



Avaliação de Imóvel Comercial

Laudo de Avaliação

Nº 13.976/2024

Preparado para: FII RENDA VAREJO

Referência: Rua Senador Fláquer, 456 – Centro - Santo André – SP

Outubro, 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



14 de novembro de 2024

FII RENDA VAREJO

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel comercial localizado em Santo André – SP.

Endereço: Rua Senador Fláquer, 456 – Centro – Santo André – SP.

De acordo com a proposta nº 9980/2024, assinada na data de 22 de outubro de 2024, a Colliers vistoriou o imóvel acima, na data de 09 de outubro de 2024, e realizou uma análise a fim de estimar seu atual *Fair Value*.

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

Cópia Digital

Fábio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | CIVAS

Responsável Técnico

ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	4
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	5
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	7
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	9
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO	11
4.3	ZONEAMENTO.....	12
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	14
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	14
5.2	DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.....	15
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	18
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	18
7.2	METODOLOGIA.....	18
7.3	VALOR DE LOCAÇÃO.....	19
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	19
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	19
7.3.3	ÁREA HOMOGENEIZADA	22
7.3.4	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	22
7.3.5	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	23
7.3.6	VALOR DE LOCAÇÃO	23
7.4	FAIR VALUE.....	24
7.4.1	PREMISSAS.....	24
7.4.2	FAIR VALUE.....	26
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	27
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO	28

ANEXOS

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

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM SANTO ANDRÉ – SP

Solicitante:	FII RENDA VAREJO
Finalidade e Uso pretendido:	Fair Value para marcação do patrimônio do Fundo Imobiliário
Data de Referência:	Outubro de 2024
Data da Vistoria:	09 de outubro de 2024
Endereço:	Rua Senador Fláquer, 456 – Centro
Município:	Santo André – SP
Área de Terreno:	2.380,75 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Construída:	7.722,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Imóvel Educacional
Metodologias:	Locação: Método Comparativo Direto Venda: Método da Capitalização da Renda
Valor de mercado de locação:	R\$ 283.200,00/mês (Duzentos e oitenta e três mil e duzentos reais mensais)
Fair Value:	R\$ 41.300.000,00 (Quarenta e um milhões e trezentos mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Locação: Grau III Fair Value: Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Locação: Grau III Fair Value: Não Aplicável

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 9980/2024, assinada na data de 22 de outubro de 2024, a Colliers Technical Service LTDA (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Senador Fláquer, 456 – Centro – Santo André – SP, para a data-base de outubro de 2024 para FII RENDA VAREJO, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do *fair value* do referido imóvel localizado em Santo André – SP, para uso interno, 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

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *fair value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de futura 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 *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 *Fair Value* definido pelo *Red Book* como:

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.*¹

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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

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

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

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

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

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia das Certidões de Matrícula nº 14.487, 14.870, 15.369, 41.240, 53.987, 83.444, 85.252 e 96.436, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André-SP, expedidas em 05/09/2019;
- Cópia do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, com aditivos de número 1 a 4, referente ao imóvel, de 27/10/2020;
- Cópia da Escritura Pública de Cessão de Direitos Fiduciários, do 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 11.234, página 271, de 20/04/2021; e
- Cópia do Fato Relevante de aquisição de ativo referente ao imóvel, de 19/04/2021.

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 do Terreno	Área Construída	Áreas de Estacionamento
Matrícula 14.487	692,00 m ²	2.904,00 m ²	-
Matrícula 14.870	273,00 m ²	-	-
Matrícula 15.369	237,30 m ²	-	-
Matrícula 41.240	124,20 m ²	-	-
Matrícula 53.987	400,00 m ²	1.522,00 m ²	-
Matrícula 83.444	400,00 m ²	-	-
Matrícula 85.252	107,35 m ²	-	-
Matrícula 96.436	146,90 m ²	-	-
Compromisso de Compra e Venda	2.380,75 m ²	7.722,00 m ²	-
Fato Relevante	-	7.722,00 m ²	631,35 m ²

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do Terreno: 2.380,75 m², conforme a soma das áreas do terreno das matrículas;
- Área Construída: 7.722,00 m². conforme o fato relevante.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Senador Fláquer, 456 – Centro
Cidade – Estado:	Santo André – SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio
Categoria de Uso Predominante:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Comercial
Acessibilidade:	Boa

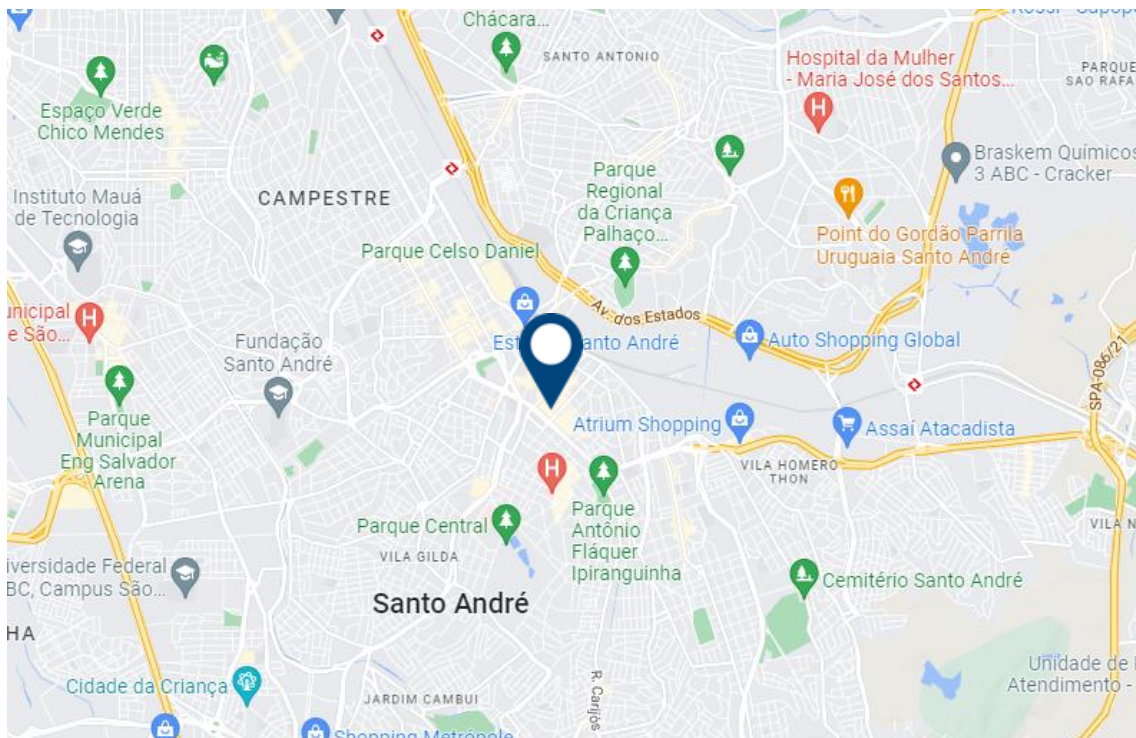


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel está localizado no centro de Santo André, região consolidada da cidade, sobretudo pela atividade comercial. A região apresenta além de atividade de varejo e serviços, um grande número de edifícios institucionais, que acontecem devido à proximidade com o paço municipal. A ocupação residencial acontece em menor proporção, em forma de imóveis unifamiliares e em condomínios verticais.

As vias da região têm características de região central, estreitas em relação a densidade de ocupação com fluxo intenso. Através da Av. Edson Danilo Dotto é possível o deslocamento para demais regiões da cidade com facilidade e rápido acesso ao paço municipal, localizado à pouco mais de 1 Km do imóvel.

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

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	Imóvel na região central
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	Linhas de ônibus localizadas na Av. Edson Danilo Dotto e na Rua Siqueira Campos
Principais Vias de Acesso:	Av. Edson Danilo Dotto e Av. Santos Dumont
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Supermercados, hospitais e unidades de saúde, agências bancárias, instituições de ensino, instituições públicas, imóveis comerciais de pequeno e médio porte
Pontos de Destaque:	Unidade Avançada de Santo André e Instituto Coração de Jesus

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 a Lei Municipal nº 6.896/2004, que institui o Plano Diretor do Município de Santo André, a área onde se encontra o terreno está localizada em uma Zona de Reestruturação Urbana conforme mapa abaixo:

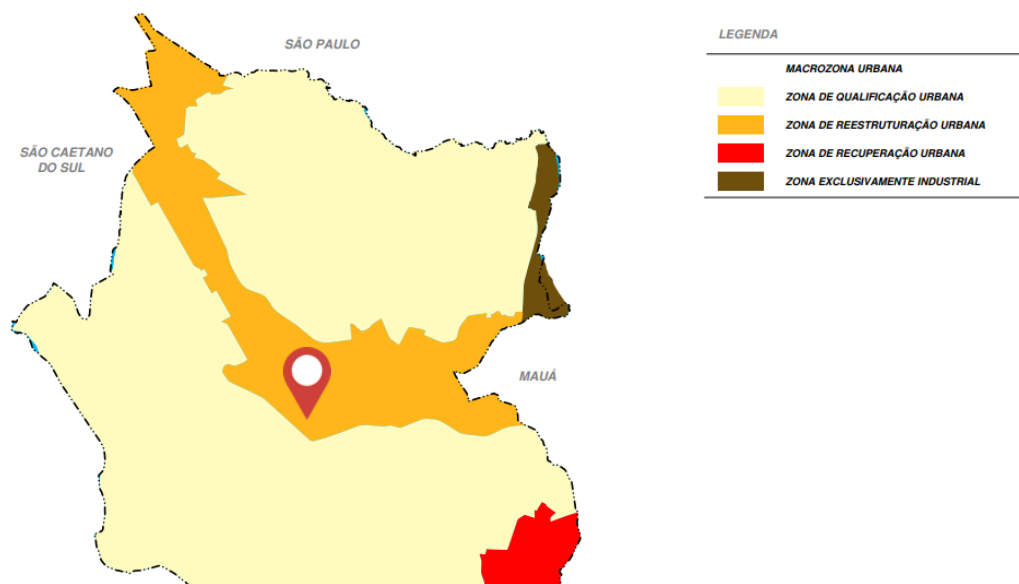


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ - SP

Para imóveis de categoria não residencial e misto, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,34 vezes a área do terreno;
- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,00 vezes a área do terreno
- > Taxa de Ocupação – 67 % da área do terreno
- > Taxa de Permeabilidade – 15% da área do terreno

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

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



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

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

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	30,00 m de frente para a Rua Senador Fláquer (medição aproximada realizada através do Google Earth)
Configuração:	Polígono regular
Dimensão:	2.380,75 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rua Senador Fláquer e Rua Cel. Abílio Soares
Topografia:	Plano
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não



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

5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel comercial destinado à instituição de ensino
Área Construída:	7.722,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	O imóvel possui uma área para estacionamento de 631,35 m ²
Estrutura:	Concreto armado
Cobertura:	Telhas metálicas e laje impermeabilizada
Fachada	Pintura e revestimento de pedras rústicas sobre alvenaria de tijolos
Esquadrias:	Ferro e alumínio
Piso:	Piso cerâmico e Paviflex
Paredes:	Alvenaria com argamassa e <i>drywall</i> , com pintura a látex e revestimento cerâmico nas áreas molhadas
Forro:	Forro de PVC, fibra mineral e rebaixamento de gesso em algumas salas específicas
Idade:	28 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

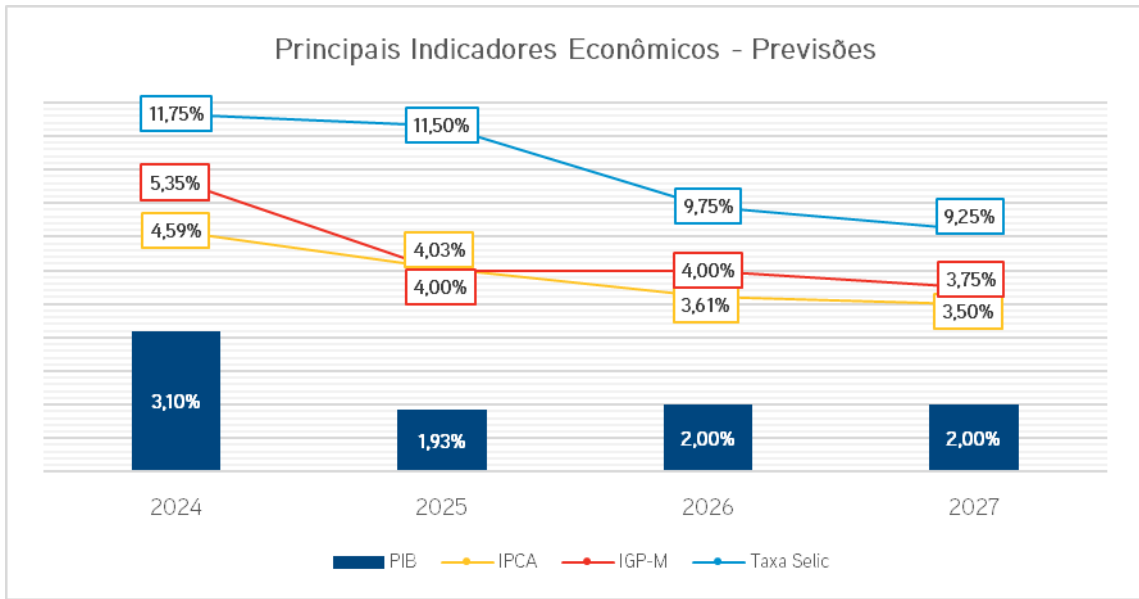
O cenário macroeconômico brasileiro para o terceiro trimestre de 2024 manteve o crescimento moderado, com o PIB registrando uma alta de 0,6% em relação ao trimestre anterior e 2,1% em comparação ao mesmo período de 2023. Os setores de serviços e agropecuária continuam a impulsionar o crescimento, enquanto a indústria apresentou uma leve recuperação. Segundo o IBGE, o crescimento foi sustentado principalmente pelo consumo interno, apesar de uma desaceleração na balança comercial. A crise climática no Rio Grande do Sul, o fim do ciclo de queda da Selic e a alta do dólar foram fatores que influenciaram o resultado. Recentemente, o governo revisou sua expectativa de crescimento para 2024, elevando a previsão de 2,3% para 3,2%, refletindo o desempenho melhor do que o esperado nos trimestres anteriores.

Entre os fatores externos que influenciam na economia brasileira, a escalada de conflitos internacionais voltou a ser um fator de destaque no segundo semestre de 2024. Além da continuidade do conflito entre Ucrânia e Rússia, o conflito entre Israel e Hamas vem ganhando novas proporções com acirramento das tensões entre Israel e Irã, com troca de ataques entre os dois países, além do envolvimento de outros países, como Líbano e Síria. Resultado desse conflito, para economia brasileira, foi a alta no valor do petróleo, entre outras *comodities*, que é fator de influência direto na inflação. Outro reflexo é a aversão de investidores ao risco, que procuram mercados com retornos mais seguros durante o período de instabilidade.

Outro fator influente são a postura dos Estados Unidos em relação a política de juros. Em setembro, o *Federal Reserve* (banco central americano), decidiu por uma redução da taxa básica, entendendo que a inflação e os riscos sobre a economia estavam sob controle. Essa ação veio em meio as incertezas geradas sobre os resultados econômicos dos Estados Unidos, resultando na derrubada de diversas bolsas pelo mundo no início do mesmo mês.

A taxa básica de juros (Selic) foi ferramenta para reação da economia brasileira frente ao cenário internacional apresentado. Após a queda e estabilização no primeiro trimestre, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (COPOM) tomou a decisão de aumentar em 0,25% a taxa, primeira alta desde 2022. A justificativa para esse aumento veio a partir do cenário de redução da taxa de juros nos Estados Unidos, o receio sobre a inflação futura e por uma percepção de indisciplina fiscal por parte do governo federal.

A cautela do mercado em relação ao governo brasileiro está vinculada à revisão das metas fiscais do governo para 2025 e 2026. O governo propôs um déficit zero em 2025, mas alcançar superávit primário apenas em 2026. Essa decisão gerou uma reação negativa no mercado, levantando dúvidas sobre a credibilidade do governo em cumprir esses compromissos fiscais. Como consequência, houve uma desvalorização significativa do Real (R\$) frente ao Dólar (US\$), aumentando os custos de importação e pressionando a inflação. O impacto da alta do Dólar sobre a inflação brasileira é monitorado com cautela pelo mercado e pelas autoridades monetárias.



Fonte: Projeções do Relatório Focus, gráfico produzido pela Colliers

O Relatório Focus do Banco Central (01/11/2024) projeta um crescimento do PIB de 3,10% para 2024, com desaceleração para 1,93% em 2025. A inflação (IPCA) está estimada em 4,59% para 2024, com uma redução gradual até 3,50% em 2027. A Taxa Selic, atualmente em 10,75%, deve subir para 11,75% em 2024, seguindo uma trajetória de queda nos próximos anos, atingindo 9,25% em 2027. O IGP-M também apresenta uma leve redução, de 5,35% para 3,75% no mesmo período.

Mercado Imobiliário Local

Foi observado a oferta do mercado na região onde encontram-se imóveis similares com dimensões entre 1.000,00 m² a 2.395,00 m² de área construída e valores ofertados que variam de R\$ 33,69/m².mês a R\$ 67,74/m².mês, variação ligada à localização do imóvel, dimensão, padrão construtivo e estado de conservação.

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

Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Média
Prazo de Absorção para Venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas do ramo educacional, incorporadores e investidores imobiliários

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

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

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

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

7.2 METODOLOGIA

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

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

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

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

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

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

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

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

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

Fator de Transposição

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

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

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

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

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

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

Coefficiente 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:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

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

Fator Depreciação (F Depreciação)

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

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke

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

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo 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

7.3.3 ÁREA HOMOGENEIZADA

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

O quadro abaixo demonstra a área homogeneizada considerada nesta avaliação:

ÁREA HOMOGENEIZADA			
Pavimento	Área construída	Peso	Área Homogeneizada
Térreo	1.930,50m ²	1,00	1.930,50m ²
Superior(es)	5.791,50m ²	1,50	3.861,00m ²
Pátio/Estacionamento descoberto	631,35m ²	5,00	126,27m ²
TOTAL	8.353,35m²	-	5.917,77m²

Os mesmos pesos e procedimentos foram empregados na homogeneização das áreas dos elementos comparativos.

7.3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída Homogeneizada:	5.917,77 m ²
Pavimento Térreo:	1.930,50 m ²
Pavimento(s) Superior(es):	5.791,50 m ²
Pátio:	631,35 m ²
Índice de Local:	188,70
Padrão da Construção:	1,410
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	28
Vida Útil Referencial (anos):	70
Fator de Depreciação:	0,762
Cota-parte de terreno:	25%
Cota-parte de construção:	75%

7.3.5 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

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

. Valor Unitário de Locação: R\$ 47,86/m². mês

7.3.6 VALOR DE LOCAÇÃO

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

Valor de Locação: Valor Unitário de Locação x Área homogeneizada

Valor de Mercado para Locação: R\$ 47,86/m². mês x 5.917,77 m²

Valor de Mercado para Locação: R\$ 283.224,47/mês

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 283.200,00/mês

(Duzentos e oitenta e três mil e duzentos reais mensais)

7.4 FAIR VALUE

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

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

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

- Aluguel – Contrato Vigente

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- Locatário: Faculdade Anhanguera
- Duração do Contrato: 74 meses
- Início da Locação: 01/05/2021

A pedido do cliente, os valores de locação foram removidos deste relatório, em respeito à sua confidencialidade e relevância estratégica.

- Aluguel – Contrato Hipotético

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

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.6 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 12 meses
- Carência Inicial: 3 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Crescimento Real a partir do 3º ano: 1,00% ao ano

b) Receitas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Manutenção/Condomínio

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

- IPTU: R\$ 3,02/m².mês
- Condomínio: R\$ 15,00/m².mês

- Comissão de Locação

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

- Comissão de Venda

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

- Fundo de Reposição de Ativo

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

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

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,50% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período } 10}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

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

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 9,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

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

7.4.2 FAIR VALUE

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

Em números redondos:

***Fair Value:* R\$ 41.300.000,00**

(Quarenta e um milhões e trezentos mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado de Locação: R\$ 283.200,00/mês

Fair Value: R\$ 41.300.000,00

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

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

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

Valor de Mercado de Locação: R\$ 283.200,00/mês

(Duzentos e oitenta e três mil e duzentos reais mensais)

***Fair Value:* R\$ 41.300.000,00**

(Quarenta e um milhões e trezentos mil reais)

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



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 28 (vinte e oito) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 14 de novembro de 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

Cópia Digital

Fábio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

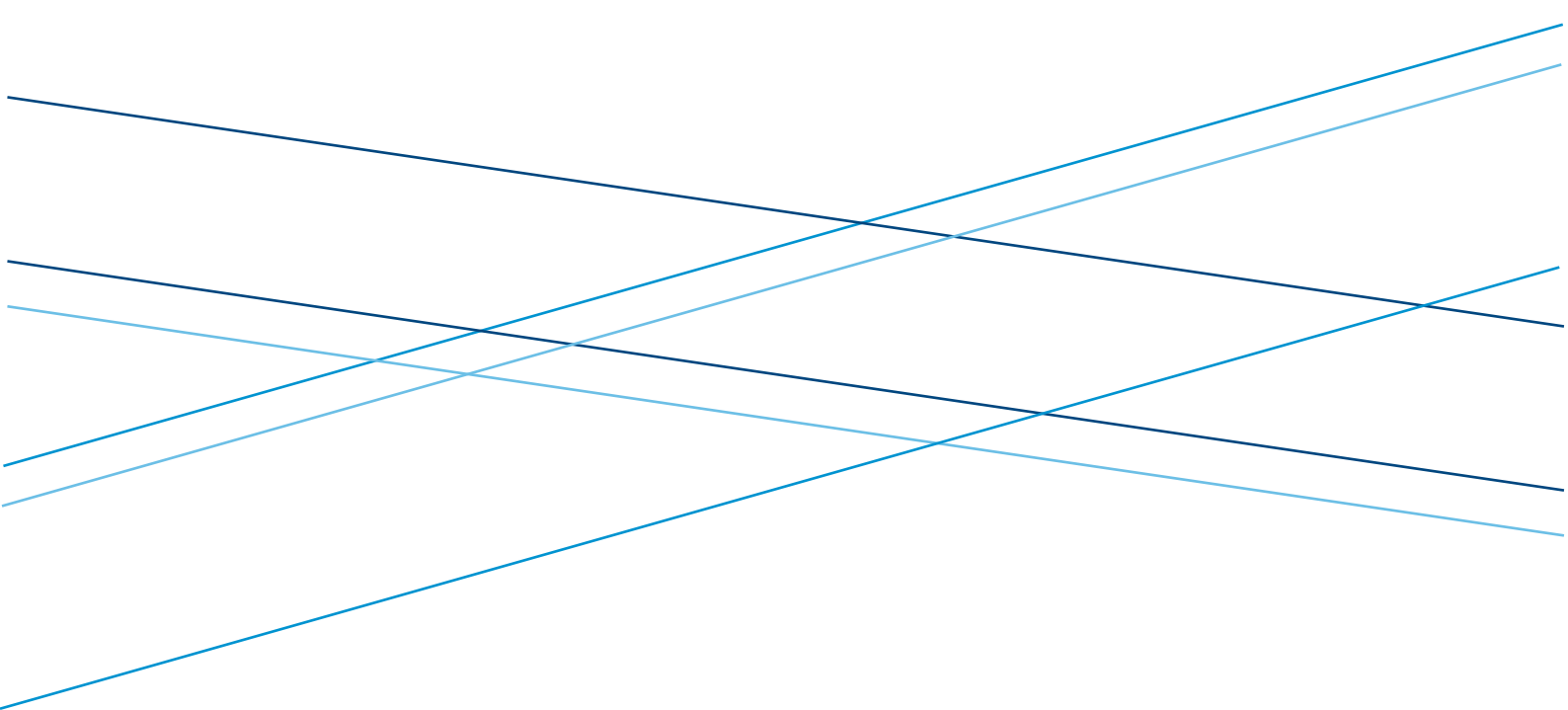
Manager | CIVAS

Responsável Técnico



Anexo I

Relatório Fotográfico





Via de acesso ao imóvel – Avaliando a direita



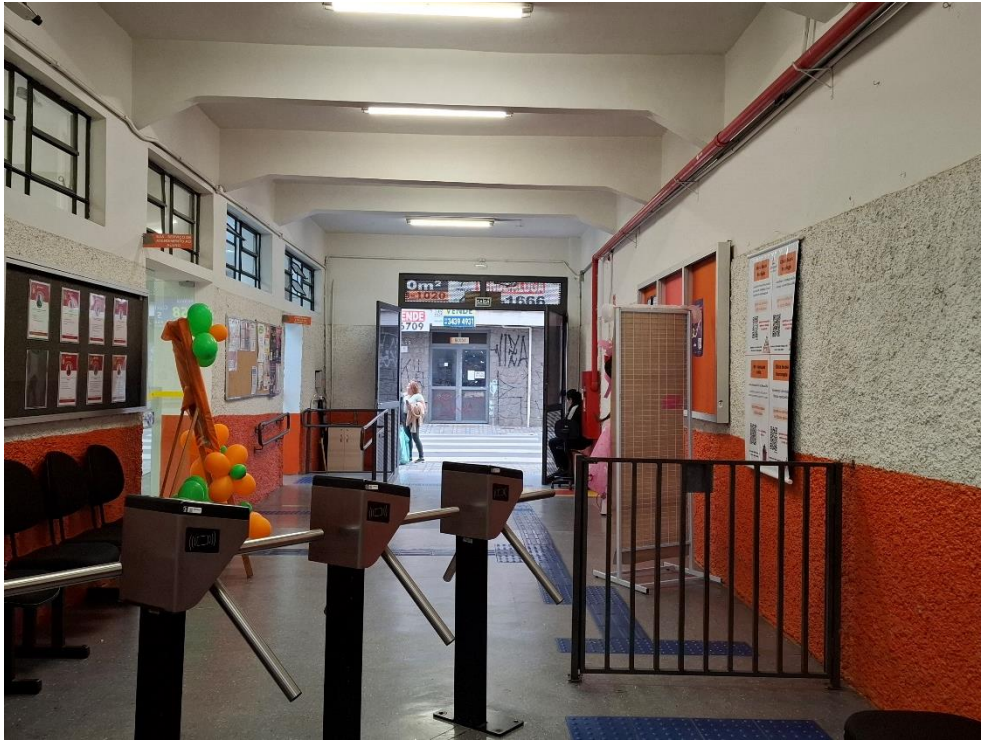
Via de acesso ao imóvel – Avaliando a esquerda



Fachada do Imóvel



Acesso ao Imóvel



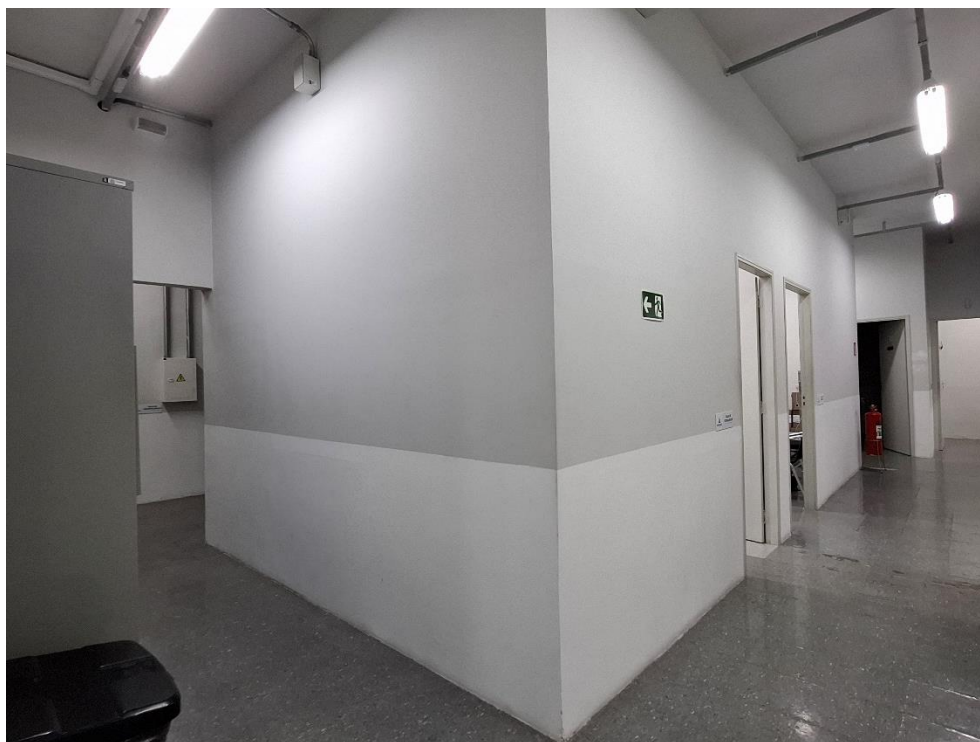
Vista Geral do Imóvel



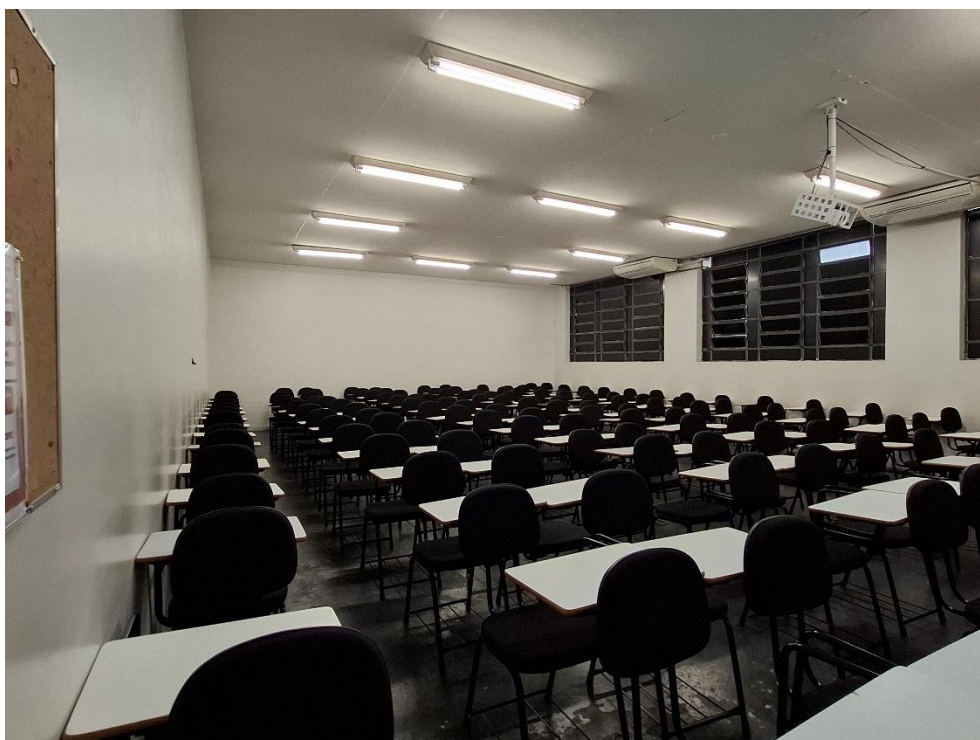
Vista Geral do Imóvel



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



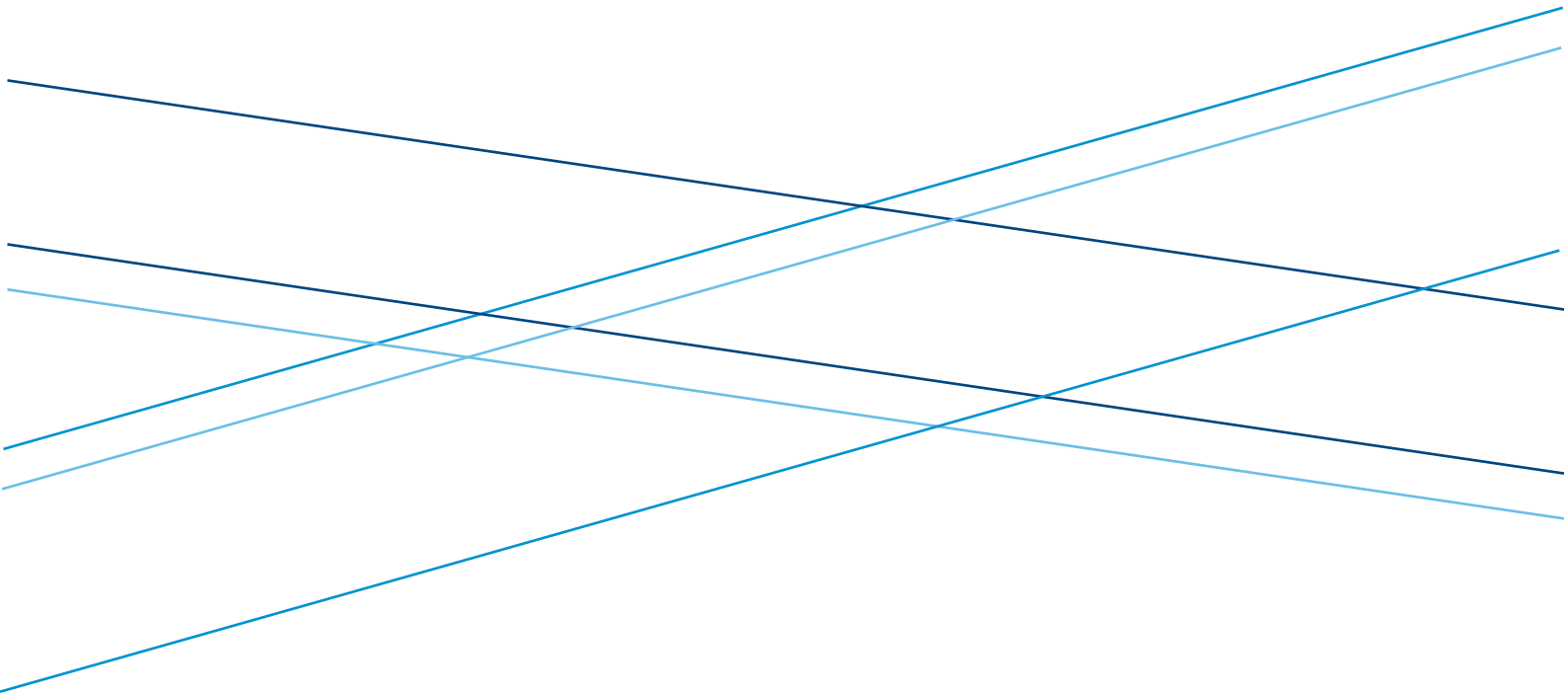
Vista Geral do Imóvel



Anexo II

Elementos Comparativos

Locação



#	Endereço	Área Construída	Área Homogeneizada	Preço (R\$/m ² *mês)	Oferta/ Transação	Idade Estimada
Objeto	Avenida Senador Fláquer ,456 - Centro	7.722,00 m ²	5.917,77 m ²	N/A	N/A	28
1	Rua Primeiro de Maio, 178	2.395,00 m ²	1.563,40 m ²	R\$ 98.000,00	Oferta	36
2	Rua Laura, 181	1.600,00 m ²	1.033,33 m ²	R\$ 70.000,00	Oferta	16
3	Rua Campos Sales, 39	1.500,00 m ²	1.250,00 m ²	R\$ 70.000,00	Oferta	35
4	Avenida Senador Fláquer, 459	2.290,00 m ²	1.781,11 m ²	R\$ 60.000,00	Oferta	38
5	Rua Senador Fláquer, 185	1.621,00 m ²	1.492,33 m ²	R\$ 65.000,00	Oferta	35
6	Rua General Glicério, 334	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²	R\$ 55.000,00	Oferta	10

#	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m ² .mês)	Fonte de Informação
Objeto	C	0,762	1,410	36,67	N/A
1	D	0,582	1,836	62,68	Invictus Imóveis - Tel.: (11) 4432-44112
2	B	0,861	1,632	67,74	Invictus Imóveis - Tel.: (11) 4432-44112
3	D	0,660	1,206	56,00	MUCINIC ADMINISTRADORA DE IMOVEIS - Tel.: (11) 99974-4322
4	E	0,583	0,972	33,69	COLONIA CONSULTORIA DE IMOVEIS - Tel.: (11) 4996-8700
5	D	0,660	1,206	43,56	NOVA JARDIM IMOBILIÁRIA - Tel.: (11) 96336-461
6	B	0,934	0,972	55,00	Nova Abc Imóveis - Tel.: (11) 95444-7000

Localização aproximada dos comparativos:

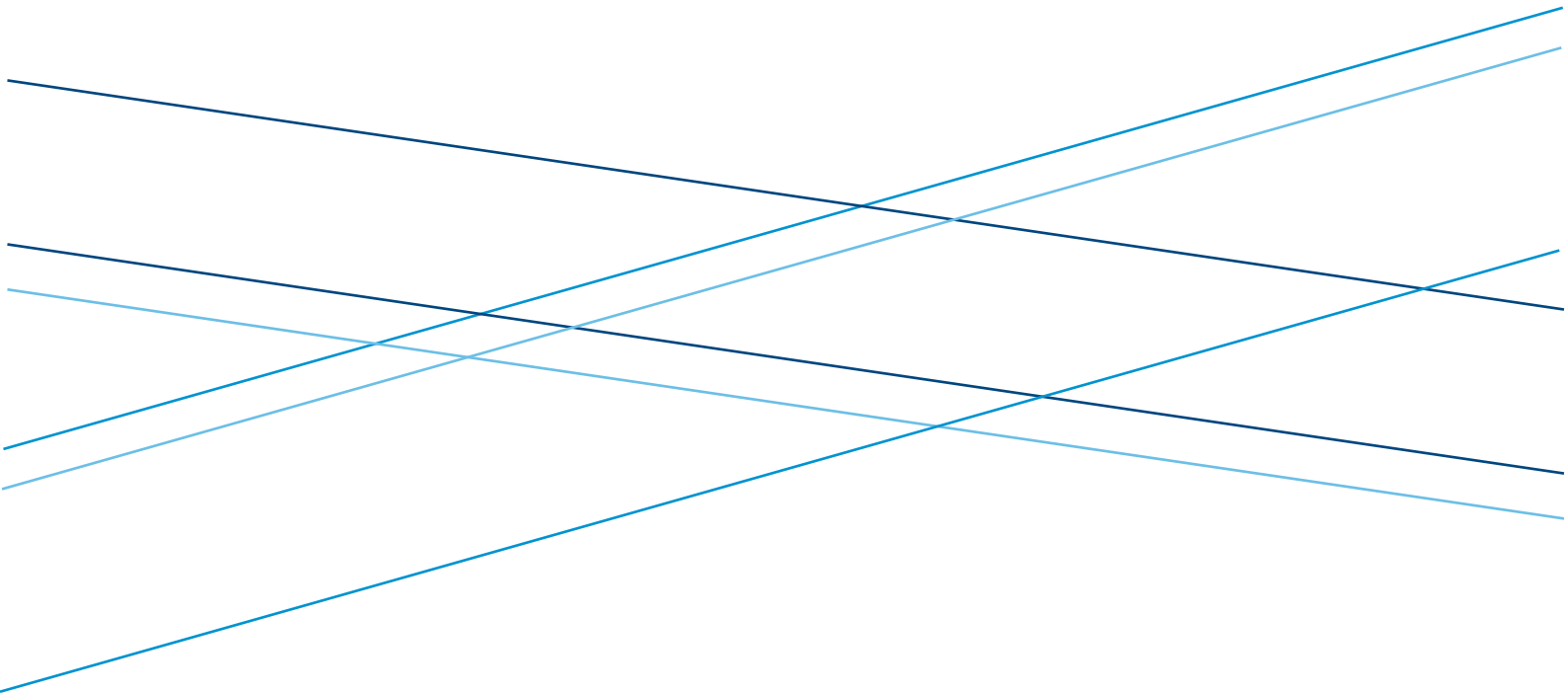




Anexo III

Tratamento por Fatores

Locação



Homogeneização dos Valores Unitários

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

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

#	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final (Somatório (f) - n + 1)	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	56,42	1,028	0,847	0,826	1,231	0,932	52,58
2	60,97	1,077	0,804	0,898	0,913	0,692	42,19
3	50,40	1,041	0,823	1,127	1,115	1,106	55,74
4	30,32	1,000	0,861	1,338	1,230	1,429	43,33
5	39,20	1,039	0,842	1,127	1,115	1,123	44,02
6	49,50	0,996	0,801	1,338	0,861	0,996	49,30

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

Cálculo do Valor Unitário Básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	287,17
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (R\$/m ² .mês):	47,86
Intervalo de Saneamento da Amostra:	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	33,50
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	62,22
Média Saneada:	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	287,17
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (R\$/m ² .mês):	47,86

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

Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão (R\$/m ² .mês):	5,55
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	44,52
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	51,21

Campo de Arbítrio

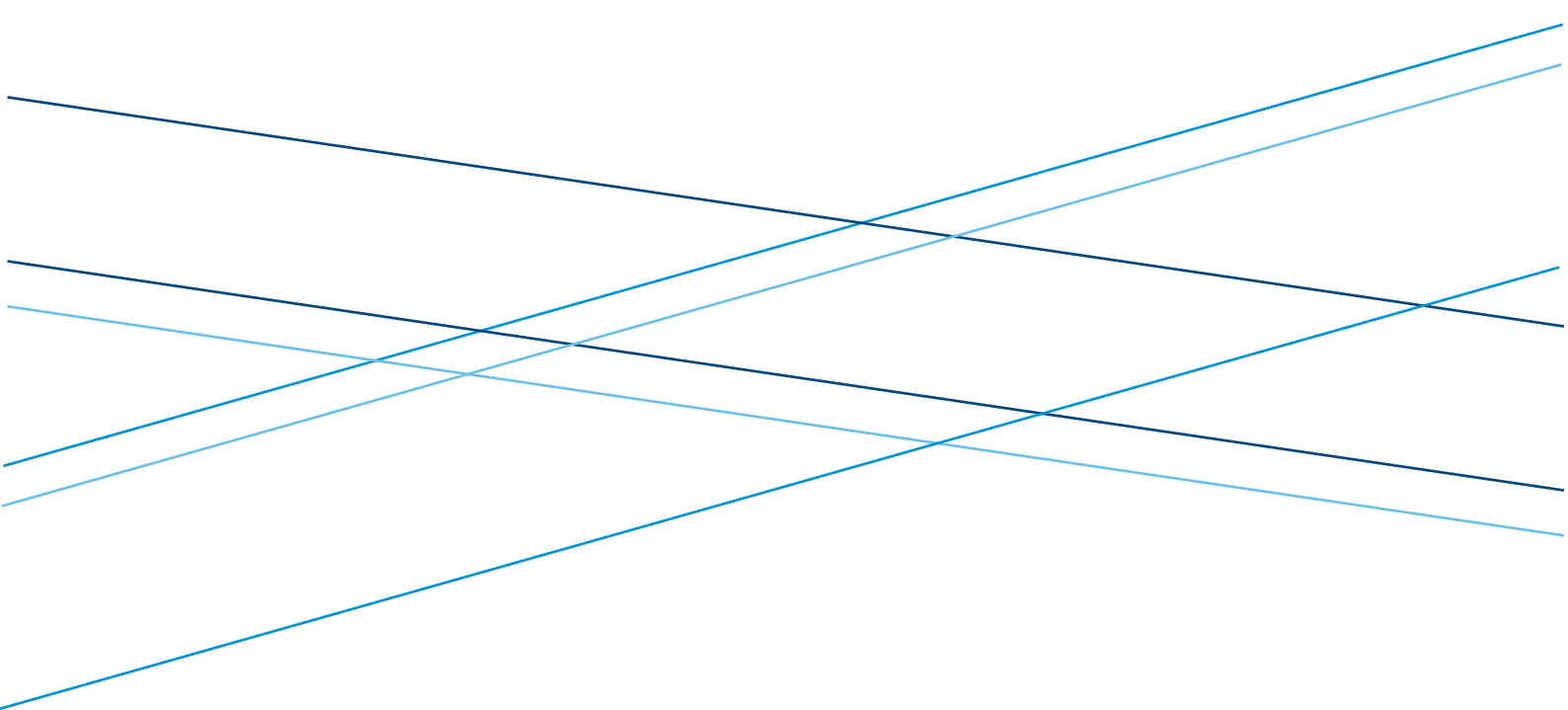
Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis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

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	42,19
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	55,74
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	42,19
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	55,04



Anexo IV

Fluxo de Caixa



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Nota: O fluxo projetado contempla informações dos contratos vigentes. Tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.



Anexo V

Especificação da Avaliação

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

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES							
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avariando	Completa quanto a todos os fatores analisados	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		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	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados		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

PONTUAÇÃO 10

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE			
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 III

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

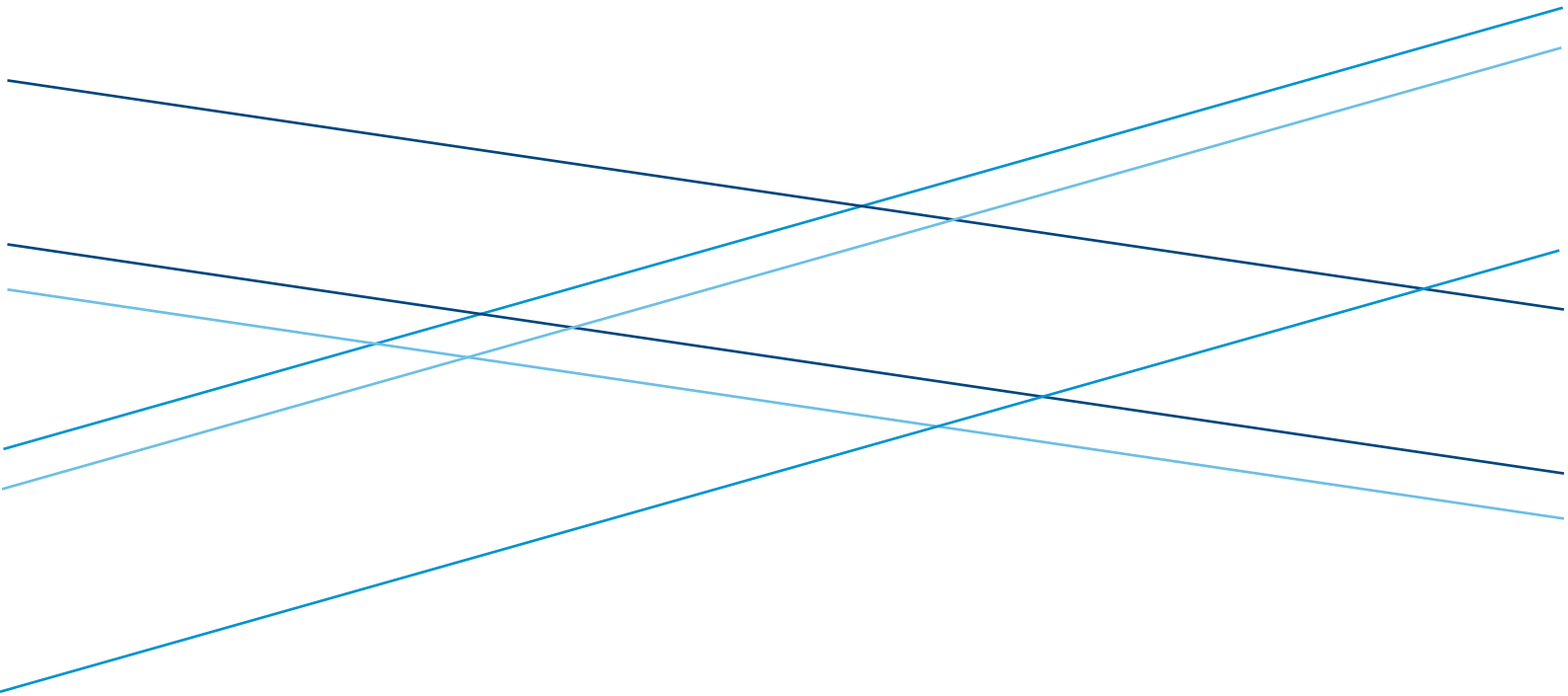
GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	44,52
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	51,21
Amplitude (R\$/m ² /mês):	6,69
Média (R\$/m ² /mês):	47,86
Amplitude/Média:	14%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média =< 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média =< 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média =< 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

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



Anexo VI

Documentos



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Os documentos enviados pelo Cliente e utilizados nessa avaliação, 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 aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

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

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

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

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

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

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

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

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
	Simples	10	0,00

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

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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
	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 Referencial	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida Referencial	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	0,3917	0,3830	0,3611	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	0,3500	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	0,3674	0,3592	0,3387	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	0,6903	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6716	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

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



Anexo IX

Declaração



Ref.: Avaliação do imóvel na Rua Senador Fláquer, 456 – Centro – Santo André – SP

A Colliers Technical Service LTDA declara que:

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