



Avaliação de imóvel logístico

Laudo de avaliação

Nº 13.665/2024

Preparado para: PATRIA

Referência: Rodovia BR-153, km 5,5 - Goiânia - GO

Agosto, 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



28 de agosto de 2024

À
PATRIA

Referência: Emissão do laudo de avaliação de um imóvel logístico localizado em Goiânia – GO

Endereço: Rodovia BR-153, km 5,5 – Goiânia – GO

De acordo com a proposta nº 9.941/2024, assinada na data de 15 de agosto de 2024, a Colliers Technical Services LTDA. (“Colliers”) realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu *fair value*, para tomada de decisão na aquisição do ativo.

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

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

Atenciosamente,

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	7
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	7
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO	9
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	10
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	10
5.2	DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	10
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	16
7.2	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO	16
7.2.1	METODOLOGIA	16
7.2.2	ELEMENTOS COMPARATIVOS	16
7.2.3	TRATAMENTO POR FATORES	17
7.2.4	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	20
7.2.5	VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO	20
7.3	FAIR VALUE.....	21
7.4	METODOLOGIA.....	21
7.4.1	PREMISSAS GERAIS.....	21
7.4.2	FAIR VALUE.....	23
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	24
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO	25

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX – DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL LOGÍSTICO EM GOIÂNIA - GO

Solicitante:	PÁTRIA
Finalidade e uso pretendido:	Estimativa do <i>fair value</i> para tomada de decisão na aquisição do ativo
Data de referência:	Agosto de 2024
Data da vistoria:	23 de agosto de 2024
Endereço:	Rodovia BR-153, km 5,5
Município:	Goiânia - GO
Área de terreno:	183.360,00 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Área de construção:	78.222,73 m ² (conforme capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do imóvel:	Logístico
Metodologias:	Valor de locação: Método comparativo direto <i>Fair value</i> : Método da capitalização da renda
<i>Fair value</i> com premissas especiais:	R\$ 256.000.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Seis Milhões de Reais)
Grau de fundamentação obtido:	Valor de locação: Grau II <i>Fair value</i> : Grau II
Grau de precisão obtido:	Valor de locação: Grau III <i>Fair value</i> : Não se aplica

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 9.941/2024, assinada na data de 15 de agosto de 2024, a Colliers Technical Services LTDA. ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rodovia BR-153, km 5,5 – Goiânia – GO, para a data-base de Agosto de 2024 para a PATRIA, doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de do *fair value* do referido imóvel localizado em Goiânia para tomada de decisão na aquisição do ativo, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo todas as informações verificadas e os cálculos realizados.

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

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para 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 *fair value* 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 locação e *fair value*, definidos pelo *Red Book* como:

Fair value

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

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região

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**

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos no anexo VII deste laudo, referentes aos “Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes”.

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 a Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura pública ou instrumento particular de venda e compra do imóvel;
- Contratos de locação do imóvel;
- *Rent roll* atualizado do imóvel;
- Plantas do imóvel, com quadro de áreas; e
- Notificação de lançamento do IPTU – exercício atual.

A *Colliers* recebeu os documentos listados abaixo:

- Matrículas nº 51.869, 51.870, 51.871, 52.034, 52.035, 52.036, 51.872, 50.427 e 52.037 do Registro de Imóveis da 3ª CIRCUNSCRIÇÃO do Estado de Goiás;
- Escritura pública de Compra e Venda do 1º Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiás, expedido em 11/08/2011 (Inscrição imobiliária nº 127.010.1000.000-2);
- Escritura pública de Compra e Venda do Tabelionato do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG, expedido em 20/02/2020;
- Escritura pública de Compra e Venda do Tabelionato do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG, expedido em 02/04/2020;
- Escritura pública de Compra e Venda do Tabelionato do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG, expedido em 13/08/2024;
- Cópia dos Contratos de Locação;
- Rent Roll atualizado; e,
- IPTU 2024 das Inscrições Imobiliárias nº 127.010.1000.0010, 127.010.1000.0011, 127.010.1000.0012, 127.010.1000.0017, 127.010.1000.0015, 127.010.1000.0016, 127.010.1000.0013, 127.010.1000.0014 e 127.010.1000.0018;

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	Frente principal	Área construída
Matrículas	183.360,00 m ²		75.607,19 m ²
Escritura	183.360,00 m ²		78.072,45 m ²
Rent Roll			78.222,73 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 183.360,00 m², conforme Matrícula e Escrituras;
- Área construída total: 78.222,73 m², conforme *rent roll*

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rodovia BR-153, km 5,5

Cidade – Estado: Goiânia – GO

Densidade de ocupação: Baixa

Padrão econômico: Médio

Categoria de uso predominante: Industrial e logístico

Valorização imobiliária: Em valorização

Vocação: Industrial e logístico

Acessibilidade: Boa

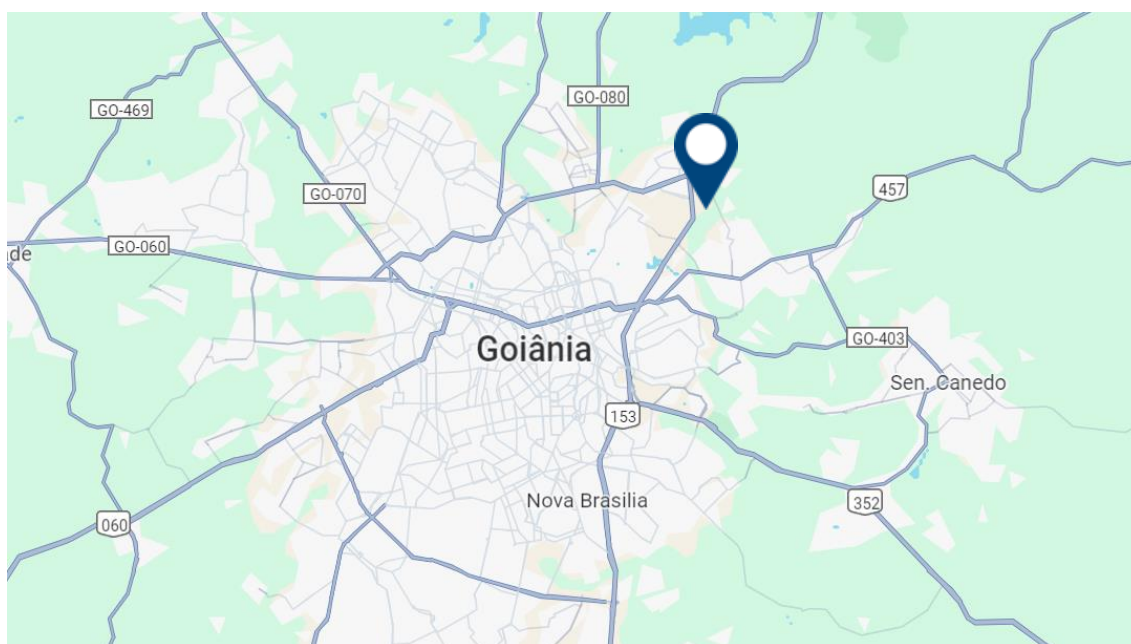


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

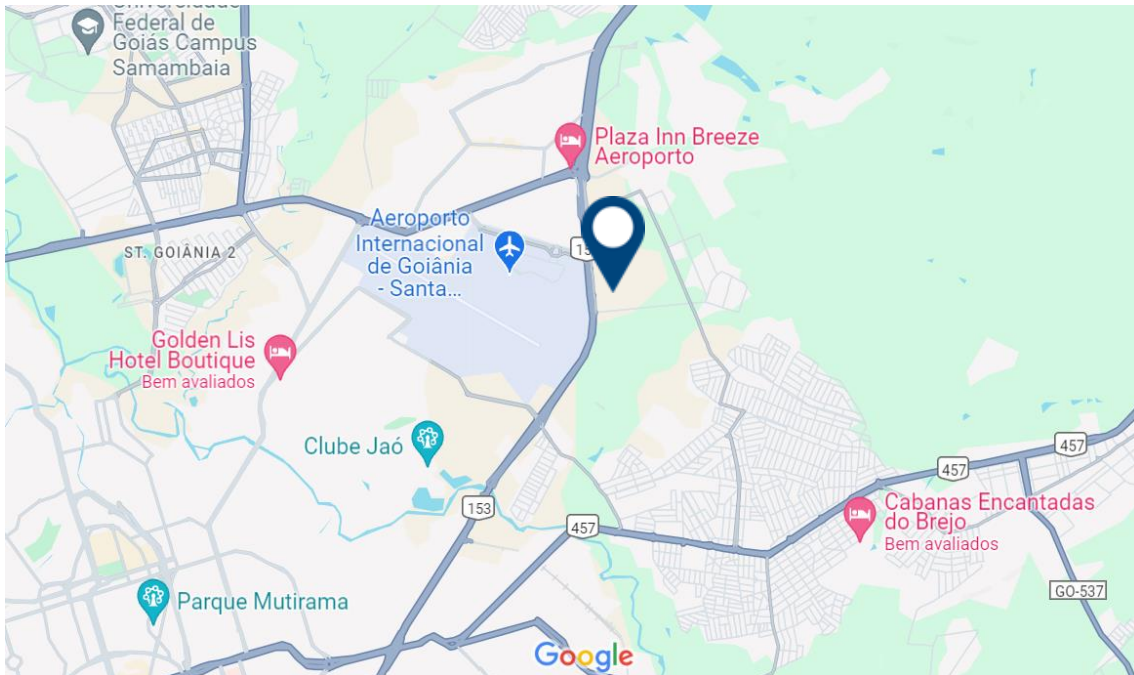


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS



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

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do centro:	Aproximadamente 10,00 km
Melhoramentos públicos:	Rede de água, coleta de lixo, energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, pavimentação e telefone.
Transporte público:	Linhas de ônibus na Rua dos Guatambús, em frente ao imóvel
Principais vias de acesso:	Rodovia Transbrasiliana e Rua dos Guatambús
Atividades econômicas em um raio de 500 metros:	Indústrias de médio e grande porte, centros de distribuição e comércios de âmbito local
Pontos de destaque:	Aeroporto Internacional de Goiânia e CEASA – Goiânia

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	No nível do logradouro
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	183.360,00 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 BR-153
Topografia:	Em platôs

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Imóvel logístico
Estacionamento:	O imóvel possui uma área de estacionamento no seu interior
Estrutura:	Pré moldado de concreto e metálica
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Cerâmica e concreto liso
Paredes:	Pintura sobre alvenaria de blocos de concreto e painéis metálicos
Idade considerada:	11 anos
Estado de conservação:	Regular (C)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

O cenário macroeconômico brasileiro para o início de 2024 demonstrou um cenário de estabilidade, registrando um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de 0,8% para o primeiro trimestre. Em relação ao primeiro trimestre de 2023, houve um crescimento de 2,5%. Esse resultado foi atribuído ao bom desempenho dos setores de serviços e de agropecuária, e à leve queda para o setor industrial. Segundo as informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o resultado do PIB aconteceu, sobretudo, por um aumento na demanda e consumo interno, do que pela balança comercial externa. Para o terceiro trimestre, a crise climática no Rio Grande do Sul, o fim do ciclo de queda da Selic e a alta do dólar devem ser fatores que influenciarão o resultado para o PIB. A expectativa do governo para crescimento do PIB em 2024 é de 2,5%.

A tragédia climática que atingiu o estado do Rio Grande de Sul (RS) tem um impacto direto no cenário macroeconômico brasileiro, uma vez que o estado tem, de acordo com dados do IBGE, o quarto maior PIB do país. De acordo com relatório do Banco Santander, há uma previsão de um impacto de 0,15 a 0,30 pontos percentuais no resultado do PIB de 2024 considerando-se as perdas dos diversos setores produtivos do estado.

Apesar dos sucessivos cortes na taxa básica de juros (Selic) desde agosto de 2023, quando a Selic foi de 13,65% para 10,50% em maio de 2024, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (COPOM), optou pela manutenção da Selic no início do segundo semestre. Essa interrupção na queda acompanha decisões tomadas pelas entidades financeiras internacionais, que observam uma tendência de desaceleração da economia global, controle da inflação e as recentes eleições em países europeus, além da preparação para a eleição presidencial nos Estados Unidos e das eleições municipais no Brasil.

A cautela na redução da taxa Selic também pode estar vinculada à decisão do governo de revisão da meta de superávit para os anos de 2025 e 2026. A decisão propôs rever a meta para superávit primário em 2025, passando por apenas zerar a projeção de despesas em 2025 e obter superávit apenas em 2026. Essa decisão teve uma reação negativa do mercado, que colocou em risco a credibilidade do governo em assumir esse compromisso. Consequência disso foi um efeito de forte desvalorização do Real (R\$) frente ao Dólar (US\$). A alta da moeda americana e seu impacto na inflação brasileira são acompanhados com preocupação pelo mercado.

Há preocupação do mercado com o controle fiscal do governo, que passa pela aprovação da reforma tributária, que passará a taxar vários setores da economia, mas que pode não ser suficiente caso não haja corte de gastos públicos. A tendência é de um crescimento da economia menor que o esperado e uma taxa de inflação pouco acima da prevista no início do ano.

Atualmente, de acordo com o mais recente Relatório Focus do Banco Central (16/08/2024), a projeção para o crescimento do PIB é de 2,23% em 2024, 1,89% para 2025 e de 2,00% para 2026 e 2027. O IPCA previsto para 2024 é de 4,22%, de 3,91% para 2025, de 3,60% para 2026 e para 2027 é de 3,50%. O IGP-M, tem projeções de 3,75% para 2024, 4,00% para 2025, e 2026, e de 3,80% para 2027. A meta para a Taxa Selic, que atualmente está em 10,50%, é que permaneça nesse percentual em 2024, de 10,00% para 2025 e de 9,00% em 2026 e 2027.

Panorama do Setor Logístico

Visão Geral

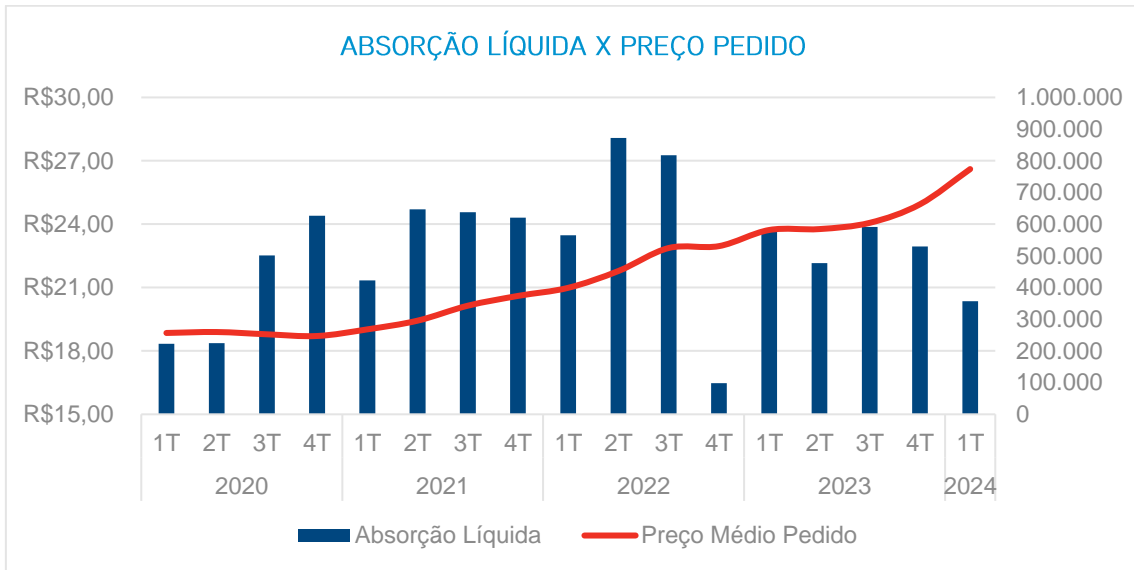
Nos últimos anos, e especialmente após a pandemia, os investimentos em novos centros de distribuição aumentaram significativamente. Esses investimentos foram impulsionados principalmente por empresas de e-commerce, que buscavam apoiar o crescimento acelerado das vendas online. Agora, essas empresas estão focadas em aprimorar suas infraestruturas e reduzir os prazos de entrega. Esse foco na rapidez da entrega está se expandindo para capitais menores e cidades de porte médio, o que está exigindo uma descentralização das infraestruturas logísticas para atender a essa demanda.

Inventário – São Paulo

Para o primeiro trimestre do ano de 2024, o mercado de condomínios logísticos apresentou um inventário local de 26.053 mil m², o que refletiu em um aumento de 2,1% em relação ao trimestre anterior e 10,0% em relação ao mesmo período no ano de 2023. Esse aumento refletiu em um acréscimo de 396 mil m² ao inventário existente no primeiro trimestre de 2024.

Absorção

A absorção líquida do trimestre apresentou um resultado positivo, com 356,5 mil m². Em número absolutos, houve uma absorção bruta de 782,1 mil m² em novas locações e uma devolução de 425,6 mil m². No trimestre anterior houve uma absorção líquida positiva de 529,8 mil m², enquanto o mesmo período do ano anterior registrou uma absorção líquida positiva de 583,2 mil m².



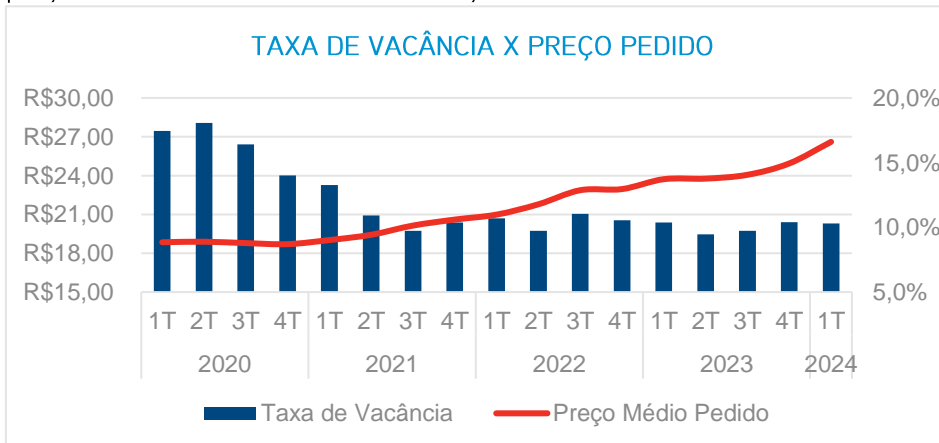
FONTE: COLLIERS

Taxa de Vacância

A taxa de vacância, que representa a porcentagem de espaços sem ocupantes e disponíveis para locação, terminou o trimestre em 10,3%. A vacância no quarto trimestre de 2023 era de 10,4%, a mesma do primeiro trimestre do ano passado. A taxa de vacância atual indica uma estabilização uma vez que permaneceu no mesmo patamar durante os últimos 12 meses, com flutuação positiva e negativa durante o período. Esse patamar de ocupação, considerado baixo, se mantém de forma estável desde o ano de 2021.

Preço Médio Pedido

O valor médio pedido para locação foi de R\$ 26,61/m².mês ao término do primeiro trimestre de 2024. O valor pedido para o trimestre anterior foi de R\$ 24,94/m².mês, enquanto o mesmo trimestre em 2023 tinha o valor pedido em R\$ 23,72/m².mês. O aumento nos valores médios de locação de galpões pode ser atribuído, em parte, à baixa vacância encontra na maioria das praças, atrelada a valorização do setor de forma generalizada.



FONTE: COLLIERS

Inventário Entregue e Principais Transações

A valorização do setor ocorrida nos últimos anos alavancou a produção de novo inventário, além do movimento de alta nos preços pedidos observado nos últimos anos. Apesar das novas entregas, foi possível observar pela manutenção da taxa de vacância em um baixo patamar que ainda existe uma alta demanda de espaço no setor. Apesar do cenário de absorção do primeiro trimestre de 2024 demonstrar um volume inferior de transações em relação ao ano de 2023, essa queda pode estar associada a uma demanda represada ocorrida no fim de 2022.

No primeiro trimestre de 2024 foi entregue um total de 396 mil m² em novo inventário no mercado. A maior parte dos novos empreendimentos foram lançados no estado de SP, concentrando 45,2% do total. Os estados de MG e ES tiveram destaque, com 27,7% e 21,1%, respectivamente, enquanto o restante dos lançamentos está distribuído entre Rio Grande do Norte e Bahia.

Foram observadas um total de 223 movimentações no mercado, das quais 142 corresponderam a novas locações e 81 dela corresponderam a devoluções. As transações de locação no estado de SP representaram mais da metade de todas as transações ocorridas no país, para o período, totalizando 397 mil m². Os estados do RJ, ES e RS foram os estados que também apresentaram novas locações acima de 50 mil m² durante o período. Considerando as devoluções, o estado de SP representou a maior parte das movimentações, com 218 mil m² devolvidos. Os estados do RJ, MG e BA foram, respectivamente, aqueles que apresentaram os maiores volumes de devoluções.

Para transações com valor nominal divulgados no período, foram registradas transações de com valores que variam de R\$ 18,00/m².mês a R\$ 35,00/m².mês, nas regiões da SP, MG e RJ. Em relação as transações nominais de compra e venda para o período, foram identificadas transações com valores que variaram de R\$ 2.777,50/m² até R\$ 4.490,30/m². Essas transações geraram Cap Rates que variaram de 6,31% a 8,98%.

Submercados/Comparações

Em relação a sub-regiões, São Paulo permanece como principal inventário do país, com 14.285 mil m², e com destaque também para as regiões do RJ e MG. Nenhum dos mercados apresenta vacância acima de 20%. As principais regiões que apresentam vacância são os estados da BA (17%), RJ (16%) e PA (12%). Em relação ao valor médio pedido, a região da BA apresenta o maior valor médio entre as regiões, com R\$ 28,48/m².mês, seguido pelos estados de SP, com R\$ 28,24/m².mês, e PR com R\$ 28,01/m².mês.

Inventário Futuro e Tendências de Mercado

Atualmente existem 80 empreendimentos em construção e 165 em projeto, que representariam um acréscimo de 4.086 mil m² e 15.546 mil m² ao inventário nacional, respectivamente. A maior parte dos empreendimentos em construção está localizada no estado de SP, com destaque para os estados de MG e PE.

De acordo com os indicadores demonstrados no primeiro trimestre, o desempenho do setor logístico no Brasil caminha para um resultado positivo no ano de 2024. Um dos principais desafios do setor é conciliar valores de locação com a alta observada nos custos unitários de construção. É importante destacar o crescimento de operação com característica de pré-locação para imóveis do setor.

Mercado Imobiliário Local

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

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

Cenário de liquidez para locação:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para locação:	Baixa
Prazo de absorção para locação:	1 mês
Cenário de liquidez para venda:	Médio-alto
Quantidade de ofertas de bens similares para venda:	Baixa
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de médio e grande porte e investidores de grande porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos gerais, 2 – Imóveis urbanos e 4 – Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

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

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 516 e da resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 181/23, 184/23, 187/23.

7.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

7.2.1 METODOLOGIA

Para avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.

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 5 (cinco) 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 construída 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 básico de locação.

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 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na tabela 1. – Índices locais do anexo VIII – Tabelas para avaliação, 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:

F_{transp}: 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 VIII – Tabelas para avaliação.

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

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

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

Onde:

F_{pc}: 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 de 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 mercado para locação.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela expressão:

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

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

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **tabelas de 5 a 7 do anexo VIII– Tabelas para avaliação**.

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

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

Onde:

Fdep: Fator depreciação

FOC_{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

7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	1.300,00 m ²
Índice de Local:	249,75
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	11
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,923
Cota-parte de construção:	75%
Cota-parte de terreno:	25%

7.2.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE LOCAÇÃO

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

. Valor unitário básico de locação: R\$ 19,33/m²/mês

7.3 FAIR VALUE

7.4 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo método da capitalização da renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de mercado para 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.

7.4.1 PREMISSAS GERAIS

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

A tabela abaixo indica as principais características dos contratos vigentes, sendo essas informações fornecidas pelo cliente:

A tabela "Aluguel – Contratos Vigentes" foi suprimida atendendo a solicitação do cliente.

Nota: Para casos de contrato de locação vencidos até a data-base, considerou-se a o término do contrato na data informada, porem no ano de 2025.

- Aluguel – Contratos hipotéticos

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

- Duração do contrato: 60 meses
- Valor de locação: conforme item 7.2.6 Valor de locação
- Vacância entre contratos: 3 meses
- Probabilidade de renovação: 95%
- Crescimento real estabilizado: 1,50% ao ano
- Área bruta locável: 78.222,73 m²

Nota1: A probabilidade de renovação pondera proporcionalmente a vacância entre contratos.

b) Despesas operacionais projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 3 meses, considerando probabilidade de renovação de 95%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 1,20/m²/mês
- Condomínio: R\$ 3,50/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 vez o valor do aluguel.

- Comissão de venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,50% do valor de venda.

- 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.

Não foi considerado um FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário a ser estruturado.

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 7,50% 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, ou seja, não leva em conta a inflação, de 8,00% 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.

7.4.2 FAIR VALUE

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,00% a.a., cujo resumo anualizado compõe o anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 256.000.000,00
(Duzentos e Cinquenta e Seis Milhões de Reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value: R\$ 256.000.000,00

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 seu *fair value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

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

Fair Value: R\$ 256.000.000,00
(Duzentos e Cinquenta e Seis Milhões de Reais)

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

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

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

São Paulo, 28 de agosto de 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico



Anexo I

Relatório Fotográfico



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



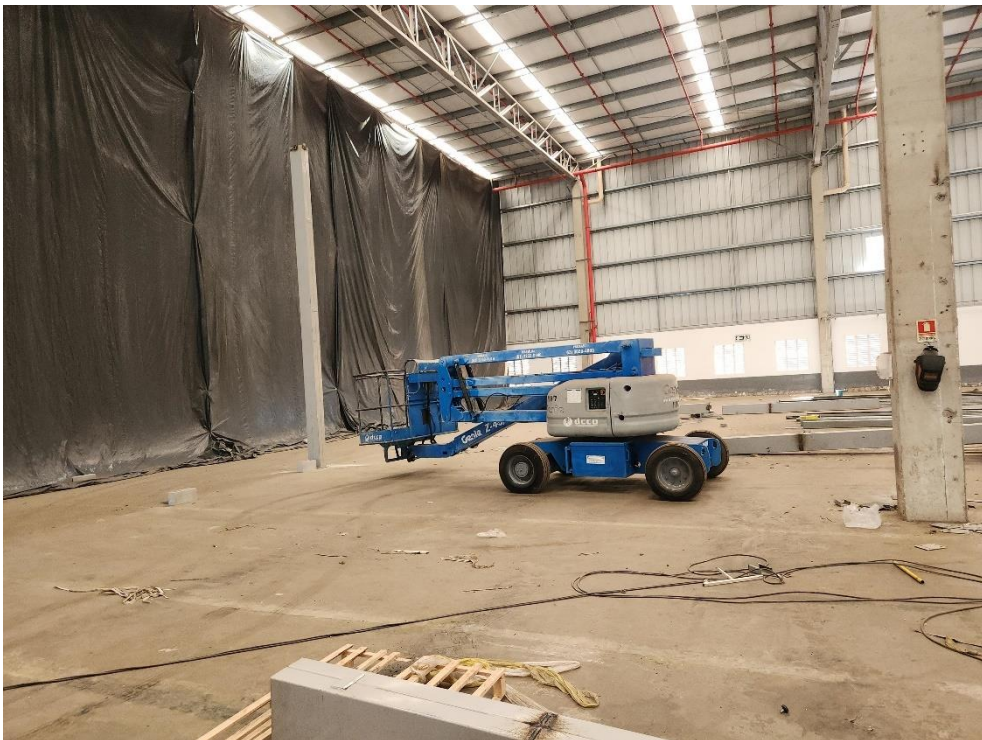
Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



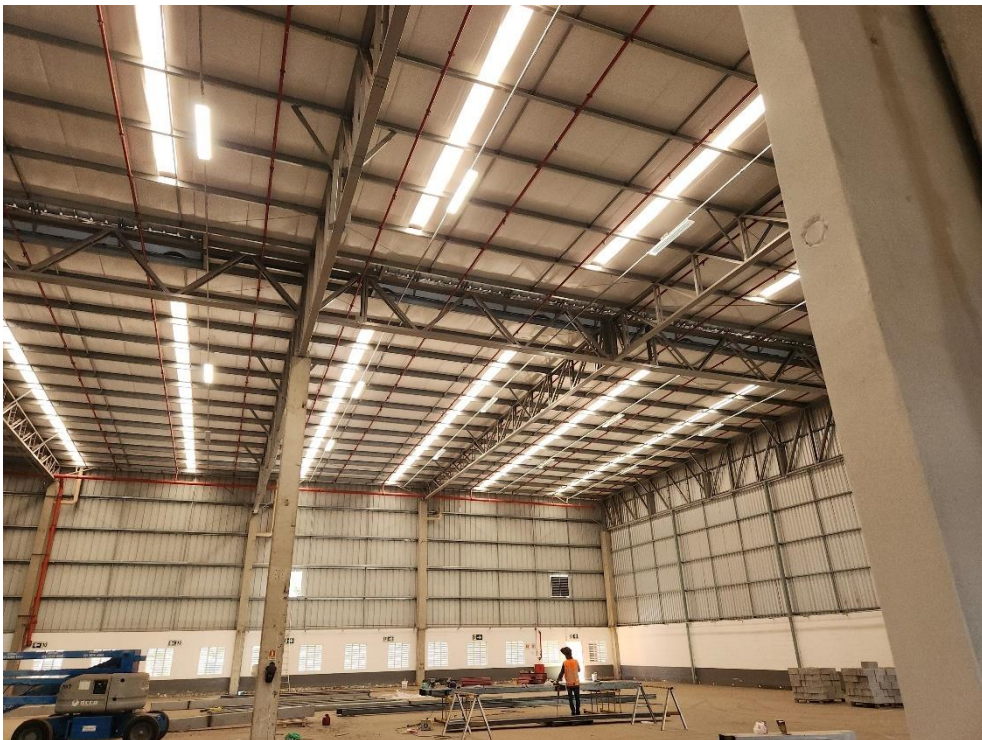
Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



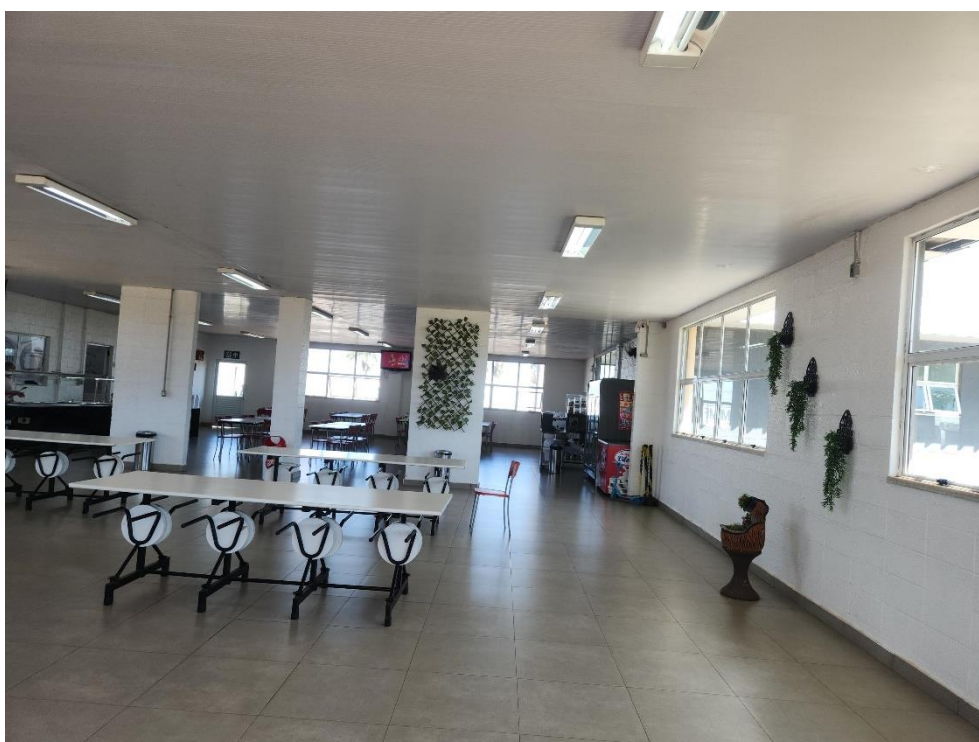
Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

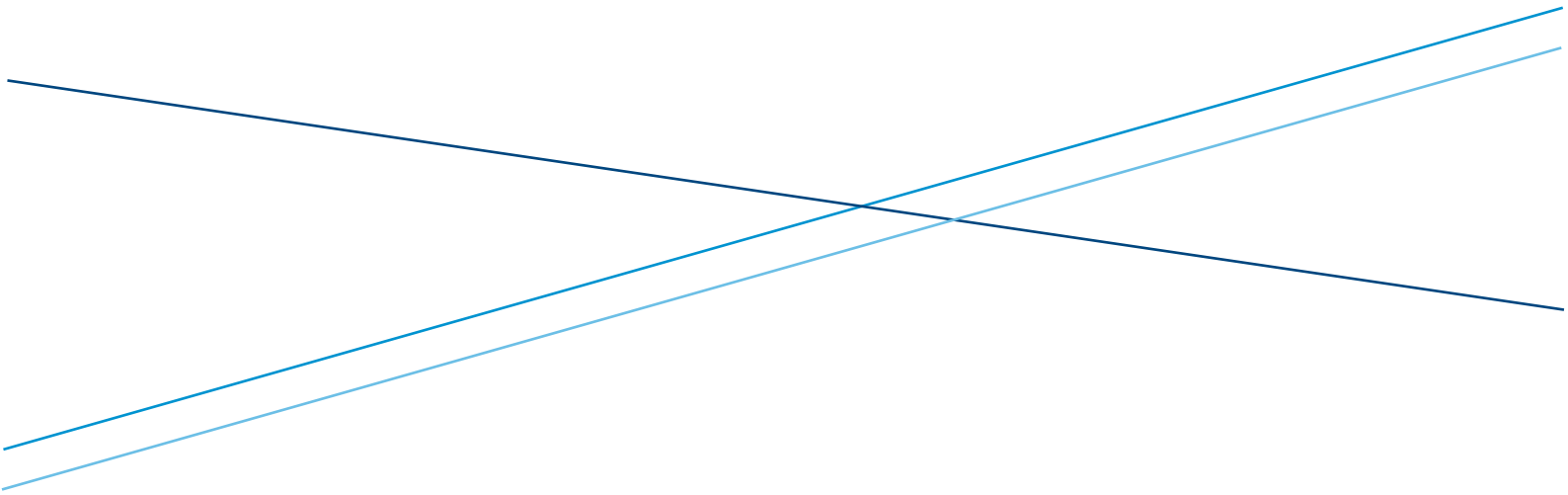


Vista geral do imóvel



Anexo II

Elementos comparativos





#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m ² . (mês)
Objeto	Rua ABC, s/nº	1.300,00 m ²	N/A	N/A	11	C	0,200	1,326	1.161,54
1	Avenida Perimetral Norte, 10002 (Condomínio Goiazem)	2.400,00 m ²	R\$ 38.400,00	Oferta	31	C	0,672	0,960	16,00
2	Via Primavera 7 - Distrito Agro Industrial de Aparecida de Goiânia	1.612,00 m ²	R\$ 24.189,00	Oferta	23	D	0,798	1,326	15,01
3	Mega Polo Moda Goiânia - Shopping center - Avenida Bernardo Sayão, Número 2500	4.200,00 m ²	R\$ 92.400,00	Oferta	12	C	0,913	1,326	22,00
4	Avenida José Inácio Sobrinho próximo ao Alacadaão	6.000,00 m ²	R\$ 102.000,00	Oferta	27	D	0,695	0,960	17,00
5	Av. Perimetral Norte, 3223	1.150,00 m ²	R\$ 19.900,00	Oferta	10	C	0,923	0,972	17,30

A Fonte de informação das amostras foram suprimidas atendendo a solicitação do cliente.



Anexo III

Tratamento por fatores

Homogeneização dos valores unitários

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

$$\text{Valor unitário homogeneizado} = \text{Valor unitário} \times \text{Fator final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	13,600	0,983	1,000	1,286	1,280	1,549	21,07
2	12,750	1,026	1,000	1,000	1,117	1,143	14,57
3	18,700	1,010	1,000	1,000	1,008	1,018	19,04
4	14,450	0,983	1,000	1,286	1,246	1,515	21,89
5	14,710	1,092	1,000	1,273	1,000	1,365	20,08

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 ² .mês):	96,65
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	19,33
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	13,53
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	25,13
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	96,65
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	19,33

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

Intervalo de confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de *Student* para um determinado nível de confiança. Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA

Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (t_c de Student):	1,533
Desvio-padrão (R\$/m ² .mês):	2,87
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	17,36
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	21,30

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”

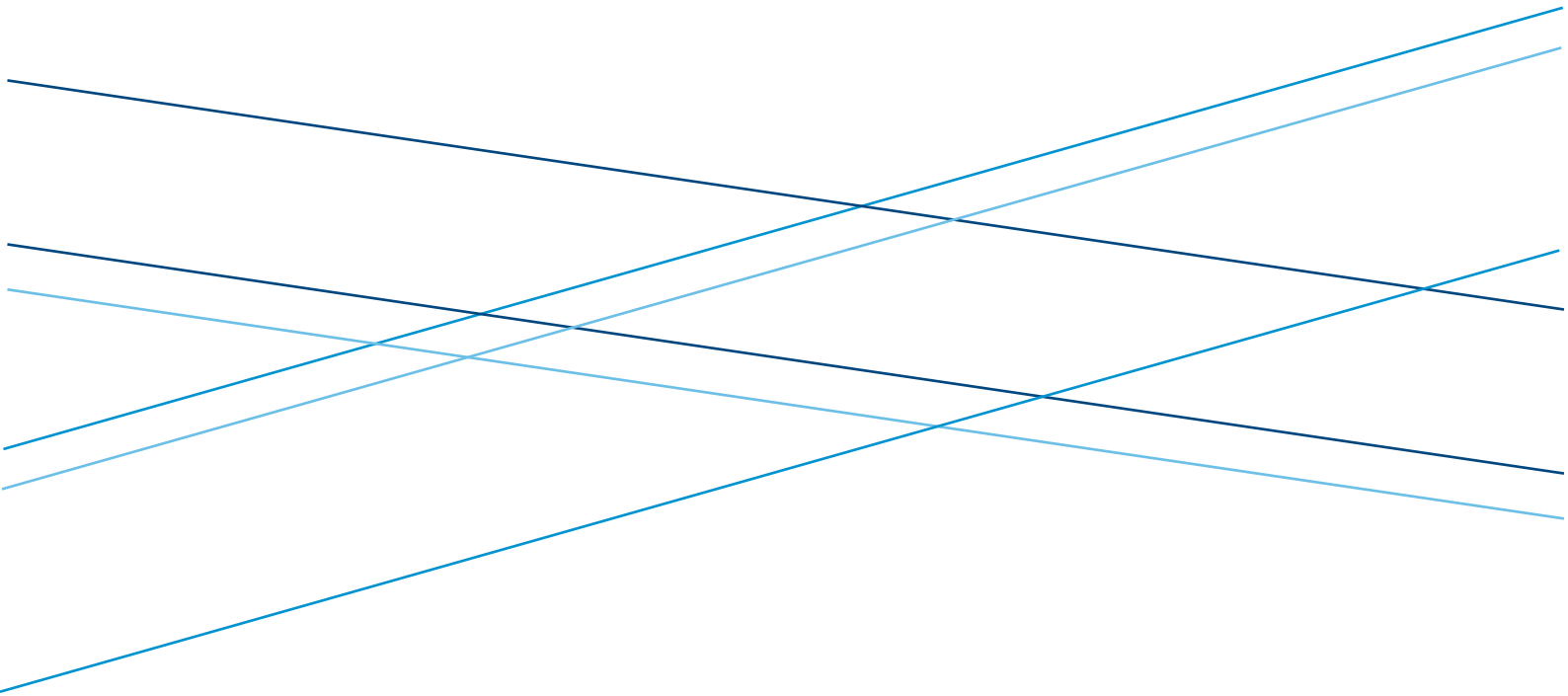
CAMPO DE ARBÍTRIO

Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	14,57
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	21,89
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	16,43
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	21,89



Anexo IV

Fluxo de caixa



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



O Fluxo de caixa foi suprimido atendendo a solicitação do cliente.



Anexo V

Especificação da avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14.653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os graus de fundamentação e de precisão a seguir descritos:

Grau de fundamentação

Valor de locação – Método comparativo direto

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 basenos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

Grau de precisão

Valor de locação – Método comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	17,36
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	21,30
Amplitude (R\$/m ² /mês):	3,94
Média (R\$/m ² /mês):	19,33
Amplitude/Média:	20%
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%

Fair Value – Método da capitalização da renda

Para o método da capitalização da renda não se aplica a apuração do grau de precisão.



Anexo VI

Documentos

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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	
	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	-	-

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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
	Simple	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
	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)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida útil (Anos)	Valor residual (R)
Cobertura	Simple	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 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%		A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5746	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0379	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0485	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	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 Rodovia BR-153, km 5,5 – Goiânia – GO

A Colliers Technical Services LTDA. (“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.
- 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.