



Laudo de Avaliação

ELABORADO PARA BRB DTVM
MAIO DE 2016
LAUDO 5320/16

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. Solicitante	3
1.2. Objeto	3
1.3. Finalidade	3
1.4. Datas	3
1.5. Valores.....	4
2. CONDIÇÕES E TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	5
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
3.1. Aspectos de Localização	6
3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários	10
3.3. Atividades Existentes no Entorno	10
3.4. Descrição do Entorno	11
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	11
4.1. Terreno	11
4.2. Construção	12
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	30
6. VALOR DE LOCAÇÃO.....	31
6.1. Metodologia	31
6.2. Elementos Comparativos.....	31
6.3. Tratamento por Fatores	32
6.4. Situação Paradigma – Conjuntos Corporativos	35
6.5. Valor Unitário – Conjuntos Corporativos.....	35
6.6. Valor de Locação – Conjuntos Corporativos.....	36
6.7. Situação Paradigma – Mall.....	37
6.8. Valor Unitário – Mall.....	37
6.9. Valor de Locação – Mall	38
7. FAIR VALUE	39
7.1. Metodologia	39
7.2. Premissas	39
7.3. Fair Value	44
8. TERMO DE ENCERRAMENTO	45

1. INTRODUÇÃO

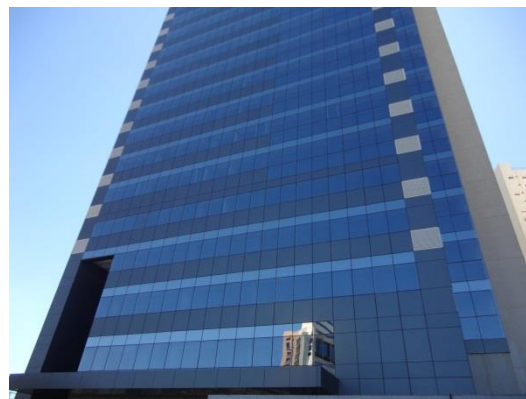
1.1. Solicitante

BRB DTVM - TC Btowers Fundo de Investimento Imobiliário

1.2. Objeto

Endereço: Avenida Deputado Jamel Cecílio com a Rua 56, Quadra B27 – Jardim Goiás – Goiânia – GO

Área Construída Corporate: 10.408,45 m²
(NOTA: Áreas obtidas pela cópia da Matrícula nº 65.778 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiás)



Área Construída Mall: 5.065,54 m²
(NOTA: Áreas obtidas pela cópia da Matrícula nº 65.778 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiás)

Vagas de Garagem Corporate: 219 unidades

Vagas de Garagem Mall: 60 unidades

1.3. Finalidade

Avaliação do valor de mercado para locação e o *fair value* do imóvel.

1.4. Datas

- Data da vistoria: 02/05/2016
- Data base do trabalho: Maio de 2016

1.5. Valores

Fair Value – TECPAV

R\$ 32.263.000,00

(Trinta e dois milhões duzentos e sessenta e três mil reais)

(Maio de 2016)

Valor de Locação - TECPAV

R\$ 367.600,00

(Trezentos e sessenta e sete mil e seiscentos reais)

(Maio de 2016)

Fair Value – SPE

R\$ 28.726.000,00

(Vinte e oito milhões setecentos e vinte e seis mil reais)

(Maio de 2016)

Valor de Locação - SPE

R\$ 330.100,00

(Trezentos e trinta mil e cem reais)

(Maio de 2016)

2.CONDIÇÕES E TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a nossa Proposta nº 4266/2016, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel comercial localizado Avenida Deputado Jamel Cecílio com a Rua 56, Quadra B27 – Jardim Goiás – Goiânia – GO, para a data-base de Maio de 2016 para BRB DTVM, doravante chamada “Cliente”.

Entendemos que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor de locação e *fair value* do referido imóvel localizado em Goiânia – GO, de acordo com o escopo estabelecido 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.

Para tanto, os estudos foram realizados por duas metodologias: o valor de locação foi estimado através da comparação direta com imóveis semelhantes e inseridos na mesma região socioeconômica, já o *fair value* foi estimado pelo Método da Renda, onde o imóvel foi considerado como um gerador de renda por um período de dez anos em um fluxo de caixa descontado.

Foram consideradas na avaliação 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*.

Fair Value é o preço estimado para transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, informadas e dispostas a negociar, que reflita os respectivos interesses das partes.

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, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se somente ao escopo e às solicitações feitas à Colliers pelo Cliente e se destinam única e exclusivamente para os

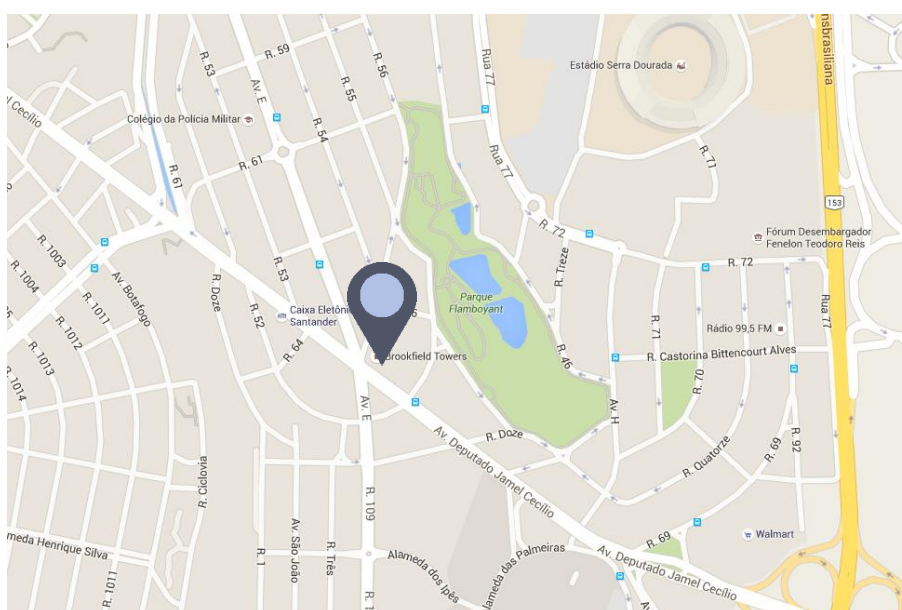
fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os aqui mencionados.

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	: Avenida Deputado Jamel Cecílio com a Rua 56, Quadra B27
Município – Estado	: Goiânia - GO
Densidade de Ocupação	: Alta
Padrão Econômico	: Médio-alto
Categoria de Uso Predominante	: Comercial e Residencial
Valorização Imobiliária	: Estável
Vocação	: Comercial
Acessibilidade	: Boa



Mapa de localização do imóvel



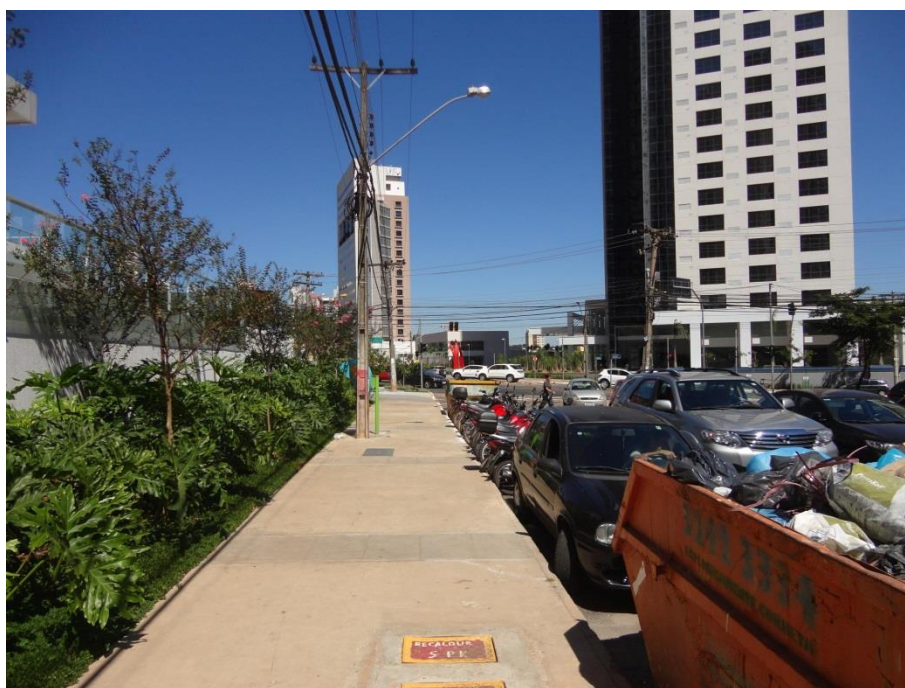
Vista aérea de localização do imóvel e entorno



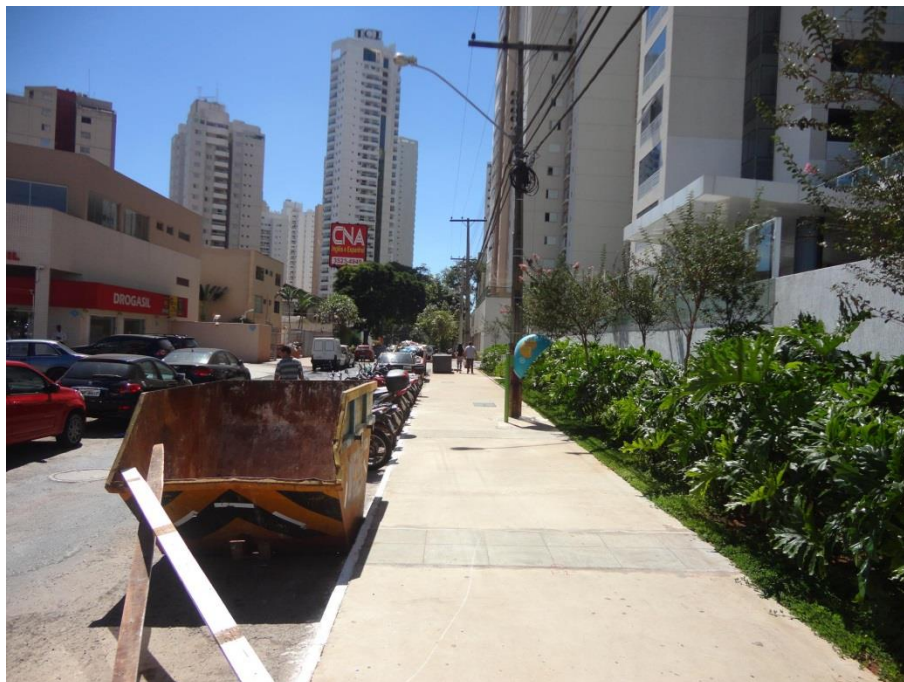
Avenida Deputado Jamel Cecílio, com o imóvel à esquerda



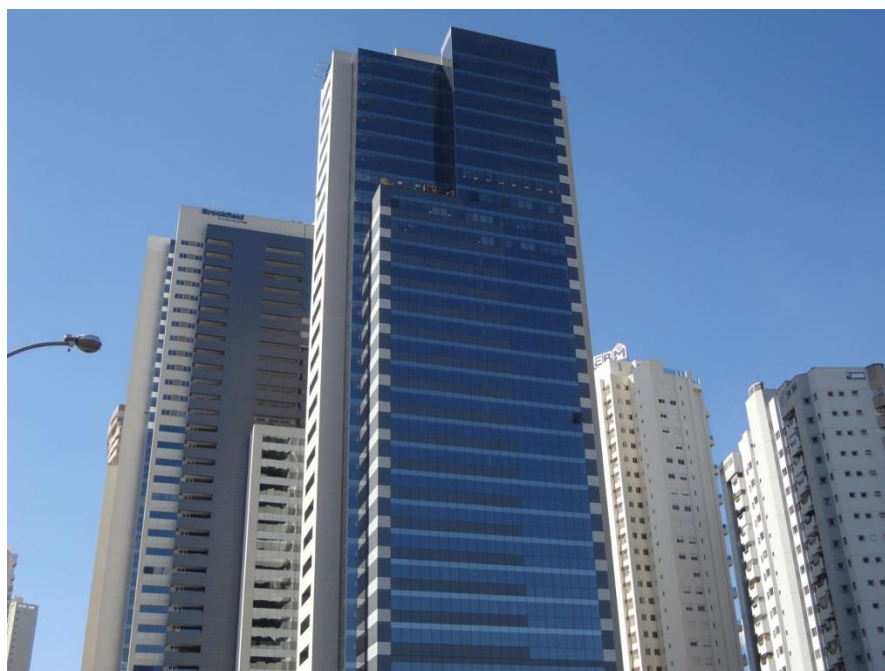
Avenida Deputado Jamel Cecílio, com o imóvel à direita



Rua 56, com o imóvel à esquerda



Rua 56, com o imóvel à direita



Fachada do imóvel



Entrada

3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

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

Comércio	: Até 100m
Escola	: De 300m de 500m
Serviços Médicos	: Acima de 1.000m
Recreação e Lazer	: Até 100m
Correio	: De 500m de 1.000m
Agências Bancárias	: De 100m de 300m
Transporte	: Até 100m

3.4. Descrição do Entorno

Ocupação da Região	: Heterogênea
Ocupação Industrial	: Inexpressiva
Ocupação Comercial	: Existente de Padrão médio-alto
Ocupação Residencial	: Expressiva de Padrão médio
Distância do Centro	: 3 km
Principais Vias de Acesso	: Avenida Deputado Jamel Cecílio
Pontos de Destaque	: Shopping Flamboyant, Estádio Serra Dourada, Parque Flamboyant

O imóvel localiza-se no bairro Jardim Goiás na cidade de Goiânia. É um bairro cujo crescimento deu-se a partir da década de 80 tendo como ponto de destaque o Shopping Flamboyant, maior shopping do estado. O surgimento de empreendimentos de classes A e B se intensificaram na última década, especialmente com a criação do Parque Flamboyant no ano de 2007 que fez com que ocorresse uma valorização do bairro trazendo um maior desenvolvimento ao mesmo.

Encontram-se próximos ao imóvel avaliados diferentes edifícios comerciais com padrões variados. Boa parte desses imóveis possuem lojas em seus térreos e mezaninos.

A Avenida Deputado Jamel Cecílio possui movimentação intensa de veículos. Há um ponto de ônibus próximo ao imóvel que leva a regiões mais centrais da cidade. O entorno possui também uma infraestrutura completa em termos de melhoramentos públicos, equipamentos e serviços urbanos.

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1. Terreno

O terreno do imóvel em estudo possui uma área de 7.321,12 m² segundo a cópia da Matrícula nº 65.778 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiás. O imóvel

possui frentes para a Avenida Deputado Jamel Cecílio e para a Rua 56. O terreno possui as seguintes características:

- Superfície: Aparentemente seca
- Topografia: Plano
- Frente: No nível do logradouro
- Zoneamento: Segundo a Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007, os imóveis estão inseridos no perímetro da Macrozona Construída dentro da Área Desaceleração de Densidade, para as quais são dirigidas ações de controle e redução do atual processo de densificação urbana.

4.2. Construção

Sobre o terreno está construído um empreendimento comercial chamado Brookfield Towers. A Torre A tem funções residencial e Office, enquanto a Torre B possui conjuntos corporativos. O térreo e o mezanino compõem o Mall que possui diversas áreas para lojas.

Atualmente o imóvel possui apenas alguns conjuntos corporativos alugados, enquanto a área de Mall ainda está vazia. O empreendimento é novo, tendo sido finalizado no ano de 2015.

O imóvel em avaliação é a área Mall, que possui 5.065,54 m² e 73 conjuntos corporativos da Torre B. Sendo a Torre B é composta por:

- 28 (vinte e oito) pavimentos tipo, sendo 10 (dez) pavimentos com três salas e 18 (quinze) pavimentos com quatro salas, totalizando 102 (cento e duas) unidades;
- Ático contendo casas de máquinas, barrilete, área de escape, hall técnico, mesas motores, casa de máquina de extração de fumaça, casa de máquina de incêndio, reservatório superior com duas células, e escada de incêndio com duto de pressurização e antecâmara.

Os pavimentos tipo são constituídos por 3 (três) ou 4 (quatro) salas corporativas por pavimento; hall de elevadores; 07 (sete) elevadores; sendo 06 (seis) elevadores sociais e 01 (um) elevador de emergência/ serviços; 01 (uma) escada de emergência com portas corta fogo; 01 (um) DML e 03 (três) ou 04 (quatro) lajes técnicas.

As salas tipo são compostas de 1 (um) sanitário masculino e 1 (um) sanitário feminino.

As áreas privativas das salas, conforme matrícula são as seguintes:

Área Privativa das Salas	
101 e 201	144,20 m ²
301 a 2801	144,69 m ²
102 e 202	209,46 m ²
302 a 2002	124,54 m ²
2102 a 2802	148,82 m ²
103 e 203	162,81 m ²
303 a 2003	124,54 m ²
2103 a 2803	164,97 m ²
304 a 2004	144,69 m ²

Possui as seguintes características principais:

Características Principais

Cobertura	Laje impermeabilizada
Estrutura:	Concreto armado e perfis metálicos
Fechamento:	Alvenaria de tijolos cerâmicos furados, tijolos comuns, blocos de concreto celular, blocos e canaletas de concreto e gesso acartonado (<i>Dry Wall</i>)
Fachada:	Pele de vidro
Idade:	Novo
Estado de Conservação:	Novo (A)

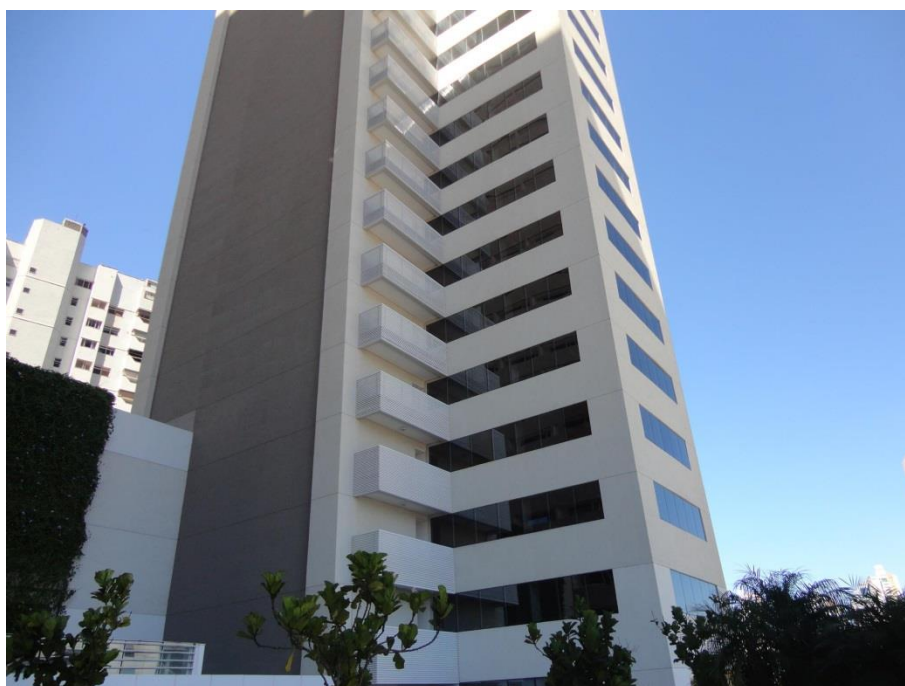
Acabamentos:

Piso:	Laje com desnível de 15 cm para piso elevado nas salas, porcelanato, nos sanitários, laje com desnível nas lojas sem acabamento;
Paredes:	Alvenaria com reboco e gesso acartonado (<i>Dry Wall</i>) nas salas corporativas; cerâmica nos sanitários; textura fina acrílica sobre massa corrida PVA, bloco de concreto aparente;
Fôrro:	Laje aparente nas salas corporativas e lojas; placa de gesso nos sanitários;
Esquadrias:	Alumínio

Fotografias:



Fachada com a Torre B à frente



Fachada lateral da Torre B



Térreo/Mall com a área de praça de alimentação



Acesso aos elevadores da Torre B



Vista interna da recepção da Torre B



Área de circulação do térreo/Mall



Área de lojas do térreo/Mall



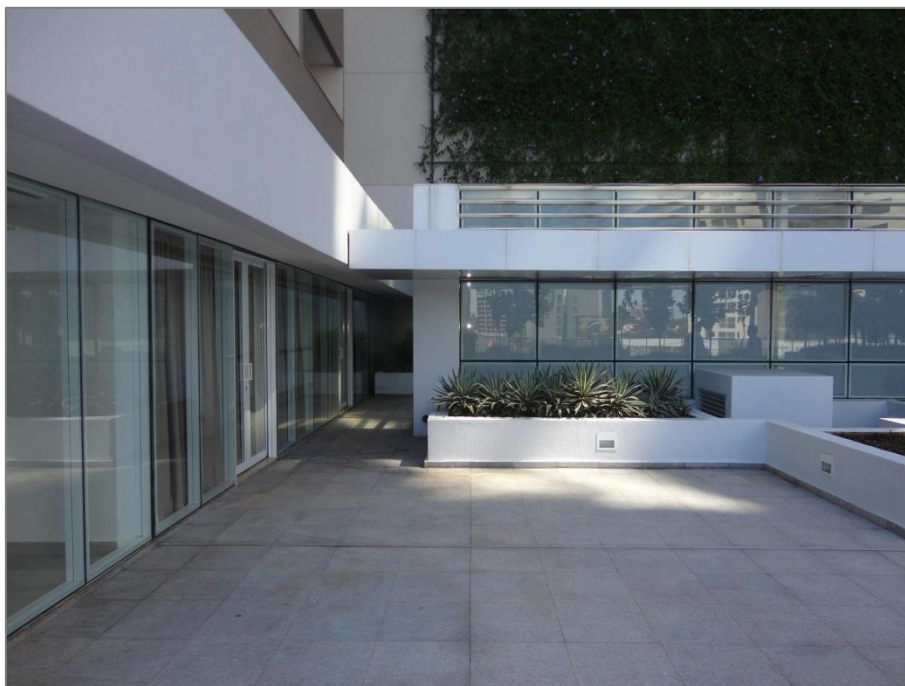
Circulação do térreo/Mall



Loja no térreo/Mall



Banheiro da área Mall



Vista do Mezanino



Vista do Mezanino



Sala de reuniões no Mezanino



Sala/Loja no Mezanino



Sala de reuniões no Mezanino



Hall de elevadores dos pavimentos tipo da Torre B



Sala de 144,69 m² - 301 a 2801



Sala de 144,69 m² - 301 a 2801



Sala de 148,82 m² - 2102 a 2802



Sala de 148,82 m² - 2102 a 2802



Sala de 164,97 m² - 2103 a 2803



Tipologia dos banheiros das salas corporativas



Sala de 124,54 m² - 302 a 2002



Sala de 124,54 m² - 303 a 2003



Sala de 144,69 m² - 304 a 2004



Sala de 144,20 m² - 101 e 201



Sala de 209,46 m² - 102 e 202



Sala de 162,81 m² - 103 e 203



Estacionamento no subsolo 1



Estacionamento no subsolo 2



Acesso ao estacionamento pela Rua 56



Entrada de serviço da Torre B

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Jardim Goiás está entre os bairros nobres da capital goiana, juntamente com o Setor Oeste, o Setor Bueno e o Setor Marista, que concentram grande parte dos serviços da cidade. De modo geral, estas regiões são homogêneas e a logística de acesso é comum para todas. As regiões com maior consolidação de serviços e comércios são as que mais detêm oferta de empreendimentos. Nos últimos dez anos a cidade recebeu significativo número de novos empreendimentos residenciais e comerciais. Contudo aproximadamente 10% destes foram residenciais e 90% comerciais.

O crescimento do estoque do mercado de escritórios da cidade, de 2008 a 2013, foi de aproximadamente 42% a.a. A estimativa é que esta velocidade de crescimento do estoque tenha se mantido de 2013 a 2016.

O estoque previsto para 2016 pode superar os 500.000 m² de escritórios. Deste estoque, percebe-se a grande predominância de empreendimentos com salas comerciais até 50m², sendo que alguns empreendimentos permitem a junção de salas para disponibilizar maiores espaços.

Contudo este significativo aumento de oferta não recebeu demanda compatível, e desde 2013 já se observava que, do estoque existente, aproximadamente 20% ainda se encontravam disponíveis para venda. Com o aumento progressivo de estoque ao longo dos anos e uma baixa taxa de absorção, o cenário de disponibilidade se agrava.

Este cenário impacta os preços pedidos, que, ao longo dos últimos anos vem apresentando característica de estabilidade com leve tendência de queda. Em 2014 havia expectativas de fechar contratos de locação em R\$ 55,00/m², cenário que não se encontra no momento.

O mercado de escritórios goianiense não dispõe de muitos produtos corporativos, sendo a maioria dos espaços maiores conseguidos por meio da aglutinação de saletas. Pensando no sistema *mixed use* do imóvel avaliado são poucos os empreendimentos prontos, destacam-se o Lozandes, em fase final e com uso parcial no momento, e o Nexus, com conclusão para 2020.

Os valores pesquisados para imóveis com áreas similares e mesma proporção de vagas de garagem (em torno de 1 vaga para cada 40 a 50 m² de área privativa) variaram dentro do intervalo entre R\$ 31,00/m² e R\$ 55,00/m², conforme localização, padrão e idade de construção.

As áreas oscilaram entre 67,00 m² e 538,00 m².

Os imóveis em estudo apresentam como pontos fortes sua localização, próximo a principais vias da região e de pontos geradores de demanda; boa flexibilidade de *layout* dos pavimentos; boa disponibilidade e proporção de vagas; inserção em um complexo multiuso.

O complexo multiuso em que se insere o imóvel avaliado. Unindo uma torre com características residenciais e de office, uma torre exclusivamente corporativa, e uma área grande para lojas de comércio e serviços. Este é, sem dúvida, um fator positivo para o imóvel avaliado.

Contudo, pelo fato de encontrar-se com uma vacância acima de 80% e devido à situação geral do mercado de escritórios da cidade e da economia do País, estima-se um cenário de liquidez médio-baixo.

6. VALOR DE LOCAÇÃO

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – 2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4. Empreendimentos.

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

A avaliação foi efetuada em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008 da CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

6.1. Metodologia

Para estimativa do valor de locação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na avaliação do imóvel pela comparação direta com outros similares locados ou oferecidos para locação situados na mesma região geoeconômica do avaliando.

6.2. Elementos Comparativos

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

O campo amostral utilizado para a determinação dos valores é composto por 12 (doze) elementos comparativos para escritórios e 7 (sete) elementos comparativos para lojas que podem ser observados junto ao Anexo 1 – Elementos Comparativos.

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

6.3. Tratamento por Fatores

Fator de Fonte

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

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados para aferição foram baseados na seguinte escala de valores:

I - Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
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 Média-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
		Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80
De 70% a 40%	0,95				
Abaixo de 40%	0,90				

Os índices locais, tanto dos elementos comparativos como do avaliando, foram calculados pelo somatório dos fatores dos itens respectivos do Grupo I – Equipamentos Urbanos multiplicado pelos fatores respectivos do Grupo II – Características da Região.

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 será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + ((IL_{AVA} - IL_{COMP}) / IL_{COMP}) \times pt$$

Onde:

F_{transp} : Fator Transposição

IL_{AVA}: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

IL_{COMP}: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

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

Fator Padrão Construtivo

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 2002, 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 Ribeirão Preto.

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 será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

F_{pc}: Fator Padrão Construtivo

Pd_{AVA}: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

Pd_{COMP}: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

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

Fator Depreciação

Para a consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heidecke que leva em conta o estado de conservação em que se apresenta a edificação, a sua

vida útil e a sua idade. Neste método, o fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel.

Obtido o fator k resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física (F_d) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$F_d = (100 - k) / 100$$

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

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

Onde:

F_{dep} : Fator Depreciação

$F_{dep_{AVA}}$: Fator de Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando

$F_{dep_{COMP}}$: Fator de Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

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

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 Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$F_a = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de terreno avaliado})} \Rightarrow \text{para diferença inferior a 30\%}$$

ou,

$$F_a = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de terreno avaliado})} \Rightarrow \text{para diferença superior a 30\%}$$

6.4. Situação Paradigma – Conjuntos Corporativos

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída =	142,58 m ²
Número de Vagas =	3
Índice de Local =	138,00
Cota-Parte Terreno =	20%
Cota-Parte Construção =	80%
Padrão =	2,286
Idade considerada =	Menos de 1 ano
Vida Útil Referencial =	60 anos
Estado de Conservação =	A
Fator de Depreciação =	1,00

A área construída foi adotada como uma média da área dos diferentes conjuntos disponíveis.

6.5. Valor Unitário – Conjuntos Corporativos

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através dos fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores, obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação por metro quadrado de área homogeneizada:

Valor unitário básico de locação

R\$ 42,29/m²/mês

6.6. Valor de Locação – Conjuntos Corporativos

O valor locativo total foi obtido pela multiplicação do valor unitário básico de locação pela área do imóvel e somando-se ao resultado o produto das vagas pelo valor unitário de locação de vagas na região. Aqui são apresentados dois valores, o relativo aos conjuntos corporativos em nome da TECPAV e aos conjuntos corporativos em nome da SPE.

- **TECPAV**

Valor de Locação = R\$ 42,29/m²/mês x 7.898,93 m² + 168 vagas x R\$ 200,00/vaga/mês

Valor de Locação = R\$ 367.628,57 /mês

Em números redondos:

Valor de Locação - TECPAV

R\$ 367.600,00

(Trezentos e sessenta e sete mil e seiscentos reais)

(Maio de 2016)

- **SPE**

Valor de Locação = R\$ 42,29/m²/mês x 2.509,52 m² + 51 vagas x R\$ 200,00/vaga/mês

Valor de Locação = R\$ 116.322,14/mês

Em números redondos:

Valor de Locação - SPE

R\$ 116.300,00

(Cento e dezesseis mil e trezentos reais)

(Maio de 2016)

6.7. Situação Paradigma – Mall

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída =	282,43 m ²
Número de Vagas =	60
Índice de Local =	138,00
Cota-Parte Terreno =	20%
Cota-Parte Construção =	80%
Padrão =	2,286
Idade considerada =	Menos de 1 ano
Vida Útil Referencial =	60 anos
Estado de Conservação =	A
Fator de Depreciação =	1,00

Para área construída foi adotada uma média da área total do Mall pela quantidade de lojas.

6.8. Valor Unitário – Mall

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através dos fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores, obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação por metro quadrado de área homogeneizada:

Valor unitário básico de locação

R\$ 39,83/m²/mês

6.9. Valor de Locação – Mall

O valor locativo total foi obtido pela multiplicação do valor unitário básico de locação pela área do imóvel e somando-se ao resultado o produto das vagas pelo valor unitário de locação de vagas na região.

Valor de Locação = R\$ 39,83/m²/mês x 5.065,54m² + 60 vagas x R\$ 200,00/vaga/mês

Valor de Locação = R\$ 213.767,93 /mês

Em números redondos:

Valor de Locação

R\$ 213.800,00

(Duzentos e doze mil e quatrocentos reais)

(Maio de 2016)

7. FAIR VALUE

7.1. Metodologia

Em se tratando de imóvel para renda, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

Para tanto, foram consideradas as seguintes premissas:

7.2. Premissas

Considerando o contrato atual e a sua possibilidade de renovação, o fluxo de caixa apresenta horizonte de 10 anos, ao final do qual é simulada a venda da propriedade.

a) Receitas Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente o contrato de locação vigente até seu prazo de término, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

As receitas são os aluguéis a serem recebidos durante o período de análise do fluxo de caixa.

Como existem contratos ativos de alguns conjuntos corporativos e algumas lojas, estes foram inseridos no fluxo de caixa com suas devidas premissas. Os valores de contrato foram corrigidos para a data atual de acordo com o que é previsto para cada um dos contratos. Os contratos dos conjuntos locados pela Bayer e pelo IBBA foram minorados em 6%, referente à cota que a imobiliária responsável pela locação recebe todos os meses.

Para as áreas vagas consideraram-se os valores de locação apurados nos item 6.6 Valor de Locação – Conjuntos Corporativos e 6.9 Valor de Locação - Mall, ou seja, R\$ 46,34/m² para os conjuntos corporativos (valor com vagas de garagem) e R\$ 39,56/m² para o Mall.

Durante o período no qual há contrato com a Multipark, foi considerado o valor médio do faturamento dos últimos 6 (seis) meses que resultou em uma receita de R\$ 2.127,92, de acordo com a premissa de aluguel do contrato. Após o término,

foi considerada uma receita de R\$ 12.000,00/mês referente ao aluguel das 60 vagas para mensalistas.

- **Aluguel – Contrato Vigente**

De acordo com o quadro a seguir os contratos vigentes são:

Contratos SPE	
Locatário:	Studio Dançarte
Loja:	600 m ²
Valor:	R\$ 27 - 30 - 33 - 37 /m ²
Correção:	Fixo
Início:	18/12/2015
Duração:	54 meses
Carência	6 meses
Locatário:	Casa Leond
Loja:	62 m ²
Valor:	R\$ 70,00/m ²
Correção:	Fixo
Início:	02/05/2016
Duração:	36 meses
Carência	3,5 meses
Locatário:	Multipark
Loja:	58 vagas de estacionamento
Valor:	R < R\$ 40.000 = R*16,37% R > R\$ 40.000 = R*33,47%
Início:	02/09/2014
Duração:	48 meses
Carência	15 meses

Contratos TECPAV	
Locatário:	Bayer
Salas:	1902, 1903 e 2002 - 373,62 m²
Valor:	R\$ 43,00/m²
Correção:	IGPM + 4,5%
Corrigido:	R\$ 53,31/m²
Início:	11/11/2014
Duração:	60 meses
Carência	8 meses
Locatário:	Saga
Salas:	2102 e 2103 - 343,79 m²
Valor:	R\$ 43 - 45 - 47 - 49 - 51 /m²
Correção:	IGPM + 4,5%
Corrigido:	R\$ 49,72 - 52,03 - 54,34 - 56,65 - 58,97 /m²
Início:	04/05/2015
Duração:	60 meses
Carência	8 meses
Locatário:	IBBA
Salas:	2202 e 2203 - 343,79 m²
Valor:	R\$ 38,00/m²
Correção:	IGPM
Corrigido:	R\$ 40,81/m²
Início:	13/10/2015
Duração:	60 meses
Carência	2 meses

Notas: (1) Foram considerados todos os descontos previstos nos contratos. (2) Os valores dos contratos foram atualizados até a data base deste trabalho. (3) Os conjuntos vagos foram considerados locados a valor de mercado, sendo absorvidos em 30 meses.

• Aluguel – contrato hipotético

Ao término de cada contrato vigente, foi considerada a locação hipotética do imóvel a valor de mercado, conforme item **6.6 – Valor de Locação – Conjuntos Corporativos e 6.9 Valor de Locação - Mall**. Os contratos hipotéticos possuem as seguintes características:

- Valor de Locação de Mercado: R\$ 367.000,00/mês (TECPAV) e R\$ 330.100/mês (SPE);
- Prazo do contrato: 5 anos
- Área considerada: 7.898,93 m² (TECPAV) e 7.575,06 (SPE)
- Crescimento real (acima da inflação): 0,00%

• Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de *terminal cap rate* de 10,00% 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.

b) Despesas Projetadas

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel, após o termino do contrato, será correspondente ao valor de 1,0 aluguéis.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 3,0% do valor residual.

- Despesas Durante a Vacância

Durante o período de vacância de 6 (seis) meses entre o final dos contratos atuais e o início dos novos contratos de aluguel, as seguintes despesas foram consideradas:

- Condomínio: R\$ 15,00/m²
- IPTU: R\$ 2,00/m²

- Gestão de Locação

Foi considerada remuneração pela gestão da locação equivalente a 1,50% da receita mensal.

- Fundo de Reposição do 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 edifício para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

O montante a ser provisionado varia de acordo com a tipologia do imóvel e suas condições de uso, considerou-se para este caso um FRA de 1,0% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

c) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 10,50% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da 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.

7.3. Fair Value

O *fair value* é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa, descontado às taxas mencionadas acima, conforme o Anexo 3 a este relatório.

Em números redondos:

Fair Value – TECPAV

R\$ 32.263.000,00

(Trinta e dois milhões duzentos e sessenta e três mil reais)

(Maio de 2016)

Fair Value – SPE

R\$ 28.726.000,00

(Vinte e oito milhões setecentos e vinte e seis mil reais)

(Maio de 2016)

Fair Value – Total

R\$ 60.989.000,00

(Sessenta milhões novecentos e oitenta e nove mil reais)

(Maio de 2016)

8. 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 45 (quarenta e cinco) folhas e 6 (seis) anexos.

São Paulo, 17 de Maio de 2016.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA-SP: 0931874

CÓPIA DIGITAL

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

CÓPIA DIGITAL

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

ANEXOS

ANEXO 1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

LOCAÇÃO – SALAS

1	Endereço:	Avenida T-10 esquina com Quadra 102 - Setor Bueno	Fonte:	QS Imóveis - (62) 9844-5313
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	14.500,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	313,00
Mês:	Número de Vagas:	8,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	1	Padrão:	2,29
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,992
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	11.450,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 43,46 /m²

2	Endereço:	Av. Olinda com Av. PL 3	Fonte:	QS Imóveis - (62) 9844-5313
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	20.000,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	401,00
Mês:	Número de Vagas:	8,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	0	Padrão:	2,29
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	1,000
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	16.400,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 50,80 /m²

3	Endereço:	Rua 3 esquina com Rua 14 - Setor Oeste	Fonte:	Pointer Imobiliária - (62) 3088-3702
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	6.800,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	147,00
Mês:	Número de Vagas:	4,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	3	Padrão:	2,29
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,979
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	5.320,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 39,63 /m²

4	Endereço:	Rua João de Abreu, 116	Fonte:	Top Producer - (62) 4013-4100
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	5.000,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	113,50
Mês:	Número de Vagas:	3,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	3	Padrão:	2,29
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,979
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	3.900,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 36,25 /m²

5	Endereço:	Avenida T-63, 1206	Fonte:	Vesper Agência - (62) 3250-5555
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	6.000,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	180,00
Mês:	Número de Vagas:	0,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	5	Padrão:	2,04
Ano:	Estado de Conservação:	B	Fator de Depreciação:	0,965
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	5.400,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 37,29 /m²

6	Endereço:	Avenida Deputado Jamel Cecílio com a Avenida E	Fonte:	Urbs Imobiliária - (62) 3238-2300
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	30.000,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	538,00
Mês:	Número de Vagas:	10,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	0	Padrão:	2,29
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	1,000
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	25.000,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 54,88 /m²

7	Endereço:	Avenida T-63, 1296	Fonte:	Vesper Agência - (62) 3250-5555
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	6.560,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	164,00
Mês:	Número de Vagas:	5,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	5	Padrão:	2,29
Ano:	Estado de Conservação:	B	Fator de Depreciação:	0,965
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	4.904,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 33,58 /m²
8	Endereço:	Avenida Deputado Jamel Cecílio com a Rua 14	Fonte:	Invest Imóveis - (62) 3541-0000
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	6.872,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	124,00
Mês:	Número de Vagas:	3,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	1	Padrão:	2,29
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,992
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	5.584,80	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 45,85 /m²
9	Endereço:	Avenida 136 com a Rua 1137	Fonte:	Invest Imóveis - (62) 3541-0000
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	7.500,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	240,00
Mês:	Número de Vagas:	0,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	1	Padrão:	2,05
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,992
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	6.750,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 35,21 /m²
10	Endereço:	Avenida Eng. Eurico Viana com a Avenida do Comércio	Fonte:	MTK - (62) 3278-1180
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	8.700,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	247,00
Mês:	Número de Vagas:	0,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	1	Padrão:	2,29
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,992
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	7.830,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 36,68 /m²
11	Endereço:	Rua João de Abreu, 192	Fonte:	Urbs Imobiliária - (62) 3238-2300
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	16.000,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	304,00
Mês:	Número de Vagas:	7,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	1	Padrão:	2,29
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,992
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	13.000,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 51,27 /m²
12	Endereço:	Avenida Deputado Jamel Cecílio com a Rua 52	Fonte:	Urbs Imobiliária - (62) 3238-2300
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	3.400,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	67,00
Mês:	Número de Vagas:	1,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	5	Padrão:	2,29
Ano:	Estado de Conservação:	B	Fator de Depreciação:	0,965
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	2.860,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 42,56 /m²

LOCAÇÃO – LOJAS

1	Endereço:	Avenida Deputado Jamel Cecílio com a Rua 14	Fonte:	Vicente Imóveis - (62) 3434-0134
O/T:	O	Município	Preço (R\$):	3.000,00
V/L:	L	Área de Terreno (m²):	Área Privativa (m²):	83,88
Mês:	Número de Vagas:	0,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	1	Padrão:	2,05
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,992
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	2.700,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 35,68 /m²
2	Endereço:	Rua 1136, 246	Fonte:	BL Imóveis - (62) 3092-2555
O/T:	O	Município	Preço (R\$):	12.000,00
V/L:	L	Área de Terreno (m²):	Área Privativa (m²):	348,00
Mês:	Número de Vagas:	4,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	4	Padrão:	2,29
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,970
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	10.000,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 38,05 /m²
3	Endereço:	Rua T-53 com a Rua 15 - Setor Marista	Fonte:	Urbs Imobiliária - (62) 3238-2300
O/T:	O	Município	Preço (R\$):	7.500,00
V/L:	L	Área de Terreno (m²):	Área Privativa (m²):	179,16
Mês:	Número de Vagas:	8,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	1	Padrão:	2,29
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,992
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	5.150,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 42,19 /m²
4	Endereço:	Avenida E, 1470	Fonte:	Maremma Imóveis - (62) 3259-1122
O/T:	O	Município	Preço (R\$):	2.500,00
V/L:	L	Área de Terreno (m²):	Área Privativa (m²):	38,10
Mês:	Número de Vagas:	1,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	1	Padrão:	2,29
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,992
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	2.050,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 42,24 /m²
5	Endereço:	Avenida Eng. Eurico Viana com a Rua Manaus	Fonte:	My Brokers - (62) 4007-2717
O/T:	O	Município	Preço (R\$):	4.200,00
V/L:	L	Área de Terreno (m²):	Área Privativa (m²):	94,00
Mês:	Número de Vagas:	0,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	2	Padrão:	2,05
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,988
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	3.780,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 44,99 /m²

6	Endereço:	Rua T-55, 1050	Fonte:	Bambui - (62) 3239-1919
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	19.200,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	428,16
Mês:	Número de Vagas:	12,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	0	Padrão:	2,05
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	1,000
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	14.880,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 46,16 /m²

7	Endereço:	Avenida Portugal, próximo ao 457	Fonte:	Pentágono Imóveis - (62) 4006-2600
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço (R\$):	7.000,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área Privativa (m²):	230,00
Mês:	Número de Vagas:	3,00	Fator de elasticidade:	0,90
5	Idade (anos):	0	Padrão:	1,84
Ano:	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	1,000
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	5.700,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 29,52 /m²

ANEXO 2

TRATAMENTO POR FATORES VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneização dos Valores Unitários - Salas Corporativas

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

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

Elemento	Valor Unitário (R\$/m²) descontados fator oferta e vagas	F Pd	F Dep	F Transp	F Area	Fator Final	q (R\$/m²)
1	36,58	1,0000	1,0070	1,0780	1,1030	1,19	43,46
2	40,90	1,0000	1,0000	1,1040	1,1380	1,24	50,80
3	36,19	1,0000	1,0170	1,0700	1,0080	1,10	39,63
4	34,36	1,0000	1,0170	1,0930	0,9450	1,06	36,25
5	30,00	1,0960	1,0290	1,0580	1,0600	1,24	37,29
6	46,47	1,0000	1,0000	1,0000	1,1810	1,18	54,88
7	29,90	1,0000	1,0290	1,0580	1,0360	1,12	33,58
8	45,04	1,0000	1,0070	1,0450	0,9660	1,02	45,85
9	28,13	1,0910	1,0070	1,0870	1,0670	1,25	35,21
10	31,70	1,0000	1,0070	1,0790	1,0710	1,16	36,68
11	42,76	1,0000	1,0070	1,0930	1,0990	1,20	51,27
12	42,69	1,0000	1,0290	1,0580	0,9100	1,00	42,56

Legenda: Unitário Vu: Valor Unitário, descontado o fator de fonte, em R\$/m²; F Pd: Fator Padrão; F Dep: Fator Depreciação; F Transp: Fator transposição; F Area: Fator Área; Fator Final = $\sum F_i - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

Cálculo do Valor Unitário Básico

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma = R\$	507,45 / m²
Número de Elementos =	12
Valor Médio = R\$	42,29 / m²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior = R\$	29,60 / m²
Limite Superior = R\$	54,97 / m²
Média Saneada	
Soma = R\$	507,45 / m²
Número de Elementos =	12
Valor Médio = R\$	42,29 / m²

INTERVALO DE CONFIANÇA
TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS

Número de Amostras:	12
Número de Graus de Liberdade:	11
tc (tabelado):	1,363
Desvio Padrão =	7,08
Limite Inferior = R\$	39,5 / m ²
Limite Superior = R\$	45,07 / m ²

CAMPO DE ARBÍTRIO

Elementos Efetivamente Utilizados

Limite Inferior = R\$	33,58 / m ²
Limite Superior = R\$	54,88 / m ²

Campo de Arbítrio

Limite Inferior = R\$	35,94 / m ²
Limite Superior = R\$	48,63 / m ²

Homogeneização dos Valores Unitários - Lojas

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

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

Elemento	Valor Unitário (R\$/m²) descontados fator oferta e vagas	F Pd	F Dep	F Transp	F Area	Fator Final	q (R\$/m²)
1	36,07	1,0910	1,0070	1,0320	0,8590	0,99	35,68
2	33,11	1,0000	1,0250	1,0700	1,0540	1,15	38,05
3	40,72	1,0000	1,0070	1,0840	0,9450	1,04	42,19
4	53,81	1,0000	1,0070	1,0000	0,7780	0,79	42,24
5	45,73	1,0910	1,0100	1,0110	0,8720	0,98	44,99
6	40,35	1,0910	1,0000	1,0000	1,0530	1,14	46,16
7	24,78	1,1960	1,0000	1,0450	0,9500	1,19	29,52

Legenda: Unitário Vu: Valor Unitário, descontado o fator de fonte, em R\$/m²; F Pd: Fator Padrão; F Dep: Fator Depreciação; F Transp: Fator transposição; F Area: Fator Área; Fator Final = $\sum F_i - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

Cálculo do Valor Unitário Básico

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma = R\$	278,82 / m²
Número de Elementos =	7
Valor Médio = R\$	39,83 / m²
Intervalo para Saneamento	
Límite Inferior = R\$	27,88 / m²
Límite Superior = R\$	51,78 / m²
Média Saneada	
Soma = R\$	278,82 / m²
Número de Elementos =	7
Valor Médio = R\$	39,83 / m²

INTERVALO DE CONFIANÇA	
TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS	
Número de Amostras:	7
Número de Graus de Liberdade:	6
tc (tabelado):	1,44
Desvio Padrão =	5,84
Limite Inferior = R\$	36,65 / m ²
Limite Superior = R\$	43,01 / m ²

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Elementos Efetivamente Utilizados	
Limite Inferior = R\$	29,52 / m ²
Limite Superior = R\$	46,16 / m ²
Campo de Arbítrio	
Limite Inferior = R\$	33,86 / m ²
Limite Superior = R\$	45,81 / m ²

ANEXO 3 FLUXO DE CAIXA



Brookfield Towers - TECPAV - Resumo Anualizado

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	818.575	2.190.604	3.721.065	4.315.393	4.187.545	3.790.405	3.631.974	3.853.777	4.288.556	4.201.262
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	818.575	2.190.604	3.721.065	4.315.393	4.187.545	3.790.405	3.631.974	3.853.777	4.288.556	4.201.262
Despesas de Operação										
Condomínio	964.119	471.802	51.280	0	0	0	0	0	0	0
IPJU	128.549	62.908	6.841	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	12.279	32.859	55.816	64.731	62.813	56.856	54.480	57.807	64.328	63.019
Total das Despesas de Operação	1.104.947	567.569	113.937	64.731	62.813	56.856	54.480	57.807	64.328	63.019
Resultado Operacional Líquido	-286.372	1.623.035	3.607.128	4.250.662	4.124.732	3.733.549	3.577.494	3.795.970	4.224.228	4.138.243
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	0	0	0	17.314	31.862	126.744	126.744	63.372	17.314	31.862
Fundo de Reposição de Ativo	8.186	21.906	37.211	43.154	41.875	37.904	36.320	38.538	42.886	42.013
Total	8.186	21.906	37.211	60.468	73.737	164.648	163.064	101.910	60.200	73.875
Perpetuidade										
Valor Residual										41.382.430
Comissão de Venda										1.241.473
Valor de Venda Líquido										40.140.957
Fluxo de Caixa	-294.558	1.601.129	3.569.917	4.190.194	4.050.995	3.568.901	3.414.430	3.694.060	4.164.028	44.205.325



Brookfield Towers - SPE - Resumo Anualizado

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	428.267	1.735.500	3.160.185	3.781.429	3.685.246	3.238.521	3.116.577	3.320.755	3.801.805	3.697.132
Outras Receitas	25.535	25.535	114.384	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000
Total de Receitas	453.802	1.761.035	3.274.569	3.925.429	3.829.246	3.382.521	3.260.577	3.464.755	3.945.805	3.841.132
Despesas de Operação										
Condomínio	974.743	477.005	51.855	0	0	0	0	0	0	0
IPJU	129.965	63.592	6.899	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	6.807	26.416	49.119	58.881	57.439	50.738	48.909	51.971	59.187	57.617
Total das Despesas de Operação	1.111.515	567.013	107.873	58.881	57.439	50.738	48.909	51.971	59.187	57.617
Resultado Operacional Líquido	-657.713	1.194.022	3.166.696	3.866.548	3.771.807	3.331.783	3.211.668	3.412.784	3.886.618	3.783.515
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	0	0	0	2.469	23.898	116.671	116.670	58.335	2.469	23.898
Fundo de Reposição de Ativo	4.538	17.610	32.746	39.254	38.292	33.825	32.606	34.648	39.458	38.411
Total	4.538	17.610	32.746	41.723	62.190	150.496	149.276	92.983	41.927	62.309
Perpetuidade										
Valor Residual										37.835.150
Comissão de Venda										1.135.055
Valor de Venda Líquido										36.700.096
Fluxo de Caixa	-662.251	1.176.412	3.133.950	3.824.825	3.709.617	3.181.287	3.062.392	3.319.801	3.844.691	40.421.302

ANEXO 4 DOCUMENTAÇÃO



Serviço Extrajudicial do Estado de Goiás
Serviço de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
Avenida E, Nº 195, Jardim Goiás, Goiânia/GO CEP: 74.810-030
Telefone: (062) 3995-0444 E-mail: atendimento@4registro.com.br



CERTIDÃO DE MATRICULA

**Rodrigo Esperança Borba, oficial registrador
do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de
Goiânia, Goiás, na forma da Lei,**

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 65.778, Livro 2 desta serventia, referindo-se ao **IMÓVEL**: Uma área localizada na quadra B-27, situado à Avenida Deputado Jamel Cecílio, no loteamento denominado JARDIM GOLÁS, nesta Capital, com 7.321,12m², medindo: de frente para Avenida Deputado Jamel Cecílio - 29,31m; fundo, confrontando com os lotes 12 ao 16 mede 76,12m; lado direito, confrontando com APM C-34 mede 56,85m; lado esquerdo, confrontando com os lotes 01 ao 09 mede D=113,667m; pela linha curva mede D=52,56m. **PROPRIETÁRIA: TECPAV-TECNOLOGIA E PAVIMENTAÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 37.027.380/0001-68, com sede na rua 23 nº 420, Setor Jardim Goiás, em Goiânia-Go. **TÍTULO AQUISITIVO**. R-1-e-Av-2-63.473 livro 02 nesta circunscrição. Dou fé. O Oficial Substº.

R-1-65.778-Goiânia, 17 de junho de 2010. Por Escritura Publica de Permuta com Torna de 26/05/2010, lavrada às fls. 131/138 do livro nº 0945 nas notas do 3º Tabelião desta cidade, protocolada sob nº 167.560 em 17/06/2010, comparecem de um lado como **primeira outorgante e reciprocamente outorgada**, a proprietária acima qualificada, **TECPAV-TECNOLOGIA E PAVIMENTAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 37.027.380/0001-68, neste ato representada por seus socios administradores nomeados, regularmente constituídos, **GEAP Goiânia Empreendimentos e Participação Ltda**, CNPJ/MF 04.435.428/0001-18; **Sul Americana Empreendimentos e Participações Ltda**, CNPJ/MF 04.435.453/0001-00; e, **CONFIPAR Confiança Participação e Empreendimentos Ltda**, CNPJ/MF 04.463.074/0001-15; e, de outro lado como **segunda outorgante e reciprocamente outorgada**, a pessoa jurídica de direito privado sob a razão social de **MB ENGENHARIA SPE 022 S/A**, com sede na Avenida T-9, numero 1423, Setor Bueno, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.845.791/0001-62, neste ato representada por seu diretores, **Marcelo Martins Borba**; e, **Mateus Leandro de Oliveira**. Que pelas partes acima foi dito que em **permuta** do imóvel acima descrito e caracterizado, a segunda permutante, se compromete a entregar a primeira permutante, **6.589,61m²** de área privativa ou 19,53%, o que for maior, da área total das unidades corporativas e mall de conveniência do futuro empreendimento a ser construído sobre o imóvel retro descrito e caracterizado, representando 40% da área total das unidades corporativas e mall de conveniência, que integrarão o futuro empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela segunda permutante, que estimam e avaliam a presente permuta a importância de R\$7.566.815,08. Desta forma, pela presente escritura e na melhor forma de direito, efetivam a permuta, de modo que a segunda permutante passe a pertencer o imóvel retro descrito e caracterizado e a primeira permutante passe a pertencer à área privativa já mencionada, ou seja, **6.589,61m²**. Que é devido ainda à primeira permutante o pagamento de torna no valor de R\$3.191.928,68, sendo que do referido valor R\$191.928,68 correspondem à atualização monetária. Que a primeira permutante transmite à segunda permutante toda a posse, domínio, direitos e ações que exercia sobre o imóvel retro. Para fins e efeitos fiscais, atribuem ao imóvel retro descrito o valor de R\$7.566.815,08. Consta da escritura que a

Página:1



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
BTOWERS - FII BTOWERS**

LÂMINA MENSAL

DADOS DO FUNDO

MÊS DE COMPETÊNCIA: ABR/15

DATA DE INÍCIO:	02/09/2014	CÓDIGO BOVESPA:	NÃO LISTADO AINDA
PRAZO:	INDETERMINADO	QUANTIDADE DE COTAS:	8.050.663,12180983
PATRIMÔNIO LÍQUIDO:	R\$ 42.674.556,93	NÚMERO DE COTISTAS:	17
COTA INICIAL:	R\$ 1,00000000	COTA ATUAL:	5,22699254
PÚBLICO-ALVO:	PESSOA FÍSICA	TIPO DE CONDOMÍNIO:	FECHADO
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	0,40% A.A.*	CNPJ:	20.132.453/0001-89

* ATÉ JUNHO/16 CONFORME SOLICITADO PELOS CONDÔMINOS EM ASSEMBLEIA

OBJETIVO

O FUNDO TEM POR OBJETIVO A LOCAÇÃO DE LAJES CORPORATIVAS E LOJAS PARA ATENDER AO PRIMEIRO CONCEITO MIXED-USE DE GOIÂNIA, ALÉM DE OFERECER EFICIÊNCIA TRIBUTÁRIA PARA OS INVESTIDORES PESSOA FÍSICA.

PÚBLICO-ALVO:

O FUNDO É DESTINADO A PESSOAS FÍSICAS QUE DESEJAM INVESTIR NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÂNIA E QUE BUSCAM ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA SOBRE OS RENDIMENTOS PROVENIENTES DOS

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO



	MALL	LAJE 3 SALAS	LAJE 4 SALAS
DISPONÍVEIS:	4.453,89 M ²	8	16
LOCADOS:	660,00 M ²	2	2
TOTAL:	5.113,89 M ²	10	18
% VACÂNCIA:	87%	80%	89%





PERFIL LOCATÁRIOS

	LOCATÁRIO: SAGA MALLS IMOBILIÁRIA: LOCAÇÃO DIRETA ÁREA LOCADA: 488,48 M ² PREÇO M ² : 1-5 ANO: 43;45;47;49;51	DATA DE PGTO: DIA 10 DE CADA MÊS DATA REAJUSTE: MAIO ÍNDICE REAJUSTE: IGPM + 4,5% LAJE/LOJA: 21°
	LOCATÁRIO: BAYER IMOBILIÁRIA: BRASIL BROKERS ÁREA LOCADA: 1.076,92 M ² PREÇO M ² : 43,00	DATA DE PGTO: DIA 23 DE CADA MÊS DATA REAJUSTE: NOVEMBRO ÍNDICE REAJUSTE: IGPM + 4,5% LAJE/LOJA: 19° E 20°
	LOCATÁRIO: ITAÚ BBA IMOBILIÁRIA: URBS ÁREA LOCADA: 488,48 M ² PREÇO M ² : 38,00	DATA DE PGTO: DIA 18 DE CADA MÊS DATA REAJUSTE: OUTUBRO ÍNDICE REAJUSTE: IGPM LAJE/LOJA: 22°
	LOCATÁRIO: BROOKFIELD IMOBILIÁRIA: LOCAÇÃO DIRETA ÁREA LOCADA: 48,38 M ² PREÇO M ² : -	DATA DE PGTO: - DATA REAJUSTE: - ÍNDICE REAJUSTE: - LAJE/LOJA: LOJA 11
	LOCATÁRIO: STUDIO DANÇARTE IMOBILIÁRIA: LOCAÇÃO DIRETA ÁREA LOCADA: 600M ² PREÇO M ² : 1-4 ANO: 27; 30; 33; 37	DATA DE PGTO: DIA 18 DE CADA MÊS DATA REAJUSTE: JULHO ÍNDICE REAJUSTE: FIXO LAJE/LOJA: LOJAS 17A - 17B E 18
	LOCATÁRIO: CASA LEOND IMOBILIÁRIA: LOCAÇÃO DIRETA ÁREA LOCADA: 62 M ² PREÇO M ² : 70,00	DATA DE PGTO: DIA 02 DE CADA MÊS DATA REAJUSTE: MAIO ÍNDICE REAJUSTE: IGPM LAJE/LOJA: LOJA 07
	LOCATÁRIO: MULTIPARK IMOBILIÁRIA: LOCAÇÃO DIRETA ÁREA LOCADA: ESTACIONAMENTO PREÇO M ² : R<X: 16,73%; R>X: 33,47%	DATA DE PGTO: DIA 5 DE CADA MÊS DATA REAJUSTE: - ÍNDICE REAJUSTE: MERCADO LAJE/LOJA: 58 VAGAS ROTATIVAS

X: RECEITA DE 40.000 NO MÊS

REMUNERAÇÃO IMOBILIÁRIAS

AS IMOBILIÁRIAS RECEBEM, PELA PROSPECÇÃO DO LOCATÁRIO, A PRIMEIRA PARCELA DO ALUGUEL DE VALOR INTEGRAL MAIS 6% SOBRE AS PARCELAS SEGUINTE. ESTA REMUNERAÇÃO ESTÁ ALINHADA COM O MERCADO LOCAL E TABELADA COM TODAS AS IMOBILIÁRIAS PARCEIRAS.

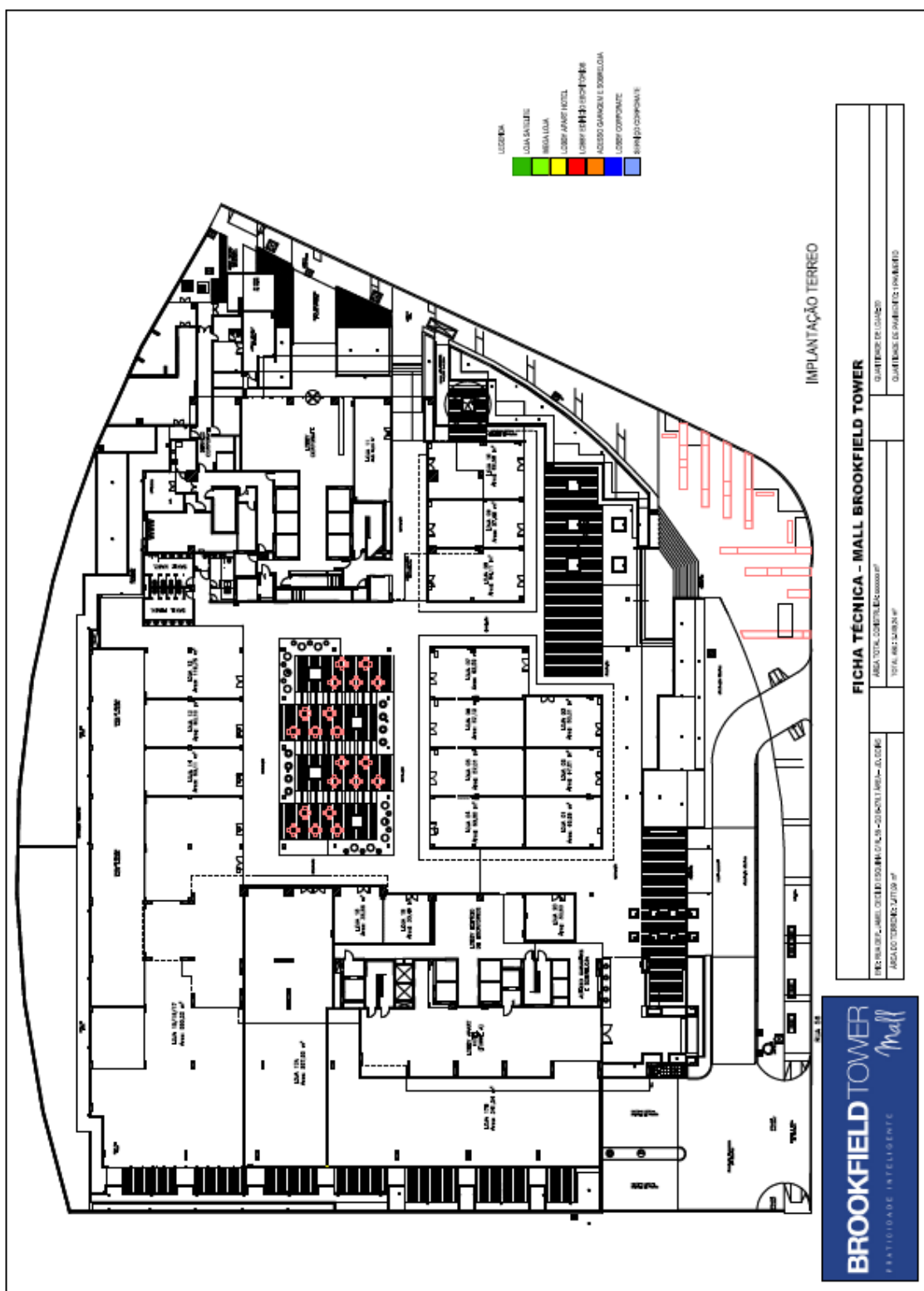
TG

		TECPAV	SPE
M² \ N° Salas		56	17
19.746,95		7.898,93	7.575,06
100,00%		40,00%	38,36%
		40.000,76	38.360,66
PAVIMENTO	CONJ. CORPORATIVO	Metragem m²	
MALL	LOJAS	5.035,47	
MALL	LOJA 20	30,07	
1°	101	144,20	
1°	102	209,46	
1°	103	162,81	
2°	201	144,20	
2°	203	162,81	
3°	301	144,69	
3°	303	124,54	
3°	304	144,69	
4°	401	144,69	
4°	402	124,54	
4°	403	124,54	
4°	404	144,69	
5°	502	124,54	
5°	503	124,54	
6°	602	124,54	
6°	603	124,54	
7°	701	144,69	
7°	702	124,54	
7°	703	124,54	
7°	704	144,69	
8°	802	124,54	
8°	803	124,54	
9°	901	144,69	
9°	902	124,54	
9°	903	124,54	
9°	904	144,69	
10°	1001	144,69	
10°	1002	124,54	
10°	1003	124,54	
10°	1004	144,69	
11°	1101	144,69	
11°	1102	124,54	
11°	1103	124,54	
11°	1104	144,69	
12°	1201	144,69	
12°	1202	124,54	
12°	1203	124,54	
12°	1204	144,69	

13°	1301	144,69
13°	1302	124,54
13°	1303	124,54
13°	1304	144,69
14°	1401	144,69
14°	1402	124,54
14°	1403	124,54
14°	1404	144,69
15°	1502	124,54
15°	1503	124,54
16°	1602	124,54
16°	1603	124,54
17°	1702	124,54
17°	1703	124,54
18°	1802	124,54
18°	1803	124,54
19°	1902	124,54
19°	1903	124,54
20°	2002	124,54
21°	2102	148,82
21°	2103	194,97
22°	2202	148,82
22°	2203	194,97
23°	2302	148,82
23°	2303	194,97
24°	2402	148,82
24°	2403	194,97
25°	2502	148,82
25°	2503	194,97
26°	2602	148,82
26°	2603	194,97
27°	2702	148,82
27°	2703	194,97
28°	2801	144,69
28°	2803	194,97

Locatários	Início Contrato	Carência	Duração
Saga Malls	04.05.15	08 Meses	60 Meses
Bayer	11.11.14	08 Meses	60 Meses
IBBA	13.10.15	02 Meses	60 Meses
Stand Brookfield	O Stand não tem contrato. Mas paga IPTU e condomínio		
Studio Dançarte	18.12.15	06 Meses	54 Meses
Casa Leond	02.05.16	3,5 Meses	36 Meses
Multipark	02.09.14	15 Meses	48 Meses

19°	1901	144,69	Brookfield	✓	203.065.0077.0581	BAYER
19°	1902	124,54	FII	✓	203.065.0077.0582	BAYER
19°	1903	124,54	FII	✓	203.065.0077.0583	BAYER
19°	1904	144,69	Brookfield	✓	203.065.0077.0584	BAYER
20°	2001	144,69	Brookfield	✓	203.065.0077.0585	BAYER
20°	2002	124,54	FII	✓	203.065.0077.0586	BAYER
20°	2003	124,54	Brookfield	✓	203.065.0077.0587	BAYER
20°	2004	144,69	Brookfield	✓	203.065.0077.0588	BAYER
21°	2101	144,69	Brookfield	✓	203.065.0077.0589	SAGA
21°	2102	148,82	FII	✓	203.065.0077.0590	SAGA
21°	2103	194,97	FII	✓	203.065.0077.0591	SAGA
22°	2201	144,69	Brookfield	✓	203.065.0077.0592	IBBA
22°	2202	148,82	FII	✓	203.065.0077.0593	IBBA
22°	2203	194,97	FII	✓	203.065.0077.0594	IBBA



ANEXO 5 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

Valor Determinado	Método	Grau de Fundamentação
Valor Locativo - Salas	Comparativo	III
Valor de Venda	Capitalização da Renda	I

Valor Determinado	Método	Grau de Fundamentação
Valor Locativo - Lojas	Comparativo	II
Valor de Venda	Capitalização da Renda	I

Grau de Precisão

Valor Determinado	Método	Grau de Precisão
Valor Locativo - Salas	Comparativo	III
Valor de Venda	Capitalização da Renda	Não se aplica

Valor Determinado	Método	Grau de Precisão
Valor Locativo - Lojas	Comparativo	III
Valor de Venda	Capitalização da Renda	Não se aplica

ANEXO 6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Maio de 2016.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”.

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 registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

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.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

- Cópia da Matrícula nº 65.778 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiás;
- Dados dos contratos de locação dos imóveis locados;
- Planta do térreo com quadro de áreas;
- Faturamento bruto do estacionamento.

Não foram analisadas, ainda, questões relativas a problemas ambientais, inclusive as referentes a contaminação de terreno.

A Colliers poderá, se apresentados documentos que definam melhor as áreas e as proporções, rever os valores aqui publicados.

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