



## Avaliação de Prédio Comercial



## Laudo de avaliação

Nº 12.555A/23

Preparado para: KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Referência: Rua Alexandre Dumas, 2100 – Santo Amaro –  
São Paulo – SP

Novembro de 2023

26 de janeiro de 2024

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Referência: Laudo de avaliação de uma Prédio Comercial, localizada em São Paulo – SP.

Endereço: Rua Alexandre Dumas, 2100 – Santo Amaro – São Paulo – SP.

De acordo com a proposta nº 9.285-3/23, assinada na data de 22 de setembro de 2023, a *Colliers* realizou uma análise do imóvel a fim de determinar o Fair Value para possível aquisição.

Com base nas análises realizadas, a *Colliers* apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Esta é uma versão do laudo 12.555/2023, 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

CREA 0931874

**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 .....	4
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	5
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO .....	5
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....	7
4.3	ZONEAMENTO .....	8
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	9
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	9
5.2	DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO .....	10
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	11
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	13
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....	13
7.2	VALOR DE LOCAÇÃO .....	13
7.2.1	METODOLOGIA .....	13
7.2.2	ELEMENTOS COMPARATIVOS .....	13
7.2.3	TRATAMENTO POR FATORES .....	14
7.2.4	SITUAÇÃO PARADIGMA .....	17
7.2.5	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO .....	17
7.3	FAIR VALUE - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA .....	19
7.3.1	METODOLOGIA .....	19
7.3.2	PREMISSAS .....	19
7.3.3	FAIR VALUE .....	21
7.3.4	FLUXO DE CAIXA .....	21
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES .....	22
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO .....	23

### ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – FLUXO DE CAIXA

III – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

IV – DOCUMENTOS

V – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

VI – TABELAS PARA AVALIAÇÃO

VII – DECLARAÇÃO

## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

**Prédio Comercial em São Paulo – SP**

Solicitante	KINEA INVESTIMENTOS LTDA.
Finalidade e Uso pretendido	Avaliação para possível aquisição
Data de Referência	Novembro de 2023
Endereço	Rua Alexandre Dumas, 2100 – Santo Amaro
Município	São Paulo – SP
Área de Terreno	2.787,00 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Locável	10.490,00 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Prédio Comercial
Metodologia	Método da Capitalização da Renda
<i>Fair Value</i>	R\$ 80.700.000,00 (Oitenta Milhões, Setecentos Mil Reais)
Grau de Fundamentação Obtido	Grau II
Grau de Precisão Obtido	Grau III

## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 9.285-4/23, assinada na data de 22 de setembro de 2023 a Colliers Technical Services (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Alexandre Dumas, 2100 – Santo Amaro – São Paulo – SP, referente à data-base de Novembro de 2023 para KINEA INVESTIMENTOS LTDA., doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do *Fair Value* do referido imóvel localizado em São Paulo – SP, para possível aquisição, 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 *Fair Value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente na possível aquisição, 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.

### *Fair Value*

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

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.

---

<sup>1</sup> 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.*<sup>1</sup> – **Red Book**

### 3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópias dos Contratos de Locação Não Residencial referente ao imóvel avaliado;
- Cópias das Notificações de Lançamento do IPTU 2023, referentes às unidades autônomas do imóvel;
- Cópias das Matrículas referentes às unidades autônomas do imóvel;
- *Rent roll* com locatária, vencimento do contrato, valor do aluguel em setembro de 2023 e área locável.

Após a análise dos documentos recebidos, foi adotada para esta avaliação a área informada no *rent roll*.

Documento	Área locável
<i>Rent roll</i>	10.490,00 m <sup>2</sup>
Contratos de locação	10.490,00 m <sup>2</sup>



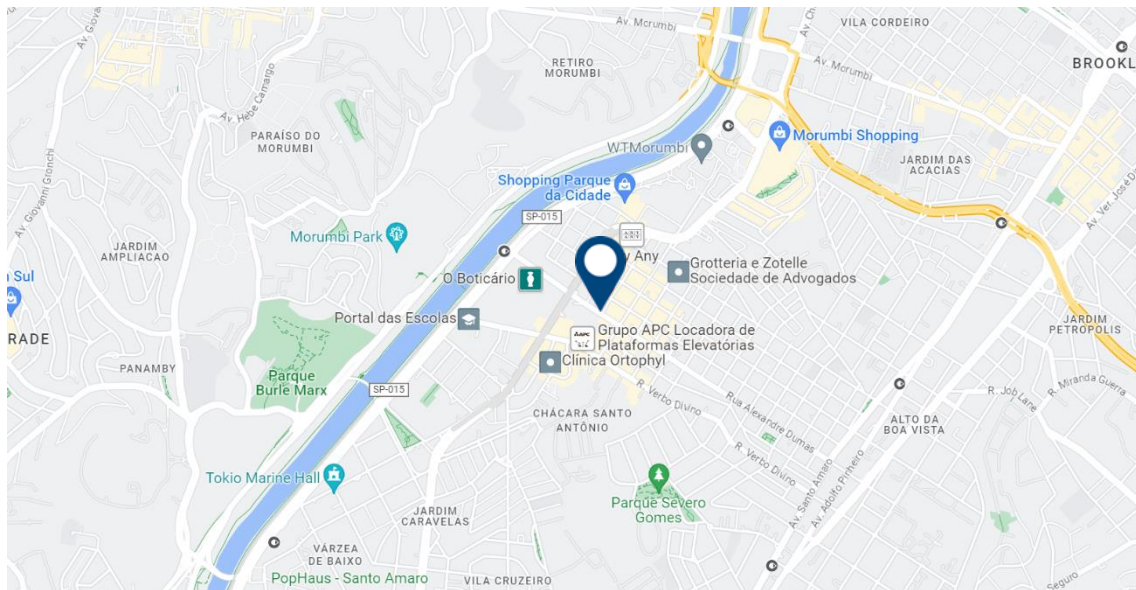


Figura 2 – Mapa de localização do imóvel na região – Fonte: Site Google Maps

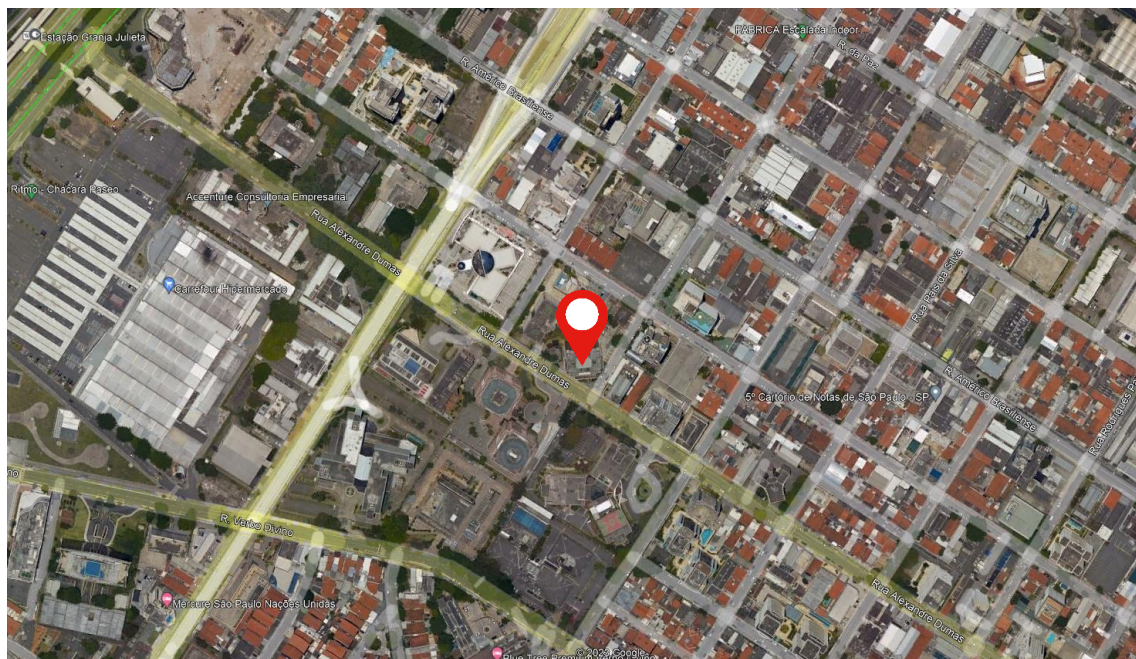


Figura 3 – Vista aérea com localização do imóvel e entorno – Fonte: Google Earth

## 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado no bairro Santo Amaro, em uma região com características predominantemente comerciais, no entorno imediato do imóvel há uma boa presença de atividades comerciais e shopping centers.

Há fácil acesso ao imóvel pelas avenidas Roque Petroni Júnior e Chucri Zaidan.

O imóvel possui bom acesso, tanto por transporte público, com pontos de ônibus e estações de trem, quanto por transporte particular.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

<b>Distância do centro:</b>	13,5 km
<b>Melhoramentos públicos:</b>	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Rede de Gás; Rede de Água e Esgoto; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
<b>Transporte público:</b>	Pontos de ônibus, ao longo da Rua Alexandre Dumas
<b>Principais vias de acesso:</b>	Rua Alexandre Dumas, Avenida Chucri Zaidan e Rua Verbo Divino
<b>Atividades econômicas em um raio de 500 metros:</b>	Estabelecimentos comerciais de pequeno a grande porte, restaurantes, agências bancárias, estacionamentos, posto de gasolina, hotel, edifícios comerciais e shopping centers
<b>Pontos de destaque:</b>	Carrefour Hipermercado, Blue Tree Premium Verbo Divino, Mercure São Paulo Nações Unidas, Clube Hípico de Santo Amaro, Estação Granja Julieta da Linha 9 – Esmeralda da CPTM, Shopping Parque da Cidade

### 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 São Paulo, que é regido pela Lei Municipal N° 16.402 de 22 de março de 2016, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona Mista (ZM), conforme mapa a seguir:



Figura 4 – Mapa de Zoneamento – Fonte: Prefeitura de São Paulo.

A Zona Mista (ZM) é a região destinada a ocupação mista, tanto residencial e não residencial, com possibilidade de implantação de atividades comerciais, de serviço e industriais leves, compatibilizado ao uso residencial.

- Coeficiente de aproveitamento máximo: 2,0 vezes a área do terreno;
- Taxa de ocupação máxima: 85% da área do terreno;
- Gabarito de altura máxima: 28 m.

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

A taxa de ocupação determina qual a proporção do terreno que pode ser ocupada pela projeção das construções.

Gabarito de altura determina a altura máxima da edificação permitida a partir do nível do logradouro.

## 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

<b>Frentes:</b>	Cerca de 53,00 m para a Rua Alexandre Dumas, 2100 cerca de 59,00 m para a Rua Joaquim de Andrade e 9,00 m para a Rua Fernandes Moreira, estimadas conforme o Google Earth
<b>Configuração:</b>	Irregular
<b>Dimensão:</b>	2.787,00 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
<b>Infraestrutura:</b>	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
<b>Acesso:</b>	Rua Alexandre Dumas, 2100 e Rua Fernandes Moreira, 1357
<b>Topografia:</b>	Plana
<b>Interferências Físicas:</b>	Não
<b>Restrições Ambientais:</b>	Não
<b>Aproveitamento do Terreno:</b>	O imóvel se encontra em conformidade com a legislação municipal vigente.

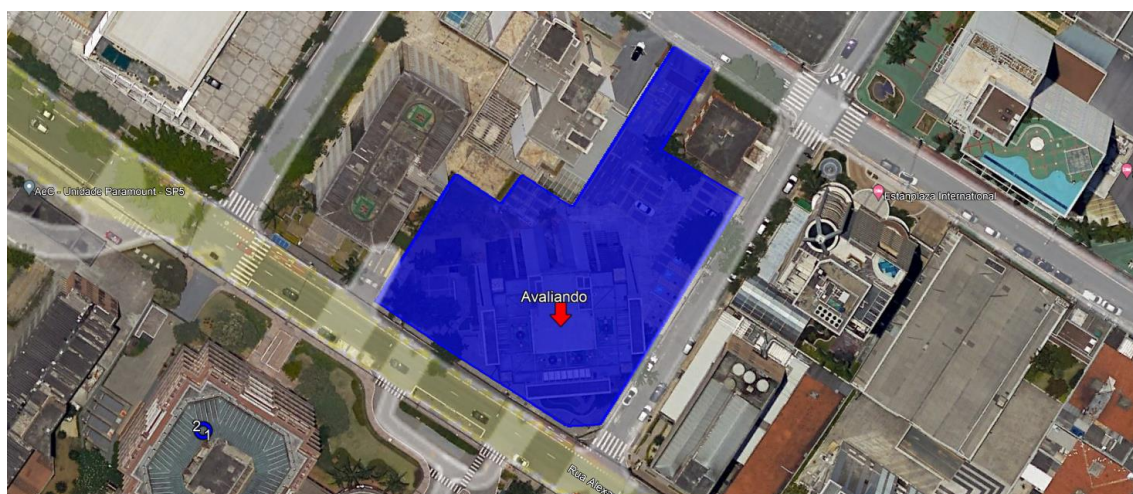


Figura 5 – Delimitação aproximada do perímetro do terreno – Fonte: Projeção estimada sobre o Google Earth.

## 5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

<b>Tipologia do Imóvel</b>	Prédio Comercial composto por 17 pavimentos tipo e 3 subsolos.
<b>Estrutura</b>	Concreto armado
<b>Fachada</b>	Concreto armado e vidro
<b>Esquadrias</b>	Metálica
<b>Piso</b>	Mármore (hall de elevadores), piso elevado e laminado (escritórios)
<b>Paredes</b>	Pintura com tinta látex
<b>Forro</b>	Sem acabamento
<b>Idade</b>	32 anos (estimada)
<b>Estado de Conservação</b>	Reparos Simples (E)

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Panorama Geral

A economia brasileira vem apresentando um resultado acima do esperado no ano de 2023. A previsão atual do Banco Central, que aponta um crescimento do PIB de 2,92%, contrastando com a previsão de 0,78% realizada em janeiro. Sinais desse crescimento foram observados nos resultados do primeiro semestre, com o PIB crescendo 1,8% no primeiro trimestre e 0,9% no segundo trimestre de 2023. Essa alta está ligada diretamente ao bom desempenho do setor agrário, sobretudo nos primeiros três meses, com melhor desempenho do setor de serviços e da indústria no segundo trimestre do ano. O resultado do semestre coloca o Brasil como sexto melhor desempenho entre as 49 principais economias do mundo, sendo o maior crescimento entre países da América Latina.

O bom resultado da economia brasileira vem se refletindo na inflação. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), índice referência para inflação, vem se aproximando da meta estabelecida para o ano de 2023, com um acumulado no em 2,99% no ano (junho/2023). Essa desaceleração vem sendo puxada principalmente pelas quedas nos grupos de Alimentos e Transportes. Outro importante índice para desempenho da economia brasileira, o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), vem apresentando resultado negativo no acumulado do ano com -5,28% (FGV IBRE – Agosto/2023), fechando o primeiro semestre e tem projeção negativa no ano segundo o Banco Central.

O controle da inflação refletiu diretamente na taxa básica de juros (Selic). No início de agosto de 2023, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central, votou para redução da taxa Selic em 0,5%. Essa foi a primeira redução da taxa nos últimos 3 anos. Em setembro houve novo corte de 0,5% na taxa, atingindo os atuais 12,75%.

Reflexo do desenvolvimento econômico, o índice de desemprego atingiu 8,0% no trimestre de abril a junho (Julho/IBGE). O percentual é o menor para o período desde 2014. Embora crescimento do vínculo informal (sem carteira assinada) seja destaque na projeção da diminuição do desemprego, houve crescimento no rendimento real habitual de 6,2% no ano, frente ao mesmo período de 2022.

Atualmente, de acordo com o mais recente Relatório Focus do Banco Central (29/09/2023), a projeção para o crescimento do PIB é de 2,92% em 2023, 1,5% em 2024, 1,90% para 2025 e 2,00% em 2026. O IPCA previsto para 2023 é de 4,86%, para 2024 é de 3,86%, para 2025 e 2026 é de 3,50%. Já o IGP-M, tem projeções de -3,75% para 2023, 3,96 para 2024, 3,93 para 2025 e 4,00% para 2026. A meta para a Taxa Selic, que atualmente está em 12,75%, é de 11,75% em 2023, 9,00% em 2024, 8,50% em 2025 e 2026.

## Mercado Imobiliário Local

O mercado imobiliário local não ficou alheio à conjuntura econômica dos últimos anos e foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

O mercado de imóveis para venda, caracteriza-se por uma oferta mediana, com redução dos valores ofertados, em que os proprietários dos imóveis precisam de uma maior flexibilidade para negociação.

Analisando-se o imóvel sob o ponto de vista do mercado imobiliário, tem-se a destacar sua boa localização, facilidade de acesso, ótima visibilidade que lhe dá bom apelo promocional, tipologia interessante para o tipo de atividade que vem sendo desenvolvida no entorno e edificação em estado de conservação regular.

Frente aos concorrentes próximos, é um ativo com relativa idade avançada e defasagem nas características técnicas, o que pode prejudicar sua liquidez no mercado.

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

Cenário de Liquidez para Venda:	Média
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para Venda:	Baixa
Prazo de Absorção para Venda:	6 a 12 meses
Público-Alvo para Venda:	Investidores de grande porte, que possuem interesse na região da Chácara Santo Antônio

## 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 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 VALOR DE LOCAÇÃO

#### 7.2.1 METODOLOGIA

Para este trabalho foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

#### 7.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 9 (nove) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo II – Elementos comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, 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.

### 7.2.3 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, foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

F<sub>transp</sub>: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

#### 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, costuma-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:

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 obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação

(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 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.

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

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

## 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:

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

(Área do avaliando)

ou,

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

(Área do avaliando)

## Fator Vagas de Garagem

Para considerar a influência do número de vagas no valor de locação do imóvel, considerou-se a situação de andar-tipo sem vagas. Os valores das vagas de estacionamento dos elementos comparativos foram descontados dos seus respectivos preços pedidos para obtenção dos Valores Unitários de locação do conjunto comercial. O valor das vagas do imóvel avaliando foi, posteriormente, adicionado ao valor obtido.

O valor locativo das vagas foi estimado em R\$ 200,00/vaga /mês, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel.

#### 7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores, são as seguintes:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	321,02 m <sup>2</sup>
Quantidade de Vagas:	8,00
Valor da Vaga (R\$/mês):	200
Índice de Local:	272,85
Padrão da Construção:	1,836
Estado de Conservação:	D
Idade Considerada (anos):	32
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,637
Cota-parte de terreno:	25%
Cota-parte de construção:	75%

#### 7.2.5 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através dos fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área conforme Anexo III – Tratamento por fatores – Locação, obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação por metro quadrado de área homogeneizada:

Valor unitário de locação: R\$ 46,00 m<sup>2</sup>/mês

### 7.2.6 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

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

Valor de Mercado para Locação: (Valor Unitário de Locação x Área Privativa do imóvel) + (Valor Unitário da Vaga x Número de Vagas)

Valor de Mercado para Locação: (R\$ 46/m<sup>2</sup>.mês x 10.381 m<sup>2</sup>) + (R\$ 200/vaga/mês x 248 vagas)

Valor de Mercado para Locação: **R\$ 527.400/mês**

Em números redondos:

**Valor de Mercado para Locação: R\$ 527.400,00/mês**

**(Quinhentos e Vinte e Sete Mil, Quatrocentos Reais Mensais)**

### 7.3 FAIR VALUE - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

#### 7.3.1 METODOLOGIA

A estimativa do *Fair Value* do imóvel foi também 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.

#### 7.3.2 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

Os dados de contrato foram suprimidos por conter informações confidenciais.

##### Aluguel – Contrato hipotético

Os contratos hipotéticos possuem as seguintes características:

- o Valor de locação: conforme item 7.2.6 Valor de locação;
- o Prazo do contrato: 5 anos
- o Vacância: 4 meses
- o Carência: 2 meses
- o Probabilidade de renovação: 75%
- o Crescimento real: 1,50% no ano 2; 2,00% nos demais anos

##### b) Despesas projetadas

- Comissão de locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponderá a 1,50 aluguel.

- Comissão de venda

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

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.:

Desinvestimento = Resultado operacional líquido do período 10

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 leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

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.

## 7.3.3 FAIR VALUE

O *Fair Value* é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa mensal, cujo resumo anualizado encontra-se no item subsequente, descontado à taxa de 8,25% a.a.

Em números redondos:

**Fair Value: R\$ 80.700.000,00**

**(Oitenta Milhões, Setecentos Mil Reais)**

## 7.3.4 FLUXO DE CAIXA

Os fluxos foram suprimidos por conter informações confidenciais.

## 8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

*Fair Value:* R\$ 80.700.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de 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 *Fair Value* 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, o *Fair Value* para o mês de outubro de 2023, foram estimados em:

***Fair Value:* R\$ 80.700.000,00**

**(Oitenta Milhões, Setecentos Mil Reais)**

## 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 24 (vinte e quatro) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 26 de janeiro de 2024.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES

CREA 0931874

**CÓPIA DIGITAL**

Fabio Sodeyama  
CREA 5.062.467.870  
Manager | CIVAS  
Responsável Técnico

# Anexo I

## Relatório fotográfico



Vista da Rua Alexandre Dumas, imóvel à direita



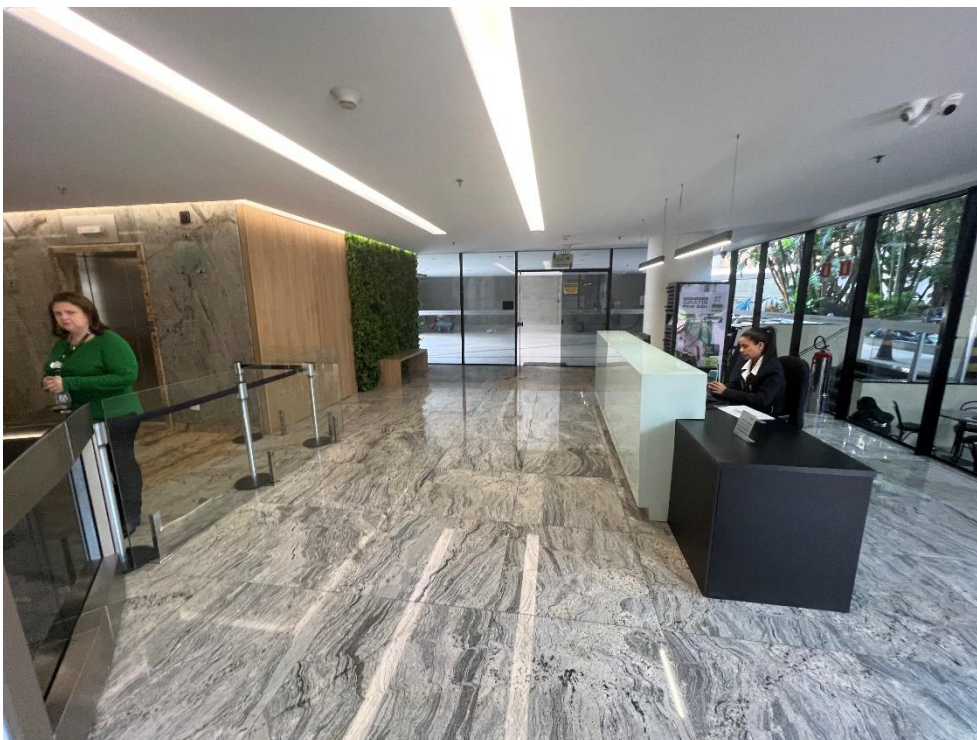
Vista da Rua Joaquim de Andrade, imóvel à esquerda



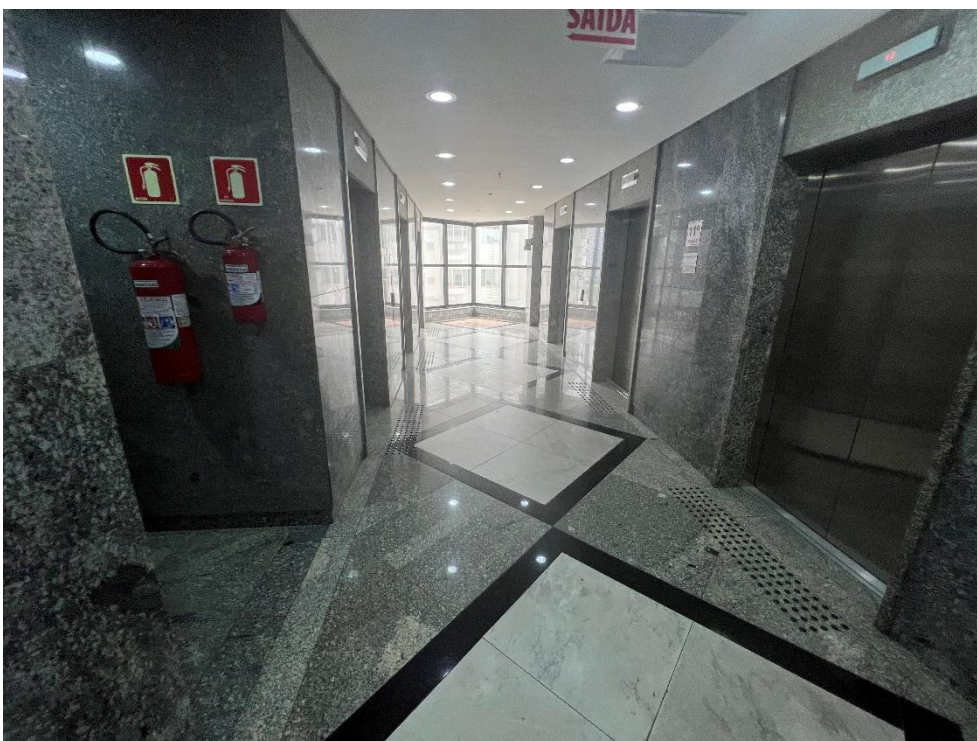
Vista do acesso ao estacionamento pela Rua Fernandes Moreira



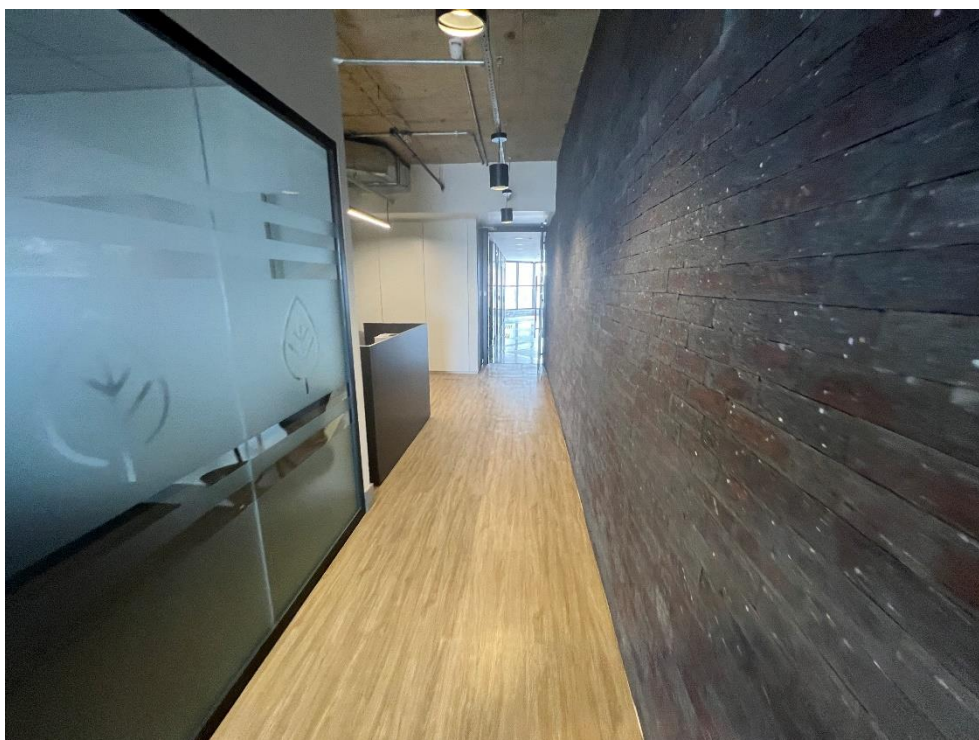
Vista da fachada do imóvel



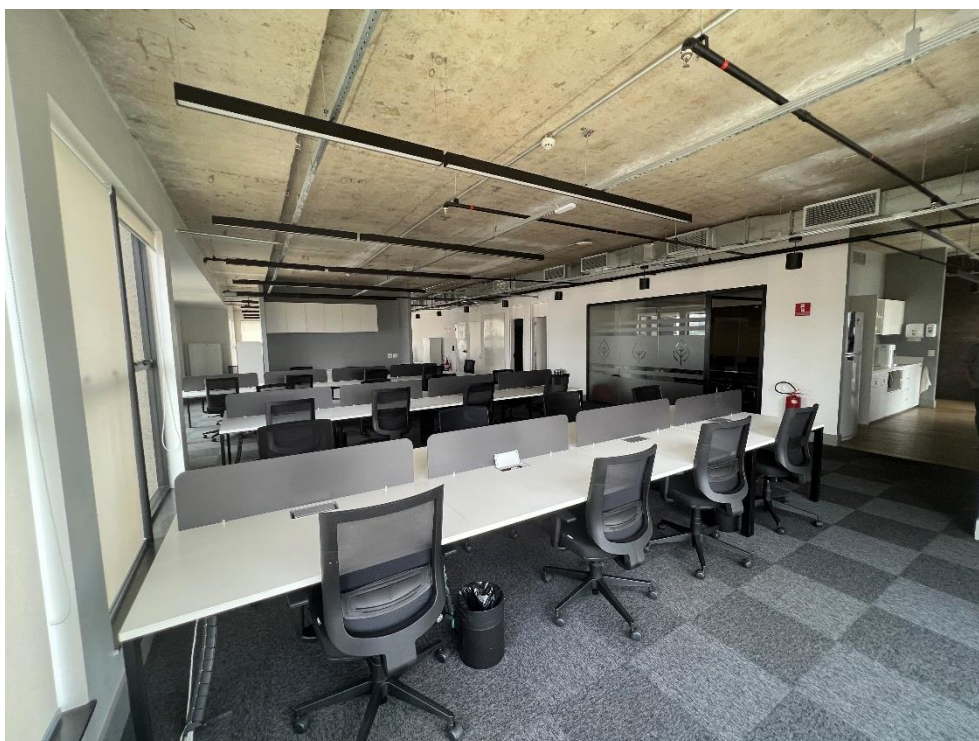
Recepção do edifício



Vista do hall de elevadores



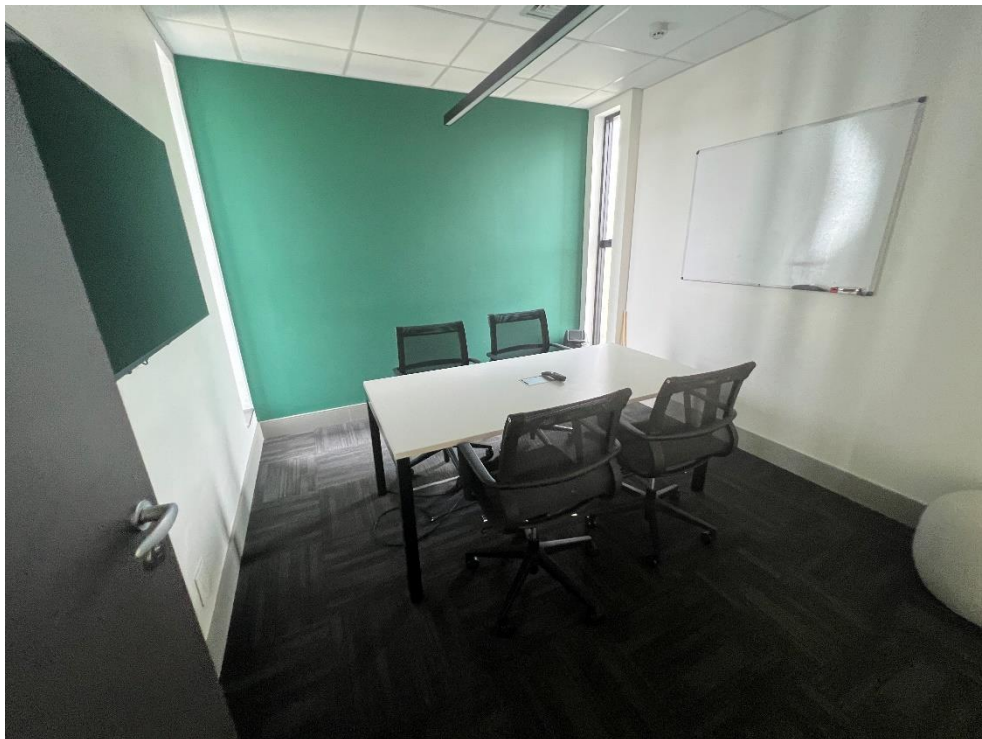
Vista de conjunto do 11º andar



Área de escritório



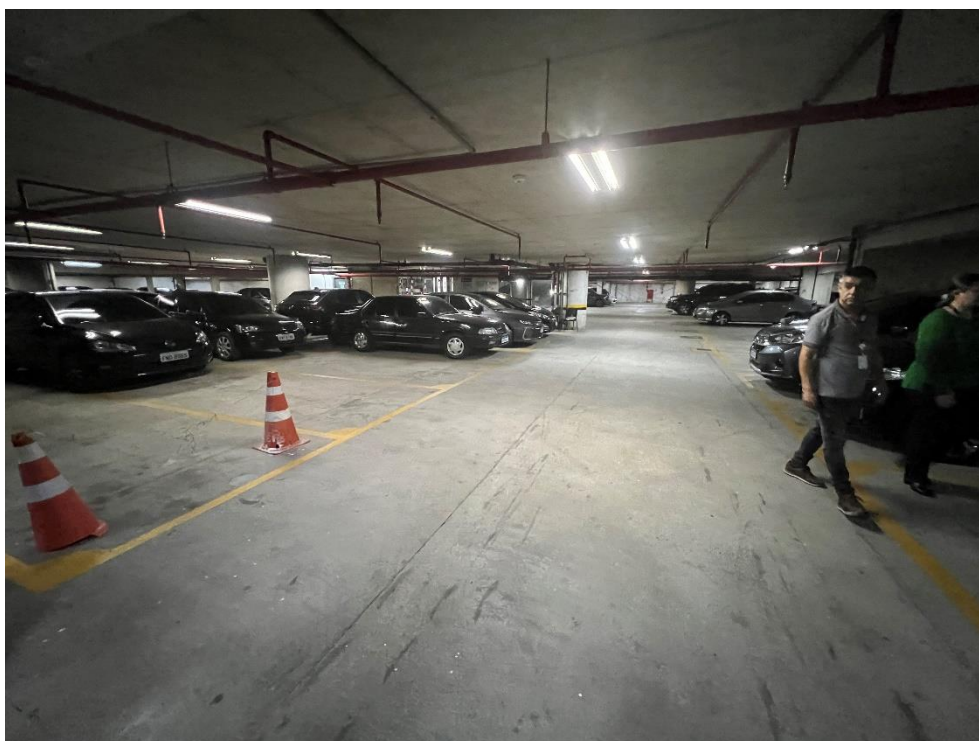
Copa



Sala de reunião



Área técnica na cobertura, sistema de ar-condicionado central



Estacionamento no subsolo



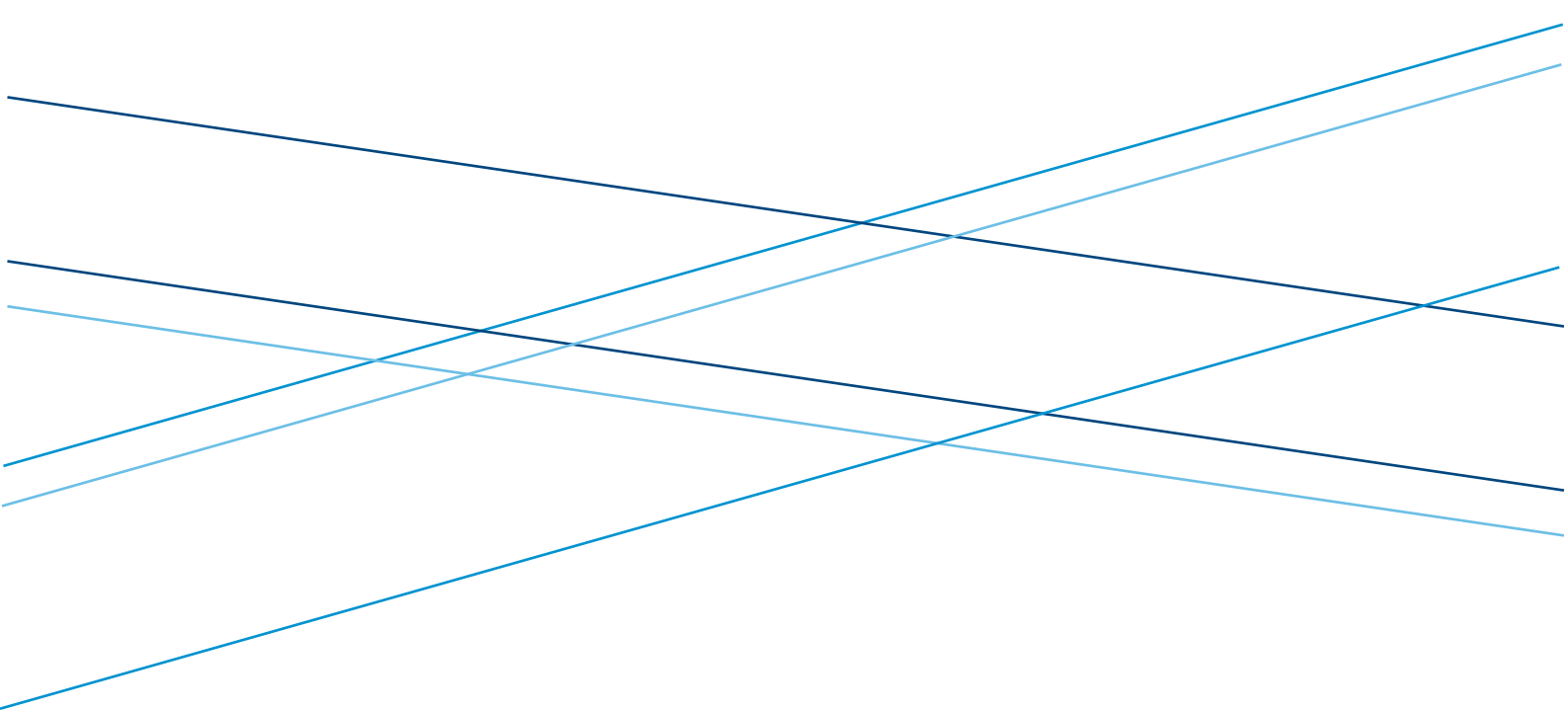
Rampa de acesso aos estacionamentos



Estacionamento externo

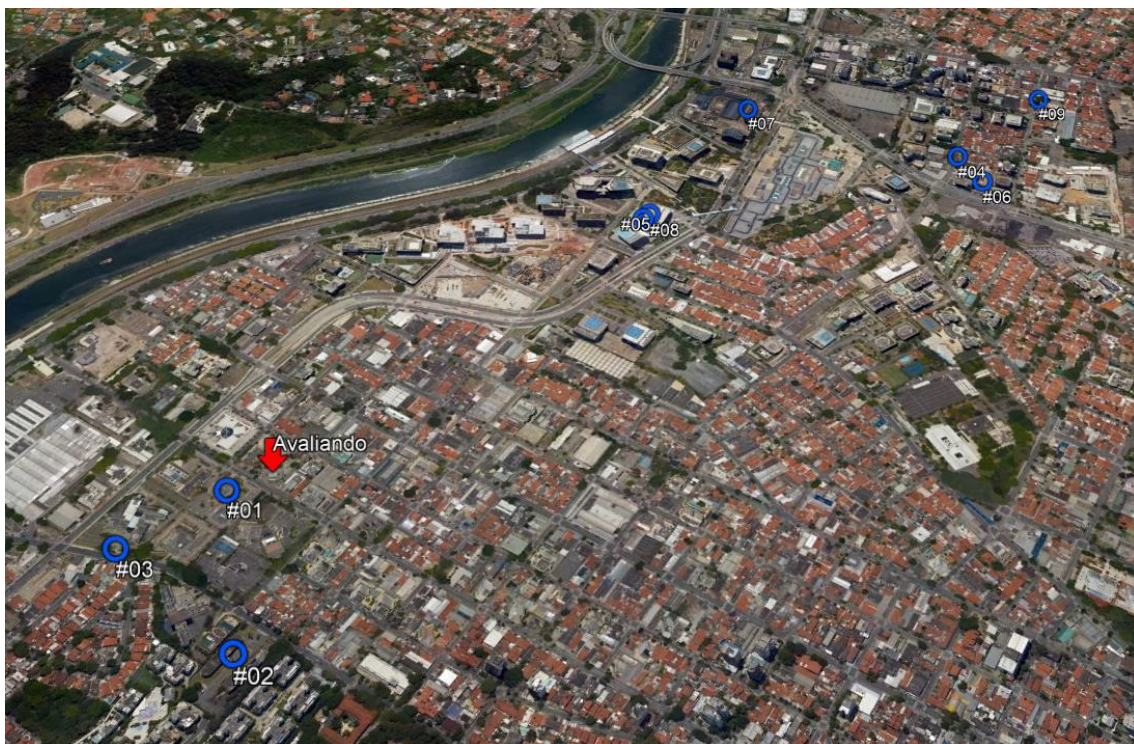
# Anexo II

## Elementos comparativos



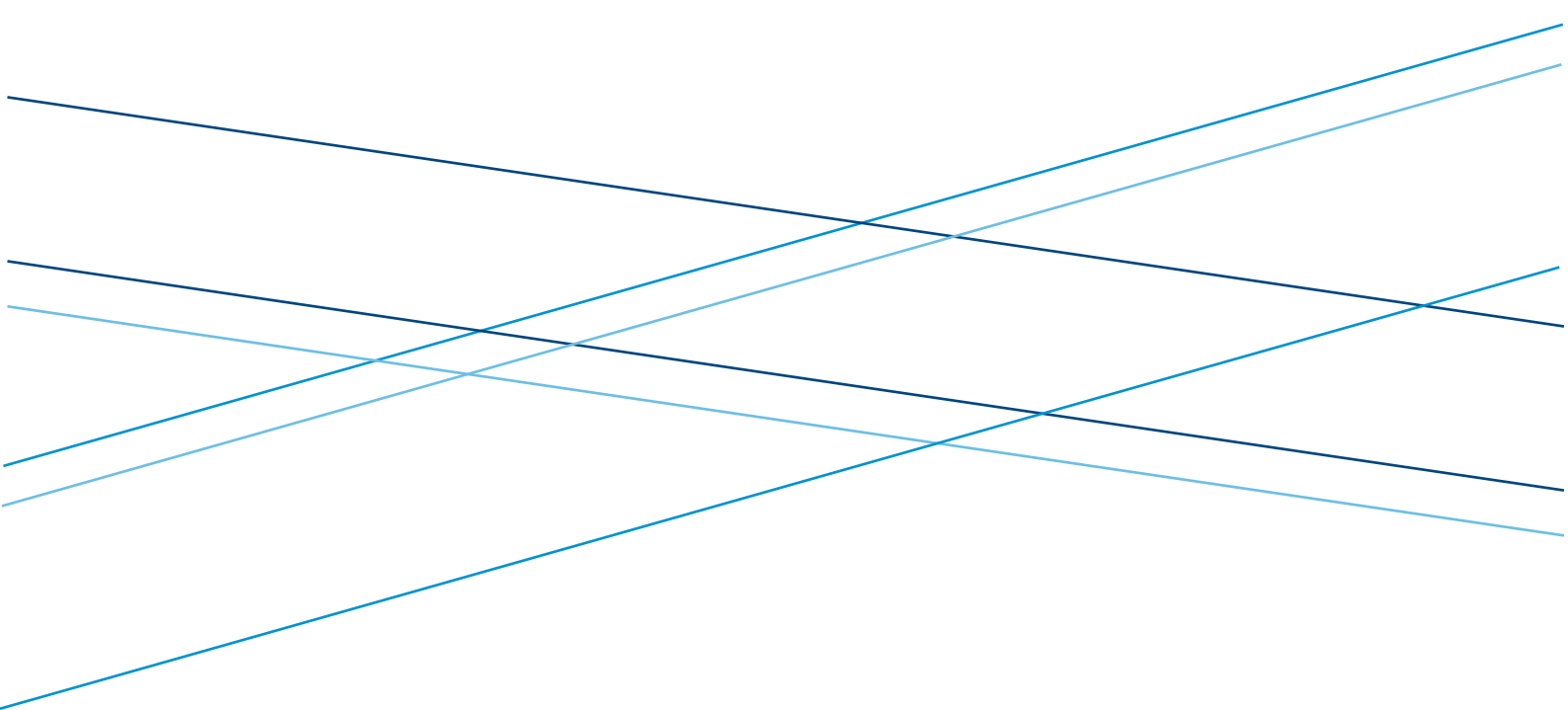
#	Endereço	Área BOMA	Área Homogeneizada	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m².mês	Fonte de Informação
Objeto	Corporate Plaza - Rua Alexandre Dumas, 2100	32102 m²	32102 m²	8	N/A	N/A	32	D	0,200	1836	51,09	N/A
1	Rua Alexandre Dumas, 1711 - Birmann 12	914,60 m²	914,60 m²	22	R\$ 46.096,00	Oferta	27	C	0,725	1836	50,400	Funcief - (11) 3329-1989
2	Rua Verbo Divino, 1207 - Santo Antônio Bloco 2	550,83 m²	550,83 m²	20	R\$ 30.296,00	Oferta	20	D	0,774	1836	55,001	Alianza - (11) 3073-1516
3	Rua Verbo Divino, 1488 - Centro Empresarial Transatlântico	526,18 m²	526,18 m²	16	R\$ 23.678,00	Oferta	34	E	0,562	1836	45,000	Administração predial - (11) 5181-9365
4	Rua Bacatelava, 401 - Bacatelava Plaza	351,12 m²	351,12 m²	8	R\$ 24.578,40	Oferta	2	A	0,988	1836	70,000	SDI - (11) 3095-4324
5	Rua Henri Dunant, 873 - HD 873 Corporate	371,56 m²	371,56 m²	10	R\$ 23.103,60	Oferta	5	B	0,963	1836	62,180	RealtyCorp - (11) 3199-2930
6	Av. Roque Petroni Júnior, 850 - Roque Petroni 850 Torre Jaceru	134,38 m²	134,38 m²	3	R\$ 10.078,50	Oferta	7	B	0,944	1836	75,000	Adm - (11) 2364-6530
7	Av. Doutor Churci Zaidan, 920 - Market Place Tower 1	1070,00 m²	1070,00 m²	27	R\$ 80.250,00	Oferta	27	C	0,725	2052	75,000	Iguattem - (11) 3048-7026
8	Avenida Doutor Churci Zaidan, 1240 Morumbi Corporate - Diamond Tower	518,05 m²	518,05 m²	15	R\$ 62.166,00	Oferta	10	C	0,902	2520	120,000	Adm - (11) 3957-9500
9	Rua Jaceru, 151 - Brooklin Business Square	647,28 m²	647,28 m²	15	R\$ 42.073,20	Oferta	31	C	0,672	1836	65,000	Imova Realty (11) 3755-3030

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:

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

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	40,550	1,000	1,140	1,000	0,909	1,049	42,54
2	42,240	1,006	1,070	1,000	0,867	0,943	39,83
3	34,420	1,018	1,064	1,000	1,100	1,182	40,68
4	58,440	0,980	1,023	1,000	0,734	0,737	43,07
5	50,580	0,986	1,037	1,000	0,746	0,769	38,90
6	63,040	0,946	0,897	1,000	0,756	0,599	37,76
7	62,450	0,938	1,162	0,921	0,909	0,930	58,08
8	102,210	0,938	1,062	0,796	0,780	0,576	58,87
9	53,870	0,955	1,092	1,000	0,961	1,008	54,30

## 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):	414,03
Total de Comparativos:	9
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	46,00
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	32,20
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	59,80
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	414,03
Total de Comparativos:	9
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	46,00

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:	9
Número de Graus de Liberdade:	8
Tabela t ( $t_c$ de Student):	1,397
Desvio-padrão (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	8,56
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	42,02
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	49,99

## 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):	37,76
--	-------

Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	58,87
--	-------

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

Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	39,10
--	-------

Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	52,90
--	-------

# Anexo IV

## 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 Direto de Dados de Mercado

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II	GRAU I		
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	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.	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	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

9

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

## Método 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 <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	X	
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada	
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico	X
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1	X
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	X

<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

### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	42,02
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	49,99
Amplitude (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	7,97
Média (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	46,00
Amplitude/Média:	17%
Grau de Precisão	III

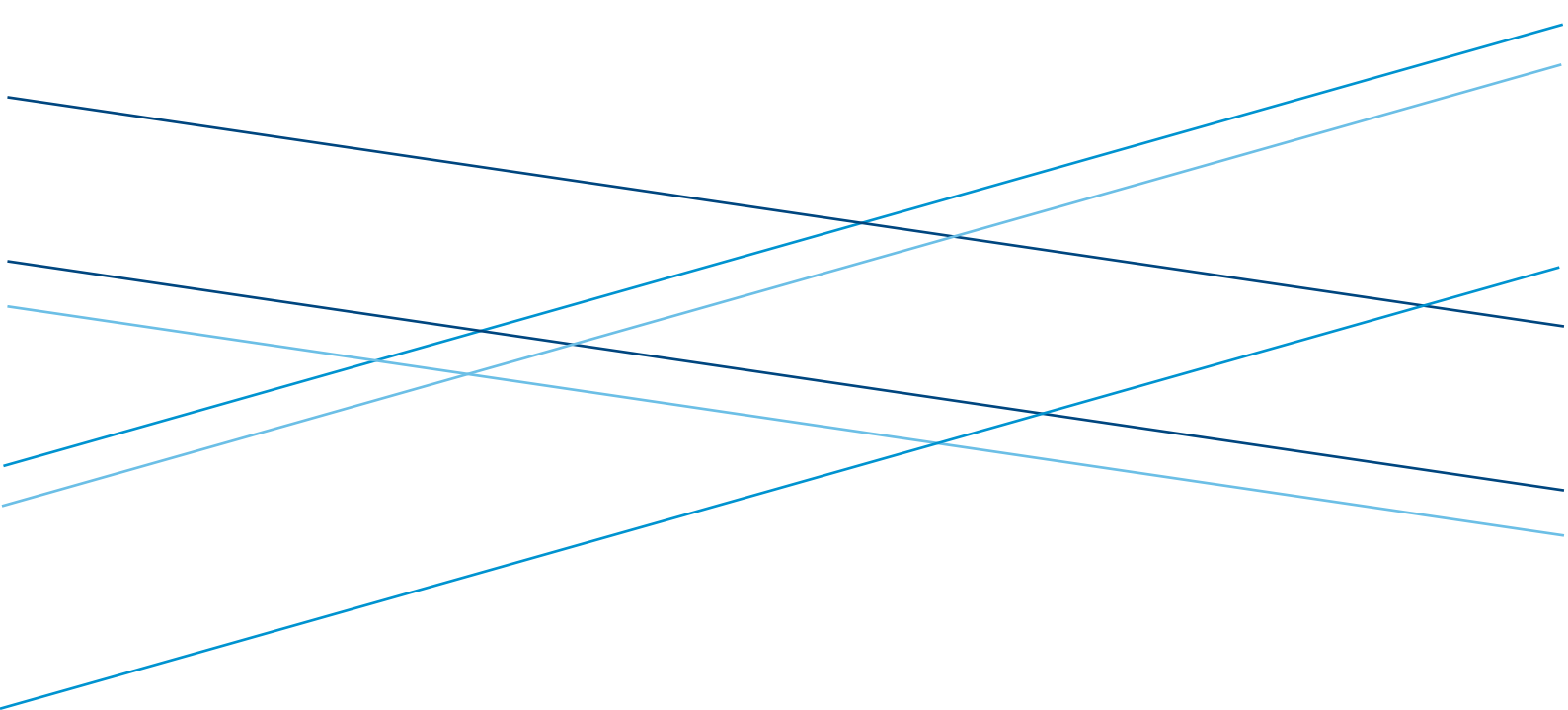
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

### Método da Capitalização da Renda

O grau de precisão não se aplica para essa metodologia.

# Anexo V

## Documentos



Os documentos recebidos estão disponíveis para consulta em nosso banco de dados. Em caso de necessidade, favor entrar em contato.

# Anexo VI

## 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.
17. Cabe ressaltar que as informações dos valores dos contratos de locação vigentes bem como fluxo de caixa foram suprimidas do laudo de avaliação, por solicitação da cliente, mas estão disponíveis para consulta em nosso banco de dados

# Anexo VII

## 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	
	0,70
Popular	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 aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive 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
	Econômico	0,600	0,810	1,020

Apartamento com elevador	Simple	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
	Simple	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
	Simple	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
	Simple	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

	Simple	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
	Simple	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
	Simple	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
	Simple	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	0,6904	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	0,6715	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 VIII

## Declaração

Ref: Avaliação do prédio comercial na Rua Alexandre Dumas, 2100 – Santo Amaro – São Paulo – SP

A Colliers Technical Services (“Colliers”) 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.
- 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.