



Laudo de Avaliação
Rua Luís Gemin, s/nº – Descampado
Campinas – SP

Mérito Investimentos

Outubro, 2017

Laudo nº 6299/17

09 de janeiro de 2018

MÉRITO INVESTIMENTOS

Referência: Laudo de Avaliação do imóvel da matrícula nº 11.957, situado em Campinas – SP.

Endereço: Rua Luís Gemin, s/nº Descampado – Campinas – SP.

De acordo com a proposta nº 5465/2017, assinada em 21 de setembro de 2017, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 26 de setembro de 2017, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para venda. Com base na vistoria e nas análises realizadas, o valor de mercado para venda para o imóvel em outubro de 2017 foi estimado em:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 13.400.000,00

(Treze milhões e quatrocentos mil reais)

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

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

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

Cópia Digital

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

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
3.1	ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO	5
3.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO	7
3.3	ZONEAMENTO	7
4.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
4.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO	9
5.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
6.	AValiação DO IMÓVEL	12
6.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	12
6.2	METODOLOGIA	12
6.3	VALOR DE MERCADO PARA VENDA	12
6.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	12
6.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	13
6.3.3	HOMOGENEIZAÇÃO DAS ÁREAS	15
6.3.4	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	16
6.3.5	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	16
6.3.6	VALOR DE TERRENO	16
7.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	18
8.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	19

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- V – DOCUMENTOS
- VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Descampado – Campinas

Solicitante	MÉRITO INVESTIMENTOS
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa do Valor de Mercado para uso interno da Mérito Investimentos
Data de Referência	Outubro de 2017
Endereço	Rua Luís Gemin, s/nº – Descampado
Município	Campinas – SP
Área de Terreno	177.056,00 m ² (de acordo com a cópia da certidão da matrícula nº 11.957 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas–SP, fornecida pelo cliente)
Tipologia do Imóvel	Terreno sem benfeitorias.
Metodologia (s)	Método Comparativo Direto
Valor de Mercado para Venda	R\$ 13.400.000,00 (Treze milhões e quatrocentos mil reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 5465/2017, assinada em 21 de setembro de 2017, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Luís Gemin,s/nº – Descampado – Campinas – SP, para a data-base de outubro de 2017 para MÉRITO INVESTIMENTOS, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor de mercado para venda do referido imóvel localizado em Campinas – SP, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de uso interno, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 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*.

A base de valor adotada foi a do Valor de Mercado, definida pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para venda

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

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

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.

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.

A cópia da certidão da matrícula nº 11.957 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP, fornecida pelo cliente foi enviada sem o timbre e as marcas d'água oficiais dos cartórios, ocasionando na impossibilidade de confirmação das informações.

Embora conste na matrícula que o imóvel se localiza em uma área rural todas as informações verificadas na Lei nº 6.031/88, que rege o zoneamento da cidade de Campinas, indicam que o imóvel se encontra em uma área urbana da cidade de Campinas, conforme item 3.3 deste relatório.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

Endereço	: Rua Luís Gemin, s/n° – Descampado
Cidade – Estado	: Campinas – SP
Densidade de Ocupação	: Baixa
Padrão Econômico	: Baixo
Categoria de Uso Predominante	: Residencial
Valorização Imobiliária	: Estável
Vocação	: Residencial
Acessibilidade	: Média

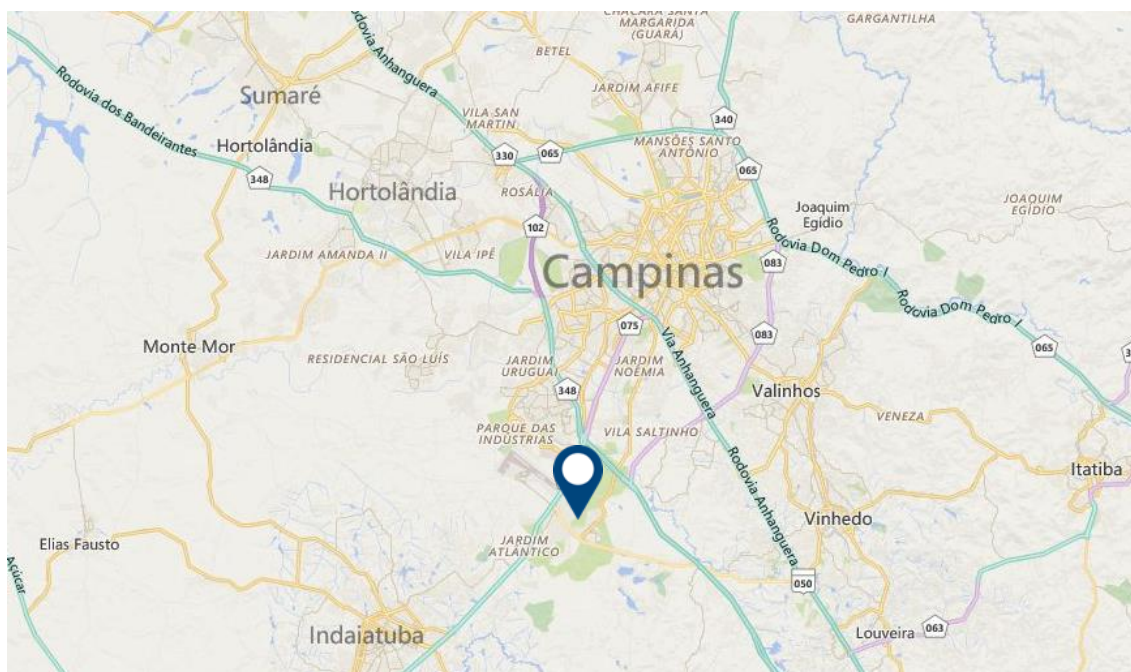


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: BING MAPS

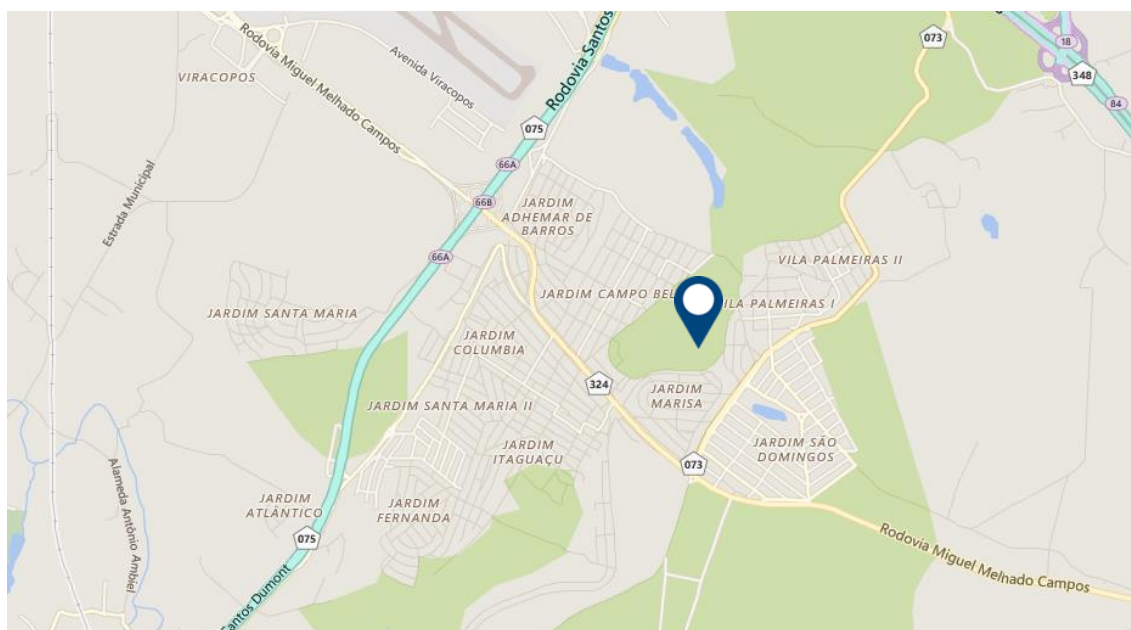


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: BING MAPS

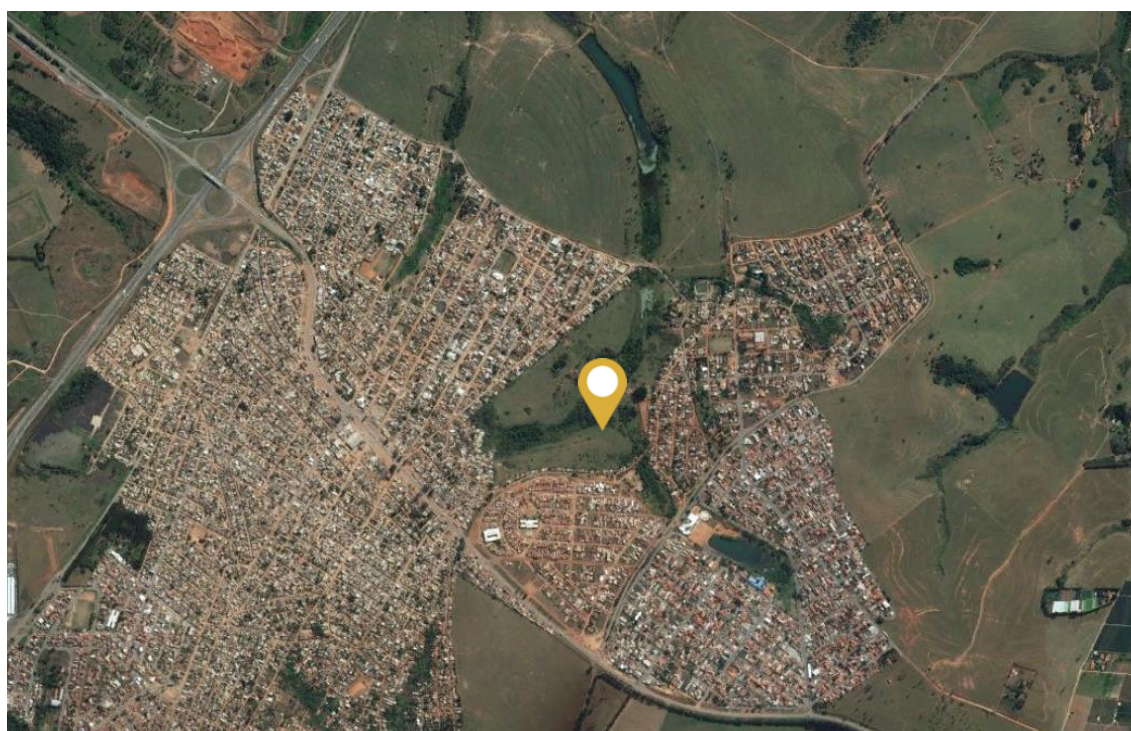


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Ocupação da Região:	Homogênea
Ocupação Industrial:	Inexistente
Ocupação Comercial:	Inexistente
Ocupação Residencial:	Existente de padrão baixo
Distância do Centro de Campinas:	17 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.
Atividades existentes em um raio de 500m:	Residências de pequeno porte.
Pontos de Destaque:	Aeroporto Internacional de Viracopos, Mercedes Benz, Chrysler e Brapark.

3.3 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 6.031/88, que rege o zoneamento da cidade de Campinas, o imóvel está localizado parte em Z03 e parte em Z18 VC1.

A Z03 é destinada a uso residencial unifamiliares e multifamiliares, comércio e serviço de âmbito local. A Z18 contém maiores restrições quanto aos seus possíveis usos, sendo destinada à proteção de áreas ou espaços de interesse ambiental e a preservação de edificações de interesse sociocultural.

Os índices urbanísticos previstos para essa zona dependem exclusivamente do uso pretendido.

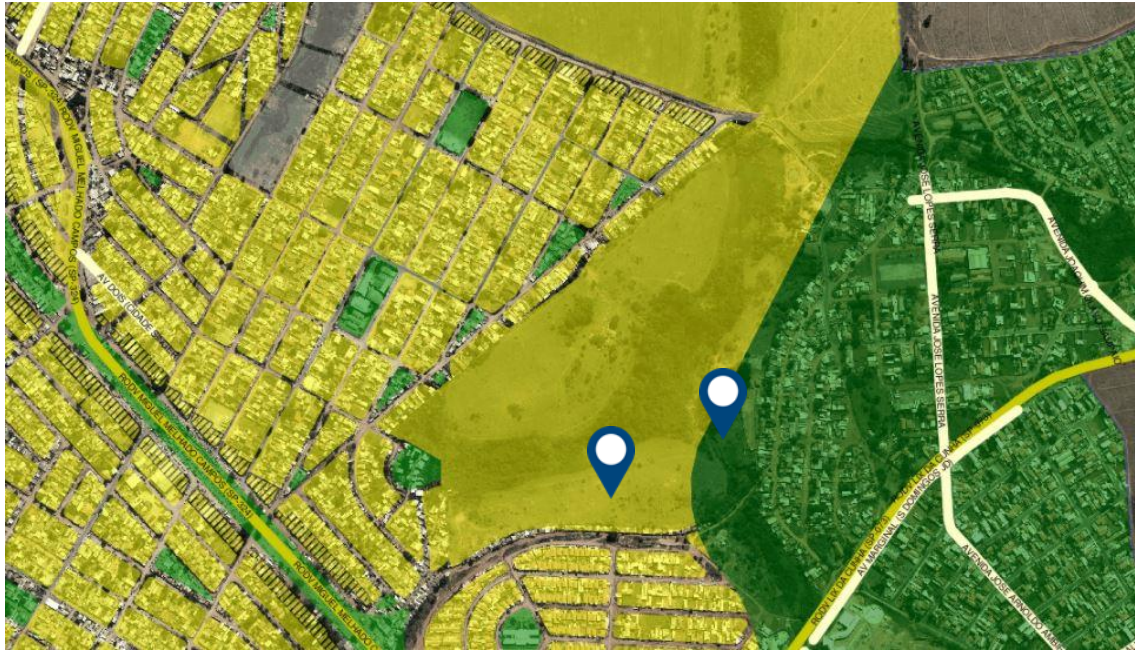


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: PREFEITURA DE SÃO PAULO – SP

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno sobre o qual estão erigidas as construções possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 120,00 m de frente para a Rua Luís Gemin, segundo estimativa via <i>Google Earth</i>
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	177.056,00 m ² (de acordo com a cópia da certidão da matrícula nº 11.957 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas–SP, fornecida pelo cliente)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rodovia Santos Dumont.
Topografia:	Plana, com desníveis para o fundo da gleba
Aproveitamento do Terreno:	Trata-se de uma gleba bruta sem ocupação e sem construções, com potencial para desenvolvimento.



FIGURA 5 – VISTA AÉREA DO LIMITE APROXIMADO DO TERRENO – FONTE: IMAGEM FORNECIDA PELO CLIENTE

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Campinas situa-se a aproximadamente 90 km da Capital e, juntamente com sua Região Metropolitana, é responsável por 17% da produção industrial do estado de São Paulo, tendo a segunda maior concentração de empresas de manufatura do País. Atualmente, a região de Campinas é conhecida como o centro das indústrias da área tecnológica do Brasil.

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

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

O cenário econômico recente foi de queda do crescimento real do poder de compra da massa salarial, de elevação do endividamento das famílias e do aumento do nível de desemprego. O mercado imobiliário não ficou alheio à essa conjuntura econômica e também foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

O mercado de imóveis para venda, hoje, é caracterizado por uma maior disponibilidade de ofertas, com redução dos valores ofertados, em que os proprietários dos imóveis precisam de uma maior flexibilidade para negociação no momento da venda.

Em relação ao terreno, sua localização não favorece à incorporação residencial, a exemplo do que pode ser visto na região. Além disso, grande parte dos condomínios residenciais mais próximos ao terreno estão localizados em regiões dentro do perímetro consolidado da cidade e tem localizações melhores que a do avaliando.

Com relação ao mercado imobiliário de terrenos, observa-se grande número de ofertas para venda de glebas próximas às principais rodovias da cidade, em grande parte com áreas menores que a do avaliando. A pesquisa de terrenos na região apontou para preços de venda pedidos que variam de R\$ 76,51/m² até R\$ 301,42/m², dependendo de fatores diversos como localização, área, topografia e zoneamento. As áreas desses imóveis variam de 46.000,00m² a 360.000,00m².

Em relação aos pontos fracos, considerando sua vocação para construção residencial, pode-se destacar o mau momento macroeconômico nacional, que aliado a mudanças relacionadas ao financiamento bancário, impactou na queda de unidades residenciais vendidas em todo o país. Pode-se destacar também a falta de infraestrutura da região, fazendo com que ele tenha pouca atratividade frente a outras regiões de Campinas.

Em relação aos pontos positivos podemos citar o fato da região de entorno imediato ter grandes áreas sem desenvolvimento e áreas rurais, que trazem atratividade aos loteamentos voltados a potenciais compradores que procuram um distanciamento da cidade, podendo se tornar um atrativo para empreendimentos futuros.

Devido às especificidades do imóvel, considerou-se um cenário de liquidez baixa para venda, com tempo de exposição a mercado de 30 meses.

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

Cenário de Liquidez:	Baixa
Quantidade de ofertas de bens similares:	Alta
Absorção do bem pelo mercado para venda:	Baixa
Prazo de absorção para venda:	30 meses
Público-Alvo:	Investidores de médio e grande porte e incorporadoras.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

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

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

6.2 METODOLOGIA

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

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

6.3 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

6.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 8 (oito) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo 2 – Elementos Comparativos.

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

6.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

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

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

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

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

II. Características da Região

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

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

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

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

Onde:

F_{transp}: Fator Transposição

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

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

Fator Área

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

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

Ou,

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

Fator Topografia (F Topo)

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

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

6.3.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS ÁREAS

Conforme vistoria e vista aérea, há dentro do perímetro da gleba uma área de vegetação densa, possivelmente uma área de preservação. Com a impossibilidade de utilização de 100% do seu terreno, foi necessário homogeneizar a área total do terreno.

Também foi verificado que o zoneamento vigente (Z18) em parte do terreno possui aproveitamento e usos inferiores ao restante da gleba, ocasionando perda de potencial construtivo e atratividade, sendo necessária a homogeneização desta área.

Dessa forma a homogeneização se deu através das seguintes equações:

Área Homogeneizada Vegetação: Área Total – [Área de vegetação densa x (1 - Fator de Depreciação)]

Área Homogeneizada Zoneamento : Área Total – [Área de terreno em Z18 x (1 - Fator de Depreciação)]

Área Homogeneizada:

Área Total:	177.056,00 m ²
Interferência Vegetação Densa:	38.000,00 m ²
Fator de Depreciação:	80%
Zoneamento:	41.200,00 m ²
Fator de Depreciação:	60%
Área Útil:	97.856,00 m ²
Área Homogeneizada:	121.936,00 m ²

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

6.3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Homogeneizada:	121.936,00 m ²
Índice de Local:	68,64
Topografia:	0,85

6.3.5 VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, topografia e área, conforme Anexo 3 – Tratamento por Fatores, obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Venda: R\$ 110,08/m²

6.3.6 VALOR DE TERRENO

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

Valor de Venda: Valor Unitário de Venda x Área Homogeneizada

Valor de Venda: R\$ 110,08/m² x 121.936,00 m²

Valor de Venda: R\$ 13.422.714,88

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 13.400.000,00

(Treze milhões e quatrocentos mil reais)

Nota: Dividindo-se o valor de mercado pela área de terreno do imóvel, o valor unitário é:

Valor Unitário: R\$ 75,68/m²

7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Método Comparativo Direto – VENDA R\$ 13.400.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor 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.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de mercado para venda, para o mês de outubro de 2017, foi estimado em:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 13.400.000,00

(Treze milhões e quatrocentos mil reais)

Este valor está baseado sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de trinta meses para venda.

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

São Paulo, 09 de janeiro de 2018

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Responsável Técnica | *Vice-presidente*
São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager
CIVAS

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Frente do imóvel para a Rua Luís Gemin



Rua Luís Gemin, com imóvel à esquerda



Rua Luís Gemin, com imóvel à direita



Vista geral da gleba



Vista geral da gleba



Vista geral da gleba



Vista geral da gleba



Vista geral da gleba



Vista geral da gleba



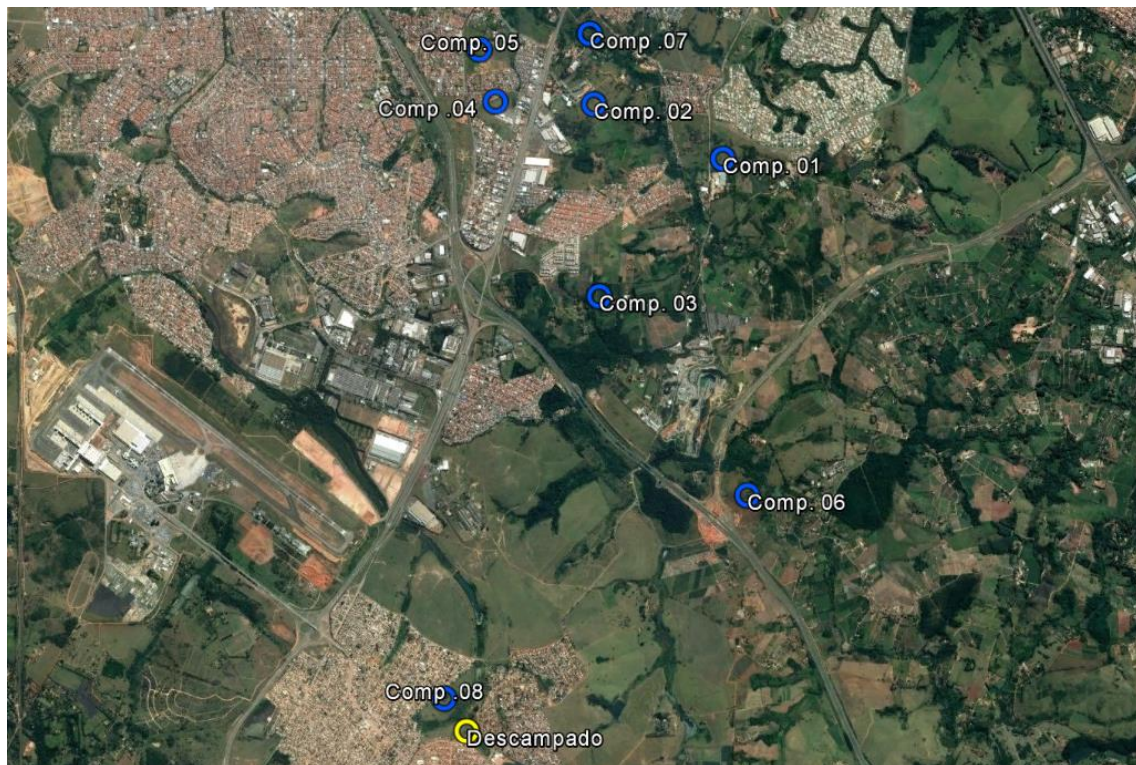
Vista geral da gleba

> ANEXO II

> ELEMENTOS COMPARATIVOS

#	Endereço	Área de terreno (m²)	Preço (R\$)	O/T	Fonte
1	Rodovia Lix da Cunha, ao lado da Rua Antônio Alfonso de Lima	72.000,00	R\$ 10.800.000,00	O	Imobiliária Wilson Imóveis - tel.: (19) 3291-4215
2	Final da Avenida Ari Rodrigues	92.895,00	R\$ 28.000.000,00	O	Imobiliária Novo Metro - tel.: (19) 2519-7777
3	Estrada de Servidão, atrás do Swiss Park	65.347,26	R\$ 5.000.000,00	O	Imobiliária Provectorum - tel.: (19) 3112-1511
4	Rua Augusto Belintane, próximo à Rodovia Santos Dumont	74.300,00	R\$ 18.575.000,00	O	Imobiliária Vaale Corporate - tel.: (19) 98409-5004
5	Avenida das Amoreiras, próximo à Rodovia Santos Dumont	46.000,00	R\$ 7.000.000,00	O	Imobiliária De Lucca - tel.: (19) 3755-1600
6	Rodovia dos Bandeirantes, ao lado da Metax	360.000,00	R\$ 46.800.000,00	O	Imobiliária Carpe Diem - tel.: (19) 3579-5655
7	Rodovia Santos Dumont, próximo ao aeroporto	200.000,00	R\$ 40.000.000,00	O	Imobiliária Grupo XCI - tel.: (19) 3306-1980
8	Rua Lázaro Ferreira Barbosa, ao lado do avaliando	185.000,00	R\$ 34.600.000,00	O	Imobiliária Carpe Diem - tel.: (19) 3579-5655

Localização aproximada dos Comparativos:



> ANEXO III

> TRATAMENTO POR FATORES

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	Valor Unitário (R\$/m²) descontado Fator de Fonte	Fator Topografia	Fator Transposição	Fator Área	Fator Final	q (R\$/m²)
1	127,50	0,895	0,917	0,936	0,748	95,33
2	256,20	0,850	0,743	0,934	0,527	135,02
3	65,04	0,944	1,494	0,925	1,363	88,68
4	212,50	0,850	0,827	0,940	0,617	131,11
5	129,35	0,895	0,917	0,885	0,697	90,12
6	110,50	0,850	0,902	1,145	0,897	99,12
7	170,00	0,850	0,762	1,064	0,676	114,92
8	158,97	0,850	0,892	1,053	0,795	126,38

Legenda: Fator Final = $\Sigma Fi - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

Cálculo do Valor Unitário Básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma:	R\$ 880,67 /m²
Total de Comparativos:	8
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 110,08 /m²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior:	R\$ 77,06 /m²
Limite Superior:	R\$ 143,11 /m²
Média Saneada	
Soma:	R\$ 880,67 /m²
Total de Comparativos:	8
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 110,08 /m²

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

Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

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 Amostras:	8
# Graus de Liberdade:	7
Tabela t (t_c de Student):	1,415
Desvio Padrão:	19,08
Limite Inferior:	R\$ 100,54 /m ²
Limite Superior:	R\$ 119,63 /m ²

Campo de Arbítrio

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

Campo de Arbítrio	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior:	R\$ 88,68 /m ²
Limite Superior:	R\$ 135,02 /m ²
Campo de Arbítrio	
Limite Inferior:	R\$ 93,57 /m ²
Limite Superior:	R\$ 126,60 /m ²

> ANEXO IV

> ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Grau de Fundamentação

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

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

PONTUAÇÃO

8

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

Grau de Precisão

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 100,54/m ²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 119,63/m ²
Amplitude:	R\$ 19,09/m ²
Razão Amplitude/Média	17,34%
Grau Obtido:	Grau 3

Valores de Referência

Amplitude/Média ≤ 30%

Grau 3

30% > Amplitude/Média ≤ 50%

Grau 2

Amplitude/Média > 50%

Grau 1

> ANEXO V

> DOCUMENTOS

MATRÍCULA **11957** FOLHA **01** **3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 CAMPINAS - SP
 LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Imóvel rural no bairro Descampado, sem denominação especial, remanescente de maior área, encerrando a área de 17,70,56has. ou 7 alqueires paulistas, mais 7.656,50ms2, com as seguintes características:- "Partindo do cruzamento das divisas da área ora descrita com a Chácara Descampado e a cerca da faixa da estrada de Ferro "FEPASA", segue pela cerca da estrada de ferro no sentido Campinas à Itu, numa distância de 420,00 metros onde a cerca torna-se triangular;- deflete à direita seguindo pela mesma numa distância de 46ms; deflete à esquerda, seguindo pela cerca numa distância de 56,00ms.; deflete à direita continuando no mesmo sentido anterior numa distância de 609ms.; deflete à direita seguindo por uma cerca de divisa, em linha quebrada numa distância de 206,60ms., confrontando com terreno de José Neumann; deflete à direita seguindo por um córrego de divisa sem denominação no sentido a favor da corrente d'água numa distância de 470ms. onde encontra a bifurcação de outro córrego, o qual passa pelo meio da área, segue continuando pelo córrego de divisa no sentido a favor da corrente d'água numa distância de 60,00ms., onde encontra um açude, passando pelo mesmo numa distância de 130,00 metros, até encontrar a barragem; continua novamente pelo córrego de divisa no sentido a favor da corrente d'água, numa distância de 202,50ms., confrontando com esses alinhamentos com o terreno de José Neumann; deflete à direita segue por uma cerca de divisa numa distância de 143ms; deflete à direita seguindo pela cerca de divisa, numa distância de 48,30metros até encontrar o ponto inicial, confrontando esses alinhamentos com terrenos da Chácara Descampado, tendo o perímetro descrito a área de 177.056,00ms2, igual a 17-ha, 70 ares e 56 centiares ou sete (7) alqueires paulistas mais 7.656,50ms2, acima citada. INCRA sob nº 624.Ch7.015.

UCL 3 n. 568, 1298

vide verso

Pag.: 001/006
 Certidão na última página

MATRICULA
11957

FOLHA
01
VERSO

687; área total 16,0; módulo 10,0; nº de módulos 1,44; fração mínima de parcelamento 10,0; Latifúndio Exploração. PROPRIETÁRIOS:- Ernesto Macedo, do comércio e s/m. Alda Sagrada Macedo, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, à rua Onze de Agosto, 400, CPF. 037.435.868. TÍTULO AQUISITIVO:- transcrita sob nºs 6.893 e 11.738, no 1º Registro. Campinas, 06 de maio de 1.977. O esc. hab. *[Assinatura]*. O Oficial, *[Assinatura]*.

R.1 11957 Campinas, 06 de maio de 1.977. TRANSMITENTES:- Os proprietários acima qualificados. ADQUIRENTE:- Instituto Campineiro de Ensino Agrícola e Comércio Ltda., com sede nesta cidade, à rua Cel. Quirino, 545, CGCMF. 46.023.081/001. TÍTULO:- Venda e compra. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 27.6.75 e 22/4/77, do 1º Tab. local (Lº 643, fls. 213) de 700,- fls. 110). VALOR: Cr\$140.000,00. O esc. hab. *[Assinatura]*. O Oficial, *[Assinatura]*.

R.2. 11957 - Certifico que por escritura de 25.10.77, do 5º Tab. local (Lº 342, fls. 8), o proprietário Instituto Campineiro de Ensino Agrícola e Comércio Ltda., com sede nesta cidade, à rua Cel. Quirino, 545, CGCMF. 46023081/0001.46, alienou por venda e compra a ROSA RONALDO CANECCHIO, brasileiro do lar, casado no regime de comunhão de bens com Vicente Canecchio Filho, engenheiro agrônomo, CIO 014525928/53, residente nesta cidade, à rua Camargo Paes, 382, UMA PARTE IDEAL correspondente a 44,88% no imóvel retro matriculado, pelo valor de Cr\$300.000,00. O esc. hab. *[Assinatura]*, Campinas, 10 de janeiro de 1.978. O esc. hab. *[Assinatura]*. O Oficial, *[Assinatura]*.

R.3.Em 25 de junho de 1982- Pela escritura de 16.4.82 do -

cont.fls 02

Pag.: 002/006
Certidão na última página

MATRÍCULA 11957 FOLHA 02 3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

de 1.ª tab.local (L.º 885 fls 199) os proprietários - -
 VICENTE CANECCHIO FILHO e/s/ RCSA DONALDO CANECCHIO --
 já qualificados- Cio 014.525.928/53- DOARAM parte - -
 ideal correspondente a 44,88% do imóvel, pelo preço de-
 cr\$ 1.351.789,60- à CARLOS ROBERTO CANECCHIO, engenheiro
 civil, brasileiro, RG 4.228.399- Cio 820.638.348/49 casado-
 pelo regime de comunhão de bens, posterior a lei 6515/77
 com RITA MARIA CAETANO CANECCHIO, residente em S.Paulo-
 a rua José Maria Lisboa- 177- J.Paulista-MARIA LUCIA -
 CANECCHIO RIBEIRO, brasileira, professora-RG 3.418.241-
 Cio 023.450.648/20- casado pela regime de comunhão de--
 bens antes da lei 6515/77 com MARCIO MARTIN RIBEIRO --
 residente nesta cidade, a rua Maria Siqueira- 117- tendo
 em comatérios socie a presente averbação- A Zac.hab. - -
 =

Assessor Legal Duarte *Maria Lucia S. de Carvalho*
 ESCRIVÃO SUBSTITUTO

AV.04/11.957, em 06 de setembro de 2.010.
 De conformidade com o Formal de Partilha e Aditamento a seguir
 registrados, procede-se esta averbação de retificação nos termos
 Vide Verso

Pag.: 003/006
 Certidão na última página

MATRÍCULA	FOLHA
11.957	002
	VERBO

da letra "g" do inciso I do artigo 213 da Lei 5.015/73, para ficar constando que atualmente a co-proprietária MARIA LUCIA CANECCHIO RIBEIRO é inscrita no CPF nº 059.111.058-02, conforme Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF, Código de Controle nº 452A.3267.2018.A4B7, emitido em 12/08/2.010, pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, que fica microfilmado neste Registro de Imóveis sob nº 414.139, nesta data.

A Escrevente,  Thalita Maria Nakahashi.

R.05/11.957, em 06 de setembro de 2.010.

De conformidade com formal de Partilha dado e passado nesta cidade, em 11/05/1993, pelo 10º Ofício Cível local, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Dimes Borelli Thomas Júnior e Aditamento ao mesmo dado e passado também nesta cidade, em 06/04/2004, pelo mesmo Ofício, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Dr. Antonio Marcelo Cunzolo Rimola, extraídas dos Autos de Inventário (Processo nº 1192/92), dos bens deixados pelo falecimento de MARCIO DUARTE RIBEIRO, que era inscrito no CPF 023.450.648-20, consta que por R.Sentença prolatada em 05/04/1993, pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Dr. Dimes Borelli Thomas Júnior, que transitou em julgado em 05/05/1993, A PARTE IDEAL DE 22,44% do imóvel objeto desta matrícula FOI PARTILHADA a viúva rezeira: MARIA LUCIA CANECCHIO RIBEIRO, CPF nº 059.111.058-02, residente e domiciliada nesta cidade, atualmente na Rua Joaquim Gomes Pinto, nº 113, aptº 52, Carubí, já qualificada; e aos herdeiros filhos: MARCELO CANECCHIO RIBEIRO, maior, RG nº 17.986.686-2, CPF nº 144.472.018-01; e MARCOS CANECCHIO RIBEIRO, menor impúbere, RG nº 38.918.077-6, ambos brasileiros, solteiros, estudantes, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Joaquim Gomes Pinto, nº 113, aptº 52, Carubí, pelo valor de Cr\$19.522.800,00(m.e.). Sendo a presente Partilha, feita na proporção de 50% para a viúva e 25% para cada um dos herdeiros filhos, Valor Venal de R\$154.836,00(Valor Meação de R\$77.418,00). (Conf. ANB/EP.

A Escrevente,  Thalita Maria Nakahashi.

AV.06 em 04 de setembro de 2.014.

De conformidade com Requerimento assinado nesta cidade, em 05/08/2.014, com firma reconhecida no 7º Tabelionato de Notas

Vide Folha 003

Pag.: 004/006
Certidão na última página

MATRÍCULA 11.957	FOLHA 003	3º REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP CNS/CNJ Nº 11.327-4 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
---------------------	--------------	--

duy

local, procede-se esta averbação para constar que a co-proprietária INSTITUTO CAMPINEIRO DE ENSINO AGRÍCOLA E COMÉRCIO LTDA, teve sua Razão Social alterada para INSTITUTO CAMPINEIRO DE ENSINO AGRÍCOLA LTDA, inscrito(a) no CNPJ nº 46.023.081/0001-46, com sede nesta cidade, na Rua Antonio Lapa, nº 78, conforme Alteração Contratual, devidamente registrada sob nº 1.110.312 em 16/06/1980, na JUCESP, que fica arquivada digitalmente sob nº 505.575 nesta data e Registro de Imóveis.
A Escrevente *Crislane* Crislane Cristina Baldone Alves.

AV.07 em 04 de setembro de 2.014.
De conformidade com Requerimento mencionado na AV.06 procede-se esta averbação para constar que a co-proprietária INSTITUTO CAMPINEIRO DE ENSINO AGRÍCOLA LTDA, teve sua Razão Social alterada para ICEA GRAFICA E EDITORA LTDA, inscrito(a) no CNPJ nº 46.023.081/0001-46, com sede nesta cidade, na Rua Romualdo Andreazzi, nº 425, conforme Alteração Contratual, assinada nesta cidade, em 24/04/1989, devidamente registrada sob nº 768.699 em 05/07/1989, na JUCESP, que fica arquivada digitalmente sob nº 505.575 nesta data e Registro de Imóveis.
A Escrevente *Crislane* Crislane Cristina Baldone Alves.

AV.08 em 04 de setembro de 2.014.
De conformidade com Requerimento mencionado na AV.06 procede-se esta averbação para constar que a co-proprietária ICEA GRAFICA E EDITORA LTDA, teve sua Razão Social alterada para ICEA COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E NEGÓCIOS LTDA, inscrito(a) no CNPJ nº 46.023.081/0001-46, com sede nesta cidade, na Rua Anadeu Silvestre Ramon, s/nº, Bairro Vila Maria, conforme Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Contrato Social, assinado nesta cidade, em 01/06/2004, devidamente registrado sob nº 259.611/04-9 em 17/06/2004, na JUCESP, que fica arquivado digitalmente sob nº 505.575 nesta data e Registro de Imóveis.
(Conf. PAC) DNO.
A Escrevente *Crislane* Crislane Cristina Baldone Alves.

R.09, em 18 de março de 2.016.
TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.
Por Escritura Pública lavrada no 2º Tabelionato de Notas local, em 03/03/2016 às fls. 343 a 345 do Livro 1366, a co-proprietária ICEA COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E NEGÓCIOS LTDA, inscrito(a) no CNPJ nº 46.023.081/0001-46, já qualificada, TRANSMITIU POR DAÇÃO EM PAGAMENTO A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A

Vide Verac

Pag.: 005/006
Certidão na última página

MATRÍCULA	FOLHA
11.957	003 VERSO

55,12% Do imóvel objeto desta matrícula a GERVASIO DE SOUSA CAVALCANTI, inscrito(a) no CPF/ME nº 014.314.268-91, portador(a) do RG nº 3875779-882/SP, brasileiro, viúvo, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Egberto Ferreira de Arruda Camargo, nº 1200, Apto. 12, Bloco Violeta, pelo valor de R\$10.000,00. A co-proprietária deixou de apresentar as Certidões Negativas de Débito do INSS e da Receita Federal, em virtude de ter declarado que o imóvel objeto desta matrícula não faz parte do seu Ativo Permanente. Valor Venal R\$380.328,00. (Conf. TMA/DAD. Prenotação nº 548.931 de 11/03/2016. A Escrevente  Crislane Cristina Baldone Alves.

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art. 19 § 1º da Lei 6.015/73), foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Abrangendo a presente, apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente a data da sua expedição

Ao Oficial... R\$ 28,93
Ao Estado... R\$ 98,81
Ao ITRSP... R\$ 43,82
Ao Reg. Civil... R\$ 41,58
Ao Trib. Just... R\$ 42,05
Ao ILS... R\$ 41,49
Ao FEMSP... R\$ 41,44
Total... R\$ 50,92

SELAS E CONTRASSINOS
RECORRIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:59:25 horas do dia 04/01/2016. Certidão assinada digitalmente. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (MCCGJSP, XV, 12, "d").

Código de controle de certidão:
1881001690



Pag.: 008/006



> ANEXO VI > 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 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 CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do 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 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 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 CLIENTE.
7. O 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 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 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.