



Avaliação de Imóvel Logístico

Laudo de Avaliação

Nº 12.051A/2023

Preparado para: CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE
INVESTIMENTOS – FII

Referência: Av. Piracema, Quadra 5, Lotes 9 a 16 e 17, 15 –
Tamboré – Barueri– SP

Maio, 2023

11 de agosto de 2023

CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTOS – FII

Referência: Laudo de Avaliação de um Imóvel Logístico localizado em Barueri– SP.

Endereço: Av. Piracema, Quadra 5, Lotes 9 a 16 e 17, 15 – Tamboré –Barueri– SP.

De acordo com a proposta nº 9.179/2023, assinada na data de 07 de maio de 2023, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 24 de maio de 2023, vistoria esta realizada pelo consultor técnico Helton Ribeiro, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado de locação e de venda para balizar tomada de decisão do Cliente.

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

Esta é uma versão do laudo 12.051/2023, onde por solicitação do cliente foram suprimidos dados sensíveis, tais como fluxo de caixa, informações sobre inquilinos e contratos vigentes.

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

CÓPIA DIGITAL

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	11
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO	11
5.2	DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	12
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
7.	AValiação DO IMÓVEL.....	18
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	18
7.2	METODOLOGIA.....	18
7.3	VALOR DE LOCAÇÃO	19
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	19
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	19
7.3.3	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	22
7.4	VALOR DE MERCADO PARA VENDA	24
7.4.1	PREMISSAS.....	24
7.4.2	VALOR DE MERCADO PARA VENDA.....	26
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	27
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO	28
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 Logístico em Barueri– SP.

Solicitante	CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTOS – FII
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa do valor de mercado de locação e de venda para balizar tomada de decisão do Cliente.
Data de Referência	Maio de 2023
Data da Vistoria	24 de maio de 2023
Endereço	Av. Piracema, Quadra 5, Lotes 9 a 16 e 17, 15 – Tamboré
Município	Barueri – SP
Área de Terreno	154.914,64 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área de Construção	90.484,02 m ² , sendo 25.739,90 m ² do Galpão “A”, 46.654,42 m ² do Galpão “B” e 18.089,70 m ² do Galpão “C” (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Imóvel Logístico
Idade	Entre 3 a 20 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B) a Necessitando de Reparos Simples (D)
Metodologia	Locação: Método Comparativo Direto e Venda: Método da Capitalização de Renda
Valor de Mercado para Locação	R\$ 2.600.000,00/mês (Dois milhões e seiscentos mil reais mensais)
Valor de Mercado para Venda	R\$ 471.200.000,00 (Quatrocentos e setenta e um milhões e duzentos mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido	Locação: Grau II e Venda: Grau II
Grau de Precisão Obtido	Locação: Grau III e Venda: Não se aplica

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 9.179/2023, assinada na data de 07 de maio de 2023, a Colliers Technical Services LTDA (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Av. Piracema, Quadra 5, Lotes 9 a 16 e 17, 15 – Tamboré – Barueri– SP, referente à data-base Maio de 2023 para CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTOS – FII, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado de locação e de venda do referido imóvel localizado em Barueri– SP, para balizar tomada de decisão do Cliente., 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, entrevistas com o Cliente, visita 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 mercado de locação e de venda. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de balizar tomada de decisão do Cliente., 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 locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

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

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado para Venda, definido pelo *Red Book* como:

Valor de Mercado para Venda

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*¹

¹ Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*¹ – **Red Book**

Valor de mercado para locação

“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.”

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 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;

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 de Terreno	Área Construída Total
<i>Rent Roll</i>	154.914,64 m ²	90.484,02 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do Terreno: 154.914,64 m², conforme *Rent Roll*;
- Área construída total: 90.484,02 m², conforme *Rent Roll*.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Av. Piracema, Quadra 5, Lotes 9 a 16 e 17, 15 – Tamboré
Município – Estado	Barueri– SP
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Média – Máxima
Categoria de Uso Predominante	Industrial/Logístico e Comercial
Valorização Imobiliária	Em valorização
Vocação	Industrial/Logístico e Comercial
Acessibilidade	Boa

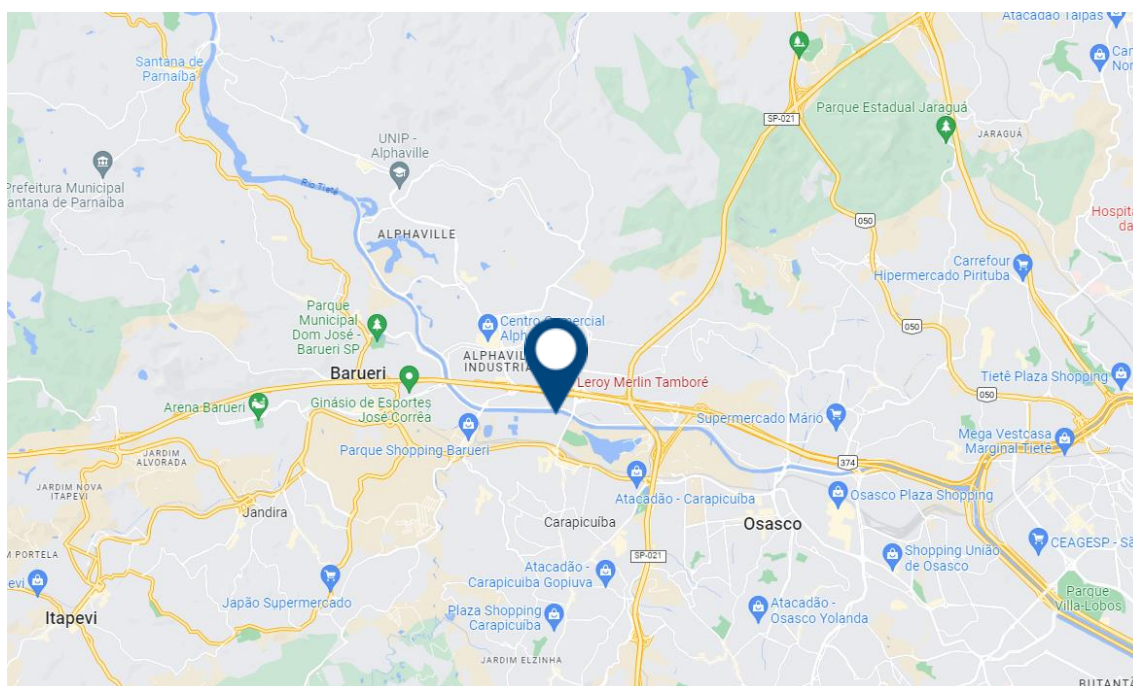


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

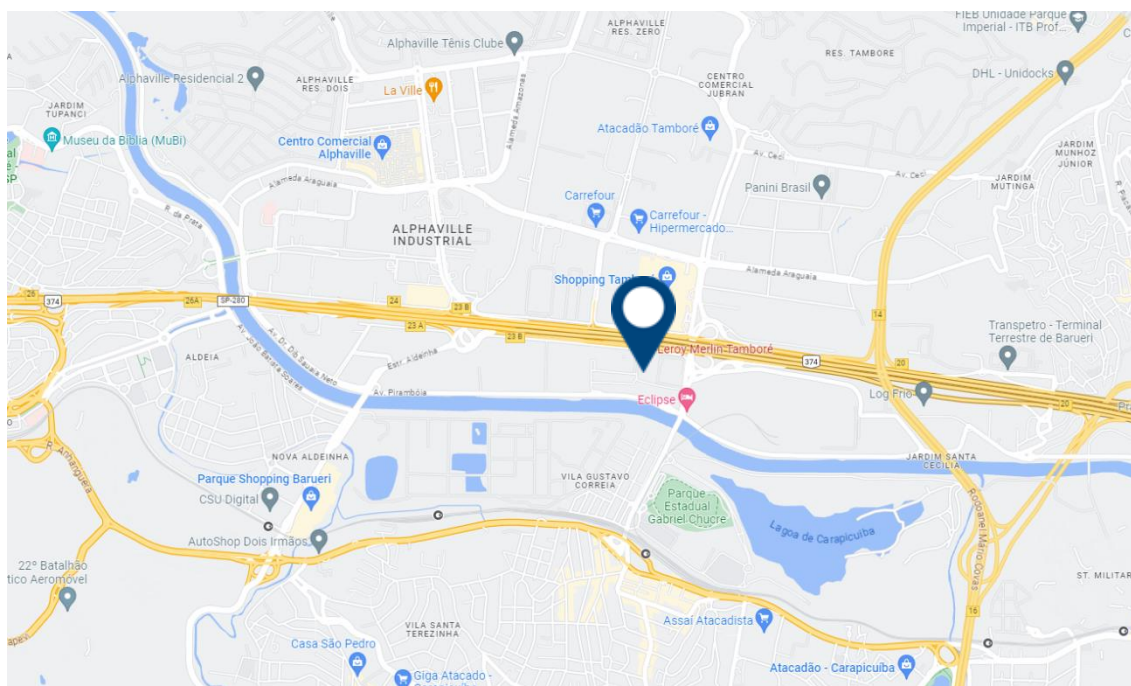


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

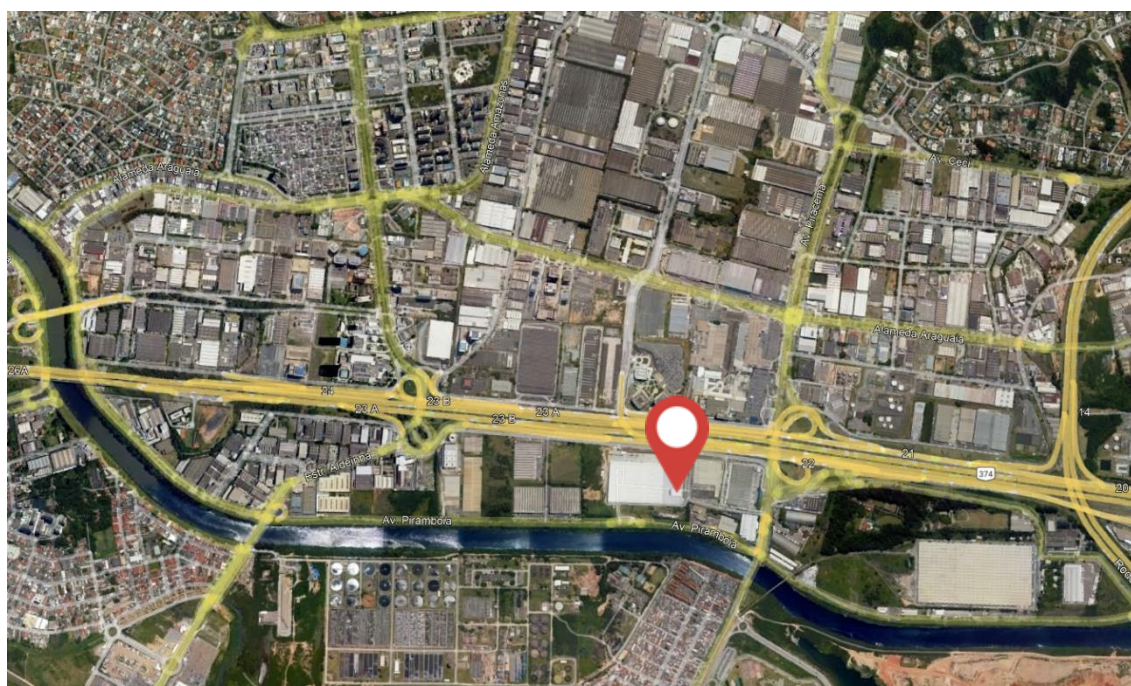


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	Aproximadamente 7,00 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	Linha de ônibus localizadas na R Avenida Fernando Cerqueira Coimbra
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Presidente Castelo Branco (SP 280), Avenida Fernando Cerqueira Coimbra e Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Restaurantes, posto de gasolinas, edifícios corporativos, condomínios logísticos, galpões isolados e comércio de Âmbito local.

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 Barueri- SP, que é regido pela Lei Complementar nº 314/2.013, e pelo Plano Diretor, Lei Complementar nº 415/2.017, onde o imóvel em estudo se encontra em uma Zona Destinada a Projetos Especiais de Integração de Uso Misto – ZPEI-2, no Setor A-22/SUD, conforme mapas a seguir:

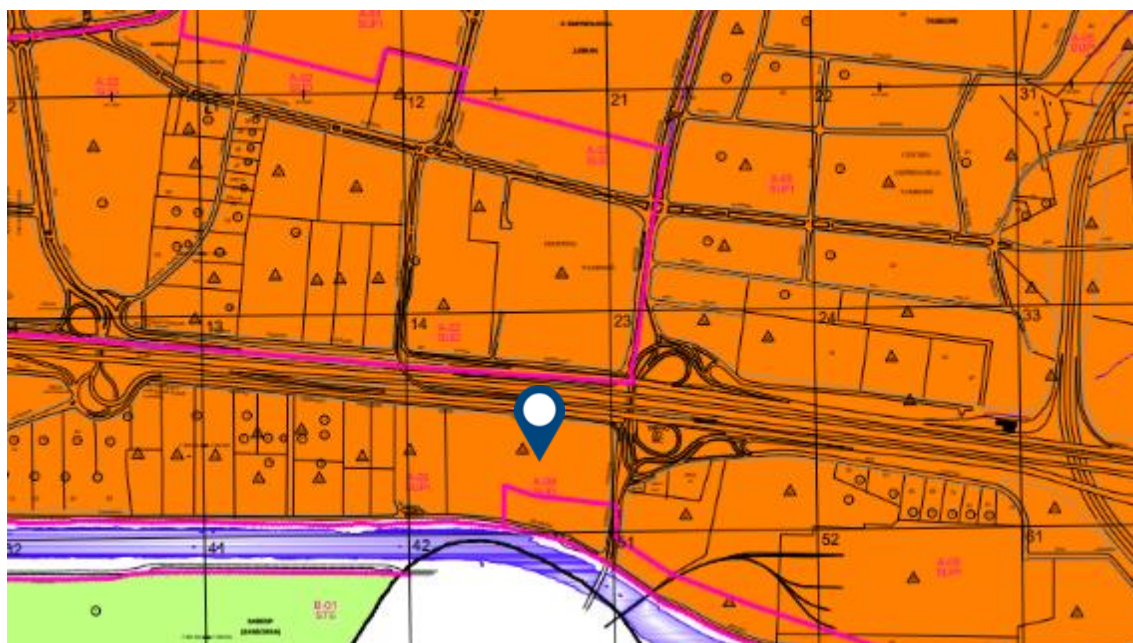


Figura 4 – Mapa de Zoneamento – Fonte: Prefeitura de Barueri

Para tal, são permitidos os usos industriais, comercial, prestação de serviços e demais usos especiais, e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Básico – industrial: 0,8 vez a área do terreno; comercial e serviços: 3,0 vezes a área do terreno; residencial unifamiliar: 1,0 vez a área do terreno; usos especiais: checar artigo 73 da Lei Complementar nº 415/2.017
- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo – industrial: 1,0 vez a área do terreno; comercial e serviços: 4,0 vezes a área do terreno; residencial unifamiliar: 1,1 vez a área do terreno; usos especiais: checar artigo 73 da Lei Complementar nº 415/2.017
- > Para construção além do Coeficiente de Aproveitamento Básico é necessário o pagamento de outorga onerosa ao município

- > Taxa de Ocupação – industrial, comercial e serviços: 65% da área do terreno; residencial unifamiliar: 47,60%; usos especiais: checar artigo 73 da Lei Complementar nº 415/2.017

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.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	154.914,64 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rodovia Presidente Castelo Branco (SP 280), Avenida Fernando Cerqueira Coimbra e Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: COLLIERS COM DOCUMENTO ENVIADO PELO CLIENTE

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel Logístico
Estacionamento:	98 docas com niveladores (14 docas para cada módulo), 152 vagas de estacionamento para carretas.
Estrutura:	Concreto Armado
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada	Pintura sobre alvenaria e blocos de concreto.
Piso:	Armazenagem: Concreto armado Mezanino: Vinílico Sanitários: Cerâmica
Paredes:	Armazenagem: Pintura látex/acrílica Mezanino: Forro modular Sanitários: Azulejo
Forro:	Armazenagem: Cobertura metálica Mezanino: Pintura látex/acrílica Sanitários: Forro em gesso acartonado
Idade:	Entre 3 a 20 anos (idade estimada)
Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular (B) a Necessitando de Reparos Simples (D) Novo (A)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

A economia brasileira teve bom desempenho no ano de 2022, apresentando um resultado de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) em 2,9%. O principal desempenho dentro desse crescimento, foi atribuído ao setor de serviços, que registrou um aumento de 4,2% em relação ao ano anterior. O setor industrial também apresentou crescimento, de 1,6%, enquanto o agronegócio registrou queda de 1,7% em 2022. O consumo familiar foi um dos destaques da economia, com alta de 4,3% no ano. Esse aumento pode ser atribuído à queda do desemprego, continuidade no pagamento do auxílio emergencial e retomada de atividades econômicas, direta ou indiretamente, sobretudo que fomentam o trabalho informal.

Embora o país tenha apresentado um bom resultado em 2022, o ano de 2023 se inicia com desafios no cenário econômico, com a expectativa de crescimento do PIB abaixo de 1,0%. Fatores como a alta taxa de juros, o impacto da alta inflação, limites de gastos impostos pela lei de responsabilidade fiscal e a redução de crescimento da economia mundial, são as principais questões a serem superadas para garantia do crescimento e desenvolvimento da economia brasileira.

Os primeiros meses de 2023 estão sendo marcados pelo atrito do governo federal com o Banco Central e o mercado em relação a taxa Selic e a meta para inflação do ano. Entre as principais agendas para o governo estão a discussão da sobre as mudanças em relação as alíquotas do Imposto de Renda, o ajuste do salário-mínimo, aprovação do novo marco fiscal e a aprovação da Reforma Tributária no Congresso. Outras políticas de governo com impacto na economia no início de 2023 foi a aprovação da PEC da transição, que permitiu romper o teto de gastos para manutenção do pagamento do auxílio emergencial a população e a reestruturação do programa Minha Casa Minha Vida para moradias populares.

O início de 2023 também foi marcado pela descoberta de inconsistências contábeis no balanço fiscal do grupo Americanas, que indicou dívidas com instituições financeiras não consideradas no valor de R\$ 20 bilhões. Esse valor supera o patrimônio líquido da companhia. A dívida revisada com credores supera R\$ 40 bilhões. No fim de janeiro a empresa protocolou um pedido de recuperação judicial. Em relação ao mercado, existe o temor que as práticas que levaram ao rombo fiscal da Americanas possam ser praticadas por outras empresas do ramo.

Segundo o mais recente Relatório Focus do Banco Central (12/5/2023), a projeção para o crescimento do PIB é de 1,02% em 2023, 1,38% em 2024, 1,70% para 2025 e 1,80% em 2026. O IPCA previsto para 2023 é de 6,03%, para 2024 é de 4,15%, para 2025 e 2026 é de 4,00%. Já o IGP-M, tem projeções de 2,03% para 2023, de 4,14% para 2024 e de 4,00% para 2025 e 2026. A meta para a Taxa Selic, que atualmente está em 13,75%, é de 12,50% em 2023, 10,00% em 2024, 9,00% em 2025 e 8,75% em 2026.

Panorama do Setor no Brasil

Os três primeiros meses de 2023 foram marcados por mais de 1 milhão de m² locados em todo território nacional. É a segunda vez que o mercado de condomínios logísticos de alto padrão consegue superar os 1,2 milhões de m² locados no mesmo trimestre. A última vez foi no 3º trimestre de 2022.

A absorção bruta no início do ano foi de 1.241 mil m². São Paulo foi responsável por aproximadamente 65% do inventário locado, seguido por Minas Gerais (11%) e Espírito Santo (9%). Ao menos 7 locações foram acima de 30 mil m². Destaque para os segmentos de e-commerce, varejo e farmacêutico.

Já as devoluções também apresentaram números expressivos, 656 mil m². As áreas devolvidas eram ocupadas, principalmente, por empresas varejistas.

O saldo entre locações e devoluções foi positivo, 585 mil m². É a maior absorção líquida já registrada para o 1º trimestre desde 2016.

O inventário entregue entre janeiro e março acrescentou 553 mil m² ao inventário existente.

As novas entregas se concentraram nas regiões Barueri, Cajamar, Guarulhos e Extrema, todos os imóveis com pré-locação. Considerando os novos empreendimentos e as expansões, o mercado encerrou o período com 23.621 mil m² de inventário existente.

Assim como observado em 2022, o ciclo de expansão segue acentuado em 2023. Mesmo com o forte volume de entregas, a taxa de vacância nacional permaneceu em níveis saudáveis, terminando o primeiro trimestre em 10,4%.

Somente 3 estados possuem taxa de vacância superior a 15% enquanto 10 estados e o Distrito Federal possuem vacância abaixo de 5%. Condomínios logísticos localizados próximos aos grandes centros urbanos continuam ocupados e as poucas opções disponíveis apresentaram aumento nos preços pedidos, se comparado ao final de 2022.

INVENTÁRIO TOTAL BRASIL

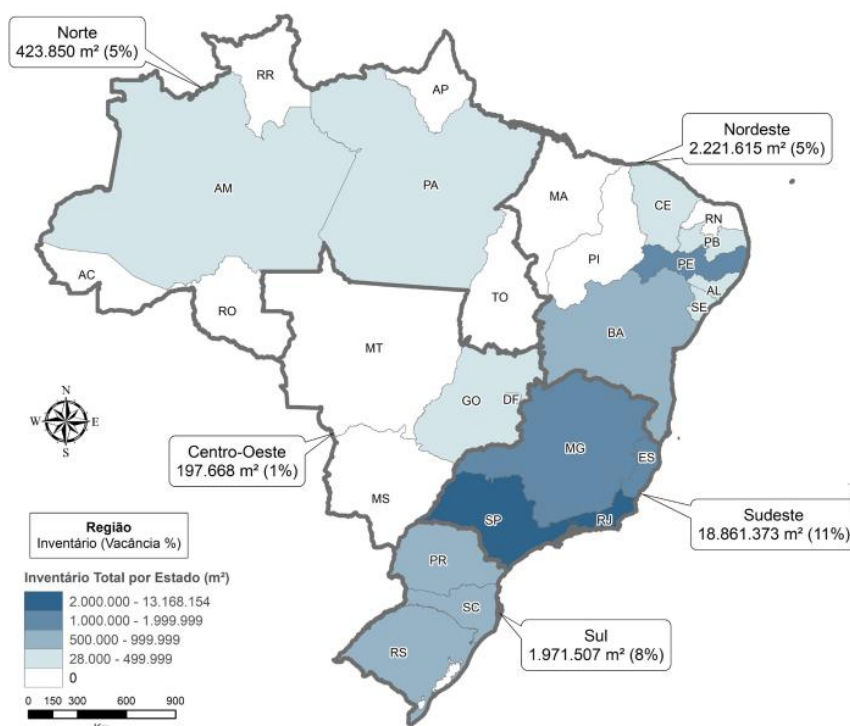


FIGURA 6 – INVENTÁRIO TOTAL DO BRASIL – FONTE: COLLIERS

Preços

O preço médio pedido dos condomínios logísticos no Brasil apresentou alta nos últimos meses, encerrando o primeiro trimestre em R\$ 23,72/m²/mês. Se realizarmos a correção de preços pelo IGP-M e considerarmos um contrato iniciado em junho de 2020, a defasagem é de 19%.

O estado da Bahia registrou o maior preço médio pedido no país, R\$28,36/m²/mês, seguido por Paraná e Distrito Federal, com R\$27,40/m²/mês e R\$ 26,00/m²/mês, respectivamente

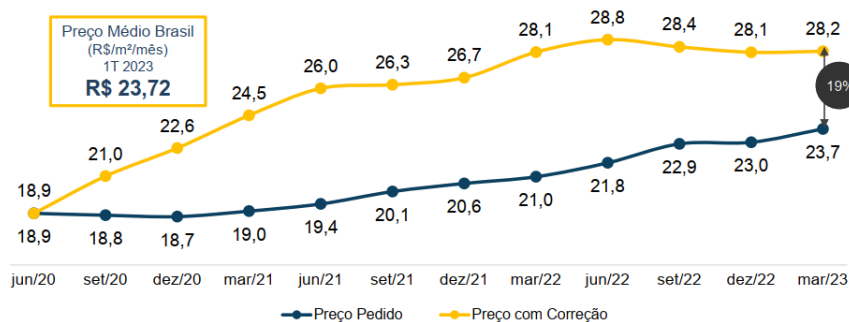


FIGURA 7 – PREÇOS MÉDIOS PEDIDOS – FONTE: COLLIERS

Inventário Futuro

A previsão de entrega para 2023 é de aproximadamente 2.373 mil m². A região sudeste deve receber 67% deste inventário previsto, seguido pelo Nordeste, 23%, Sul e Centro-Oeste, ambos com menos de 10%. Destaque para Guarulhos, região localizada no estado de São Paulo, com mais de 400 mil m².

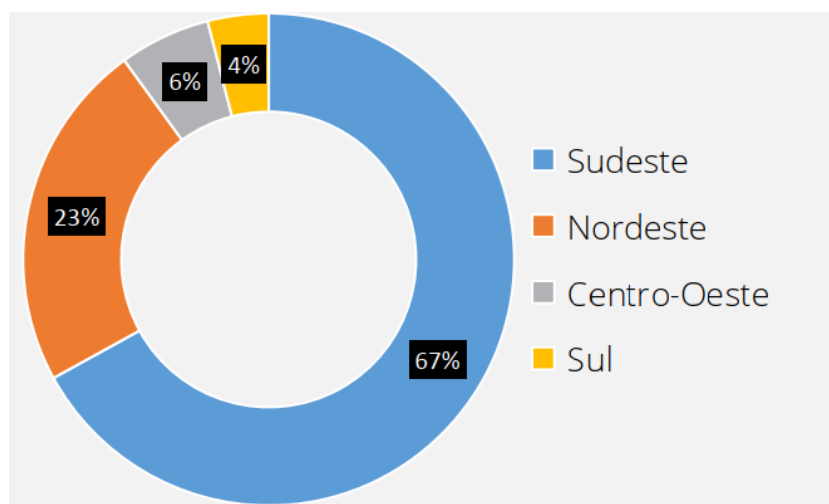


FIGURA 8 – INVENTÁRIO FUTURO – FONTE: COLLIERS

Projeção

Tendo em vista o volume de entregas prevista para 2023, sobretudo no estado de São Paulo, estimamos que a taxa de vacância deve apresentar alta de 2 pontos percentuais, ficando próxima de 13%. Já o inventário nacional tende a crescer 12% até o final do ano. Apesar da expectativa de aumento na vacância, o mercado de condomínio logístico brasileiro deve continuar equilibrado, ou seja, dentro de um ambiente de negócios saudável entre inquilinos e proprietários.

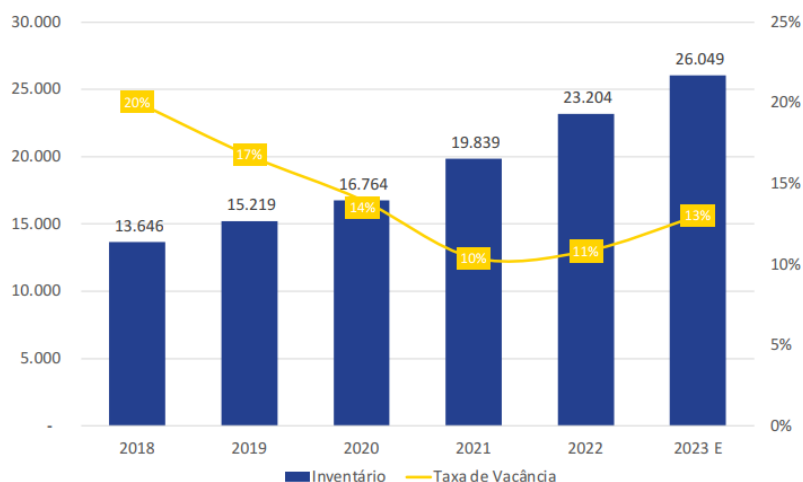


FIGURA 9 – PROJEÇÃO – FONTE: COLLIERS

Estados	Inventário Existente	Taxa de Vacância	Absorção Líquida	Absorção Bruta	Construção	Projeto	Preço
Alagoas	50.170	0%	0	0	52.546	0	-
Amazonas	307.187	0%	0	0	0	0	-
Bahia	526.985	13%	-29.736	10.142	130.531	1.574.547	R\$ 28,4
Ceará	317.520	1%	4.188	6.828	340.142	713.556	R\$ 18,5
Distrito Federal	71.526	3%	0	0	131.017	67.795	R\$ 26,0
Espírito Santo	1.041.187	8%	78.790	112.710	92.594	322.402	R\$ 21,9
Goiás	126.142	0%	0	0	0	0	-
Maranhão	0	0%	0	0	0	43.206	-
Mato Grosso	0	0%	0	0	0	35.651	-
Minas Gerais	1.976.677	5%	114.233	138.159	820.213	1.251.406	R\$ 24,6
Pará	116.663	17%	-16.043	0	0	45.534	R\$ 22,0
Paraíba	28.151	0%	0	0	0	428.983	-
Paraná	740.763	3%	-6.852	9.119	5.625	643.375	R\$ 27,4
Pernambuco	1.268.907	3%	13.840	35.379	40.000	789.368	R\$ 22,3
Rio de Janeiro	2.675.356	19%	-84.975	40.116	120.359	2.102.601	R\$ 20,7
Rio Grande do Sul	565.886	19%	-34.260	15.761	76.546	662.143	R\$ 19,1
Santa Catarina	664.857	4%	72.312	72.312	82.499	47.104	R\$ 24,9
São Paulo	13.168.154	11%	473.811	800.709	1.228.858	8.710.200	R\$ 25,0
Sergipe	29.882	0%	0	0	0	2.198	-
Brasil	23.676.013	10%	585.309	1.241.236	3.152.893	17.440.067	R\$ 23,7

FIGURA 10 – DADOS DE LOGÍSTICA DO 1T2023– FONTE: COLLIERS

Mercado Imobiliário Local

Observando a oferta de imóveis na região encontram-se áreas com dimensões entre 831,75 m² a 4.067,00 m² de área locável e valores ofertados que variam de R\$ 15,80/m² a R\$ 36,00/m², variação ligada à localização, estado de conservação, padrão construtivo e entre outros.

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: Médio

Prazo de Absorção para Locação: 6 meses

Público-alvo: Empresas de médio a grande porte.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica 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 e 2: Imóveis Urbanos.

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.

Foram observados 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 nº516 de 29 de dezembro de 2011 e 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 está 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 Imóvel Logístico disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 09 (nove) elementos comparativos que 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:

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

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 obsoleto, 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 Obsoleto 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 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

Galpão "A"

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	25.739,90 m ²
Índice de Local:	165,00
Padrão da Construção:	1,690
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	7
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,958
Cota-parte de construção:	85%
Cota-parte de terreno:	15%

Galpão "B"

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	46.654,42 m ²
Índice de Local:	165,00
Padrão da Construção:	1,690
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	3
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,981
Cota-parte de construção:	85%
Cota-parte de terreno:	15%

Galpão "C"

SITUAÇÃO PARADIGMA

Área Construída:	18.089,70 m ²
Índice de Local:	165,00
Padrão da Construção:	1,680
Estado de Conservação:	D
Idade Considerada (anos):	20
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,820
Cota-parte de construção:	85%
Cota-parte de terreno:	15%

Valor de Mercado para Locação: R\$ 2.600.000,00/mês

(Dois milhões e seiscentos 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 11 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 – Contrato Vigente

Os dados de contrato foram suprimidos atendendo a solicitação do cliente.

- Aluguel – Contrato Hipotético

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

- o Duração do Contrato: 60 meses
- o Valor de Locação: conforme item 7.3.6 Valor de Locação
- o Vacância entre Contratos: 6 meses
- o Carência: 1 meses
- o Probabilidade de Renovação: 75%
- o Crescimento Real - Estabilizado: 1,00% ao ano

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Manutenção/Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 6 meses, considerando probabilidade de renovação de 75%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 0,76/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 4,53/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 2,00% 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 7,75% 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 8,25% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) 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 do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 471.200.000,00

(Quatrocentos e setenta e um milhões e duzentos mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Locação: R\$ 2.600.000,00/mês

Valor de Mercado para Venda: R\$ 471.200.000,00

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 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 Locação: R\$ 2.600.000,00/mês

(Dois milhões e seiscentos mil reais mensais)

Valor de Mercado para Venda: R\$ 471.200.000,00

(Quatrocentos e setenta e um milhões e duzentos 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 28 (vinte e oito) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 11 de agosto de 2023

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

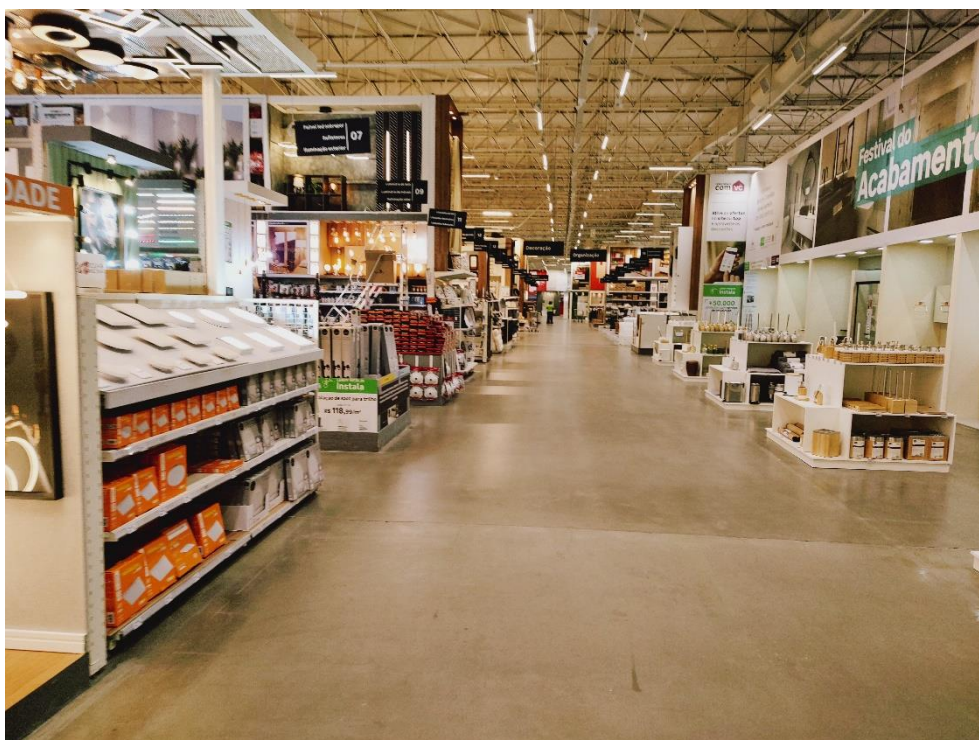
CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

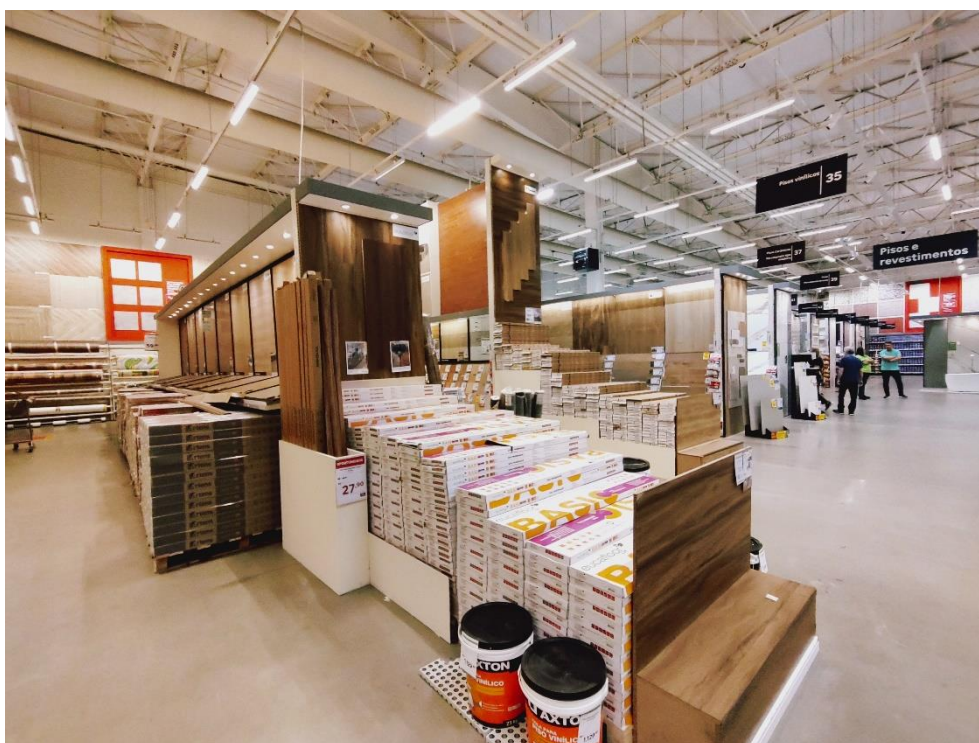
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

Anexo I

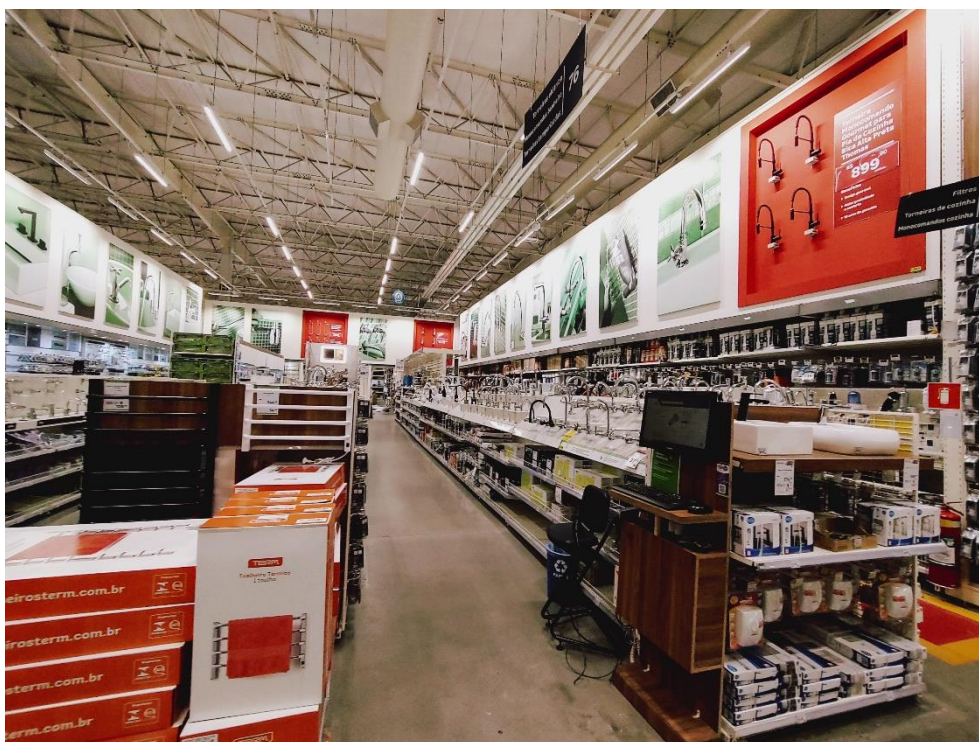
Relatório Fotográfico



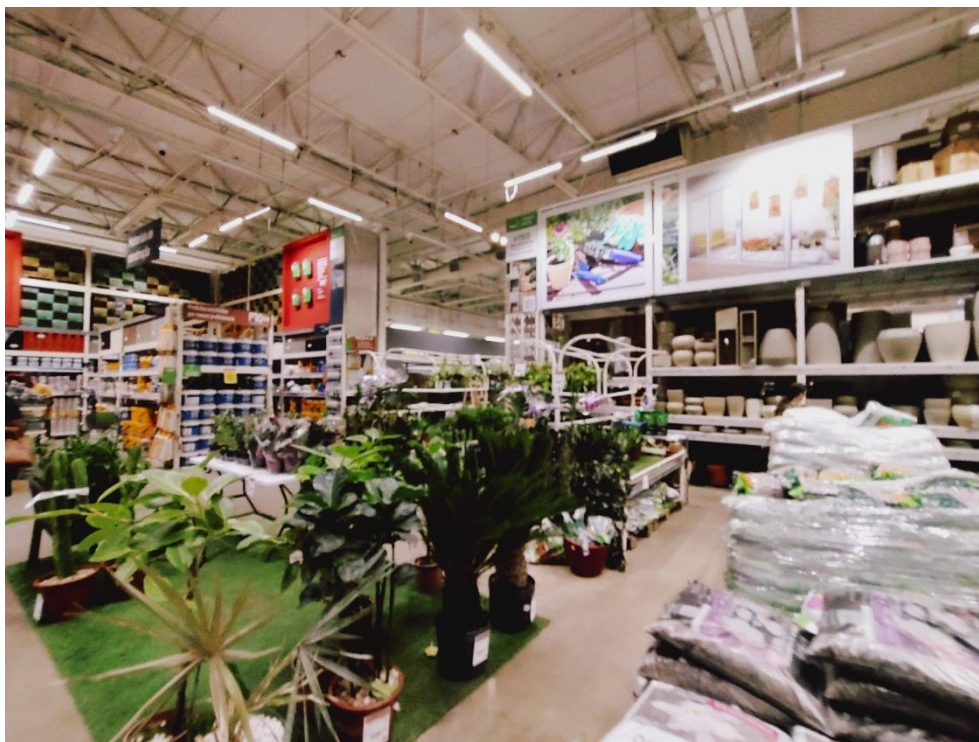
Vista interna do imóvel



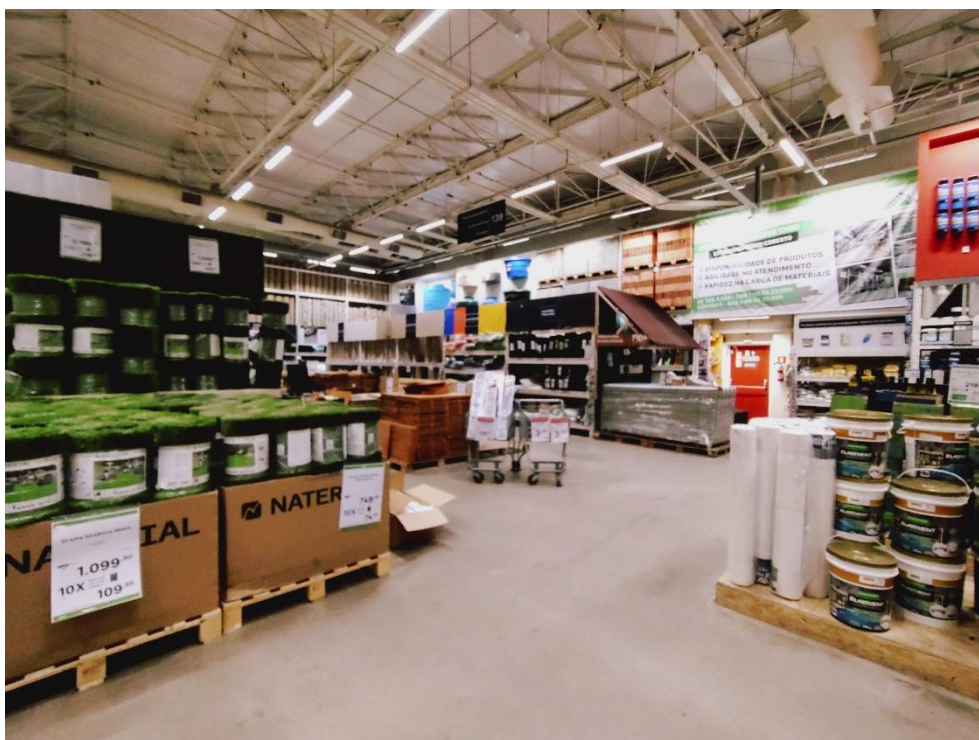
Vista interna do imóvel



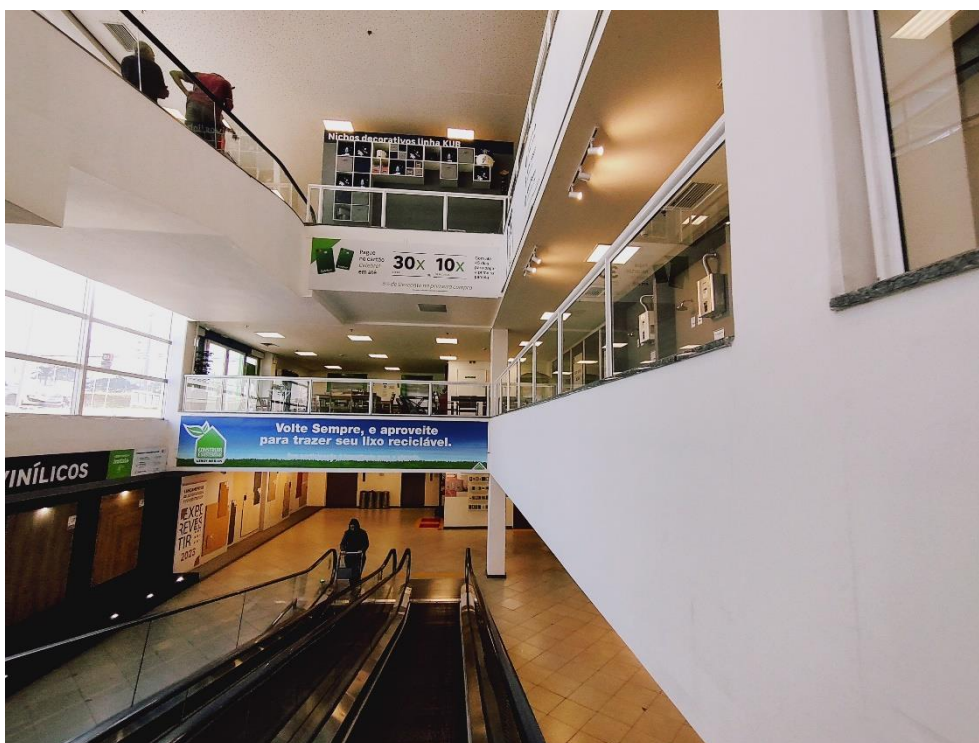
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



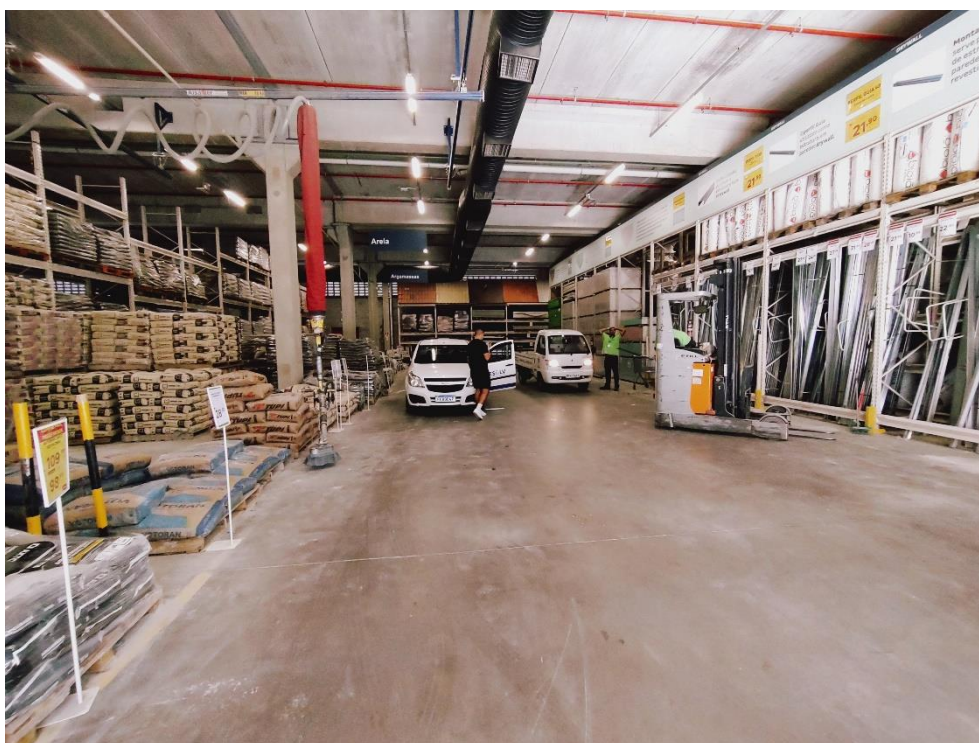
Vista interna do imóvel



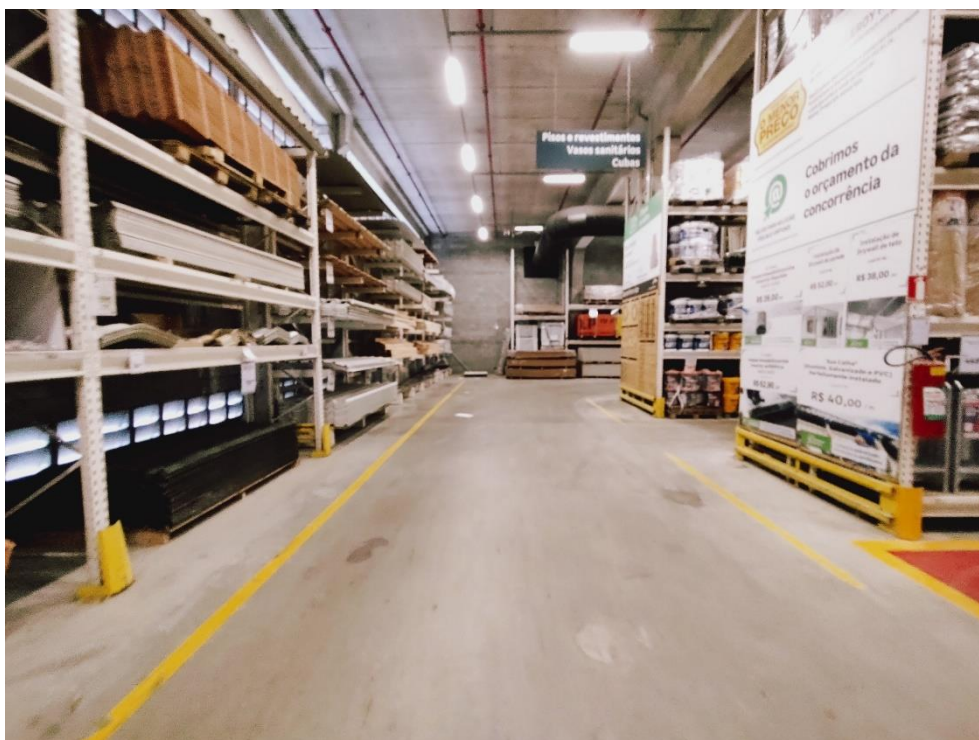
Vista interna do imóvel



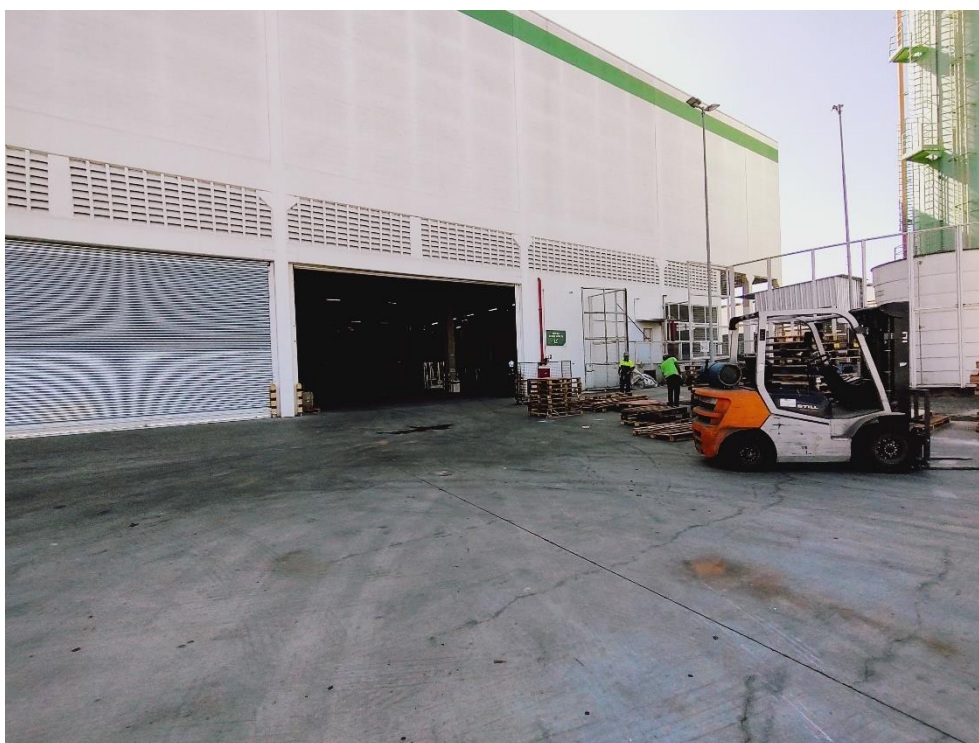
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



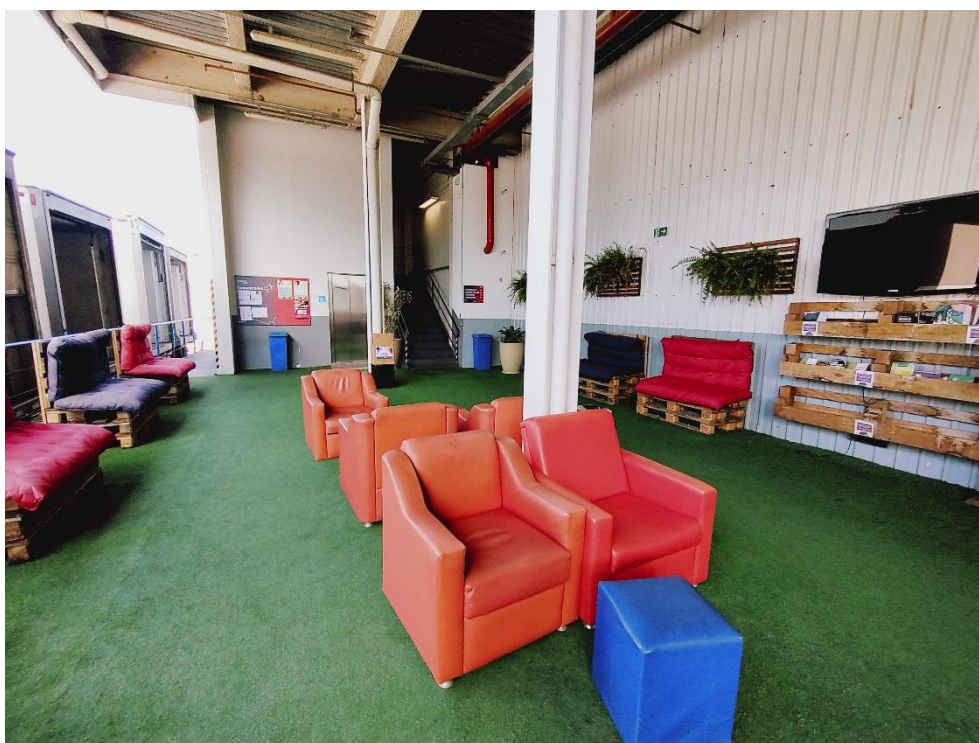
Vista interna do imóvel



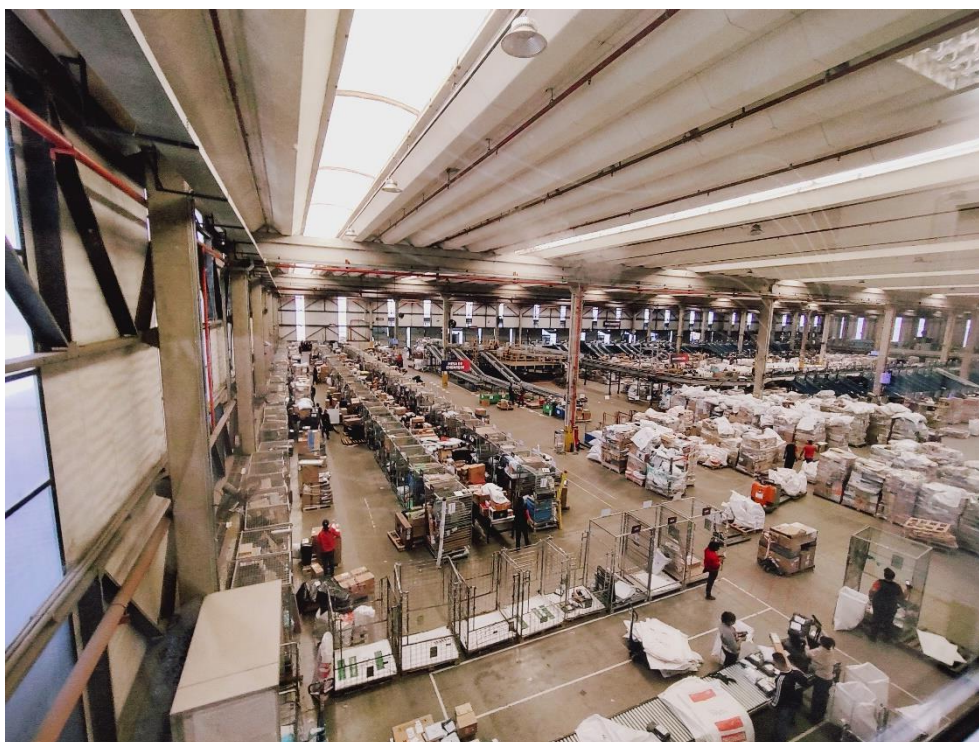
Vista interna do imóvel



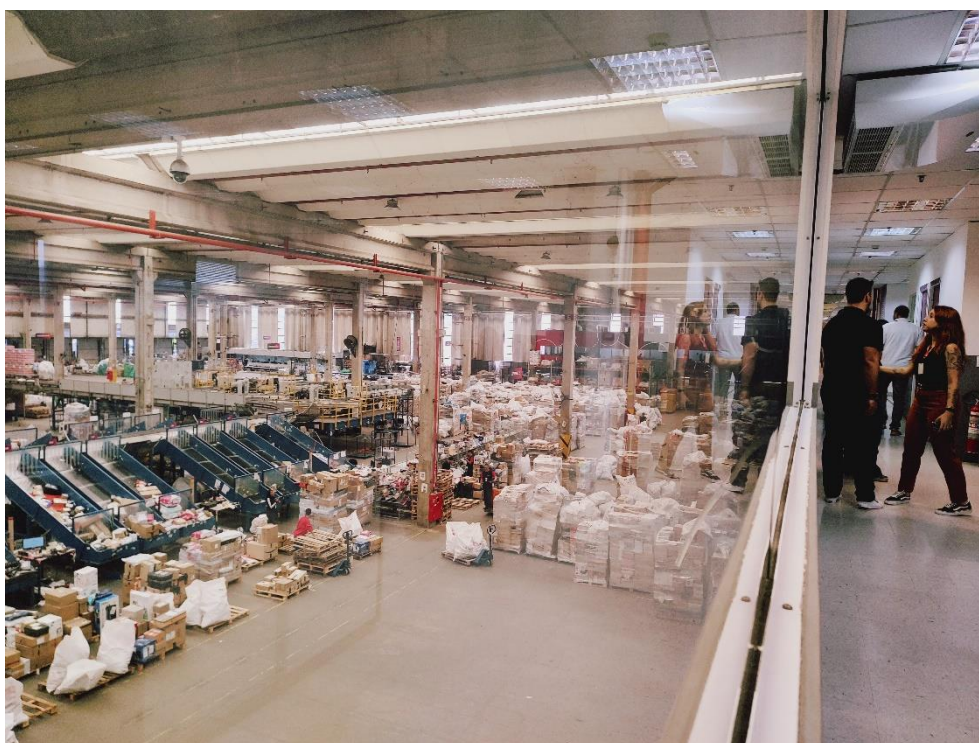
Vista interna do imóvel



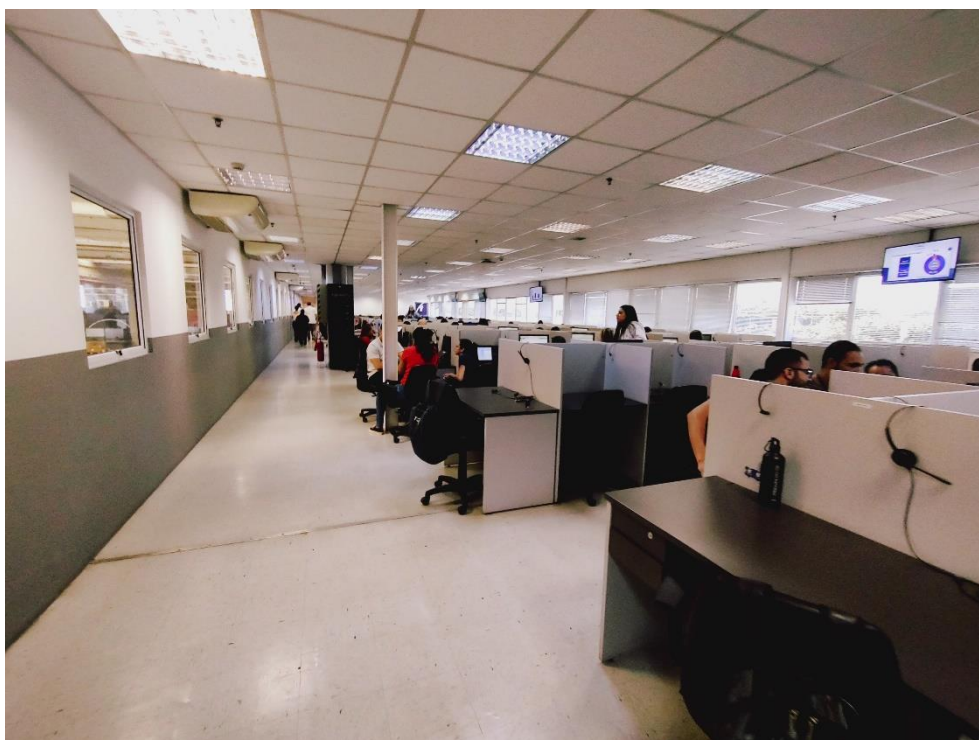
Vista interna do imóvel



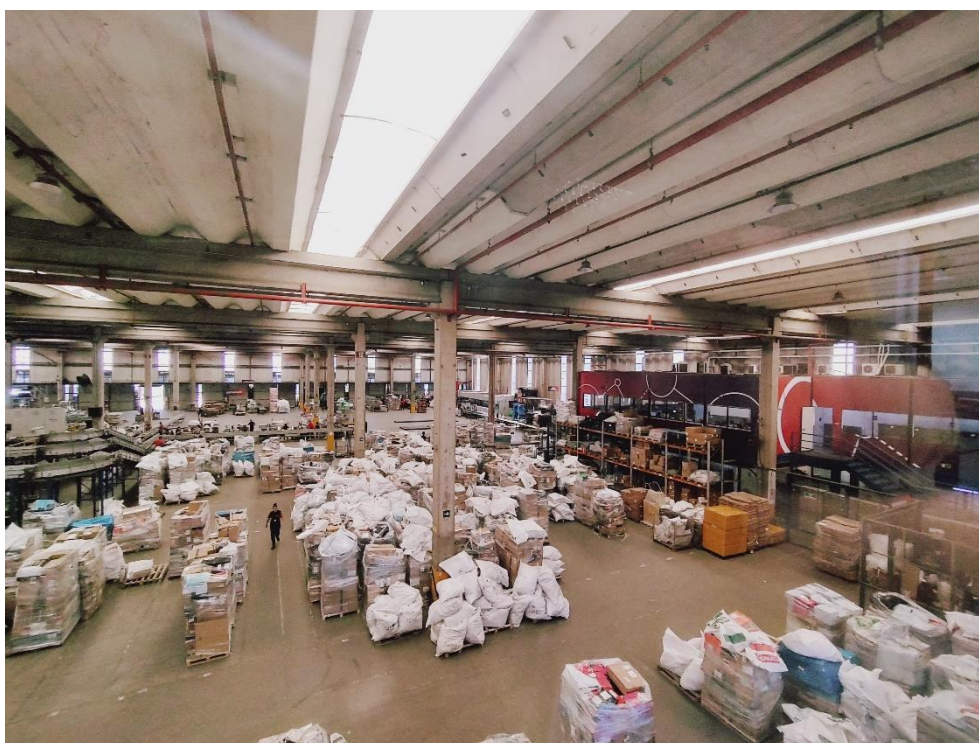
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



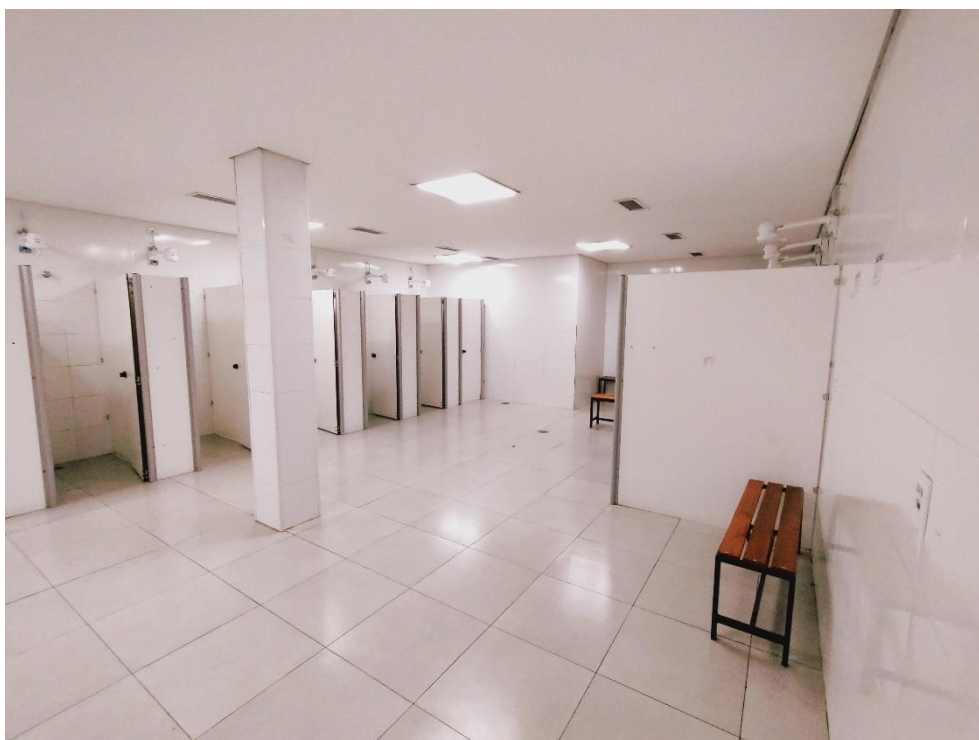
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



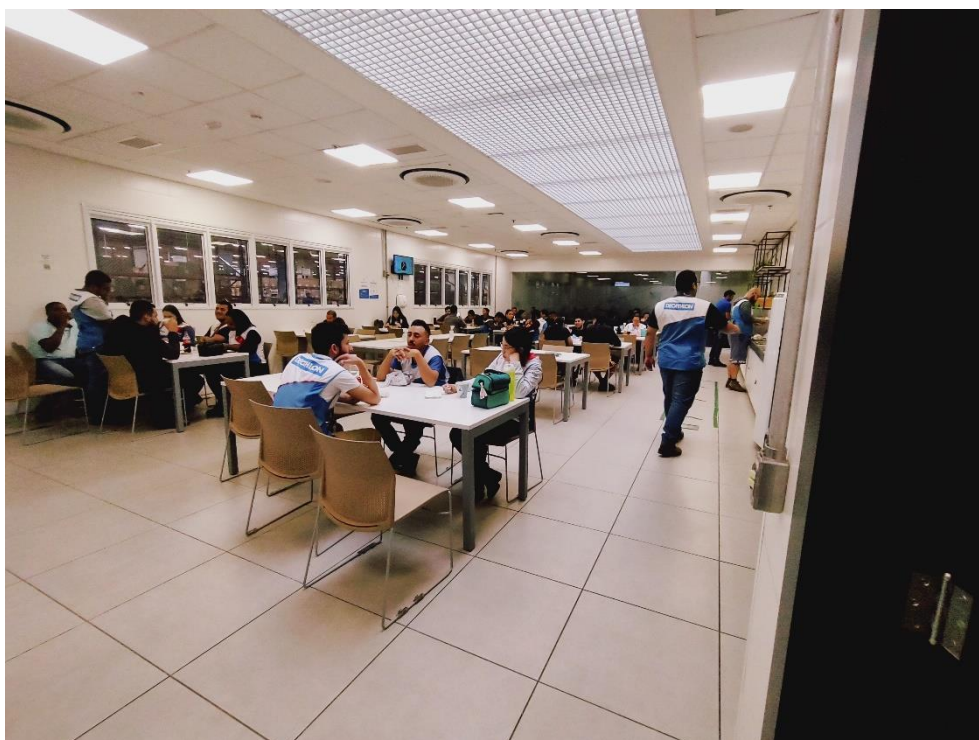
Vista interna do imóvel



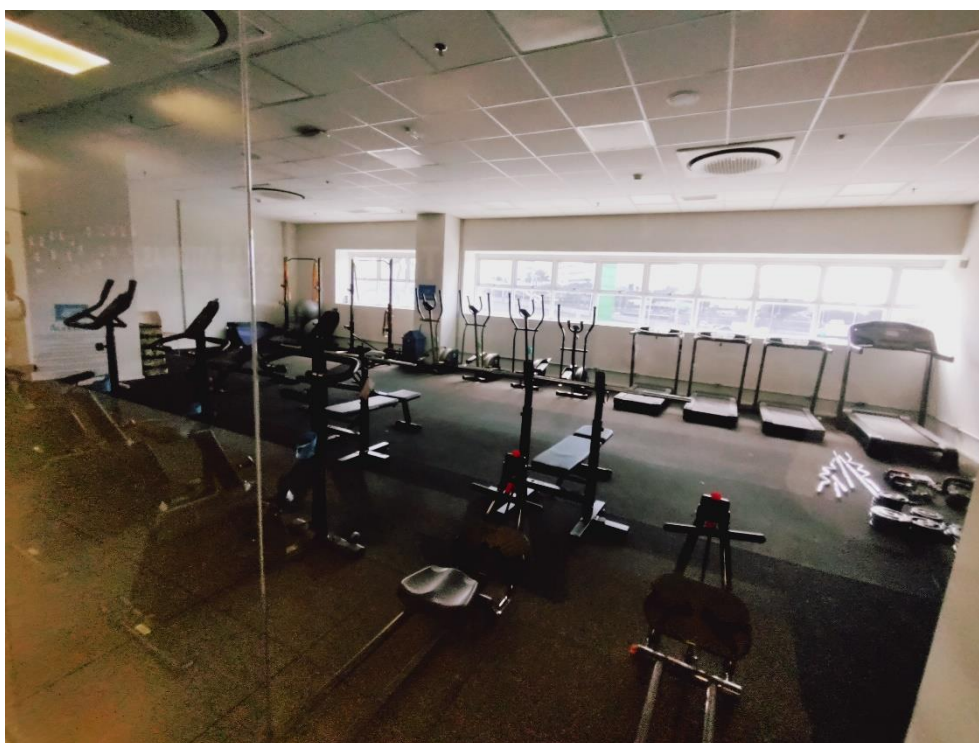
Vista interna do imóvel



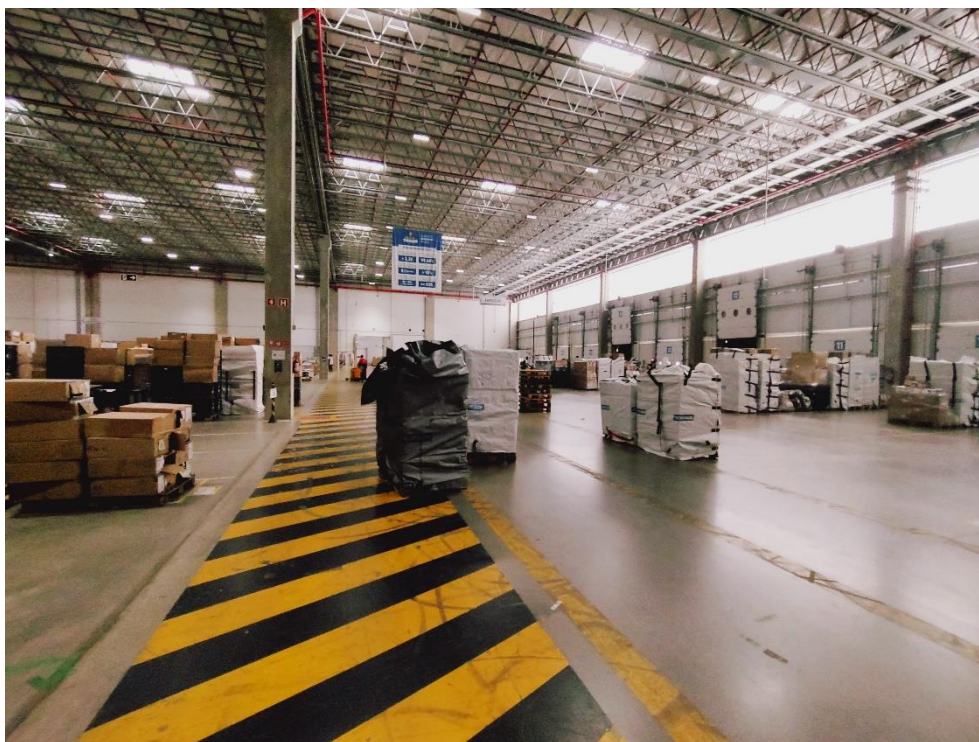
Vista interna do imóvel



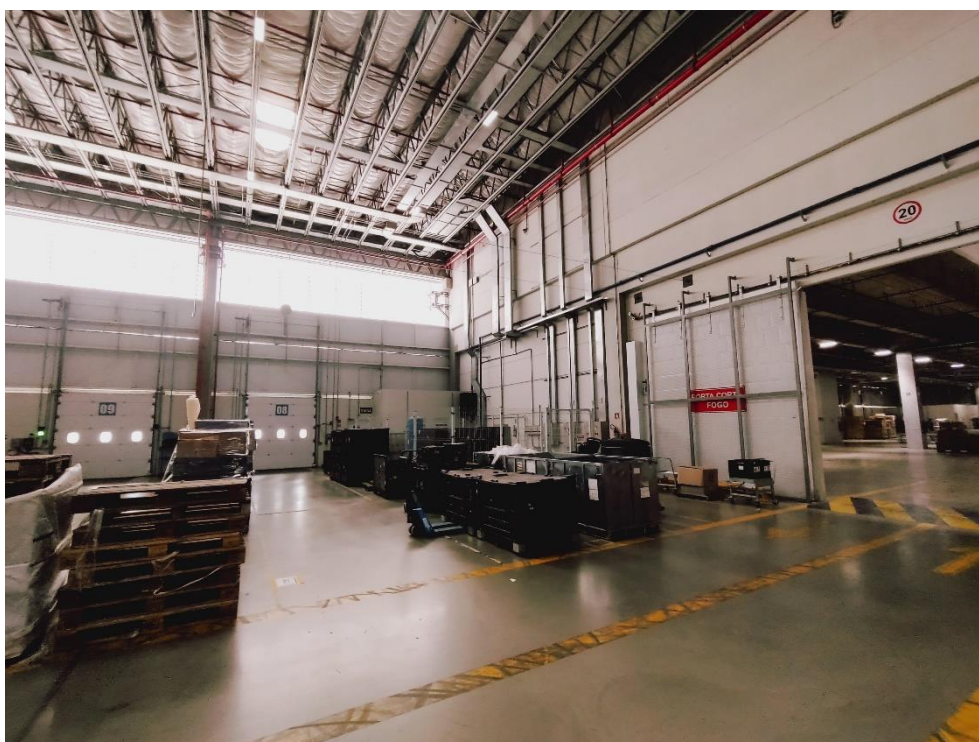
Vista interna do imóvel



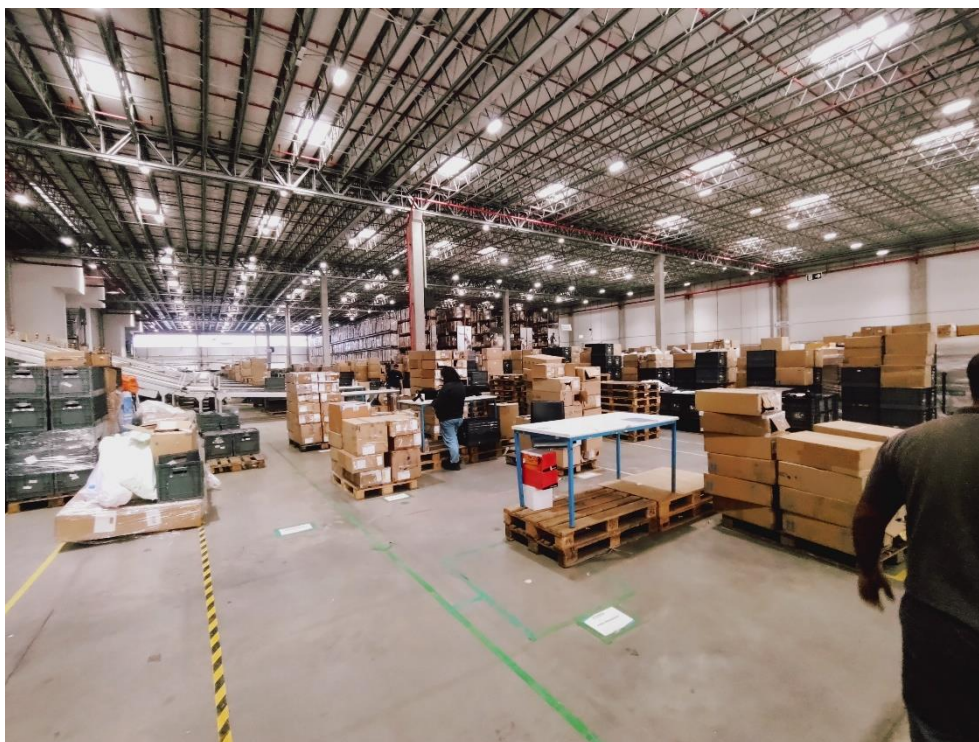
Vista interna do imóvel



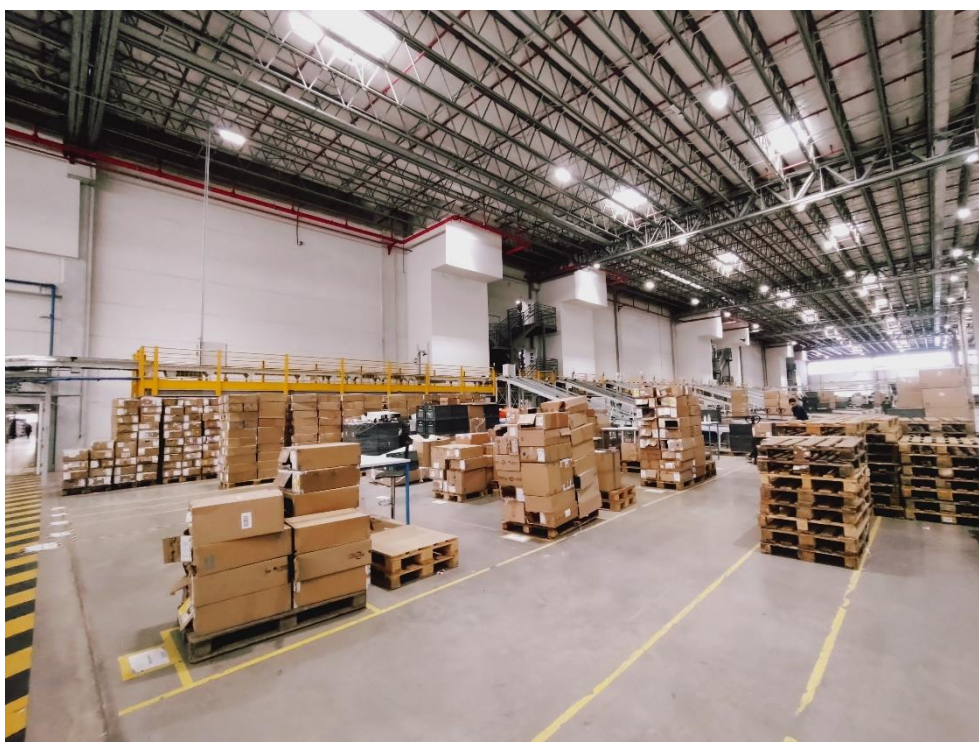
Vista interna do imóvel



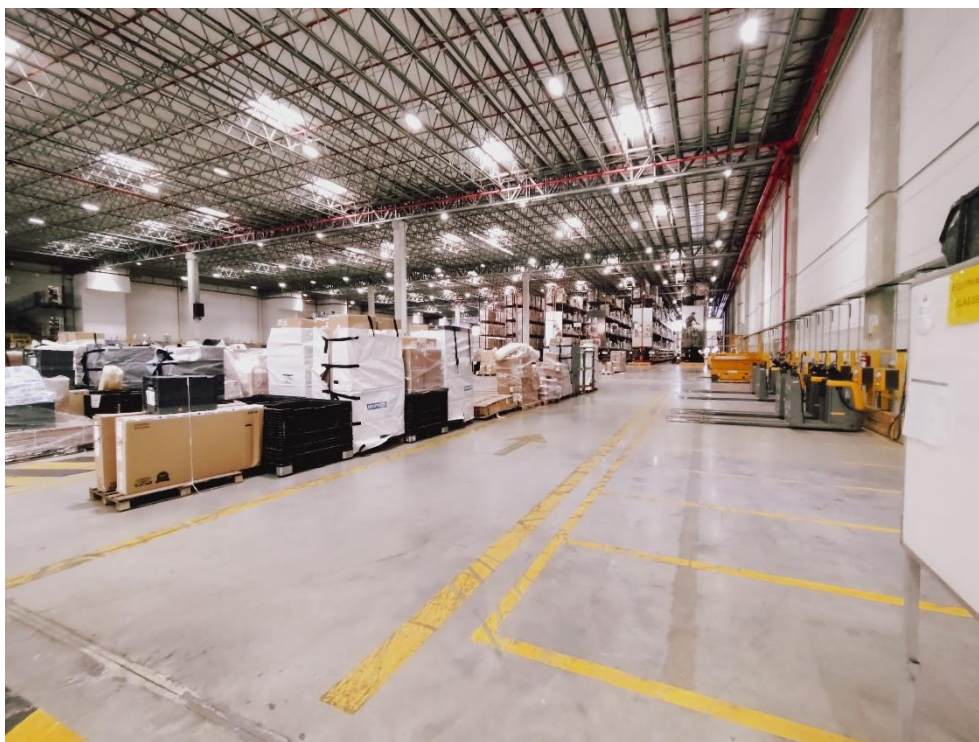
Vista interna do imóvel



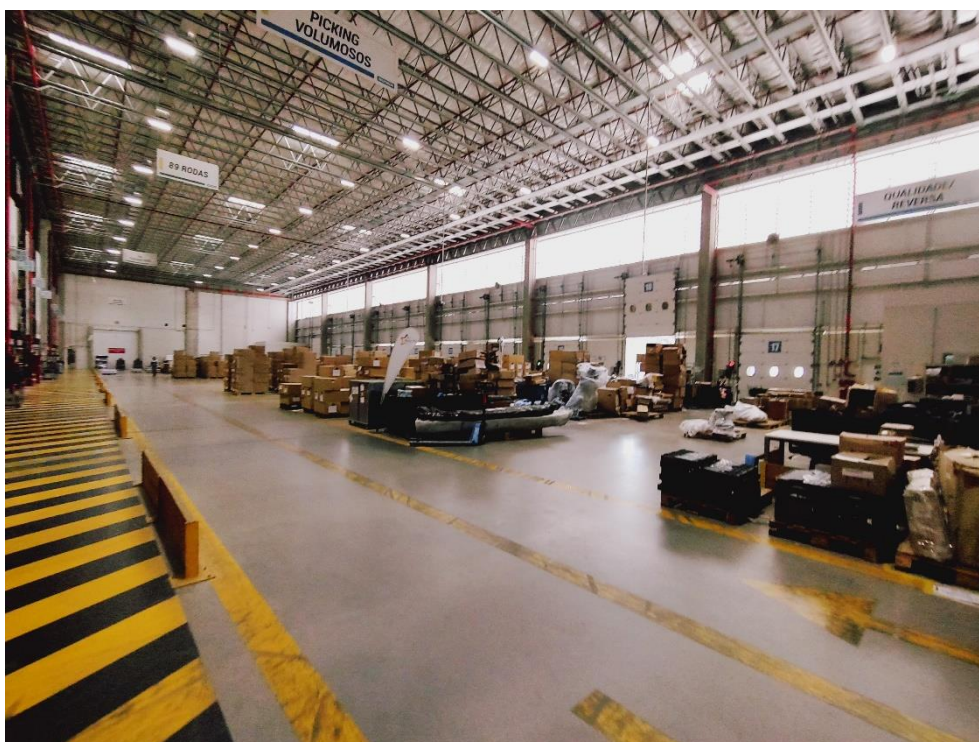
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



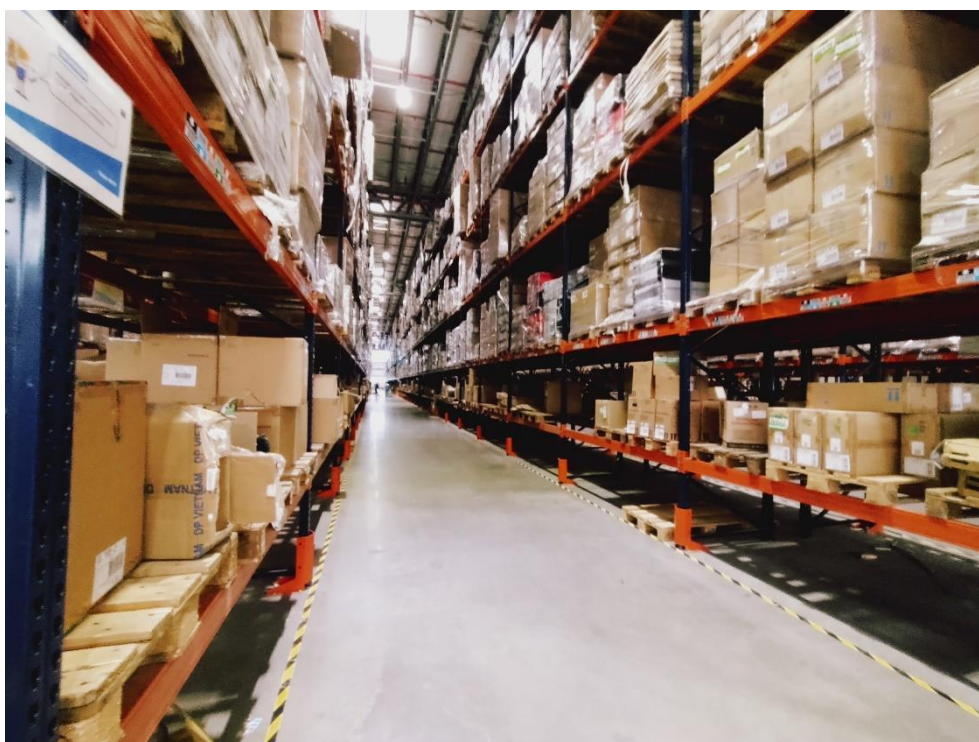
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

Anexo II

Elementos Comparativos

Galpão "A"

#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário
Objeto	DCB - Distribution Center Barueri	25.739,90 m²	N/A	N/A	7	B	0,200	1,690	R\$ 29,14/m²
1	Condomínio São Bento - Av. Leonil Crê Bortolosso - 88 - Módulo 02	1.582,57 m²	R\$ 25.004,61	Oferta	18	C	0,869	0,972	R\$ 15,80/m²
2	Múltiplo I - Av. Tamboré - 1180 - Galpão A - Módulo 01 e 02	3.412,00 m²	R\$ 110.002,88	Oferta	26	D	0,774	1,690	R\$ 32,24/m²
3	Business Park Osasco - Av. dos Automotistas, 4900 / Av. das Nações Unidas, 3000 - Quadra B - G\$	2.104,56 m²	R\$ 75.764,16	Oferta	1	A	0,996	1,690	R\$ 36,00/m²
4	WT Empresarial Parque Castello Branco - Av. Guapé - 10767	831,75 m²	R\$ 21.625,50	Oferta	26	D	0,774	1,690	R\$ 26,00/m²
5	Condomínio Empresarial Tamboré - Av. Ceci - 608	250,00 m²	R\$ 5.500,00	Oferta	23	D	0,798	1,326	R\$ 22,00/m²
6	Nexlog Armazéns Logísticos - Rua Victorino - 207 - Módulo 11	2.340,57 m²	R\$ 60.854,82	Oferta	6	B	0,963	1,680	R\$ 26,00/m²
7	Palmar Modular - Avenida Tucunaré - 574 - Galpão 02 - Módulo 05 e 07	1.051,95 m²	R\$ 36.912,93	Oferta	1	A	0,996	1,690	R\$ 35,09/m²
8	CLO - Centro Logístico Osasco - Avenida Leonil Crê Bortolosso - 945 - Galpão 01 - Módulo 11	2.325,00 m²	R\$ 65.100,00	Oferta	3	A	0,983	1,690	R\$ 28,00/m²
9	Centro Empresarial JCL - Avenida Café Do Ponto - 479	4.067,00 m²	R\$ 122.010,00	Oferta	7	B	0,958	1,690	R\$ 30,00/m²

Galpão “B”

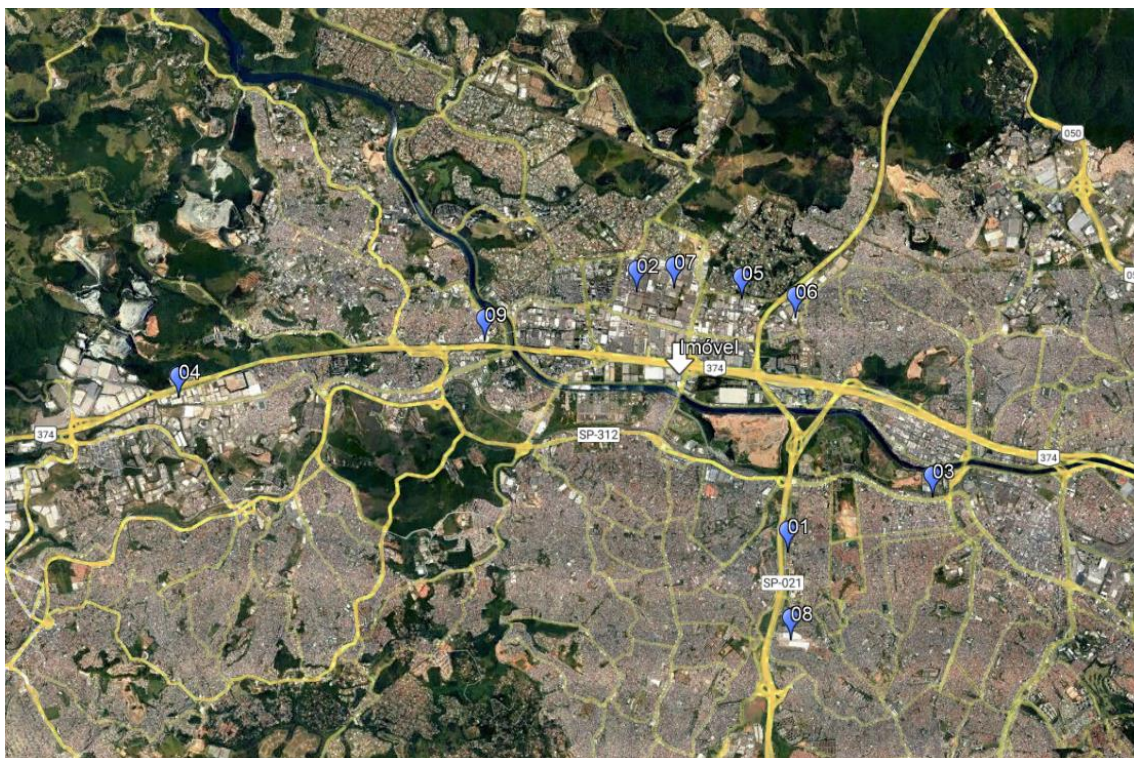
#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário
Objeto	DCB - Distribution Center Barueri	46.654,42 m²	N/A	N/A	3	B	0,200	1,690	R\$ 29,66/m²
1	Condomínio São Bento - Av. Leonil Crê Borblosso - 88 - Módulo 02	1.582,57 m²	R\$ 25.004,61	Oferta	18	C	0,869	0,972	R\$ 15,80/m²
2	Múltiplo I - Av. Tamboré - 1180 - Galpão A - Módulo 01 e 02	3.412,00 m²	R\$ 110.002,88	Oferta	26	D	0,774	1,690	R\$ 32,24/m²
3	Business Park Osasco - Av. dos Autonomistas, 4900 / Av. das Nações Unidas, 3000 - Quadra B - G\$	2.104,56 m²	R\$ 75.764,16	Oferta	1	A	0,996	1,690	R\$ 36,00/m²
4	WT Empresarial Parque Castello Branco - Av. Gupê - 10767	831,75 m²	R\$ 21.625,50	Oferta	26	D	0,774	1,690	R\$ 26,00/m²
5	Condomínio Empresarial Tamboré - Av. Ceci - 608	250,00 m²	R\$ 5.500,00	Oferta	23	D	0,798	1,326	R\$ 22,00/m²
6	Nexlog Armazéns Logísticos - Rua Victorino - 207 - Módulo 11	2.340,57 m²	R\$ 60.854,82	Oferta	6	B	0,963	1,680	R\$ 26,00/m²
7	Palmar Modular - Avenida Tucunaré - 574 - Galpão 02 - Módulo 05 e 07	1.051,95 m²	R\$ 36.912,93	Oferta	1	A	0,996	1,690	R\$ 35,09/m²
8	CLO - Centro Logístico Osasco - Avenida Leonil Crê Borblosso - 945 - Galpão 01 - Módulo 11	2.325,00 m²	R\$ 65.100,00	Oferta	3	A	0,983	1,690	R\$ 28,00/m²
9	Centro Empresarial JCL - Avenida Café Do Ponto - 479	4.067,00 m²	R\$ 122.010,00	Oferta	7	B	0,958	1,690	R\$ 30,00/m²



Galpão “C”

#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário
Objeto	DCB - Distribution Center Barueri	18.089,70 m²	N/A	N/A	20	D	0,200	1,680	R\$ 25,71/m²
1	Condomínio São Bento - Av. Leonil Crê Bortolosso - 88 - Módulo 02	1.582,57 m²	R\$ 25.004,61	Oferta	18	C	0,869	0,972	R\$ 15,80/m²
2	Múltiplo I - Av. Tamboré - 1180 - Galpão A - Módulo 01 e 02	3.412,00 m²	R\$ 110.002,88	Oferta	26	D	0,774	1,690	R\$ 32,24/m²
3	Business Park Osasco - Av. dos Autonomistas, 4900 / Av. das Nações Unidas 3000 - Quilbra B - G\$	2.104,56 m²	R\$ 75.764,16	Oferta	1	A	0,996	1,690	R\$ 36,00/m²
4	WT Empresarial Parque Castello Branco - Av. Guapé - 10767	831,75 m²	R\$ 21.625,50	Oferta	26	D	0,774	1,690	R\$ 26,00/m²
5	Condomínio Empresarial Tamboré - Av. Ceci - 608	250,00 m²	R\$ 5.500,00	Oferta	23	D	0,798	1,326	R\$ 22,00/m²
6	Nexlog Armazéns Logísticos - Rua Victorino - 207 - Módulo 11	2.340,57 m²	R\$ 60.854,82	Oferta	6	B	0,963	1,680	R\$ 26,00/m²
7	Palmar Modular - Avenida Tucunaré - 574 - Galpão 02 - Módulo 05 e 07	1.051,95 m²	R\$ 36.912,93	Oferta	1	A	0,996	1,690	R\$ 35,09/m²
8	CLO - Centro Logístico Osasco - Avenida Leonil Crê Bortolosso - 945 - Galpão 01 - Módulo 11	2.325,00 m²	R\$ 65.100,00	Oferta	3	A	0,983	1,690	R\$ 28,00/m²
9	Centro Empresarial JCL - Avenida Café Do Ponto - 479	4.067,00 m²	R\$ 122.010,00	Oferta	7	B	0,958	1,690	R\$ 30,00/m²

Localização aproximada dos comparativos:



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:

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

Galpão "A"

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	14,220	1,041	1,628	1,087	1,756	R\$ 24,97/m²
2	29,020	1,058	1,000	1,202	1,260	R\$ 36,57/m²
3	32,400	1,024	1,000	0,968	0,992	R\$ 32,14/m²
4	23,400	1,041	1,000	1,202	1,243	R\$ 29,09/m²
5	19,800	1,007	1,233	1,171	1,411	R\$ 27,94/m²
6	23,400	1,058	1,005	0,996	1,059	R\$ 24,78/m²
7	31,580	1,058	1,000	0,968	1,026	R\$ 32,40/m²
8	25,200	1,058	1,000	0,979	1,037	R\$ 26,13/m²
9	27,000	1,045	1,000	1,000	1,045	R\$ 28,22/m²

Galpão "B"

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	14,220	1,041	1,628	1,109	1,778	R\$ 25,28/m²
2	29,020	1,058	1,000	1,227	1,285	R\$ 37,29/m²
3	32,400	1,024	1,000	0,987	1,011	R\$ 32,76/m²
4	23,400	1,041	1,000	1,227	1,268	R\$ 29,67/m²
5	19,800	1,007	1,233	1,195	1,435	R\$ 28,41/m²
6	23,400	1,058	1,005	1,016	1,079	R\$ 25,25/m²
7	31,580	1,058	1,000	0,987	1,045	R\$ 33,00/m²
8	25,200	1,058	1,000	0,998	1,056	R\$ 26,61/m²
9	27,000	1,045	1,000	1,020	1,065	R\$ 28,76/m²

Galpão "C"

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	14,220	1,041	1,619	0,952	1,612	R\$ 22,92/m²
2	29,020	1,058	0,995	1,051	1,104	R\$ 32,04/m²
3	32,400	1,024	0,995	0,850	0,869	R\$ 28,16/m²
4	23,400	1,041	0,995	1,051	1,087	R\$ 25,44/m²
5	19,800	1,007	1,227	1,024	1,258	R\$ 24,91/m²
6	23,400	1,058	1,000	0,874	0,932	R\$ 21,81/m²
7	31,580	1,058	0,995	0,850	0,903	R\$ 28,52/m²
8	25,200	1,058	0,995	0,859	0,912	R\$ 22,98/m²
9	27,000	1,045	0,995	0,878	0,918	R\$ 24,79/m²

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).

Galpão "A"

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 262,23 /m ²
Total de Comparativos:	9
Média Aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 29,14 /m ²
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior:	R\$ 20,40 /m ²
Limite Superior:	R\$ 37,88 /m ²
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 262,23 /m ²
Total de Comparativos:	9
Média Aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 29,14 /m ²

Galpão "B"

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 267,03 /m ²
Total de Comparativos:	9
Média Aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 29,67 /m ²
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior:	R\$ 20,77 /m ²
Limite Superior:	R\$ 38,57 /m ²
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 267,03 /m ²
Total de Comparativos:	9
Média Aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 29,67 /m ²

Galpão "C"

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Soma dos Valores Unitários:	R\$ 231,55 /m ²
Total de Comparativos:	9
Média Aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 25,73 /m ²
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior:	R\$ 18,01 /m ²
Limite Superior:	R\$ 33,45 /m ²
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 231,55 /m ²
Total de Comparativos:	9
Média Aritmética ($\bar{x}$):	R\$ 25,73 /m ²

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

Galpão "A"

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	9
Número de Graus de Liberdade:	8
Tabela t (t_c de Student):	1,397
Desvio-padrão:	3,91
Limite Inferior:	R\$ 27,32 /m ²
Limite Superior:	R\$ 30,96 /m ²

Galpão "B"

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	9
Número de Graus de Liberdade:	8
Tabela t (t_c de Student):	1,397
Desvio-padrão:	4,02
Limite Inferior:	R\$ 27,80 /m ²
Limite Superior:	R\$ 31,54 /m ²

Galpão "C"

INTERVALO DE CONFIANÇA

Número de Comparativos:	9
Número de Graus de Liberdade:	8
Tabela t (tc de Student):	1,397
Desvio-padrão:	3,28
Limite Inferior:	R\$ 24,20 /m ²
Limite Superior:	R\$ 27,26 /m ²

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”

Galpão “A”

CAMPO DE ARBÍTRIO

Intervalo Efetivo

Limite Inferior:	R\$ 24,78 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 36,57 /m ²
------------------	---------------------------

Campo de Arbítrio - 15% em torno da média

Limite Inferior:	R\$ 24,78 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 33,51 /m ²
------------------	---------------------------

Galpão “B”

CAMPO DE ARBÍTRIO

Intervalo Efetivo

Limite Inferior:	R\$ 25,25 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 37,29 /m ²
------------------	---------------------------

Campo de Arbítrio - 15% em torno da média

Limite Inferior:	R\$ 25,25 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 34,12 /m ²
------------------	---------------------------

Galpão “C”

CAMPO DE ARBÍTRIO

Intervalo Efetivo

Limite Inferior:	R\$ 21,81 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 32,04 /m ²
------------------	---------------------------

Campo de Arbítrio - 15% em torno da média

Limite Inferior:	R\$ 21,87 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 29,59 /m ²
------------------	---------------------------

Anexo IV

Fluxo de Caixa

Os Fluxos foram suprimidos atendendo a solicitação do cliente.

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, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

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						

PONTUAÇÃO

8

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

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 base nos 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

Método Comparativo

Galpão "A"

GRAU DE PRECISÃO

Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 27,32 /m ²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 30,96 /m ²
Amplitude:	R\$ 3,64 /m ²
Média:	R\$ 29,14 /m ²
Amplitude/Média:	12%
Grau de Precisão	III

GRAU III	Amplitude/Média $\leq$ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média $\leq$ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média $\leq$ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Galpão "B"

GRAU DE PRECISÃO

Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 27,80 /m ²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 31,54 /m ²
Amplitude:	R\$ 3,74 /m ²
Média:	R\$ 29,67 /m ²
Amplitude/Média:	13%
Grau de Precisão	III

GRAU III	Amplitude/Média $\leq$ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média $\leq$ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média $\leq$ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Galpão "C"

GRAU DE PRECISÃO

Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 24,20 /m ²
---	---------------------------

Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 27,26 /m ²
---	---------------------------

Amplitude:	R\$ 3,06 /m ²
------------	--------------------------

Média:	R\$ 25,73 /m ²
--------	---------------------------

Amplitude/Média:	12%
------------------	-----

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%
---------------------------	-----------------------

Anexo VI

Documentos

Os documentos disponibilizados pela Cliente estão descritos no Capítulo 3. **Documentação Recebida** e estão disponíveis para consulta, caso 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
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	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	0,0879	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	0,0737	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	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 Av. Piracema, Quadra 5, Lotes 9 a 16 e 17, 15 – Tamboré – Barueri– SP.

A Colliers Technical Services 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.
- Helton Ribeiro vistoriou o imóvel; Fábio Sodeyama 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.