



Avaliação de Imóvel Comercial

Laudo de Avaliação

Nº 13.973/2024

Preparado para: FII RENDA VAREJO

Referência: Edifício Comercial- Avenida Beira Rio, nº
3.001 – Jardim Europa – Cuiabá – MT

Outubro, 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



14 de novembro de 2024

FII RENDA VAREJO

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel comercial localizado em Cuiabá – MT.

Endereço: Avenida Beira Rio, nº 3.001 – Jardim Europa – Cuiabá – MT

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 24 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 | 2 |
| 2. | TERMOS DA CONTRATAÇÃO..... | 3 |
| 3. | DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA..... | 5 |
| 4. | CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO | 6 |
| 4.1 | ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO..... | 6 |
| 4.2 | DESCRIÇÃO DO ENTORNO | 8 |
| 4.3 | ZONEAMENTO..... | 9 |
| 5. | CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE | 10 |
| 5.1 | DESCRIÇÃO DO TERRENO..... | 10 |
| 5.2 | DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES..... | 11 |
| 6. | DIAGNÓSTICO DE MERCADO | 12 |
| 7. | AVALIAÇÃO DO IMÓVEL..... | 15 |
| 7.1 | REFERÊNCIAS NORMATIVAS..... | 15 |
| 7.2 | METODOLOGIA..... | 15 |
| 7.3 | VALOR DE LOCAÇÃO..... | 16 |
| 7.3.1 | ELEMENTOS COMPARATIVOS | 16 |
| 7.3.2 | TRATAMENTO POR FATORES | 16 |
| 7.3.3 | SITUAÇÃO PARADIGMA..... | 19 |
| 7.3.4 | VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO | 19 |
| 7.3.5 | VALOR DE LOCAÇÃO..... | 19 |
| 7.4 | FAIR VALUE..... | 21 |
| 7.4.1 | PREMISSAS..... | 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

EDIFÍCIO COMERCIAL- CUIABÁ- MT

| | |
|--------------------------------|--|
| Solicitante: | FII RENDA VAREJO |
| Finalidade e Uso pretendido: | <i>Fair Value</i> para suportar demonstração financeira do Fundo Imobiliário |
| Data de Referência: | Outubro de 2024 |
| Endereço: | Avenida Beira Rio, nº 3.001 – Jardim Europa |
| Município: | Cuiabá – MT |
| Área de Terreno: | 38.529,06 m ² (conforme projeto de implantação fornecido pelo cliente em formato DWG) |
| Área Privativa: | 15.659,20 m ² (conforme projeto de implantação fornecido pelo cliente em formato DWG) |
| Estado de Conservação: | Regular (C) |
| Tipologia do Imóvel: | Imóvel Educacional |
| Metodologias: | Método da Capitalização da Renda |
| Valor de Mercado para Locação: | R\$ 337.000,00 /mês (Trezentos e trinta e sete mil reais mensais) |
| <i>Fair Value</i> | R\$ 48.200.000,00 (Quarenta e oito milhões e duzentos mil reais) |
| Grau de Fundamentação Obtido: | Locação: Grau II <i>Fair Value</i> : Grau II |
| Grau de Precisão Obtido: | Locação: Grau III <i>Fair Value</i> : 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 Avenida Beira Rio, nº 3.001 – Jardim Europa – Cuiabá – MT, para a data-base de para a data-base de outubro de 2024 para FII RENDA VAREJO, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do atual *Fair Value* do referido imóvel localizado em Cuiabá – MT, 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

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do atual *Fair Value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de uso interno, 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 2022 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);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual.

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Projeto de Implantação.

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 Total | Áreas de Interferência |
|------------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|
| Projeto de Implantação | 38.529,06 m ² | - | - | - |

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área de Terreno: 38.529,06 m² conforme projeto de Implantação.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

| | |
|---------------------------------------|---|
| Endereço: | Avenida Beira Rio, nº 3.001 – Jardim Europa |
| Cidade – Estado: | Cuiabá – MT |
| Densidade de Ocupação: | Média |
| Padrão Econômico: | Médio |
| Categoria de Uso Predominante: | Comercial e Residencial |
| Valorização Imobiliária: | Em valorização |
| Vocação: | Mista (residencial e comercial) |
| Acessibilidade: | Boa |

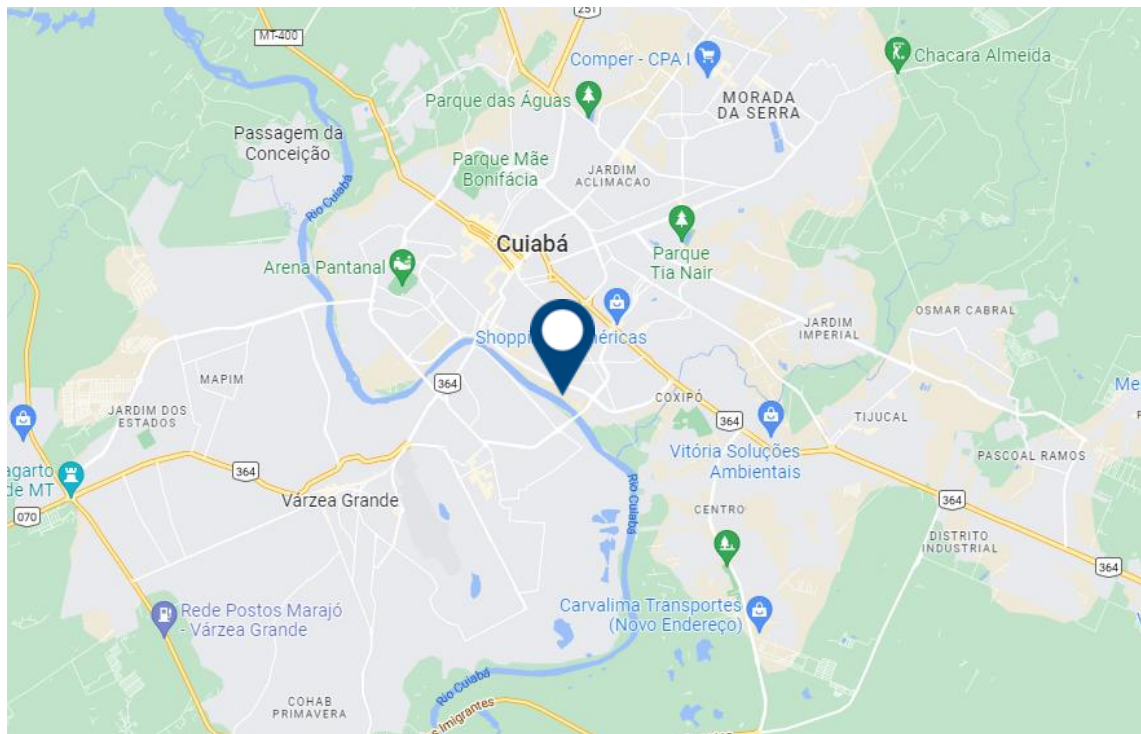


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

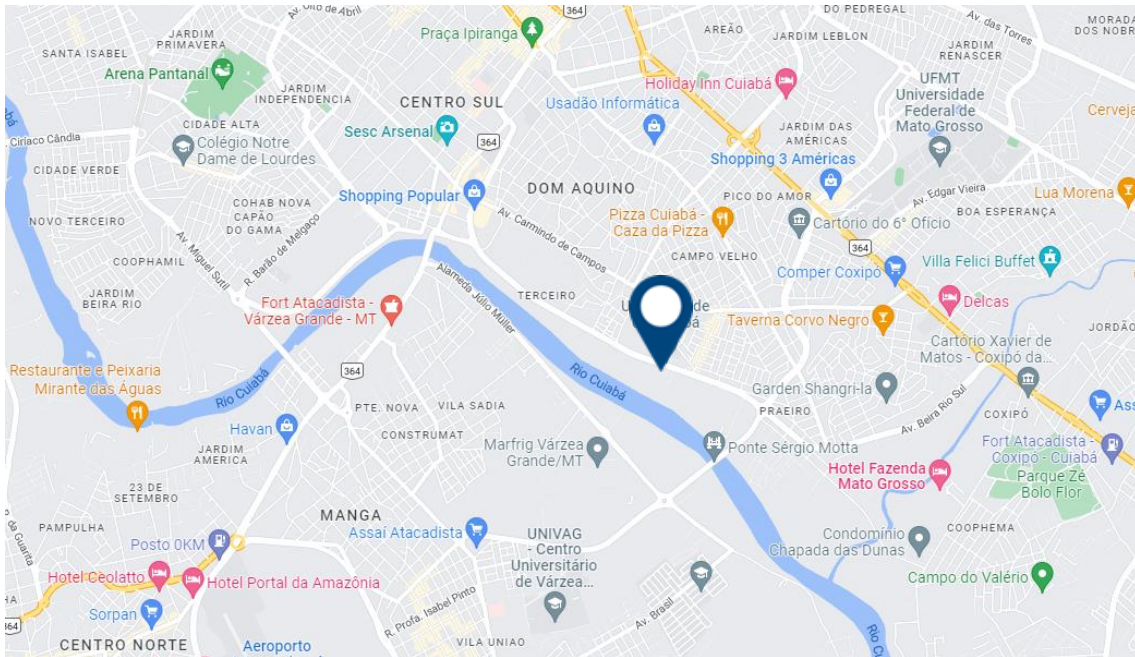


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS



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

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características comerciais, e residenciais o entorno imediato do imóvel tem a edifícios comerciais de característica corporativa, além de residências constituídas por casas, sobrados e conjuntos residenciais verticais multifamiliares.

O imóvel está localizado na Avenida Beira Rio, que é uma das mais importantes vias de circulação, não somente na região, mas na cidade e até em escala metropolitana. 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: | 5 km |
| Melhoramentos Públicos: | Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo. |
| Transporte Público: | Linhas de ônibus na Avenida Beira Rio, em frente ao imóvel avaliado. |
| Principais Vias de Acesso: | Avenida Beira Rio Sul, Avenida Sebastião de Oliveira e Avenida Tancredo de A. Neves |
| Atividades Econômicas em um Raio de 500m: | Supermercado, Posto de Combustível, bares, restaurantes, metalúrgicas, estacionamentos, habitações multifamiliares verticais, drogarias e outros comércios de âmbito local. |
| Pontos de Destaque: | UNIC Beira Rio 1, Parques residenciais, Museu da Pré-História Dom Aquino e Ponte Sérgio Motta (Várzea Grande – Cuiabá) |

4.3 ZONEAMENTO

De acordo com as Leis Complementares n^{os} 231 e 232, de setembro de 2011, do Uso, Ocupação e Urbanização do Solo da cidade de Cuiabá, o imóvel está localizado parte em na ZIA-1 (Zonas de Interesse Ambiental 1).

A Zonas de Interesse Ambiental 1, é a área com grande potencial ambiental, paisagístico e de proteção, públicas ou privadas, preferencialmente destinadas a atividades e empreendimentos com baixa densidade de ocupação.

Apesar de estar em uma ZIA, a autorização das atividades desenvolvidas no imóvel, ficam condicionadas as exigências definidas na análise de atividades definidas pelo município.

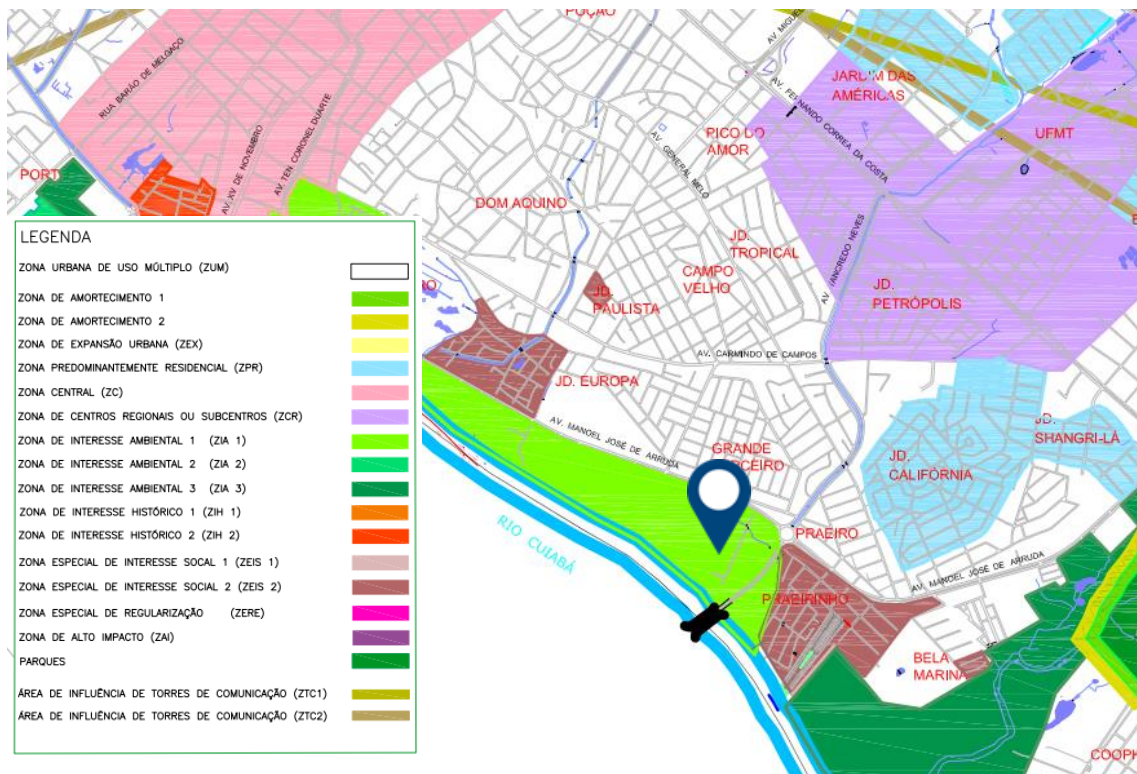


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE CUIABÁ – MT

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

| | |
|--------------------------------|--|
| Frente: | Aproximadamente 144,00m para a Avenida Beira Rio (conforme estimativa realizada pelo <i>Google Earth</i>) |
| Configuração: | Irregular |
| Dimensão: | 38.529,06 m ² (conforme projeto de implantação fornecido pelo cliente em formato DWG) |
| Infraestrutura: | O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Descrição do Entorno |
| Acesso: | Avenida Beira Rio |
| Topografia: | Plana |
| Interferências Físicas: | Não |
| Restrições Ambientais: | Não |

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

| | |
|-------------------------------|---|
| Tipologia do Imóvel: | Edifício educacional - faculdade, com salas de aula e estudo, laboratórios, administração, espaços coletivos e estacionamento |
| Área Construída: | 15.659,20 m ² (conforme projeto de implantação fornecido pelo cliente em formato dwg) |
| Estacionamento: | O imóvel possui 102 vagas de estacionamento para carros |
| Estrutura: | Concreto armado e alvenaria |
| Fachada: | Alvenaria com pintura |
| Esquadrias: | Alumínio |
| Piso: | Azulejo e cimentado com resina |
| Paredes: | Alvenaria com pintura |
| Idade: | 24 anos (idade estimada) |
| Estado de Conservação: | Regular (C) |

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

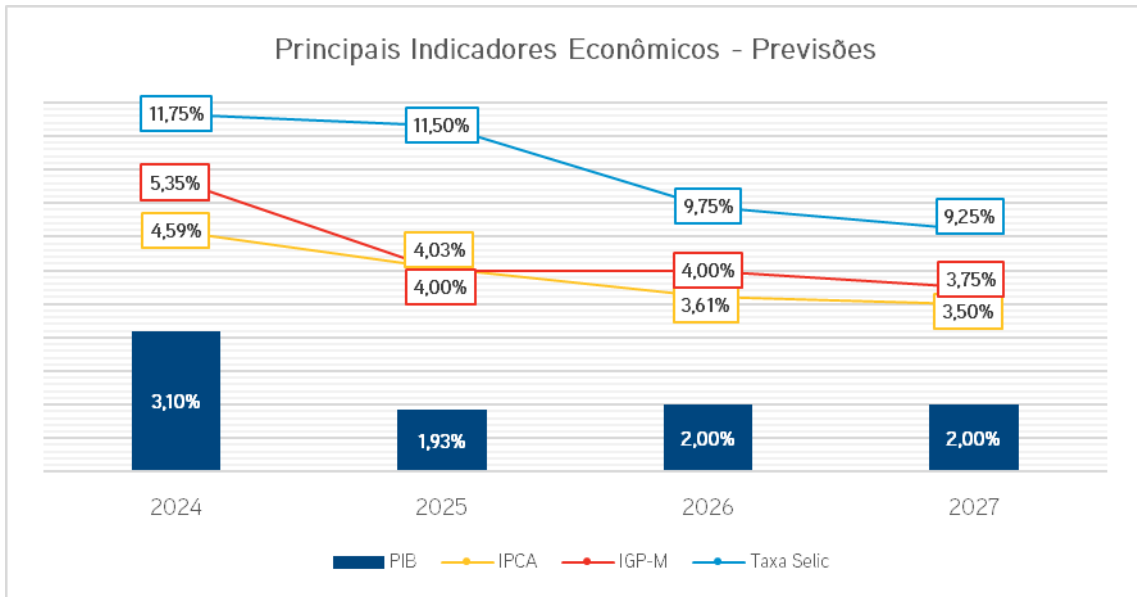
O cenário macroeconômico brasileiro para o terceiro trimestre de 2024 manteve o crescimento moderado, com o PIB registrando uma alta de 0,6% em relação ao trimestre anterior e 2,1% em comparação ao mesmo período de 2023. Os setores de serviços e agropecuária continuam a impulsionar o crescimento, enquanto 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 900,00 m² a 3.400,00 m² de área construída e valores ofertados que variam de R\$ 19,00/m² a R\$ 47,00/m² para locação, com variação ligada à área, padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação.

Analisando o mercado de locação em relação a liquidez do imóvel, podemos ver que o padrão e estados de conservação do imóvel são diferenciais no mercado. Sua localização e sua boa infraestrutura urbana, além das características de ocupação circunvizinha é um atrativo para consumidores. A alta oferta de imóveis similares e contexto socioeconômico atual é o principal fator que não favorece a comercialização do imóvel.



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

| | |
|--|--|
| Cenário de Liquidez: | Média-baixa |
| Quantidade de ofertas de bens similares: | Baixa |
| Absorção do bem pelo mercado para venda: | Média-baixa |
| Prazo de absorção para venda: | 24 meses |
| Público-alvo: | Instituições de ensino e empresas monousuários |

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 2022 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 5 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade, 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 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 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

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:

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 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

| SITUAÇÃO PARADIGMA | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Área Construída Homogeneizada: | 1.565,92 m ² |
| Índice de Local: | 218,30 |
| Padrão da Construção: | 1,656 |
| Estado de Conservação: | C |
| Idade Considerada (anos): | 24 |
| Vida Útil Referencial (anos): | 60 |
| Fator de Depreciação: | 0,762 |
| Cota-parte de terreno: | 30% |
| Cota-parte de construção: | 70% |

7.3.4 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\$ 22,29 /m².mês

7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO

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

| Empresa | Edifício | Unidade | Área Construída (m²) | Unitário | Fator Área | Unitário Ajustado | Valor de Mercado |
|---------|-----------|------------------|----------------------|----------|------------|-------------------|-------------------|
| Kroton | Pitágoras | Bloco A | 1.894,92 | 22,29 | 0,953 | 21,25 | 40.300,00 |
| Kroton | Pitágoras | Bloco ADM | 536,54 | 22,29 | 1,143 | 25,48 | 13.700,00 |
| Kroton | Pitágoras | Bloco B | 2.735,91 | 22,29 | 0,933 | 20,79 | 56.900,00 |
| Kroton | Pitágoras | Bloco Banco Real | 534,90 | 22,29 | 1,144 | 25,49 | 13.600,00 |
| Kroton | Pitágoras | Bloco C | 3.506,10 | 22,29 | 0,904 | 20,15 | 70.700,00 |
| Kroton | Pitágoras | Bloco D | 3.470,52 | 22,29 | 0,905 | 20,18 | 70.000,00 |
| Kroton | Pitágoras | Bloco E | 1.143,29 | 22,29 | 1,082 | 24,11 | 27.600,00 |
| Kroton | Pitágoras | Bloco M | 77,26 | 22,29 | 1,457 | 32,47 | 2.500,00 |
| Kroton | Pitágoras | Bloco NPJ | 1.415,20 | 22,29 | 1,026 | 22,86 | 32.400,00 |
| Kroton | Pitágoras | Bloco R | 344,56 | 22,29 | 1,208 | 26,93 | 9.300,00 |
| | | | | | | Total | 337.000,00 |

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 337.000,00 /mês

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

- Aluguel – Contrato Vigente

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- o Locatário: Pitágoras Sistema de Educação Superior
- o Duração do Contrato: 120 meses
- o Início da Locação: 19/12/2019

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:

- o Duração do Contrato: 60 meses
- o Valor de Locação: conforme item 7.3.5 Valor de Locação
- o Vacância entre Contratos: 18 meses
- o Probabilidade de Renovação: 75%
- o Crescimento Real a partir do 4º ano: 1,00% ao ano

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

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

- IPTU: R\$ 1,13/m²/mês
- Condomínio: R\$ 10,00/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.

- Gestão de Locação

Foi considerada a remuneração pelo gerenciamento do contrato de locação equivalente a 1,00% do valor locativo mensal.

- Fundo de Reposição de Ativo

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

Considerou-se para este imóvel um FRA de 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 9,25 % 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 10,25 % 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\$ 48.200.000,00**

(Quarenta e oito milhões e duzentos mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Locação R\$ 337.000,00 /mês

Fair Value R\$ 48.200.000,00

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

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

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

Valor de Mercado para Locação: R\$ 337.000,00 /mês

(Trezentos e trinta e sete mil reais mensais)

***Fair Value:* R\$ 48.200.000,00**

(Quarenta e Oito Milhões e Duzentos Mil Reais)

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



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

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

Barueri, 14 de novembro de 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

Cópia Digital

Fábio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

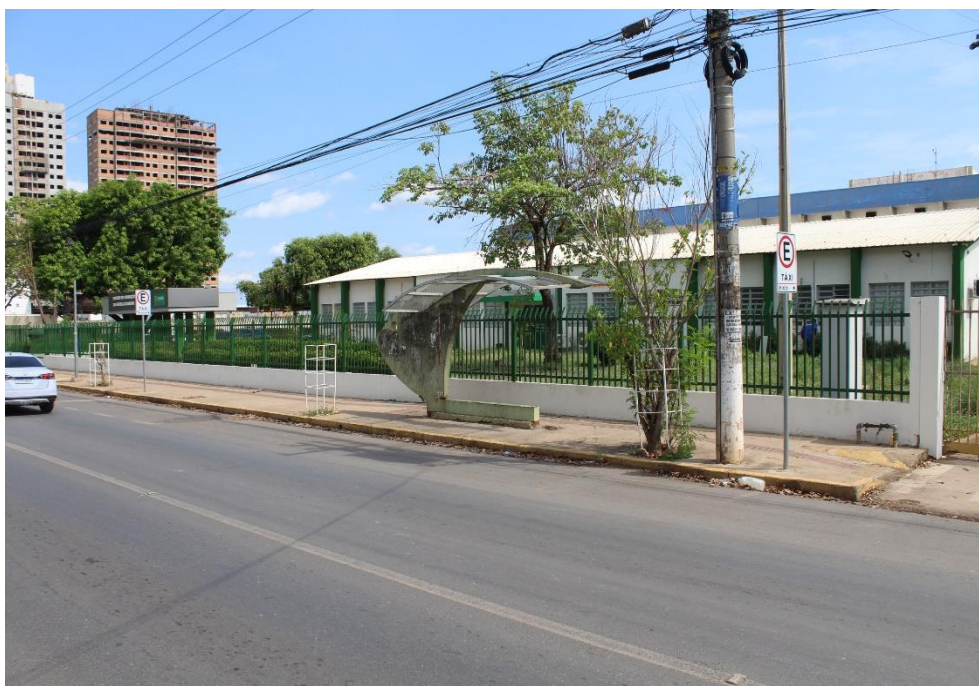
Manager | CIVAS

Responsável Técnico



Anexo I

Relatório Fotográfico



Vista da Avenida Beira Rio com Imóvel à frente.



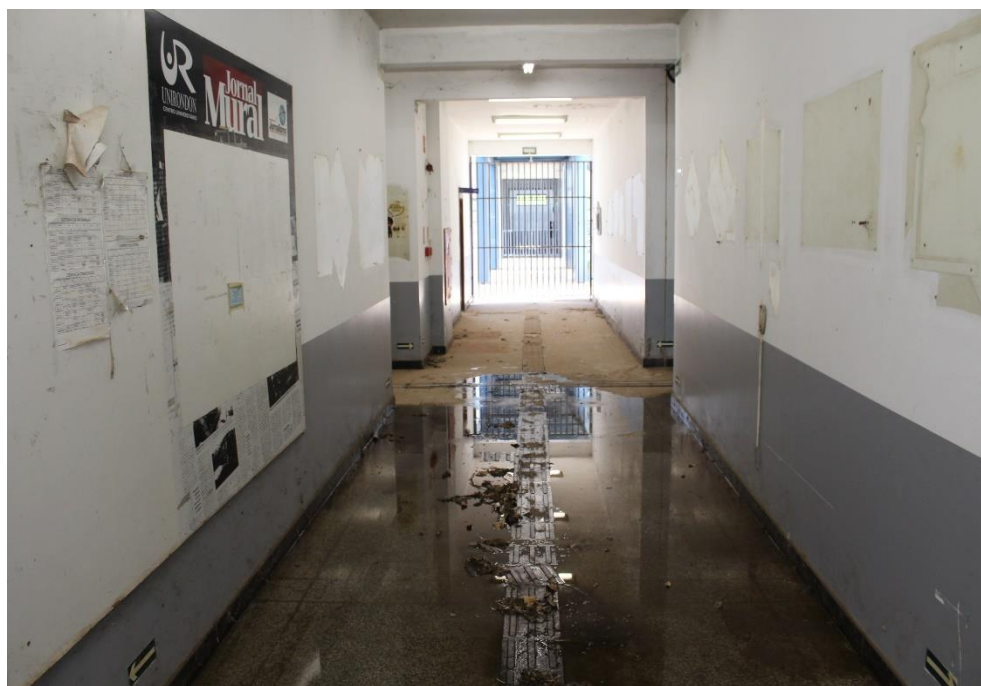
Vista da fachada do imóvel



Vista externa do imóvel



Vista externa do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



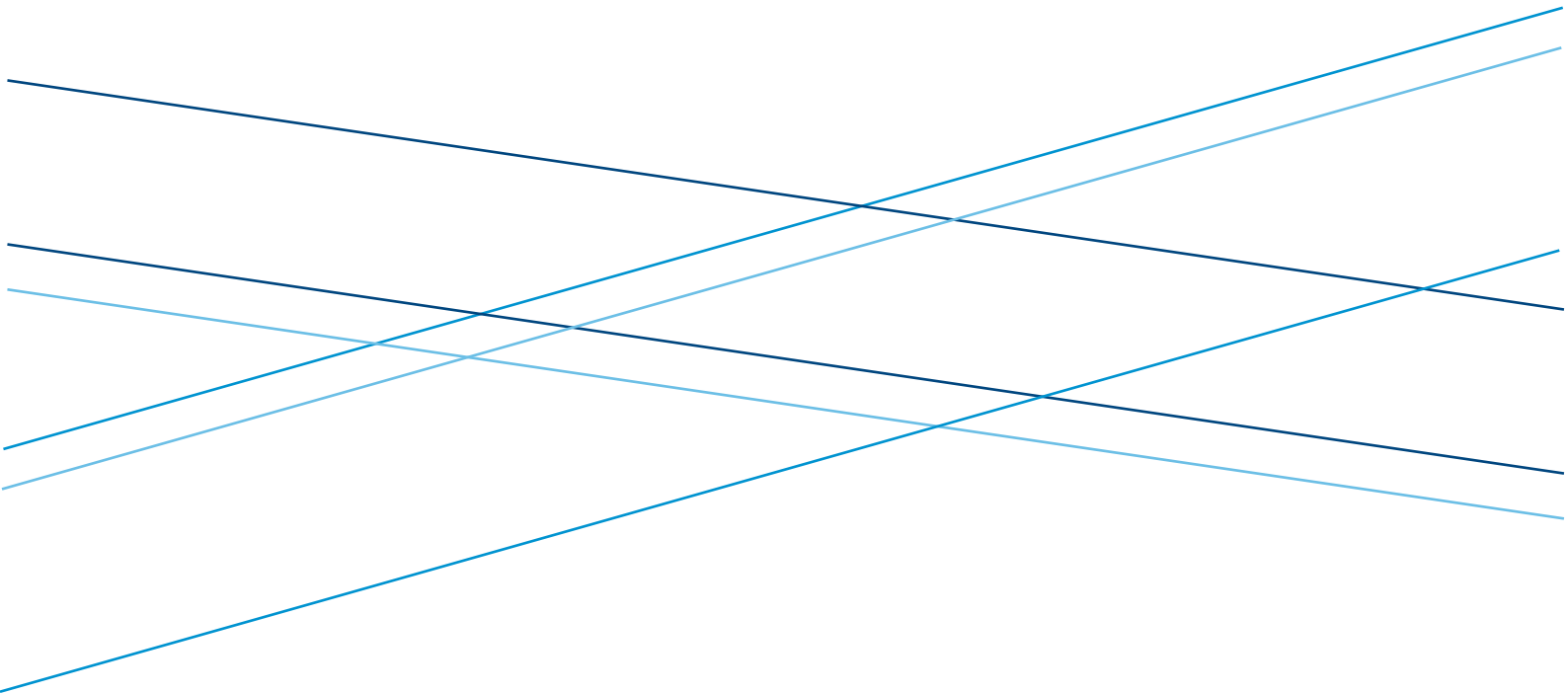
Vista interna do imóvel



Anexo II

Elementos Comparativos

Locação





| # | Endereço | Área Construída | Preço (R\$/m²*mês) | Oferta/ Transação | Idade Estimada |
|--------|---|-----------------|--------------------|-------------------|----------------|
| Objeto | Av. Manoel José de Arruda ,3100 - Jardim Europa | 1.565,92 m² | N/A | N/A | 24 |
| 1 | Av. Historiador Rubens de Mendonça, 151 | 3.400,00 m² | R\$ 82.000,00 | Oferta | 22 |
| 2 | Rua Quinze de Novembro, 734 | 2.057,00 m² | R\$ 39.500,00 | Oferta | 26 |
| 3 | Rua Treze de Junho, 111 | 1.076,20 m² | R\$ 50.000,00 | Oferta | 5 |
| 4 | dos Crisântemos, 123 | 900,00 m² | R\$ 20.000,00 | Oferta | 20 |
| 5 | Avenida Historiador Rubens de Mendonça, 1014 | 1.250,00 m² | R\$ 25.000,00 | Oferta | 20 |

| # | Estado de Conservação | Fator de Depreciação | Padrão Construtivo | Valor Unitário em R\$/m².mês) | Fonte de Informação |
|--------|-----------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------|--|
| Objeto | C | 0,762 | 1,656 | 22,29 | N/A |
| 1 | D | 0,749 | 2,052 | 24,12 | Adm Metta - Tel.: (65) 3621-1060 |
| 2 | D | 0,749 | 1,206 | 18,75 | J Prime Imóveis - Tel.: (65) 99946-6289 |
| 3 | A | 0,965 | 2,286 | 46,46 | VERTICALI IMOVEIS - Tel.: (65) 98411-2735 |
| 4 | D | 0,798 | 1,440 | 22,22 | CID IMOVEIS EIRELI - Tel.: (65) 98404-5000 |
| 5 | D | 0,798 | 1,206 | 20,00 | Bento Negócios - Tel.: (65) 99982-5010 |

Localização aproximada dos comparativos:

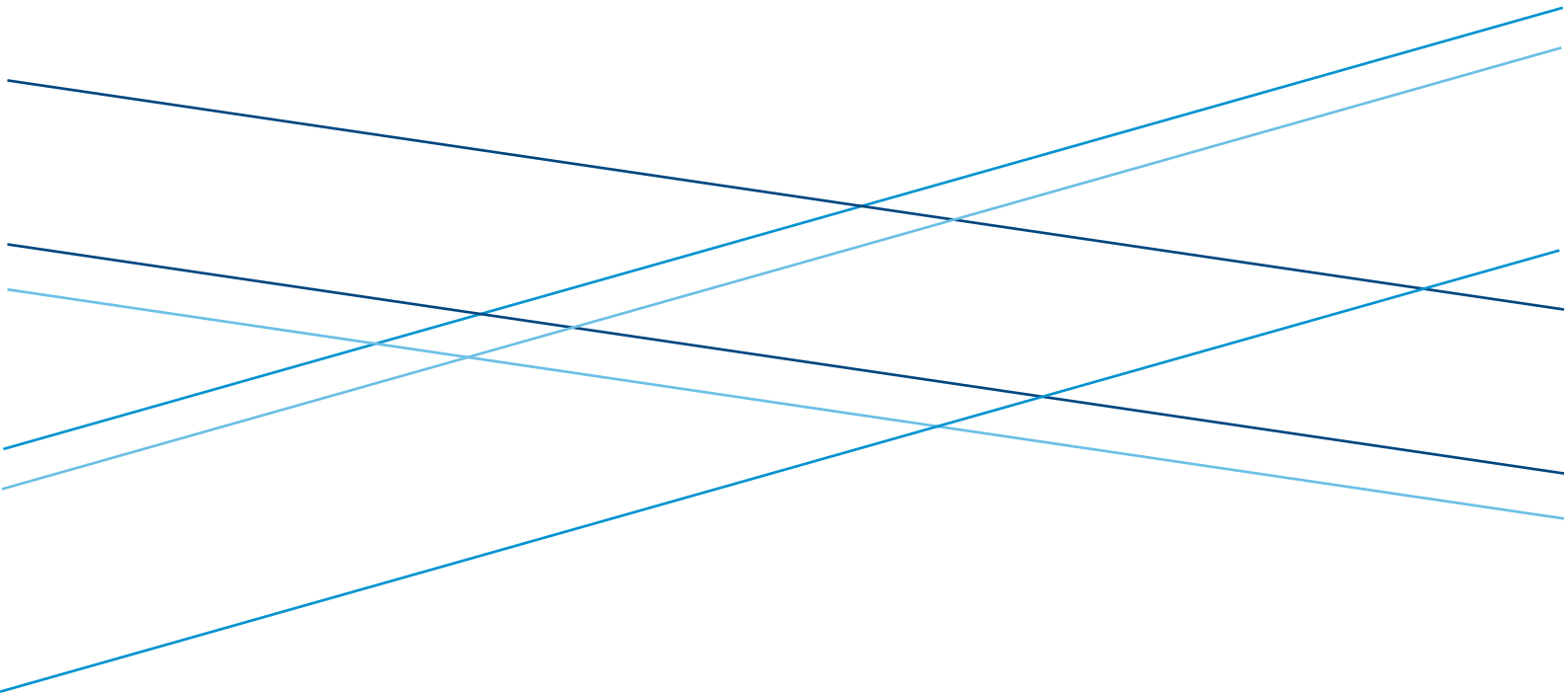




Anexo III

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 | 20,50 | 0,995 | 1,102 | 0,865 | 1,012 | 0,974 | 19,97 |
| 2 | 15,93 | 1,086 | 1,038 | 1,261 | 1,012 | 1,397 | 22,25 |
| 3 | 39,49 | 1,075 | 0,954 | 0,807 | 0,852 | 0,688 | 27,17 |
| 4 | 18,89 | 1,145 | 0,933 | 1,105 | 0,968 | 1,151 | 21,74 |
| 5 | 17,00 | 1,022 | 0,945 | 1,261 | 0,968 | 1,196 | 20,33 |

* 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): | 111,46 |
| Total de Comparativos: | 5 |
| Média Aritmética (R\$/m ² .mês): | 22,29 |
| Intervalo de Saneamento da Amostra: | |
| Limite Inferior (R\$/m ² .mês): | 15,61 |
| Limite Superior (R\$/m ² .mês): | 28,98 |
| Média Saneada: | |
| Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês): | 111,46 |
| Total de Comparativos: | 5 |
| Média Aritmética (R\$/m ² .mês): | 22,29 |

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): | 2,89 |
| Limite Inferior (R\$/m ² .mês): | 20,31 |
| Limite Superior (R\$/m ² .mês): | 24,27 |

Campo de Arbítrio

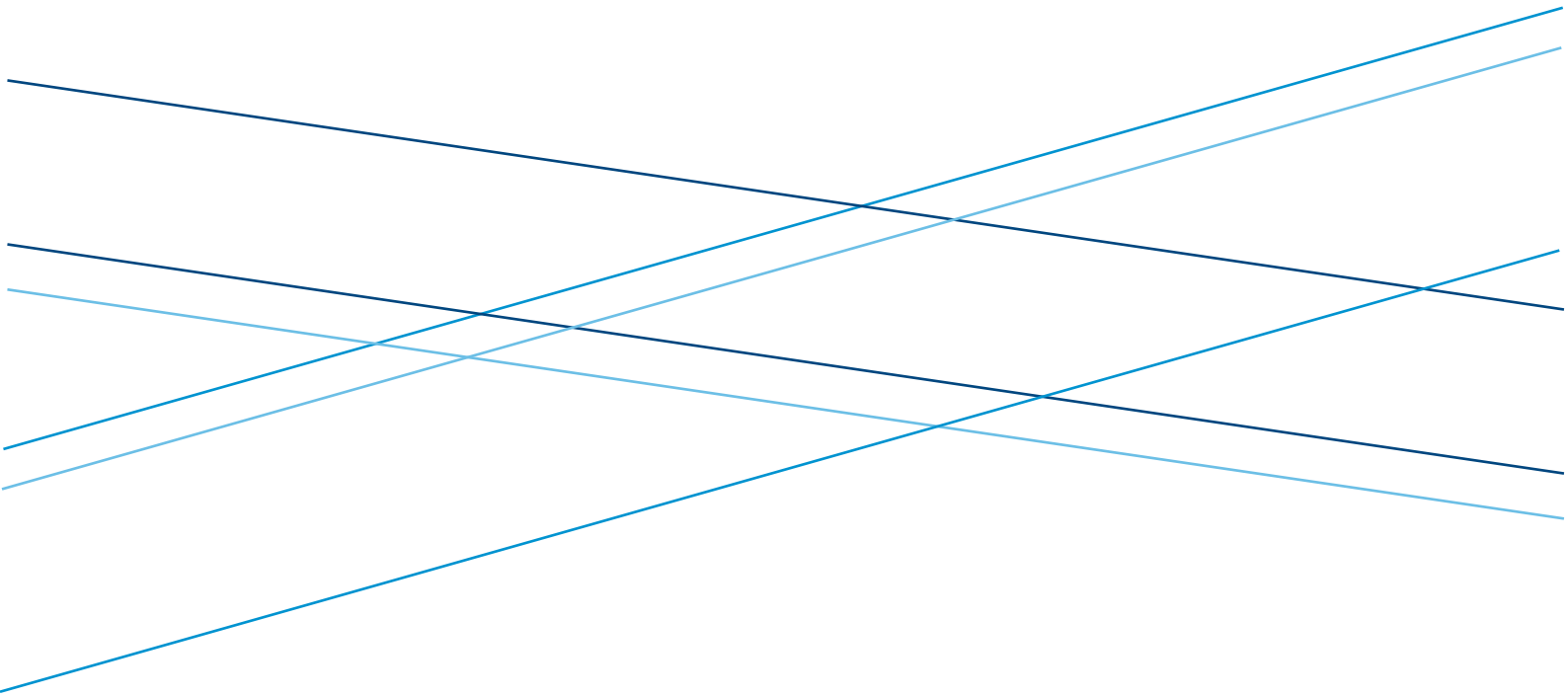
Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis 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): | 19,97 |
| Limite Superior (R\$/m ² .mês): | 27,17 |
| Campo de Arbítrio - 15% em torno da média | |
| Limite Inferior (R\$/m ² .mês): | 19,97 |
| Limite Superior (R\$/m ² .mês): | 25,64 |



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 avaliando | 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 mercado, a

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

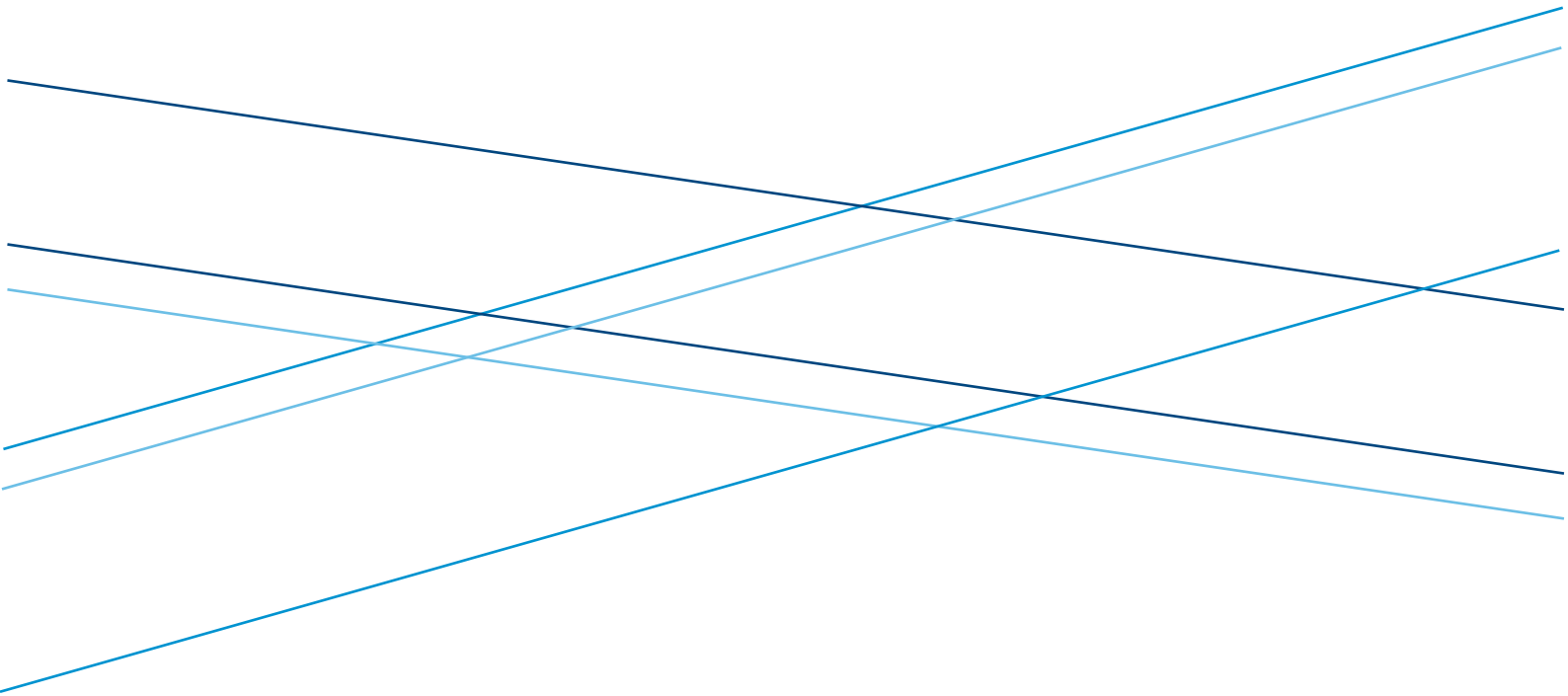
| GRAU DE PRECISÃO | |
|---|------------------------------|
| Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês): | 20,31 |
| Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês): | 24,27 |
| Amplitude (R\$/m ² /mês): | 3,96 |
| Média (R\$/m ² /mês): | 22,29 |
| Amplitude/Média: | 18% |
| Grau 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.

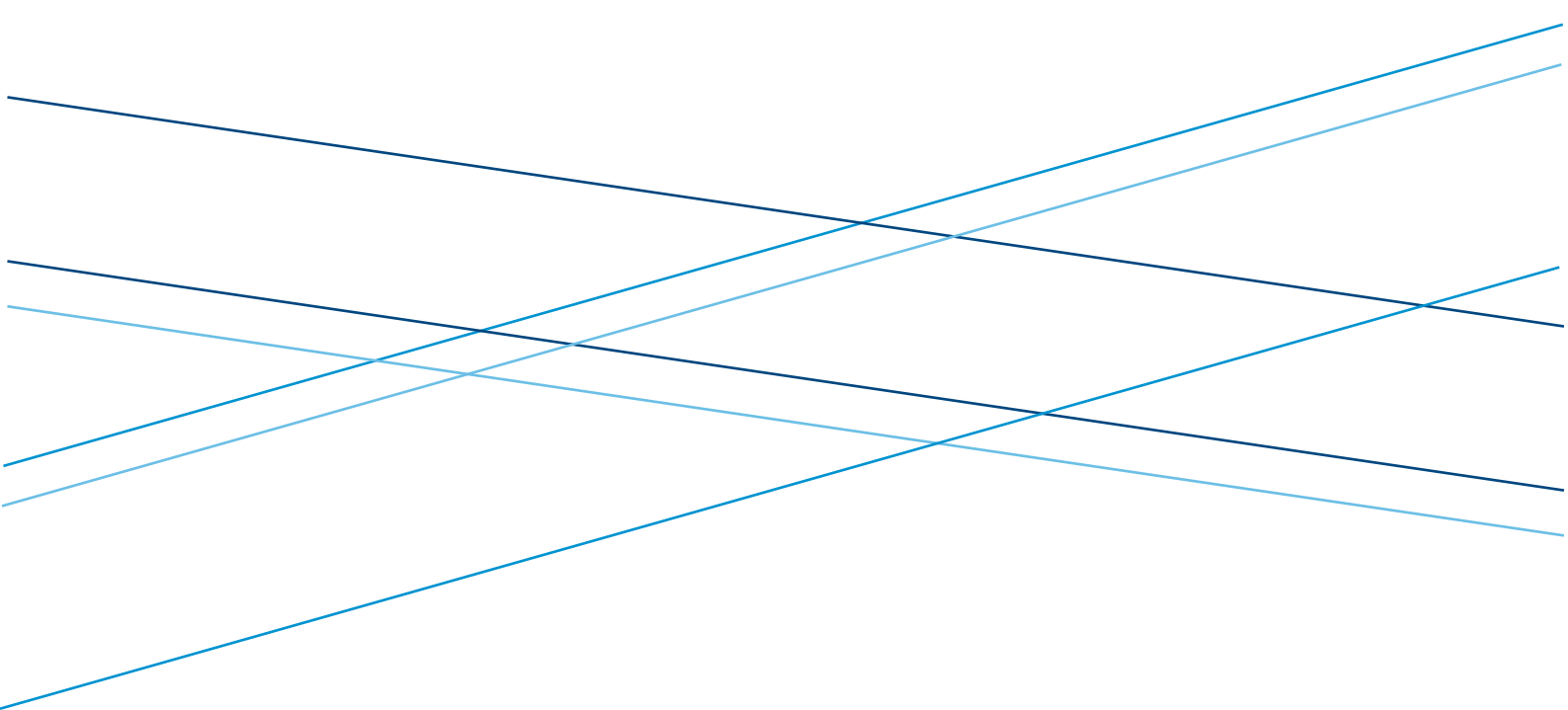


A documentação utilizada nesta avaliação, bem como todos os demais documentos fornecidos pelo cliente, foi discriminada no item 3. **Documentação Recebida** e estão disponíveis para consulta caso seja necessário.



Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.



Anexo VIII

Tabelas para Avaliação

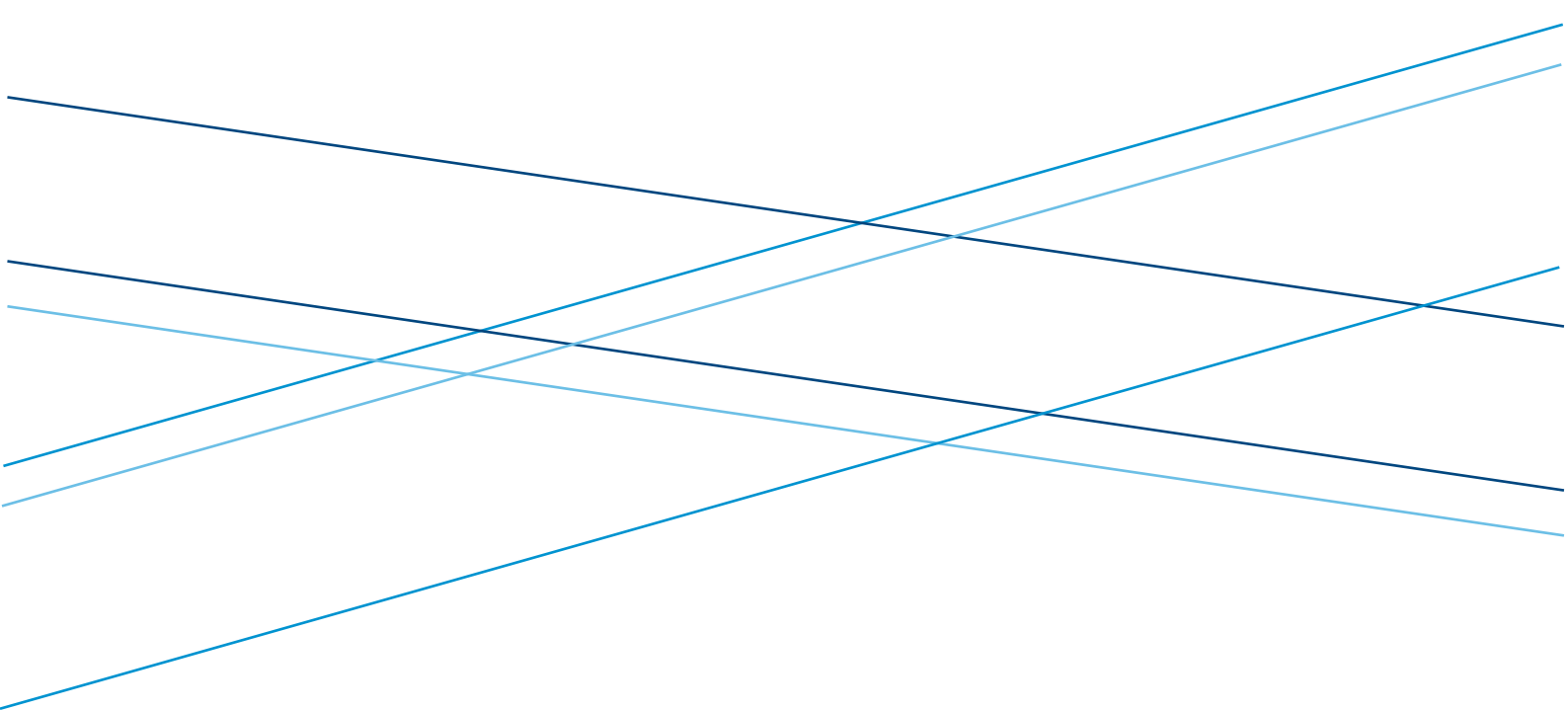


Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

| Transitabilidade da Via | |
|------------------------------|----|
| Transitável | 20 |
| Intransitável ocasionalmente | 10 |
| Intransitável | 0 |

| Situação da Via | |
|-----------------|---|
| Rua aberta | 8 |
| Rua sem saída | 5 |
| Rua não aberta | 0 |

| Largura da Via | |
|----------------|----|
| Mais de 20m | 10 |
| De 12m a 20m | 8 |
| De 8m a 12m | 6 |
| De 4m a 8m | 4 |
| De 0m a 4m | 2 |
| Praça/Calçada | 10 |

II. Melhoramentos Públicos

| Melhoramentos Públicos | |
|------------------------|----|
| Água Encanada | 10 |
| Esgoto | 6 |
| Luz Pública | 8 |
| Luz Domiciliar | 11 |
| Telefone | 2 |
| Gás Canalizado | 1 |
| Guias e Sarjetas | 5 |

| Pavimentação | |
|--------------|--|
|--------------|--|

| | |
|-----------------------------------|----|
| Asfalto/Concreto Liso | 20 |
| Paralelepípedo/Blocos de Concreto | 15 |
| Cascalho ou Pedra | 8 |
| Terra | 0 |

| Transporte Coletivo | |
|---------------------|----|
| No Local | 20 |
| Até 100m | 15 |
| De 100m a 300m | 10 |
| De 300m a 500m | 5 |
| Acima de 500m | 0 |

III. Características de Ocupação

| Densidade de Edificação | |
|-------------------------|------|
| De 100% a 70% | 1,00 |
| De 70% a 40% | 0,95 |
| Abaixo de 40% | 0,90 |

| Nível Econômico | |
|--------------------|------|
| | 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 | - | - |

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



| 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

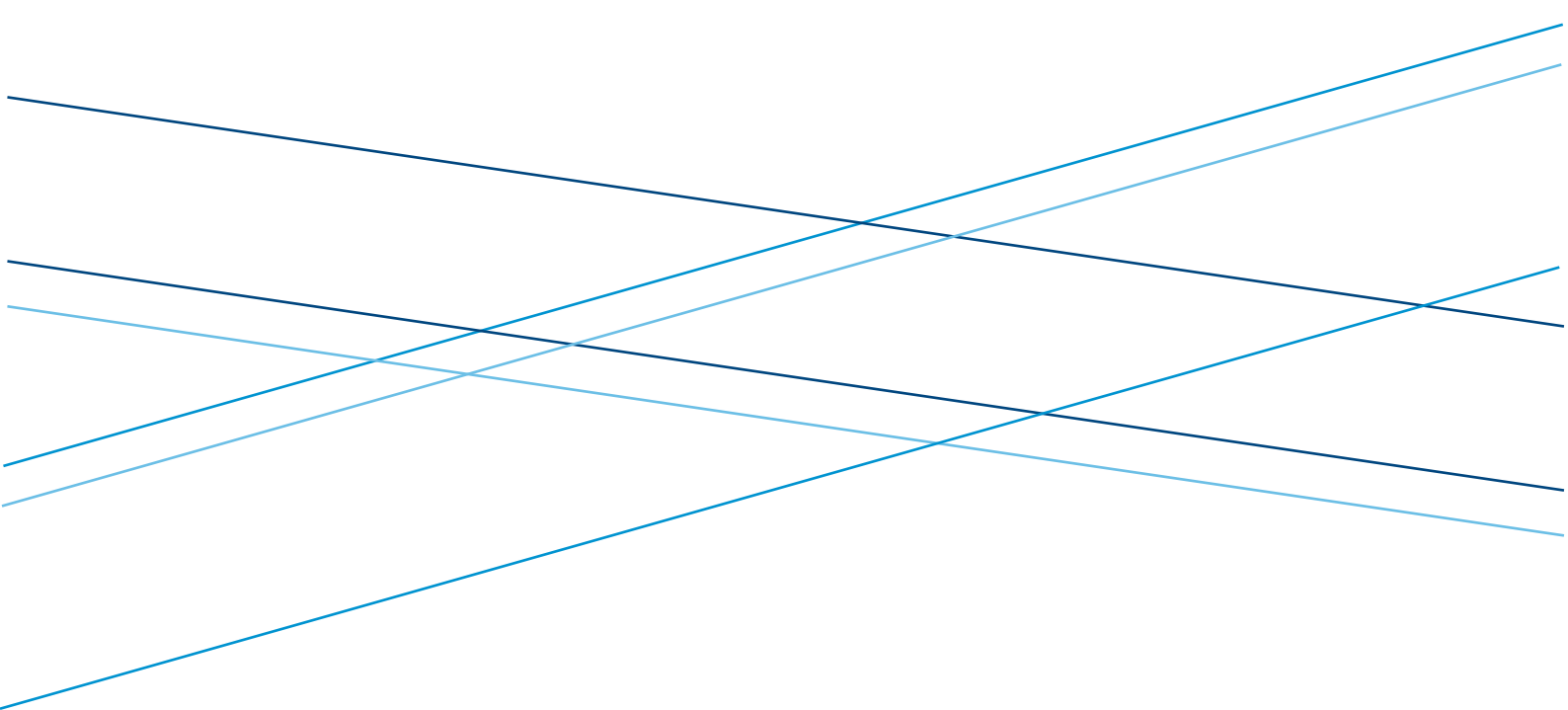
| Idade em % da Vida Referencial | Estado de Conservação -Ec | | | | | | | | Idade em % da Vida Referencial | Estado de Conservação -Ec | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------------------|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 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: Avenida Beira Rio, nº 3.001 – Jardim Europa – Cuiabá – MT

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 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.