<b>II</b>	

## Fair Value – 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	Análises das séries históricas do empreendimento <sup>1</sup>	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

<sup>1)</sup> 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	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	83,80
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	101,72
Amplitude (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	17,92
Média (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	92,76
Amplitude/Média:	19%
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



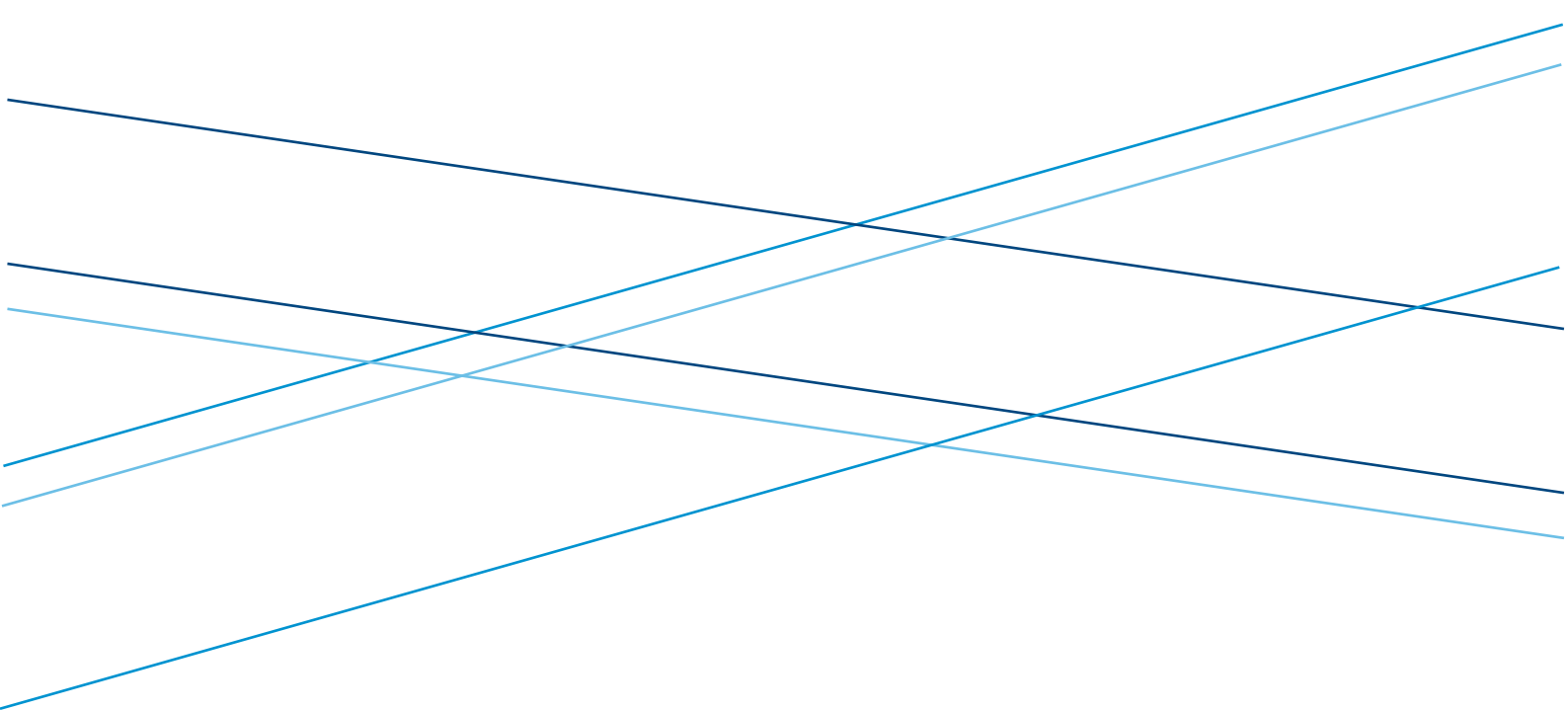
**NOTA:**

A documentação utilizada nesta avaliação, bem como todos os demais documentos fornecidos pela 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

# Laudo de Avaliação

## TS-21 PARTICIPAÇÕES LTDA



Tabela 7 – Fator k

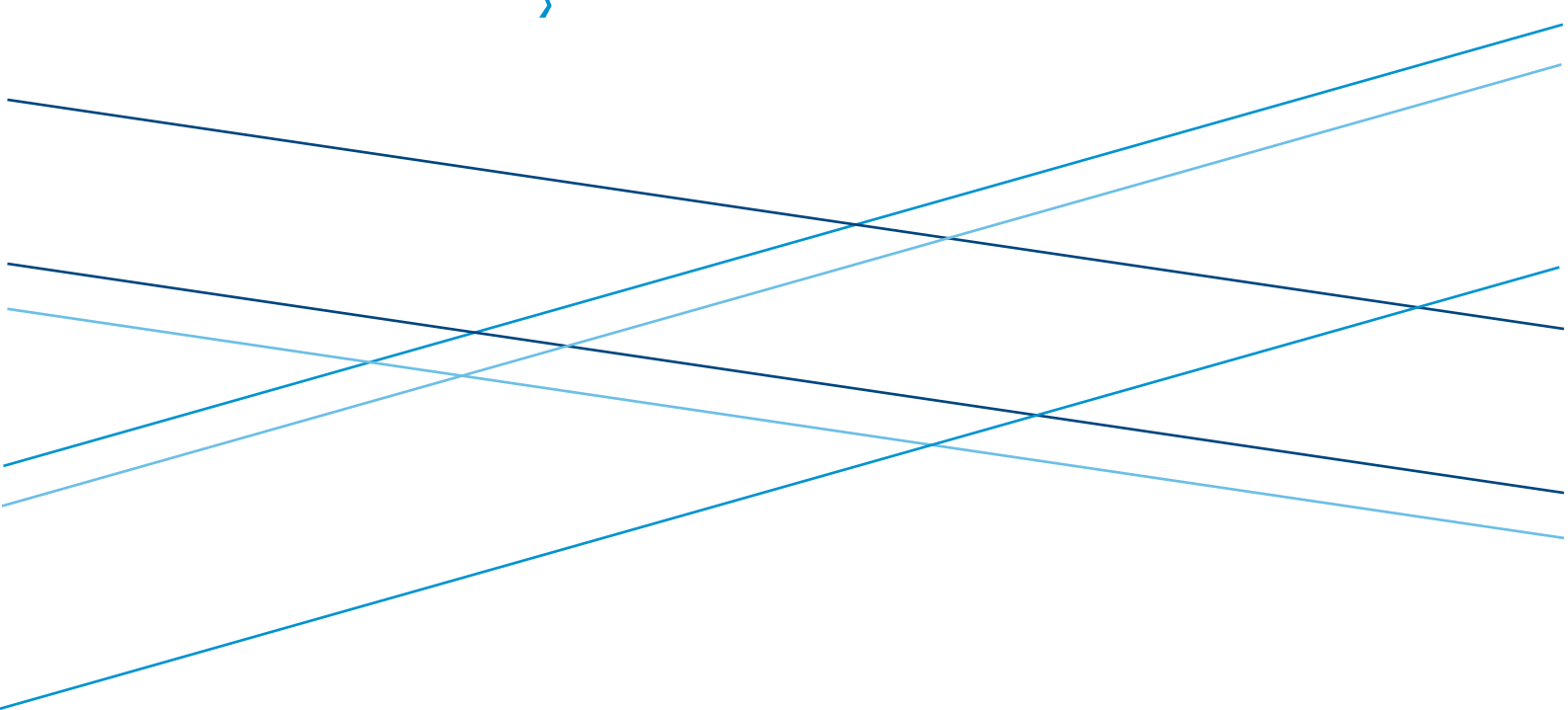
Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%		A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	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 Alameda Oscar Niemeyer, 132 - Vale do Sereno - Nova Lima - MG.

A Colliers Technical Service LTDA declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors* – *RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fábio Sodeyama não vistoriou esse 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.

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 230E6458-E1E2-4B96-8DB3-5619ECDA6072  
 Assunto: ENT: Proposta 10.175/24 - Laudo de Avaliação em Nova Lima/MG  
 Empresa Requisitante: Avaliação  
 Envelope fonte:  
 Documentar páginas: 71  
 Certificar páginas: 5  
 Assinatura guiada: Ativado  
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado  
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:  
 Leandro Lima  
 Avenida das Nações Unidas, 14171, 8º Andar,  
 Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes  
 SÃO PAULO, SP 04794000  
 leandro.lima@colliers.com  
 Endereço IP: 187.38.60.6

## Rastreamento de registros

Status: Original  
 20-jan-2025 | 14:00

Portador: Leandro Lima  
 leandro.lima@colliers.com

Local: DocuSign

## Eventos do signatário

Fabio Sodeyama  
 Fabio.Sodeyama@colliers.com  
 Colliers International do Brasil Consultoria Ltda  
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
 (Nenhuma)

## Assinatura

*Fabio Sodeyama*  
 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 179.191.89.154

## Registro de hora e data

Enviado: 20-jan-2025 | 14:08  
 Visualizado: 20-jan-2025 | 14:13  
 Assinado: 20-jan-2025 | 14:18

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

## Eventos do signatário presencial

## Assinatura

## Registro de hora e data

## Eventos de entrega do editor

## Status

## Registro de hora e data

## Evento de entrega do agente

## Status

## Registro de hora e data

## Eventos de entrega intermediários

## Status

## Registro de hora e data

## Eventos de entrega certificados

## Status

## Registro de hora e data

Cristiane Bueno  
 cristiane.bueno@brcapital.com.br  
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
 (Nenhuma)

**Visualizado**  
 Usando endereço IP: 200.232.255.126

Enviado: 20-jan-2025 | 14:19  
 Visualizado: 20-jan-2025 | 14:39

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 20-jan-2025 | 14:39  
 ID: 65c116fa-4033-47c6-a1dc-5df8eeca956

## Eventos de cópia

## Status

## Registro de hora e data

Helton Ribeiro  
 helton.ribeiro@colliers.com  
 COLLIERS  
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
 (Nenhuma)

**Copiado**

Enviado: 20-jan-2025 | 14:08

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

## Eventos com testemunhas

## Assinatura

## Registro de hora e data

<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
----------------------------	-------------------	--------------------------------

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
--------------------------------------	---------------	-----------------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	20-jan-2025   14:08
Entrega certificada	Segurança verificada	20-jan-2025   14:39
Assinatura concluída	Segurança verificada	20-jan-2025   14:18
Concluído	Segurança verificada	20-jan-2025   14:39

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>
---

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [tatiana.souza@colliers.com](mailto:tatiana.souza@colliers.com)

**To advise COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [tatiana.souza@colliers.com](mailto:tatiana.souza@colliers.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [tatiana.souza@colliers.com](mailto:tatiana.souza@colliers.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [tatiana.souza@colliers.com](mailto:tatiana.souza@colliers.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA during the course of your relationship with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.