



Laudo de Avaliação Gleba Dona Amélia MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

Maio, 2017

Laudo nº 6105/17

09 de maio de 2017

MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII

Referência: Laudo de Avaliação da gleba localizada em Campinas – SP.

Endereço: Rua Ten. Moacyr Brilhante, s/n.º – Jardim Novo Maracanã – Campinas – SP.

De acordo com a proposta nº 5071/2017, assinada em 17 de abril de 2017, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima na data de 27/04/2017, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor de venda. Com base na vistoria e nas análises realizadas, o valor de venda para o imóvel em maio de 2017 está estimado em:

R\$ 12.010.000,00

Doze milhões e dez mil reais

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a *Colliers* está à disposição.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Vice-president
São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager
CIVAS

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO	5
3.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS.....	7
3.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO.....	7
3.4 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
3.5 ZONEAMENTO	8
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	9
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	13
6.2 METODOLOGIA.....	13
6.3 VALOR DE VENDA	13
6.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	13
6.3.2 TRATAMENTO POR FATORES.....	13
6.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	16
6.3.4 HOMOGENEIZAÇÃO DAS ÁREAS.....	16
6.3.5 VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	17
6.3.6 VALOR DE VENDA.....	17
7. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	19

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Gleba Dona Amélia

Solicitante	MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa do Valor de Venda para uso interno
Data de Referência	Maio de 2017
Endereço	Rua Ten. Moacyr Brilhante, s/n.º - Jardim Novo Maracanã
Município	Campinas - SP
Área de Terreno	103.900,00 m ² (De acordo com a Projeto de Implantação fornecido pelo cliente)
Tipologia do Imóvel	Terreno sem benfeitorias
Metodologia	Método Comparativo Direto
Valor de Venda	R\$ 12.010.000,00 (Doze milhões e dez mil reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 5071/2017, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado na Rua Ten. Moacyr Brilhante, s/n.º – Jardim Novo Maracanã – Campinas – SP, para data-base de maio de 2017 para MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII, doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor de venda do referido imóvel localizado em Campinas - 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 técnica 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 valor de mercado para venda. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute 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*.

A base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para Venda, definido pelo Red Book como:

Valor de mercado para venda

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.

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

Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. A Colliers e os signatários deste laudo entendem e assumem que todas as informações fornecidas são corretas e fornecidas de "boa fé".

Adicionalmente, o Cliente entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, consequentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à Colliers pelo Cliente e se destina única e exclusivamente para os fins contratados e tem como usuário final somente Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os aqui mencionados, como finalidades judiciais e contábeis.

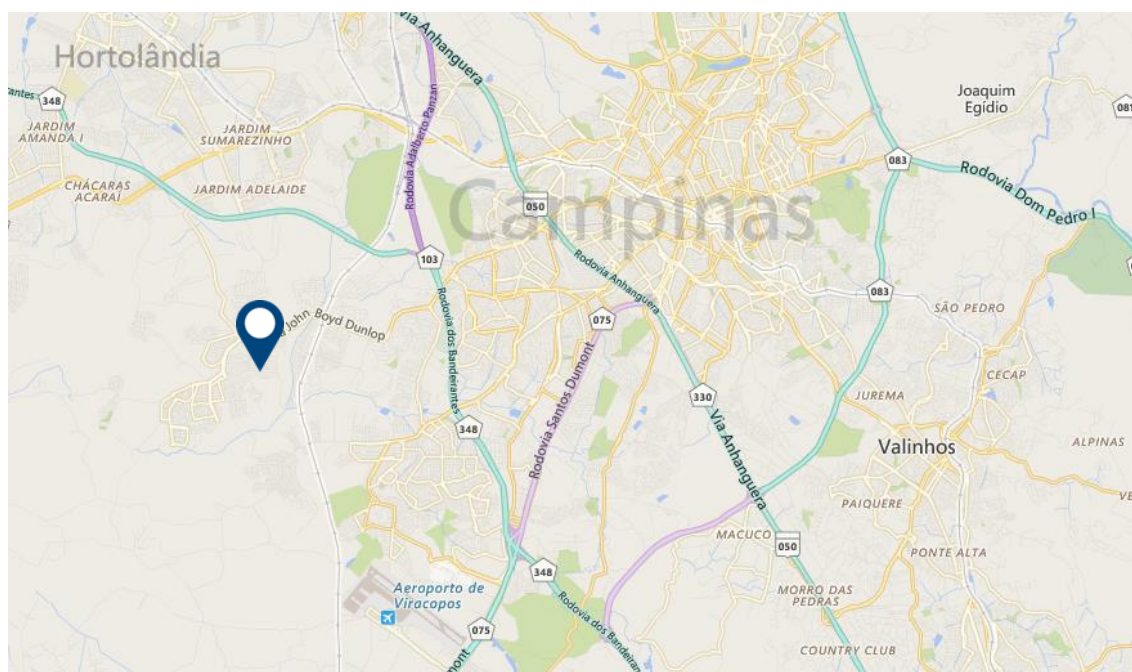
O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Colliers e seus signatários não se responsabilizam por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

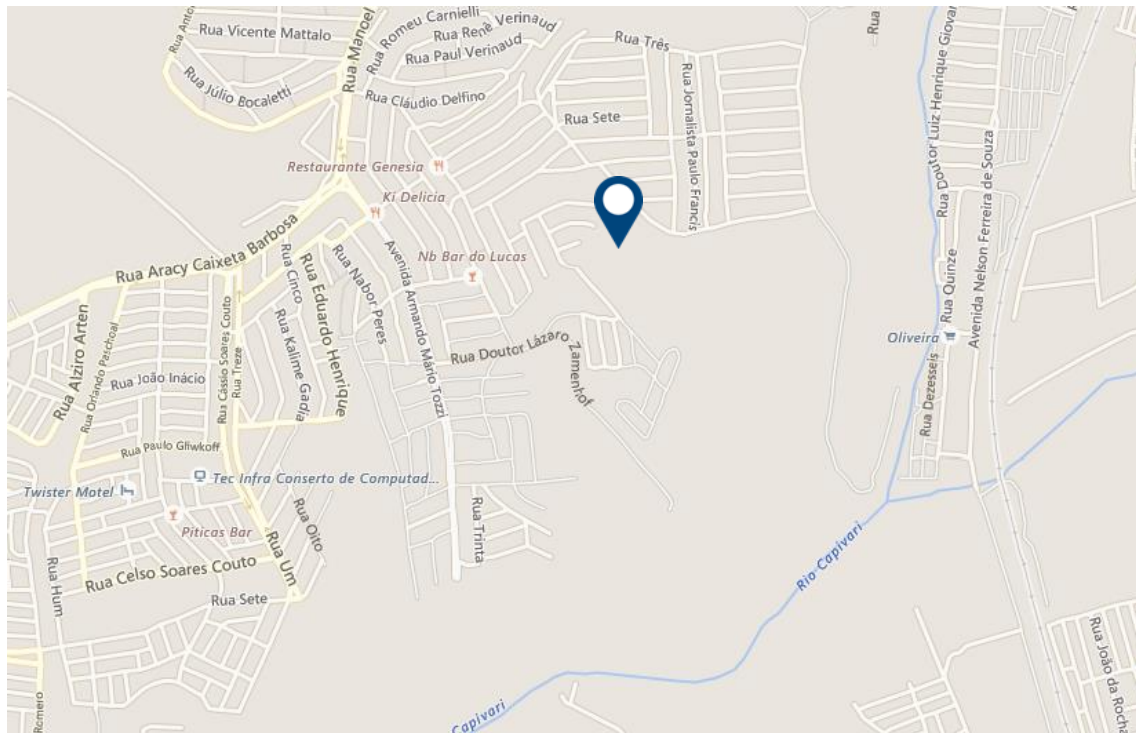
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

Endereço	: Rua Ten. Moacyr Brilhante, s/n.º - Jardim Novo Maracanã
Cidade – Estado	: Campinas - SP
Densidade de Ocupação	: Média
Padrão Econômico	: Baixo
Categoria de Uso Predominante	: Residencial
Valorização Imobiliária	: Estável
Vocação	: Residencial
Acessibilidade	: Ruim



MAPA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO EM CAMPINAS



MAPA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA 3 – VISTA AÉREA, COM DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO, FORNECIDA PELO CLIENTE

3.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Melhoramentos

Rede de Água	:	Existente
Coleta de Lixo	:	Existente
Energia Elétrica	:	Existente
Esgoto Pluvial	:	Existente
Esgoto Sanitário	:	Existente
Arborização	:	Existente
Iluminação Pública	:	Existente
Pavimentação	:	Existente
Telefone	:	Existente

3.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

Serviços

Comércio	:	De 500 m até 1.000 m
Escola	:	De 300 m até 500 m
Serviços Médicos	:	Acima de 1.000 m
Recreação e Lazer	:	Acima de 1.000 m
Correio	:	De 500 m até 1.000 m
Agências Bancárias	:	Acima de 1.000 m
Transporte	:	De 300 m até 500 m

3.4 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

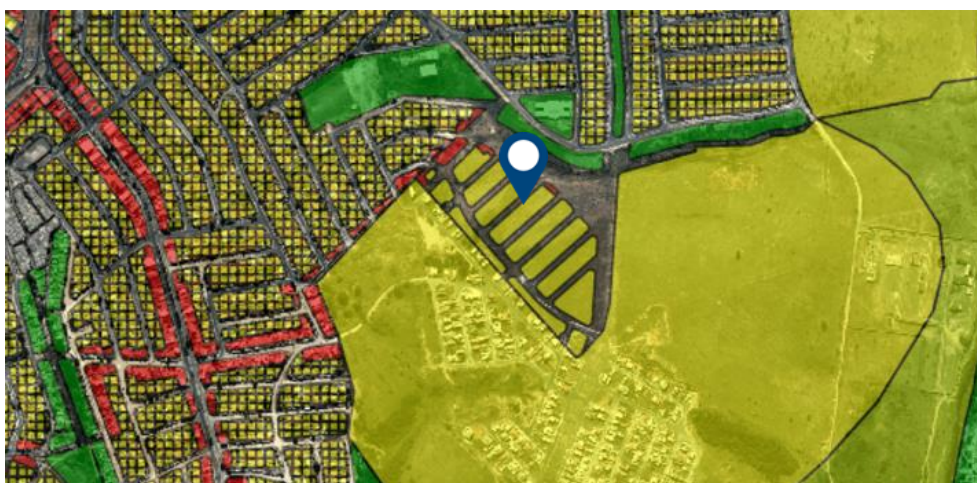
Ocupação da Região	:	Homogênea
Ocupação Industrial	:	Inexistente
Ocupação Comercial	:	Existente com Construções de Padrão Baixo
Ocupação Residencial	:	Predominante de Padrão Baixo
Distância do Centro	:	Aproximadamente 22 km
Principais Vias de Acesso	:	Avenida John Boyd Dunlop, Avenida Nelson Ferreira de Souza e Avenida Antônio Arten

3.5 ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor da cidade de Campinas, o imóvel está localizado na Z03, destinada a usos residenciais como Habitações Unifamiliares, Multifamiliares Horizontais e Verticais, além de SP-1 (Serviços Profissionais Domiciliares).

Os índices urbanísticos previstos para essa zona são:

- Coeficiente de Aproveitamento = 1,00 vez a área do terreno
- Taxa de Ocupação = 50% da área do terreno



Mapa de Zoneamento de Campinas - SP

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno em estudo possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 250,00 m para Rua Ten. Moacyr Brilhante, segundo estimativa via <i>Google Earth</i> .
Configuração:	Irregular.
Dimensão:	103.900,00 m ² (de acordo com o projeto de implantação fornecido pelo cliente).
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Avenida John Boyd Dunlop
Topografia:	Plana.
Aproveitamento:	Trata-se de uma gleba bruta sem ocupação e sem construções, com potencial para desenvolvimento de empreendimentos.
Informações Adicionais:	Não foi fornecida a matrícula do imóvel, portanto todas as informações deste relatório levam em consideração o projeto de implantação fornecido pelo cliente.

Na ocasião da vistoria foi verificada uma área de brejo e vegetação nativa que fica localizada próxima à frente da gleba para a Rua Ten. Moacyr Brilhante, confirmada pelo projeto de implantação fornecido pelo cliente.

Ainda na ocasião da vistoria foi verificado que há, ao lado da gleba, uma servidão de passagem do gasoduto. Segundo delimitação fornecida pelo cliente essa servidão não tem interferência direta na gleba, pois são limítrofes. Como não foi fornecida a matrícula do imóvel não há como afirmar que a servidão de passagem está ou não contida dentro da área do imóvel. Porém nesta avaliação foi considerada que essa área não está inserida dentro do perímetro do imóvel, segundo delimitação fornecida pelo cliente.

A área estimada via *Google Earth* do brejo e a servidão de passagem do gasoduto forem considerados segundo imagem a seguir:



MAPA 4 – VISTA AÉREA, COM DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO, DA ÁREA DE BREJO E DA SERVIDÃO DE PASSAGEM DO GASODUTO

Importante frisar que não se considerou a interferência do gasoduto, mas que caso documentos posteriormente remetidos à apreciação da Colliers comprovem a existência dessa servidão, o valor publicado neste laudo poderá vir a ser revisto.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Campinas situa-se a aproximadamente 90 km da Capital e, juntamente com sua Região Metropolitana, é responsável por 17% da produção industrial do estado de São Paulo, tendo a segunda maior concentração de empresas de manufatura do país.

Atualmente, a região de Campinas é conhecida como o centro das indústrias da área tecnológica do Brasil.

Sua posição estratégica aliada à diversidade encontrada na indústria e no comércio, além da qualidade e desenvolvimento no setor de serviços e completa infraestrutura de transporte e telecomunicações, lhe conferem uma posição de destaque no cenário estadual que, como consequência, ocasiona uma forte influência sobre seu entorno.

A cidade oferece uma excelente oferta de profissionais qualificados. Há alguns anos atrás, concentrava cerca de um terço da produção industrial do estado de São Paulo. A cidade também tem um importante e diversificado centro de comércio, com dois dos maiores centros comerciais do país: Shopping Iguatemi de Campinas e Shopping Parque Dom Pedro.

Especificamente sobre o mercado residencial, Campinas vem sofrendo uma desaceleração, assim como todas as regiões do país. Isso se deve principalmente ao aumento das taxas de crédito bem como as novas políticas adotadas pela Caixa para financiamentos imobiliários.

Com relação ao mercado imobiliário local, observa-se média oferta de terrenos com características similares na região. A pesquisa na região apontou para valores unitários de venda que variam de R\$100,00 /m² até R\$ 309,28 /m², dependendo de fatores como localização, área e zoneamento. As áreas desses imóveis variam entre 42.000,00 m² e 471.010,68 m².

Como pontos fortes do imóvel, podemos destacar sua localização, próxima à Avenida John Boyd Dunlop, a grande frente para a rua principal e a possibilidade de incorporação residencial.

Em relação aos pontos fracos, considerando sua vocação para incorporação residencial, podemos destacar o mau momento macroeconômico nacional, que aliado a mudanças relacionadas ao financiamento bancário, impactou na queda de unidades residenciais vendidas em todo o país, além da topografia irregular e da área de brejo, que prejudicariam o aproveitamento de um futuro empreendimento.

Devido às especificidades do imóvel, considerou-se um cenário de liquidez média-baixa para venda, com tempo de exposição a mercado de 24 meses.

Resumidamente, o cenário de mercado para o imóvel avaliado é:

- Quantidade de ofertas de bens similares: Média
- Absorção do bem pelo mercado: Baixa
- Público Alvo: Incorporadoras e loteadoras
- Valorização Imobiliária: Estável

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

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

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute 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*.

6.2 METODOLOGIA

Para estimativa dos valores de venda foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

No Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

6.3 VALOR DE VENDA

6.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 7 (sete) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo 1 – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização 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.

6.3.2 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 utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	No
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1.00
		Classe Médio-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0.95
De 70% a 40%	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0.90
Abaixo de 40%	0,90	Classe Médio-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0.85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0.80

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 – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((I_{LAVA} - I_{LCOMP}) / I_{LCOMP}))$$

Onde:

F_{transp}: Fator Transposição

I_{LAVA}: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

I_{LCOMP}: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

Fator 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 Abunham, publicado pela Editora Pini:

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

Ou,

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

Fator Topografia (F Topo)

Para a consideração da influência da topografia dos terrenos nos respectivos valores foram utilizados os coeficientes apresentados nas Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011, conforme a tabela adiante reproduzida:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

6.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área de Terreno:	103.900,00 m ²
Índice de Local:	56,94
Topografia:	0,90

6.3.4 HOMOGENEIZAÇÃO DAS ÁREAS

Conforme exemplificado no item 4.1. Descrição do Terreno, há dentro do perímetro da gleba uma área brejosa. Com a impossibilidade de utilização de 100% do seu aproveitamento, foi necessário homogeneizar a área total do terreno. Dessa forma a homogeneização se deu através da seguinte equação:

Área Homogeneizada: Área Total – [(Área de Interferência x (1 - Fator de Depreciação))]

Área Homogeneizada:	
Área Total:	103.900,00 m ²
Interferência (estimada):	13.700,00 m ²
Fator de Depreciação:	30%
Área Útil:	90.200,00 m ²
Área Homogeneizada:	99.790,00 m ²

A área brejosa foi depreciada conforme fatores prescritos pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Departamento São Paulo, abaixo reproduzidos:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67

A área homogeneizada foi, então, calculada pelo somatório da área livre de interferências com a área homogeneizada das partes com restrições.

6.3.5 VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização e área, conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Venda: R\$ 120,39/m²

6.3.6 VALOR DE VENDA

Multiplicando o valor unitário pela área homogeneizada, obtém-se o seguinte resultado:

Valor de Venda: Valor Unitário de Venda x Área Homogeneizada

Valor de Venda: R\$ 120,39 /m² x 99.790,00 m²

Em números redondos:

Valor de Terreno: R\$ 12.010.000,00

Doze milhões e dez mil reais

Conclusão de Valor

Com base nas informações acima, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor para os fins solicitados (valor de venda), para o mês de maio de 2017, foi estimado em:

R\$ 12.010.000,00

Doze milhões e dez mil reais

7. 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 19 (dezenove) folhas e 6 (seis) anexos.

São Paulo, 09 de maio de 2017

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Responsável Técnica | Vice-presidente
São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager
CIVAS

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Frente do imóvel para a Rua Ten. Moacyr Brilhante



Vista da divisa da gleba



Vista da área de brejo



Vista da área de brejo



Vista do imóvel



Vista da gleba



Vista da gleba



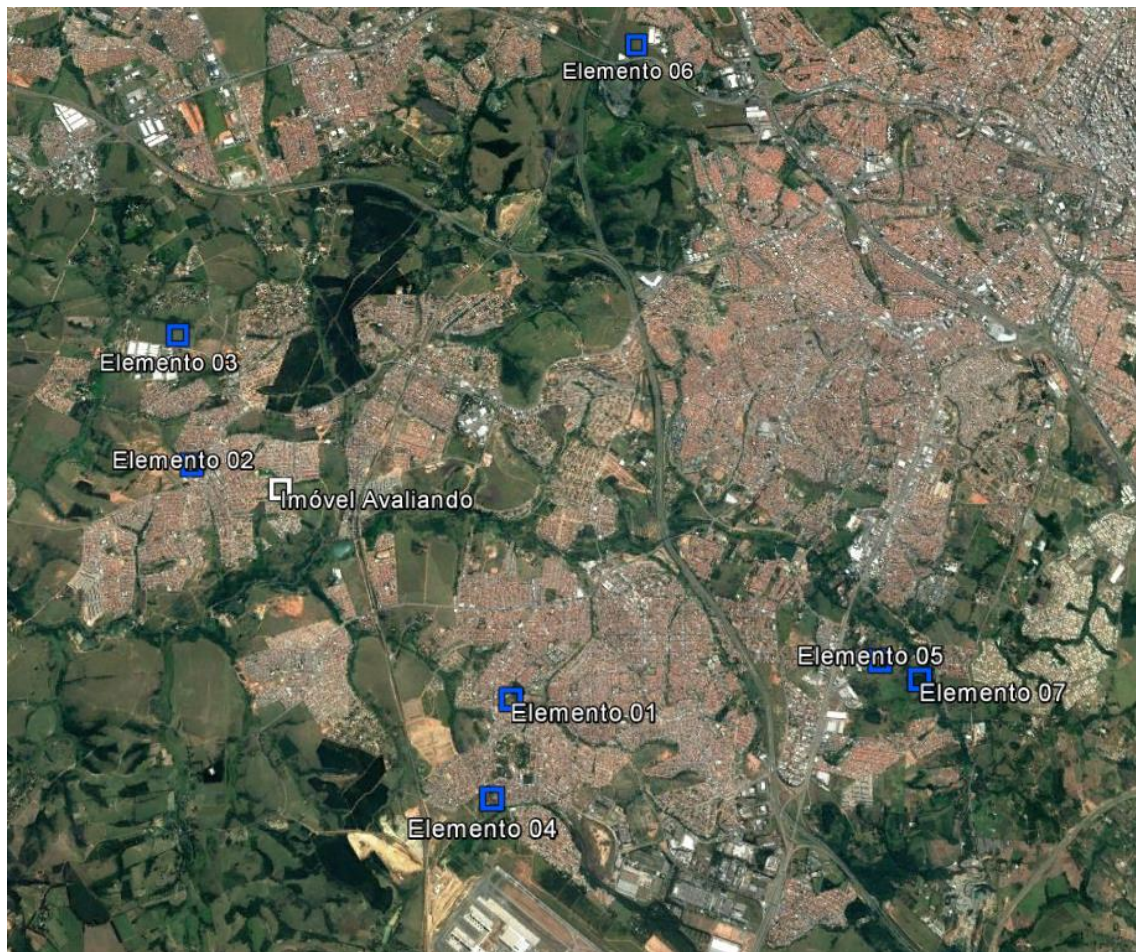
Vista da servidão de passagem de Gasoduto

> ANEXO II

> ELEMENTOS COMPARATIVOS

#	Endereço	Área de Terreno (m²)	Preço Pedido (R\$)	O/T	Fonte
1	Rua Eliane Trabulsi Valente, ao lado da Rua Manuel Coelho de Souza	42.000,00	R\$ 9.000.000,00	O	Imobiliária Carpe Diem - tel.: (19) 3579-5655 - (19) 98193-9123
2	Rua Profa. Araci Caixeta Barbosa, ao lado da Rua Natale Bertucci	471.010,68	R\$ 47.200.000,00	O	Imobiliária Inovativa Imóveis - tel.: (19) 3251-3077 - (19) 99378-7844
3	Av. John Boyd Dunlop, em frente ao Parque Valença	240.000,00	R\$ 39.600.000,00	O	Imobiliária Start Imóveis - tel.: (019) 3705-9555
4	Rua Edmir da Silva, continuação da Av. Paulo Machado de Carvalho	105.000,00	R\$ 11.500.000,00	O	Imobiliária Guimarães Siva - tel.: (11) 4777-9190 - (11) 3932-4414
5	Final da Avenida Ari Rodrigues	92.895,00	R\$ 28.731.000,00	O	Imobiliária Tonzar - tel.: (19) 3326-0788 - (19) 99787-5858
6	Rodovia Adalberto Panzan, ao lado da Pedreira	188.500,00	R\$ 37.000.000,00	O	Imobiliária Canova - tel.: (19) 3795-3030
7	Final da Rua José Fidélis Filho	355.987,00	R\$ 35.598.700,00	O	Imobiliária Display - tel.: (11) 3284-5199

Localização aproximada dos Elementos Comparativos:



> ANEXO III

> TRATAMENTO POR FATORES

Homogeneização dos Valores Unitários

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

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

Comparativo	Valor Unitário (R\$/m²) descontado Fator de Fonte	F Topo	F Transp	F Área	Fator Final	q (R\$/m²)
1	182,14	1,000	0,945	0,902	0,847	154,27
2	85,18	1,059	1,044	1,220	1,323	112,68
3	140,25	0,947	1,058	1,122	1,127	158,12
4	93,10	1,059	1,202	1,024	1,285	119,61
5	262,89	0,947	0,736	0,993	0,676	177,82
6	166,84	0,900	0,855	1,088	0,843	140,65
7	85,00	0,900	1,128	1,178	1,206	102,51

Legenda: Unitário Vu: Valor Unitário, F Transp: Fator transposição; F Topo: Fator Topografia; F Área: Fator Área; Fator Final = $\sum Fi - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

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	
Soma:	R\$ 965,66 /m²
Total de Comparativos:	7
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 137,95 /m²
Intervalo de Saneamento	
Limite Inferior:	R\$ 96,57 /m²
Limite Superior:	R\$ 179,34 /m²
Média Saneada	
Soma:	R\$ 965,66 /m²
Total de Comparativos:	7
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 137,95 /m²

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:

Tc: 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 Amostras:	7
# Graus de Liberdade:	6
Tabela t (tc de Student):	1,44
Desvio Padrão:	27,39
Limite Inferior:	R\$ 123,04 /m ²
Limite Superior:	R\$ 152,86 /m ²

Campo de Arbítrio

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

Campo de Arbítrio	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior:	R\$ 102,51 /m ²
Limite Superior:	R\$ 177,82 /m ²
Campo de Arbítrio	
Limite Inferior:	R\$ 117,26 /m ²
Limite Superior:	R\$ 158,64 /m ²

> ANEXO IV

> ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Grau de Fundamentação

Comparativo de terreno

Tabela 1 - Graus de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO

8

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

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 Precisão

Comparativo de terreno

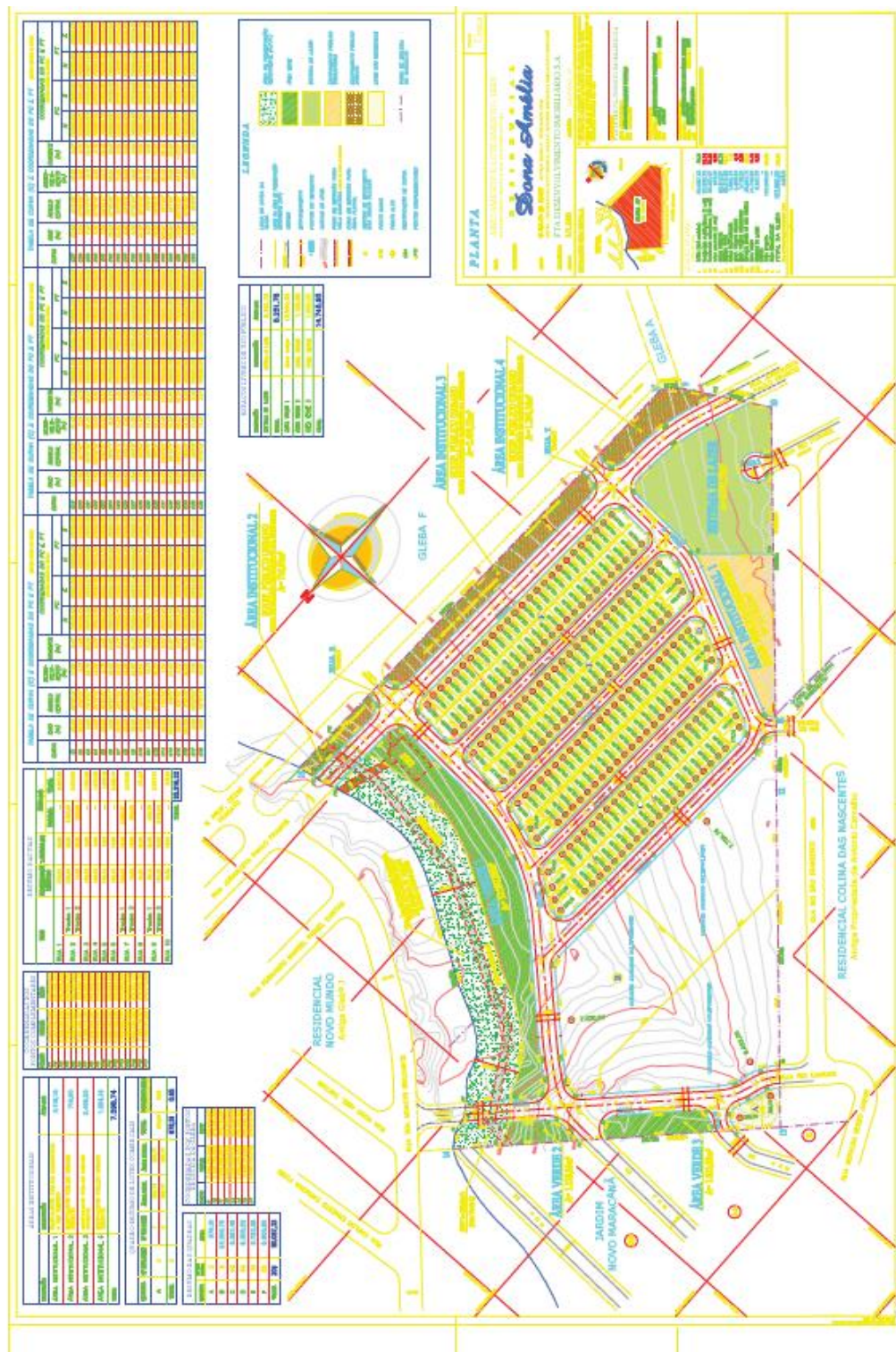
Grau de Precisão	
Limite Inferior do Intervalo de Confiança:	R\$ 121,85/m ²
Limite Superior do Intervalo de Confiança:	R\$ 149,84/m ²
Amplitude	27,99
Amplitude/Média	20%
Grau	Grau 3

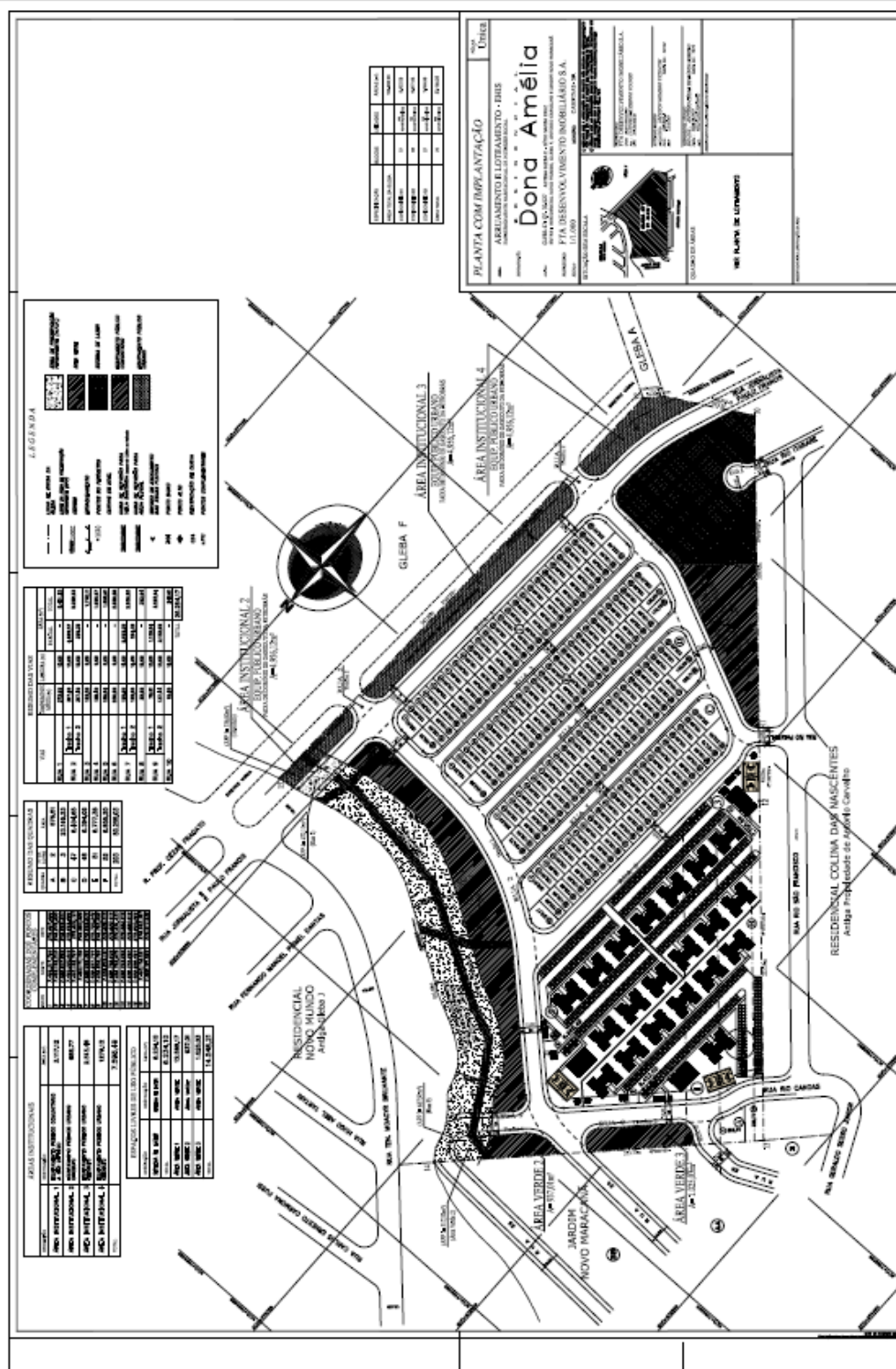
Valores de Referência

Amplitude/Média $\leq$ 30%	Grau 3
30% > Amplitude/Média $\leq$ 50%	Grau 2
Amplitude/Média > 50%	Grau 1

> ANEXO V

> DOCUMENTOS







> ANEXO VI

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Trabalhos técnicos, envolvendo vistoria, contatos, pesquisa de mercado e cálculos foram feitos durante os meses de abril e maio de 2017.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários, corretores imobiliários e profissionais qualificados, portanto, estes são suposições aceitas como válidas, corretas e fornecidas em "boa fé".

A avaliação foi baseada também em informações e dados fornecidos pelo CLIENTE, considerando-os como verdadeiros, confiáveis e precisos. Portanto a COLLIERS não aceitará a imputação de qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionado às informações fornecidas.

A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, ou outro tipo de verificação, acerca dos dados fornecidos pelo CLIENTE.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

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 as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e devidamente registrados no registro de imóveis.

Os autores deste relatório não são qualificados para comentar sobre as questões ambientais que podem afetar o valor de mercado do imóvel avaliado, incluindo, mas não se limitando à poluição ou contaminação do solo, construções, água, água subterrânea ou aérea. A menos que expressamente declarado, a propriedade é considerada como livre e desembaraçada de poluentes e contaminantes, incluindo, mas não limitado a infiltrações a culturas, condições que possam dar origem a qualquer contaminação, e em conformidade com todos os requisitos regulamentares ambientais, governamentais, ou de outra forma, e livre de qualquer condição ambiental, passada, presente ou futura, que possa afetar o valor do imóvel avaliado. Se a parte solicitante requerer informações sobre as questões ambientais, será necessária a contratação de um especialista qualificado em tais questões. Os signatários não assumem responsabilidade sobre qualquer responsabilidade legal relativa ao efeito das questões ambientais no valor do imóvel avaliado.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição

de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel. Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Importante frisar que não se considerou a interferência do gasoduto, mas que caso documentos posteriormente remetidos à apreciação da Colliers comprovem a existência dessa servidão, o valor publicado neste laudo poderá vir a ser revisto.

Para lastrear o processo de avaliação foram consultados os seguintes documentos:

- Projeto de implantação sem data;
- Delimitação do perímetro do terreno em arquivo *Google Earth*.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Toda a área deste imóvel foi devidamente visitada. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.

As recomendações e/ou conclusões constantes do Relatório são aplicáveis apenas para fatos e circunstâncias específicas apresentadas pelo cliente e serão utilizados somente para o propósito aqui mencionado, ficando a COLLIERS isenta de qualquer tipo de responsabilidade caso o CLIENTE utilize o presente Relatório para quaisquer outras finalidades divergentes da aqui especificada.

A COLLIERS não será responsável por atualizar ou suplementar qualquer informação contida no Relatório, salvo expressa solicitação do CLIENTE, e mediante pagamento de honorários adicionais.

Este relatório só é válido se nele têm a assinatura original dos autores.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Os valores estão fixados em moeda nacional corrente, ou seja, Real (R\$) e são validos para a data base de maio de 2017.