



Avaliação de Imóvel Logístico



Laudo de Avaliação

Nº 9.506-1/2021

Preparado para: BTG Pactual

Referência: Rua Dona Catharina Maria de Jesus, 418 –
Bonsucesso – Guarulhos – SP.

Abril, 2021

23 de abril de 2021

BTG Pactual

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel tipo galpão logístico, localizado em Guarulhos – SP.

Endereço: Rua Dona Catharina Maria de Jesus, 418 – Bonsucesso – Guarulhos – SP.

De acordo com a proposta nº 7.833/2021, assinado em 23 de março de 2021, a Colliers realizou uma análise no imóvel a fim de estimar seu atual Fair Value, para balizar futura comercialização.

Esta é a versão 9506-1/21, do laudo de avaliação de número 9506/21, específica para a publicação e elaborada por solicitação do cliente. Nesta versão, informações sigilosas a respeito dos contratos de locações vigentes não foram apresentadas para possibilitar a publicação do documento.

Ressaltamos que a Colliers recebeu e utilizou todas as informações atuais dos contratos vigentes até suas extinções. As informações na íntegra podem ser consultadas a partir da versão número 9506/21.

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

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

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:
FABIO SODEYAMA
CFCF4ABE5C67432...

Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | Responsável Técnico

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
4.3 ZONEAMENTO.....	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	10
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	10
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	16
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	16
7.2 METODOLOGIA.....	16
7.3 VALOR DE LOCAÇÃO	17
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	17
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES	17
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	20
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	21
7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO.....	21
7.4 FAIR VALUE.....	21
7.4.1 PREMISSAS.....	21
7.4.2 FAIR VALUE.....	24
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	25
9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	26

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

III – TRATAMENTO POR FATORES

IV – FLUXO DE CAIXA

V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VI – DOCUMENTOS

VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO

IX – DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Imóvel Logístico em Guarulhos – SP

Solicitante	BTG Pactual
Finalidade e Uso pretendido	Análise no imóvel a fim de estimar seu atual Fair Value, para balizar futura comercialização.
Data de Referência	Abril de 2021
Endereço	Rua Dona Catharina Maria de Jesus, 418
Município	Guarulhos – SP
Área de Construção	20.247,59 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Imóvel Logístico
Idade	5 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Novo (A)
Metodologia	Método Comparativo Direto e Método da Capitalização da Renda
Fair Value:	R\$ 53.800.000,00 (Cinquenta e três milhões e oitocentos mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido	Grau II
Grau de Precisão Obtido	Grau III

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.833/2021, assinado na data de 23 de março de 2021, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, 418 – Bonsucesso – Guarulhos – SP, referente à data-base de outubro de 2021 para o BTG Pactual.

Esta é a versão 9506-1/21, do laudo de avaliação de número 9506/21, específica para a publicação e elaborada por solicitação do cliente. Nesta versão, informações sigilosas a respeito dos contratos de locações vigentes não foram apresentadas para possibilitar a publicação do documento.

Ressaltamos que a Colliers recebeu e utilizou todas as informações atuais dos contratos vigentes até suas extinções. As informações na íntegra podem ser consultadas a partir da versão número 9506/21.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação com a *estimar seu atual Fair Value* do referido imóvel localizado em Guarulhos – SP, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a 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.

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

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O *fair value* para venda do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do *Fair Value* e de locação, definido pelo *Red Book* como:

Fair Value

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

Valor de mercado para locação

“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador 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.

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

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

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

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

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

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Portfólio BTG Pactual com dados sobre o imóvel;
- *Rent Rolls* atualizados de janeiro e março de 2021;

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de Terreno	Área Construída Total
<i>Rent Roll</i>	-	20.247,59 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área construída Total: 20.247,59 m² conforme *Rent Roll*;

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Dona Catharina Maria de Jesus, 418– Bonsucesso
Município – Estado	Guarulhos – SP
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Médio - Baixo
Categoria de Uso Predominante	Industrial e Residencial
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Industrial
Acessibilidade	Boa

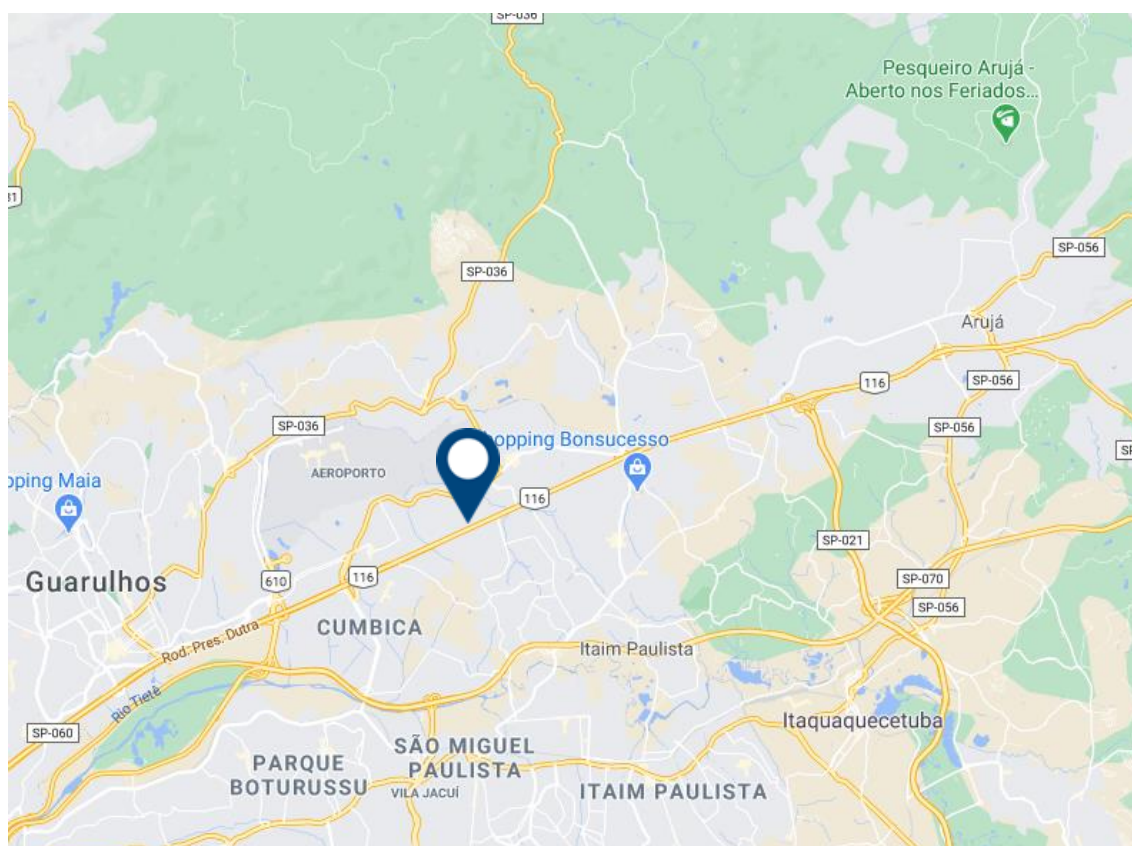


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

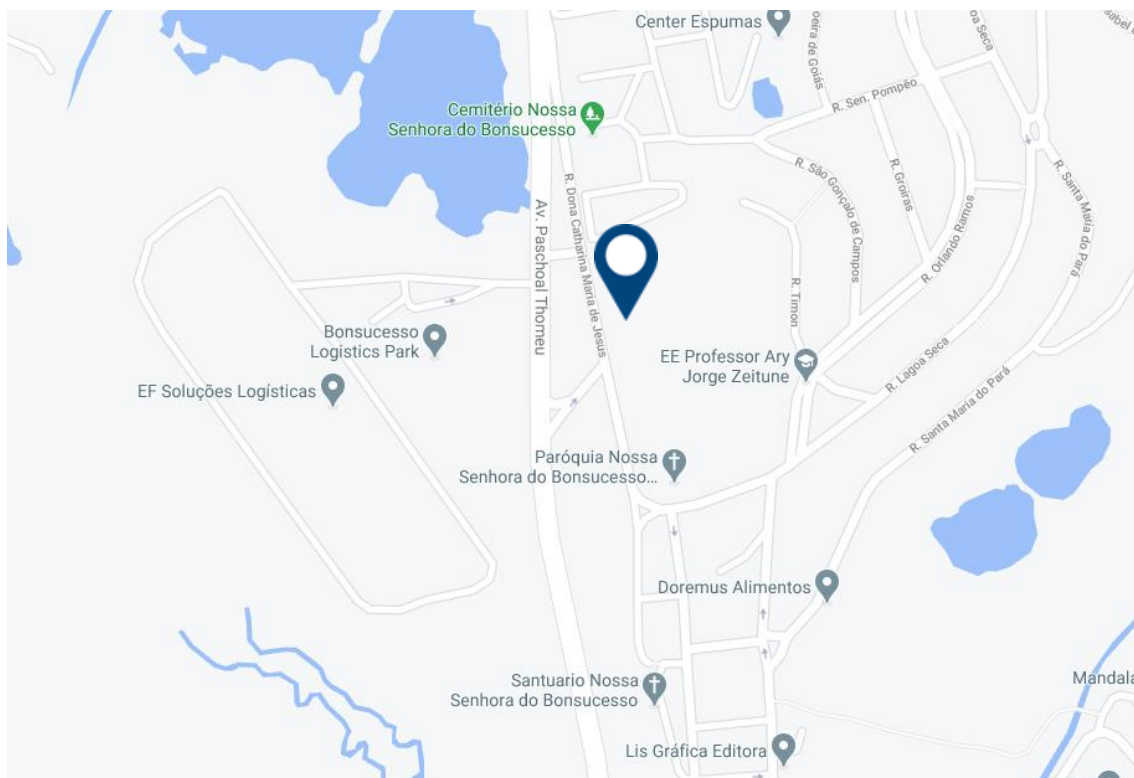


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

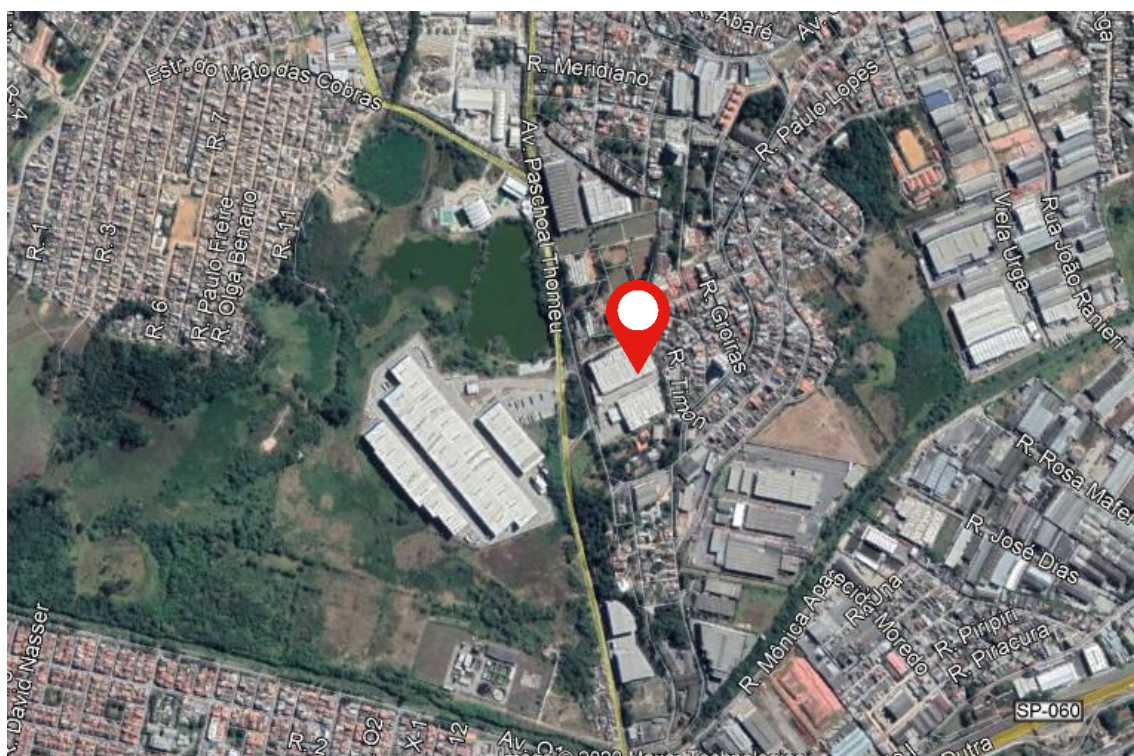


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO- FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características industriais e residenciais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de residenciais horizontais e verticais de padrão popular, imóveis indústrias e comércios de porte variado além de algumas áreas sem ocupação definida.

Há fácil acesso para o imóvel pela Rodovia Presidente Dutra.

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

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	15 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Telefonia; Rede de Energia elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo
Transporte Público:	Linhas de ônibus municipais na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, Rodovia Presidente Dutra entre outras
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Presidente Dutra e Rua Dona Catharina Maria de Jesus
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Atividades comerciais e industriais
Pontos de Destaque:	Rodovia Presidente Dutra e Aeroporto Internacional de Guarulhos

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Guarulhos, que é regido pela Lei Complementar 113/2006, o imóvel em estudo se encontra em uma zona de uso misto ZM - C, conforme mapa abaixo:

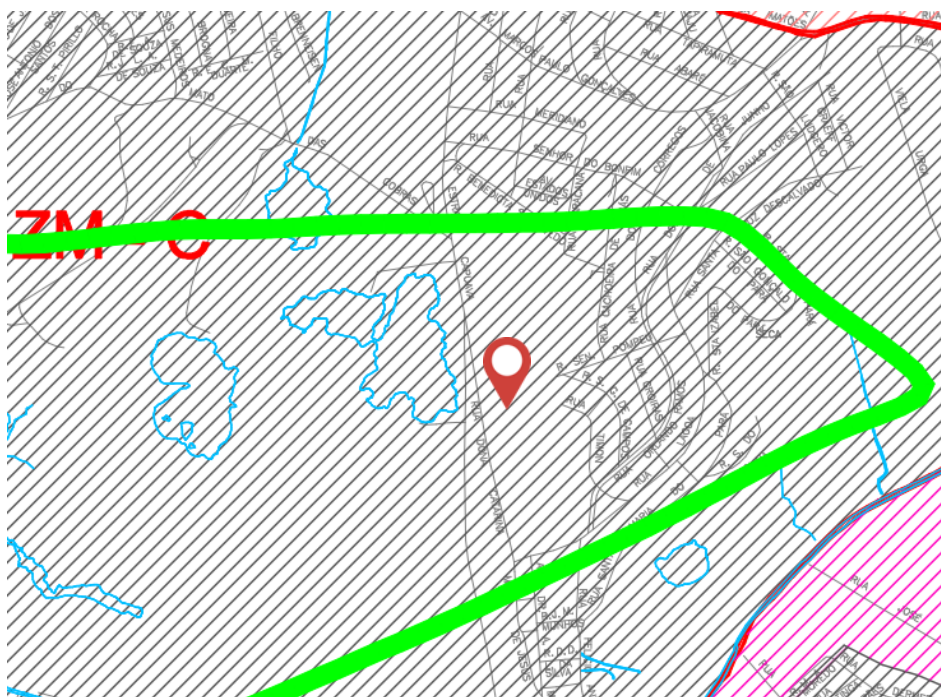


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE GUARULHOS - SP

Para tal, são permitidos os usos Industrial, Comercial, Serviços e Residencial e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento = 1,5 vez a área do terreno
- > Taxa de Ocupação = 0,8 vezes a área do terreno

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 2005 m de frente para a Rua Dona Catharina Maria de Jesus (Estimativa por Google Earth)
Configuração:	Polígono irregular
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rodovia Presidente Dutra e Rua Dona Catharina Maria de Jesus
Topografia:	Plana em sua maior parte
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não
Aproveitamento do Terreno:	Sobre o terreno encontra-se construído um centro de distribuição que não atinge o potencial máximo permitido pelo zoneamento vigente. Porém, como se trata de galpão logístico, que exige grande área livre para estacionamento e manobras, não se pode dizer que esteja subaproveitado

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estas descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel Logístico destinado a operação de armazenamento
Dimensão:	20.247,59 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	O imóvel possui uma área descoberta para estacionamento, com vagas rotativas.
Estrutura:	Pré-moldado de concreto e metálica
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada	Bloco de concreto, telhas metálicas e azulejo
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Concreto de alta resistência e cerâmica
Paredes:	Blocos de concreto, pintura a látex e azulejo
Idade:	5 anos (idade estimada)
Estado de Conservação:	Novo (A)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

O ano de 2020 foi marcado pelo impacto direto da pandemia do Corona vírus (COVID-19) em uma escala global. O vírus, que teve o primeiro registro na China no fim de 2019, tem como características alto índice de contágio e de mortalidade, segundo a OMS. No Brasil, os primeiros registros de casos oficiais e primeira morte aconteceram no mês de março de 2020. A partir dessa data foram adotadas políticas de isolamento social e restrições a diversos tipos de atividades sociais e econômicas.

As políticas de isolamento social tinham por objetivo diminuir a taxa de contágio da doença e, dessa forma, não provocar o colapso do sistema de saúde. Para isso, atividades econômicas consideradas como “não essenciais” ao bem estar da população foram suspensas, até que houvesse índices que confirmassem a segurança para o retorno.

Mesmo antes de uma diminuição significativa da taxa de contágio e do número de mortes, a partir do mês de junho, foi iniciado um processo de reabertura gradual das atividades, com rígidas restrições de operação para garantir o reaquecimento de setores como indústria e serviços.

A diminuição das atividades impactou diretamente o desempenho da economia. Segundo os dados do IBGE, após queda de -2,5% do PIB no primeiro trimestre (revista para -1,5%), o resultado para o segundo trimestre foi o pior desde o início da série histórica em 1996, com queda de -9,7% em comparação com o trimestre anterior e -11,4% em comparação com o mesmo período em 2019. Contudo, nas políticas de reabertura da economia surtiram efeito positivo para a economia, que encerrou o terceiro trimestre de 2020 com alta de 7,7% em relação ao trimestre anterior. Esse crescimento deveu-se, em grande parte, pelo bom desempenho da indústria, que teve sua maior alta desde o início da série histórica em 1996.

Um dos principais efeitos colaterais da queda da atividade econômica foi a reversão de quadro de queda paulatina da taxa de desemprego. A taxa atingiu 13,8% da população no trimestre maio-junho-julho/2020, descrevendo um cenário de alta progressiva desde o trimestre outubro-novembro-dezembro/2019, quando o índice atingiu 11,0%, menor valor dos últimos 12 períodos. Para o trimestre maio-junho-julho de 2019, a taxa foi de 11,8%.

Como forma de conter os efeitos da crise, o Banco Central promoveu sucessivas quedas na taxa básica de juros (Taxa Selic). O ano de 2020 iniciou a taxa em 4,25%, com o primeiro corte em março, para 3,75%, com novo corte em maio para 3,00%. Em junho houve uma redução para 2,25%, chegando ao menor percentual da série histórica em agosto, a 2,00% e voltando a 2,75 % no mês de março. Essa estratégia visou ampliar o acesso ao crédito e suavizar o impacto da dívida pública nas contas do governo.

O aumento do desemprego teve um impacto direto na capacidade de consumo das famílias, sobretudo naquelas em situação de maior vulnerabilidade. Para isso, o governo junto ao congresso aprovou um programa de auxílio emergencial aos beneficiários do programa Bolsa Família, profissionais autônomos e informais, atingindo um total de 29,4 milhões de famílias.

Esse auxílio, apesar de representar um alto custo às contas públicas, foi capaz de promover liquidez ao mercado interno, atenuando também os efeitos da crise, principalmente para micro e pequenos negócios e na vida da população mais pobre.

Como reflexo da baixa taxa de juros e queda no consumo durante os meses da pandemia, a inflação no Brasil permaneceu sob controle, com Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançando 1,35% no mês de agosto, segundo dados do IBGE. O acumulado encerrou 2020 em 4,52%, sendo a maior taxa acumulada desde 2016. Contudo, índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) apresentou um cenário de aceleração devido a retomada do consumo no nível pré-pandemia no início do segundo semestre, com baixo estoque. O IGP-M, de acordo com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), encerrou 2020 com um acumulado 23,14%, sendo a maior variação anual desde 2002. Em contraste, o índice acumulado em 2019 encerrou em 7,32%. Essa alta afetou principalmente valor de aluguéis e preços de bens de consumo, de uma forma geral.

O ano de 2021 inicia com uma nova alta da taxa de contágio e de mortes provocadas pela COVID-19, com números similares aos meses de julho e agosto de 2020, após uma falsa expectativa de fim da pandemia com os índices em queda nos meses de outubro e novembro de 2020. A expectativa para retomada das atividades, em um padrão anterior a pandemia, acontece a partir da campanha de imunização organizada pelo Ministério da Saúde, seguindo a aplicação de vacinas desenvolvidas e aplicadas em outros países. No cenário nacional, segue a expectativa de apresentação pelo governo das reformas Administrativa e Tributária, assim como a definição sobre a postergação do auxílio emergencial, além de propostas para redução do desemprego.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de

-4,10% para 2020 e 3,41% em 2021. O IPCA previsto é de 3,34% para 2021 e 3,50% em 2022, enquanto o IGP-M é de 4,60% para 2021 e 4,00% para 2022. A meta da Taxa Selic deve permanecer em até 4,50% em 2021.

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos de alto padrão no Brasil apresentou novo recorde na absorção bruta, 918 mil m² entre outubro e dezembro de 2020. É o maior volume de inventário locado em um trimestre já registrado nos últimos 5 anos. Destaque para o estado de São Paulo, com aproximadamente 65% de todo inventário nacional locado. Em 2020, os estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Pernambuco registraram absorção bruta acima de 100 mil m². Os principais setores que mais alugaram área no ano foram e-commerce, varejo,

transporte e automobilístico. Já a absorção líquida, saldo entre locações e devoluções, foi de 628 mil m², 28% acima que o mesmo período do ano anterior. São Paulo (459 mil m²), Pernambuco (83 mil m²) e Minas Gerais (80 mil m²) são os estados onde este índice foi mais expressivo. No acumulado do ano, o indicador foi de 1.574 mil m². A taxa de vacância teve queda de 2 pontos percentuais e terminou 2020 em 14%. Os estados com as maiores taxas são Amazonas (41%), Rio Grande do Sul (28%) e Rio de Janeiro (23%). As menores taxas são encontradas nos estados de Espírito Santo (1%), Santa Catarina (2%), Pará (3%) e Goiás (4%).



Mercado Imobiliário Local

Guarulhos situa-se na região metropolitana do estado de São Paulo.

Contando com o posicionamento extremamente favorável dentro do estado, está a 14km da Capital.

Servido por importantes rodovias estaduais como a Rodovia Presidente Dutra e a Rodovia Ayrton Senna, a cidade fica no corredor de acesso entre a cidade de São Paulo e o Rio de Janeiro/RJ.

O setor industrial possui a maior representatividade na economia da cidade, seguido pelos setores de comércio e prestação de serviços.

Com relação ao mercado imobiliário local, os preços de locação de galpões logísticos variam entre R\$ 16,50/m²/mês e R\$ 22,00/m²/mês, porém essa variação de preço está ligada diretamente a localização do imóvel, estado de conservação, idade, proximidades a rodovias, entre outros aspectos.

Com uma localização privilegiada, próximo às margens da Rodovia Presidente Dutra, o imóvel em estudo apresenta bom padrão construtivo, requisitos que atendem o mercado imobiliário logístico como pé direito de 12 metros, 3 docas por módulo e capacidade de piso de 6 toneladas.

Com isso, estima-se que a absorção de mercado para venda de 12 a 24 meses.

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

Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
---------------------------------	-------------

Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Pequena
--	---------

Prazo de Absorção para Venda:	12 a 24 meses
-------------------------------	---------------

Público-alvo Venda:	Investidores de grande porte
---------------------	------------------------------

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 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 Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

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

7.2 METODOLOGIA

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

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

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

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

Esta homogeneização foi realizada através do Tratamento por Fatores. Esta metodologia foi escolhida em detrimento por exemplo à inferência estatística, pelas seguintes razões:

- (i) O signatário deste laudo e a Colliers International escolhem a utilização do Tratamento por Fatores;

- (ii) A preferência pela coleta e utilização de um campo amostral não tão grande quanto o da inferência - porém escolhido com minúcia pela sua similaridade qualitativa e situacional perante o mercado de logístico de Itapecerica da Serra, assim como as suas características e perfis de prováveis partes envolvidas no negócio.
- (iii) Por fim, cabe mencionar que o tratamento por fatores é amplamente utilizado na profissão e evita possíveis distorções do campo amostral decorrentes da necessidade inerente de um grande número de amostras, incluindo aquelas não similares em tamanho, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

Para a avaliação do valor patrimonial, o trabalho foi desenvolvido a fim de avaliar o ativo pelo somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento e, para tanto, adotou-se o Método Evolutivo.

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 05 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

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

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos. Tal definição se embasa na relação de valores pedidos e transacionados conforme pesquisa de mercado local junto a profissionais de mercado e expertise Colliers em imóveis similares na região onde se situa o imóvel.

Fator de Transposição

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

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

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

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

Onde:

F_{transp}: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

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

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

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

ou,

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

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

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

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

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

Onde:

F_{pc}: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

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

Fator Depreciação (F Depreciação)

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

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke

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

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação**.

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

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

Onde:

F_{dep} : Fator Depreciação

FOC_{AVA} : Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP} : Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

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

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída Homogeneizada:	1.541,55 m ²
Índice de Local:	104,53
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	5
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,975
Cota-parte de terreno:	30%
Cota-parte de construção:	70%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

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

. Valor Unitário de Locação: R\$ 19,20/m². mês

7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

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

Valor de Mercado para Locação: Valor Unitário de Locação x Área construída do imóvel

Valor de Mercado para Locação: R\$ 19,20/m².mês x 20.247,59 m²

Valor de Mercado para Locação: R\$ 388.452,81 /mês

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 388.500,00 /mês

(Trezentos e oitenta e oito mil e quinhentos reais mensais)

7.4 FAIR VALUE

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

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

As seguintes características dos contratos vigentes foram observadas, conforme planilha fornecida pela cliente.

Aluguel – Contrato Hipotético

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

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.5 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 6 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Crescimento Real – Anos 1 e 2: 0,00% ao ano
- Crescimento Real – Ano 3: 0,50% ao ano
- Crescimento Real – Ano 4: 0,63% ao ano
- Crescimento Real – Estabilizado: 1,25% ao ano

Nota: A absorção dos módulos vagos foi estimada em 6 meses a partir do primeiro mês do fluxo.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Manutenção/Condomínio

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

- IPTU: R\$ 0,50/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 3,20/m²/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,50 aluguel.

- Comissão de Venda

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

- Gestão de Locação

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

- Fundo de Reposição de Ativo

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

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

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,75% a.a.:

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

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

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,25% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

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

7.4.2 FAIR VALUE

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

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 53.800.000,00

(Cinquenta e três milhões e oitocentos mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Locação: R\$388.500,00/mês

Fair Value R\$ 53.800.000,00

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

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

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

Valor de Mercado para Locação: R\$ 388.500,00 /mês

(Trezentos e oitenta e oito mil e quinhentos reais mensais)

***Fair Value:* R\$ 53.800.000,00**

(Cinquenta e três milhões e oitocentos mil reais)

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

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 26 (vinte e seis) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 23 de abril de 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:

FABIO SODEYAMA

CECF4ABE5C67432...

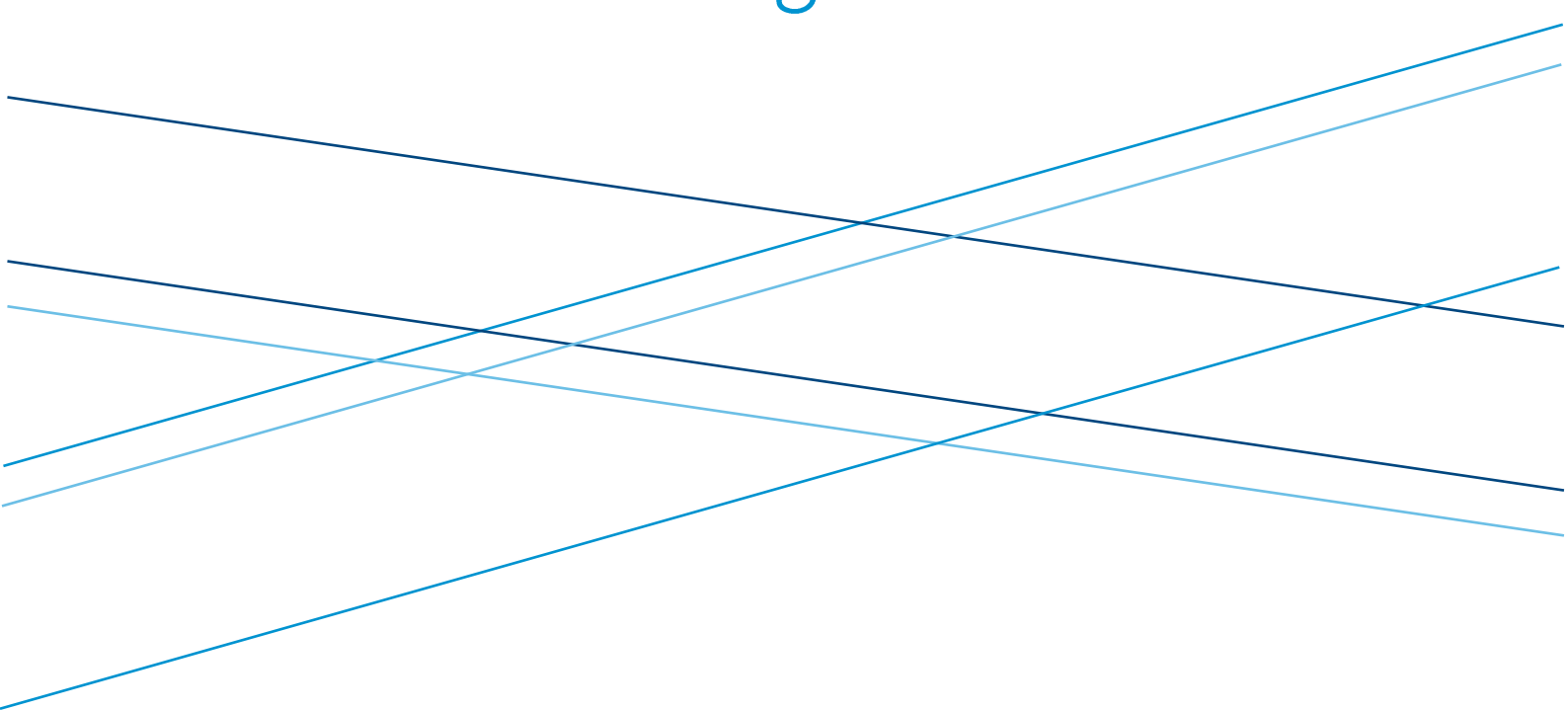
Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico





Vista da Via de Acesso ao Imóvel



Vista da Via de Acesso ao Imóvel



Portaria de acesso ao imóvel



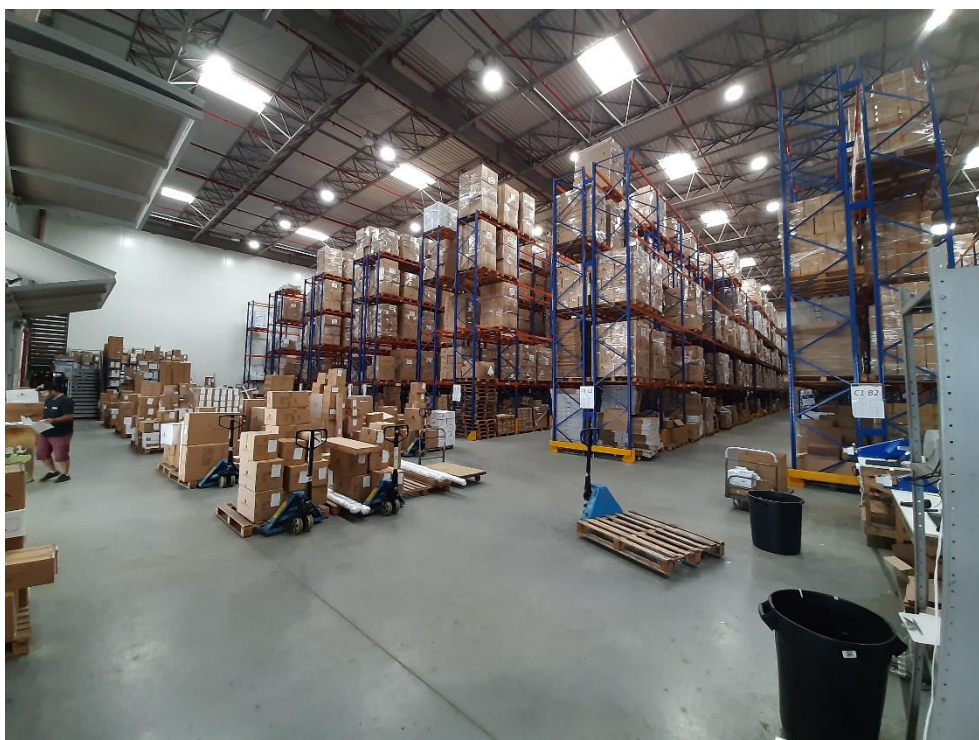
Vista externa do imóvel



Vista externa do imóvel



Vista externa do imóvel



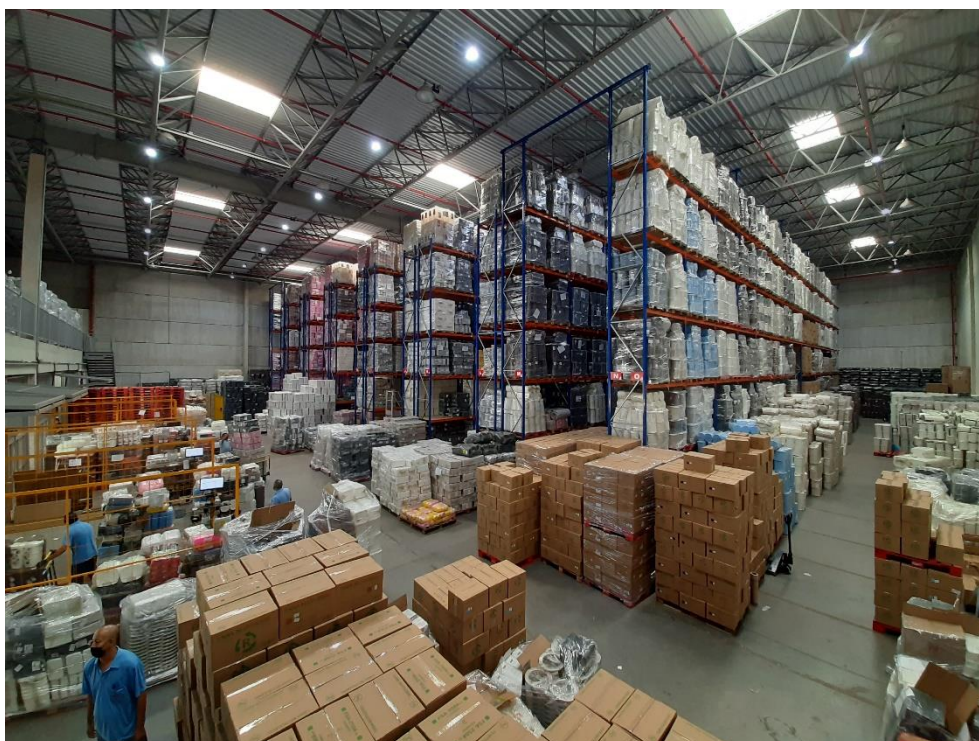
Vista interna de um dos módulos do imóvel



Vista interna de um dos módulos do imóvel



Vista interna de um dos módulos do imóvel



Vista interna de um dos módulos do imóvel



Vista da área de apoio do imóvel



Vista do restaurante



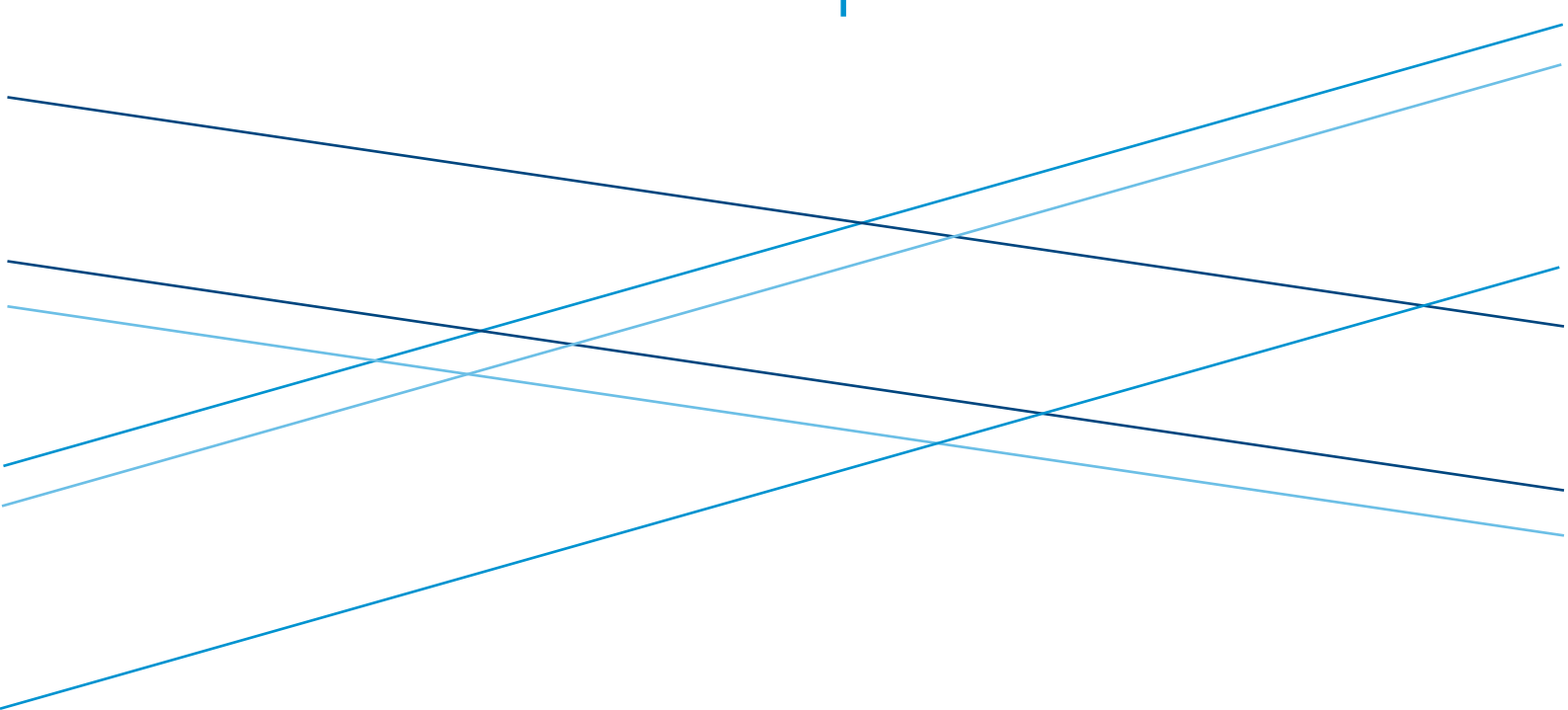
Vista da área de apoio do imóvel



Vista da área de apoio do imóvel

Anexo II

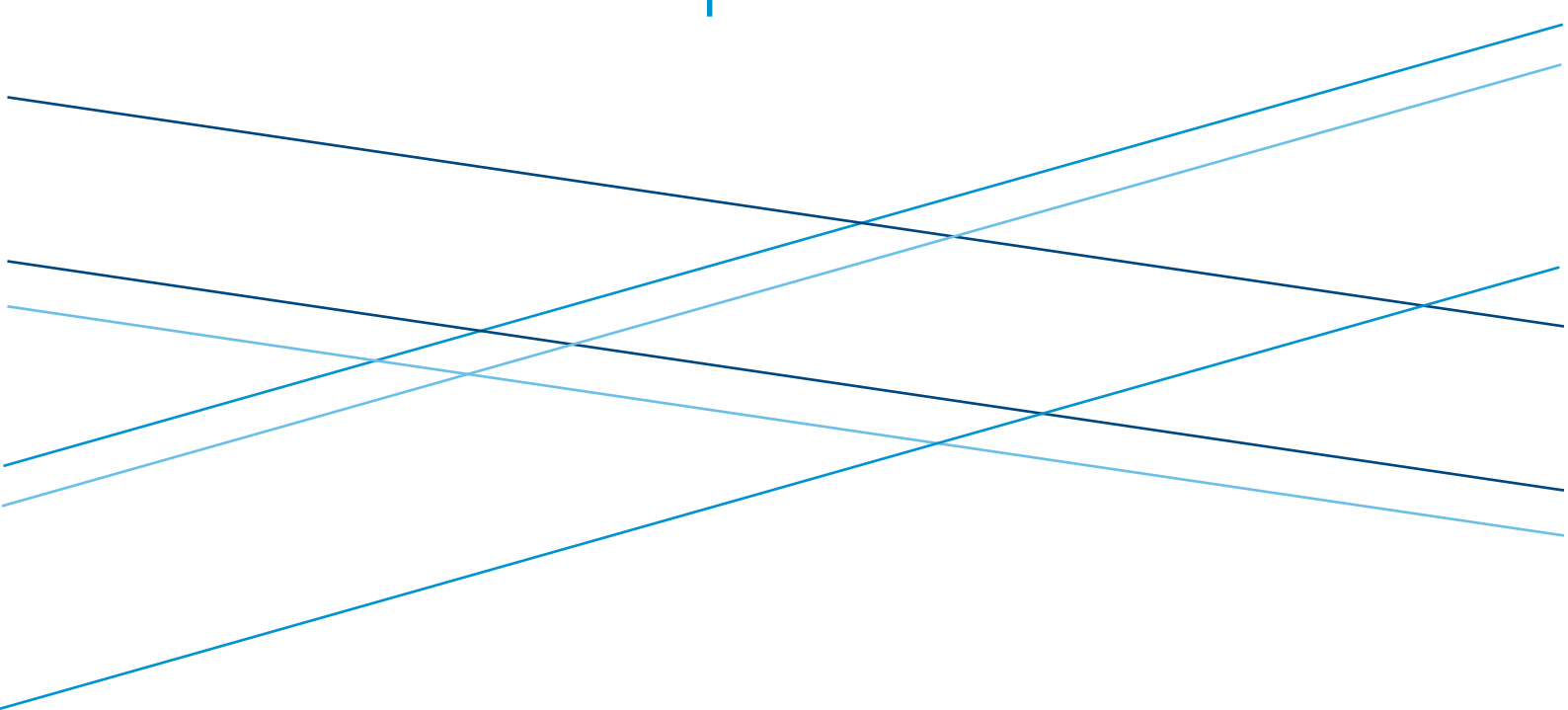
Elementos Comparativos

Abstract geometric lines in various shades of blue, intersecting and crisscrossing the lower half of the page.

#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto	Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418 - Bonsucesso	1.541,55 m²	N/A	N/A	5	A	0,200	1,326	R\$ 19,20/m²	N/A
1	Avenida Carmela Dutra - Jardim Presidente Dutra - CLG Centro Logístico Guarulhos	1.830,00 m²	R\$ 38.430,00	Oferta	6	A	0,965	1,326	R\$ 21,00/m²	Sarca Construções - Christophe Diou - Tel.: (11) 2014-5275
2	Rodovia Presidente Dutra, Km 201 - CD - Dutra Centro de Distribuição	2.663,26 m²	R\$ 47.938,68	Oferta	9	B	0,949	1,326	R\$ 18,00/m²	Price BR Imóveis - Leonardo Carlos Tel (11) 3299-1663
3	Av. Paschoal Thomeu, 1177 - Bonsucesso Logistics Park	2.839,42 m²	R\$ 62.467,24	Oferta	7	C	0,942	1,326	R\$ 22,00/m²	Buildings Barzel Properties Colliers - (11) 3198-2863 (11) 4301-0000
4	Rodovia Presidente Dutra, S/N - Golgi Rodobanel Dutra	6.254,00 m²	R\$ 124.454,60	Oferta	3	A	0,983	1,326	R\$ 19,90/m²	Autonomy - Kennedy Silva - Tel.: (11) 3524-2500
5	Rodovia Presidente Dutra, S/N - Golgi Rodobanel Dutra	6.099,00 m²	R\$ 100.476,25	Transação	3	A	0,983	1,326	R\$ 16,50/m²	Autonomy - Kennedy Silva - Tel.: (11) 3524-2500

Anexo III

Tratamento por Fatores



Locação de Galpão

Homogeneização dos Valores Unitários

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

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

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	18,900	0,952	1,044	1,007	1,003	R\$ 18,96/m²
2	16,200	1,035	1,071	1,019	1,125	R\$ 18,23/m²
3	19,800	0,853	1,079	1,024	0,956	R\$ 18,93/m²
4	17,910	0,974	1,191	0,994	1,159	R\$ 20,76/m²
5	16,500	0,974	1,187	0,994	1,155	R\$ 19,06/m²

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 dos Valores Unitários (R\$/m²):	95,93
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m²:	19,19
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m²):	13,43
Limite Superior:	24,94
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m²):	95,93
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m²:	19,19

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

Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (t_c de Student):	1,533
Desvio-padrão (R\$/m ²):	0,94
Limite Inferior (R\$/m ²):	18,54
Limite Superior (R\$/m ²):	19,83

Campo de Arbítrio

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

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m ²):	18,23
Limite Superior (R\$/m ²):	20,76
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m ²):	18,23
Limite Superior (R\$/m ²):	20,76

Anexo IV

Fluxo de Caixa

Industrial Parks - Guarulhos

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										
Receita de locação	2.987.311	3.554.641	3.569.361	4.077.783	4.567.792	4.534.782	4.708.174	4.615.972	4.427.272	4.894.592
Total Expense Recoveries	1.329.627	1.470.349	1.444.458	1.379.852	1.456.219	1.431.291	1.459.310	1.436.925	1.379.852	1.456.219
Total de Receitas	4.316.938	5.024.990	5.013.819	5.457.635	6.024.011	5.966.073	6.167.484	6.052.897	5.807.124	6.350.811
Despesas de Operação										
Manutenção	1.008.330	1.008.330	1.008.330	1.008.330	1.008.330	1.008.330	1.008.330	1.008.330	1.008.330	1.008.330
IPUTU	473.794	473.794	473.794	473.794	473.794	473.794	473.794	473.794	473.794	473.794
Gestão de Locação	29.873	35.546	35.694	40.778	45.678	45.348	47.082	46.160	44.273	48.946
Total Despesas de Operação	1.511.997	1.517.670	1.517.818	1.522.902	1.527.802	1.527.472	1.529.206	1.528.284	1.526.397	1.531.070
Resultado Operacional Líquido	2.804.941	3.507.320	3.496.001	3.934.733	4.496.209	4.438.601	4.638.278	4.524.613	4.280.727	4.819.741
Comissão de Locação e FRA										
Leasing Commissions	119.935	54.366	108.786	248.613	63.601	126.053	57.139	114.336	261.295	0
FRA	29.873	35.546	35.694	40.778	45.678	45.348	47.082	46.160	44.273	48.946
Total Comissão de Locação e FRA	149.808	89.912	144.480	289.391	109.279	171.401	104.221	160.496	305.568	48.946
Perpetuidade										
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62.190.211
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.243.804
Valor de Venda Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60.946.407
Fluxo de Caixa	2.655.133	3.417.408	3.351.521	3.645.342	4.386.930	4.267.200	4.534.057	4.364.117	3.975.159	65.717.202

Anexo V

Especificação da Avaliação



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

Grau de Fundamentação

Método Comparativo (Galpão)

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	x	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea						

PONTUAÇÃO

9

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Grau de Precisão

Método Comparativo (Galpão)

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m²):	18,54
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m²):	19,83
Amplitude (R\$/m²):	1,29
Média (R\$/m²/mês):	19,19
Amplitude/Média:	7%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

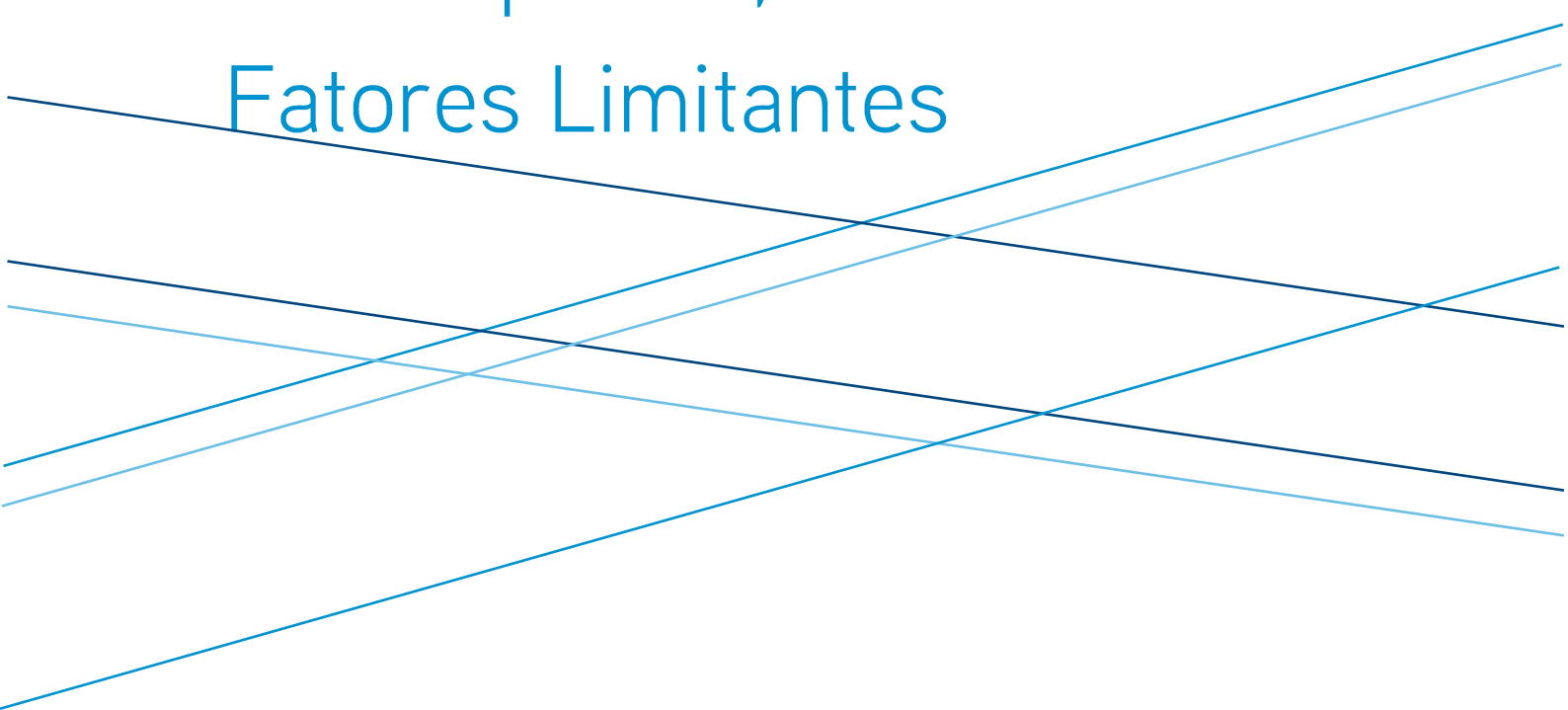
Anexo VI

Documentos

Os documentos enviados pela Cliente estão descritos no capítulo 3. **Documentação Recebida** e estão disponíveis para consulta se necessário.

Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



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

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

Anexo VIII

Tabelas para Avaliação



Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

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

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

II. Melhoramentos Públicos

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

Pavimentação	
--------------	--

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

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

III. Características de Ocupação

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

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

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

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

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

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

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

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

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

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

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

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

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

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

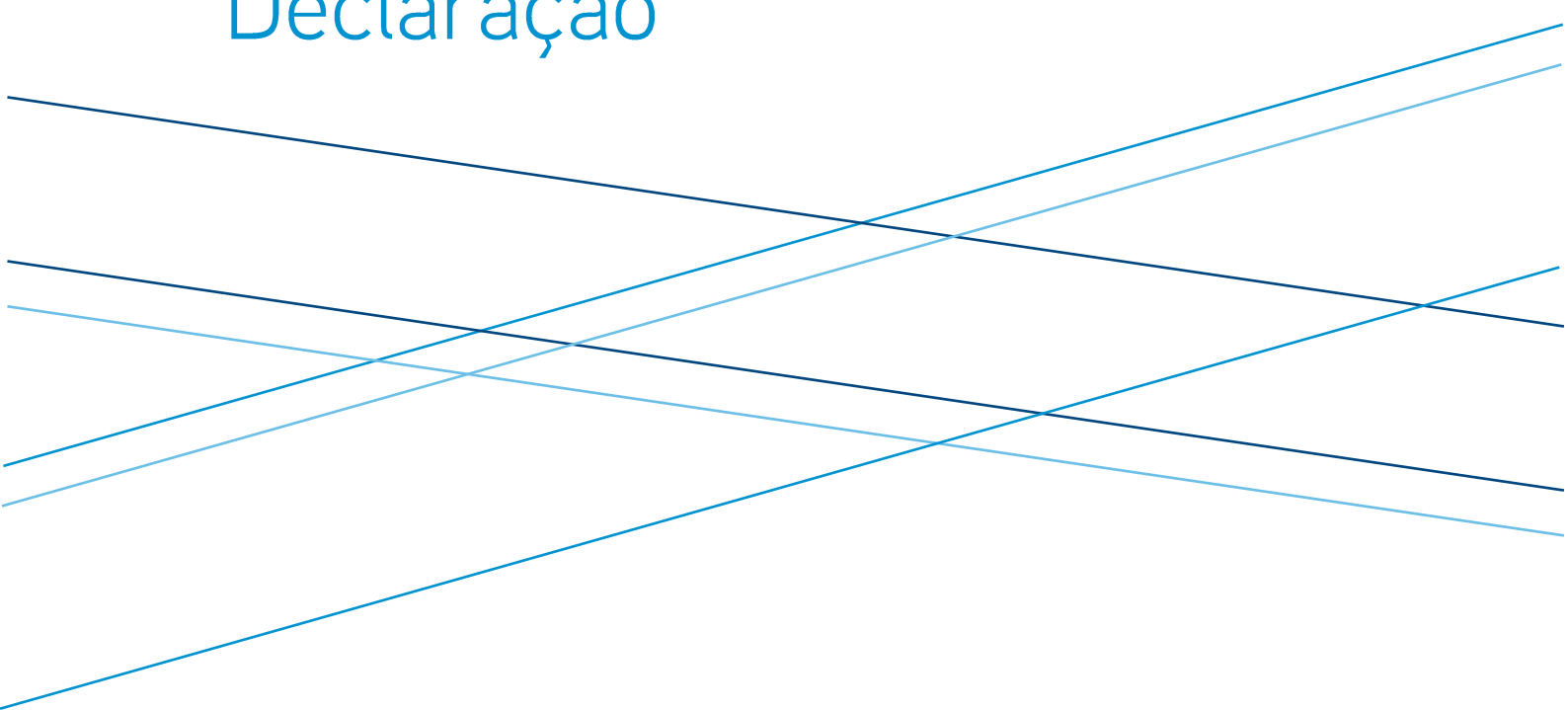
Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0737	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

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

Anexo IX

Declaração



Ref: Avaliação do imóvel na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, 418 – Bonsucesso – Guarulhos – SP.

A Colliers International do Brasil declara que:

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