

Laudo de Avaliação
Projeto Misto (Residencial/Comercial)
Rodovia BA 512, km 49
Camaçari – BA
Mérito Investimentos

Outubro, 2017

Laudo nº 6.555/17

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

21 de dezembro de 2017

MÉRITO INVESTIMENTOS

Referência: Laudo de Avaliação do imóvel Localizado na Rodovia BA 512, km 49, situado em Camaçari – BA.

De acordo com a proposta nº 5526/2017, assinada em 19 de outubro de 2017, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 16 de novembro 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$ 29.400.000,00

(Vinte e nove 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

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

Índice

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 8

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 8

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 9

6. AVALIAÇÃO 13

6.1 REFERÊNCIA NORMATIVA 13

6.2 VALOR DE VENDA DOS LOTES 13

6.2.1 Metodologia 13

6.2.2 Elementos comparativos 13

6.2.3 Tratamento por fatores 13

6.2.4 Situação paradigma 16

6.2.5 Valor unitário 16

6.3 AVALIAÇÃO DO PROJETO 16

6.3.1 Metodologia 16

6.3.2 Premissas 17

6.3.2.1 Projeto 17

6.3.2.2 Datas 17

6.3.2.3 Despesas projetadas 17

6.3.2.3.1 Aquisição do terreno 17

6.3.2.3.2 Outras despesas DE DESENVOLVIMENTO 18

6.3.2.4 Receitas projetadas 18

6.3.2.4.1 Valor de venda das unidades 18

6.3.2.4.2 VELOCIDADE de venda 18

6.3.2.4.3 Comissão de venda 18

6.3.2.5 Inadimplência 18

6.3.2.6 Impostos 18

6.3.2.7 Taxa de desconto 19

6.3.3 Valor do projeto 19

7. TERMO DE ENCERRAMENTO 20

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

Índice

ANEXOS

I. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II. ELEMENTOS COMPARATIVOS

III. TRATAMENTO POR FATORES

IV. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

V. FLUXO DE CAIXA

VI. DOCUMENTAÇÃO

VII. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Luar de Camaçari – Camaçari

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	Rodovia BA 512, km 49
Município	Camaçari – BA
Área de Terreno	421.901,37 m² (de acordo com a cópia do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Camaçari, datado de 20/07/15, fornecida pelo cliente)
Tipologia do Imóvel	Loteamento aberto
Metodologia (s)	Métodos Comparativo Direto e Involutivo
Valor de Mercado para Venda	**R$ 29.400.000,00** **(Vinte e nove milhões e quatrocentos mil reais)**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 5526/2017, assinada em 19 de outubro de 2017, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rodovia BA 512, km 49 – Camaçari – BA, 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 Camaçari – BA, 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, consequentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

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.

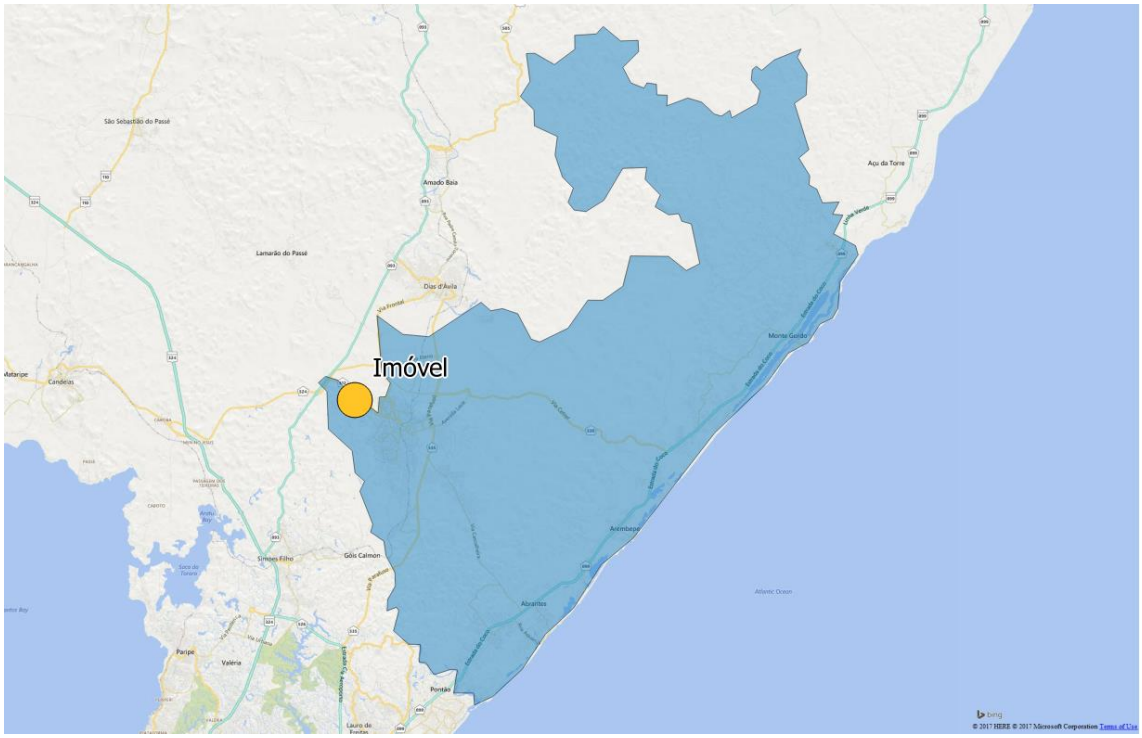
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

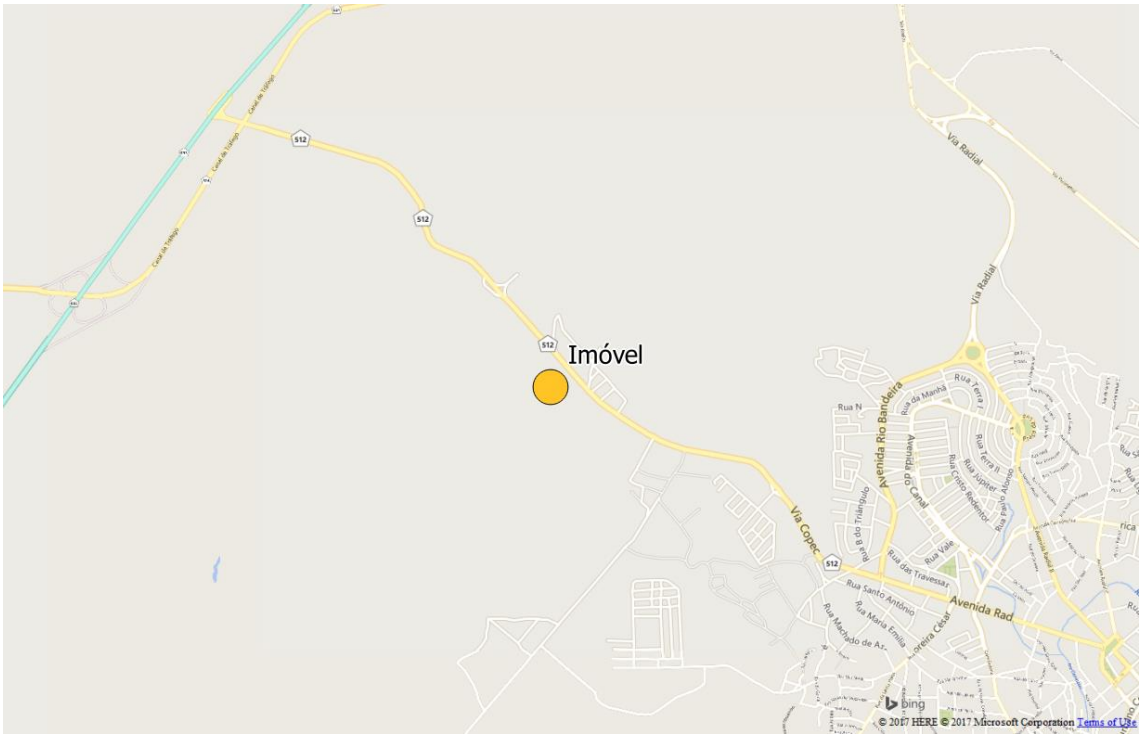
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

Endereço	:	Rodovia BA 512, km 49
Cidade – Estado	:	Camaçari – BA
Densidade de Ocupação	:	Baixa
Padrão Econômico	:	Baixo
Categoria de Uso Predominante	:	Residencial
Valorização Imobiliária	:	Estável
Vocação	:	Residencial
Acessibilidade	:	Média



MAPA 1 –LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM CAMAÇARI – *FONTE: QGIS (AJUSTADO POR COLLIERS)*



MAPA 2 –LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – *FONTE: QGIS (AJUSTADO POR COLLIERS)*



MAPA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – *FONTE: QGIS (AJUSTADO POR COLLIERS)*

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

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 médio baixo
Distância do Centro:	4,5 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.

3.3 ZONEAMENTO

Em contato com o poder público do município, não se teve acesso a lei que dispõe sobre o parcelamento do solo. Contudo, levou-se em consideração a legislação federal, que por meio da Lei nº 9.776 de 19 de dezembro de 1979 e seus posteriores complementos determinam as condições para a instalação de loteamentos. Foi enviado à Colliers o projeto aprovado pela Prefeitura. Portanto, a Colliers entende que a apresentação do quadro de áreas aponta a suas divisões com proporcionalidades perante ao total da gleba atende as imposições municipais. Para o empreendimento em questão, foram projetados:

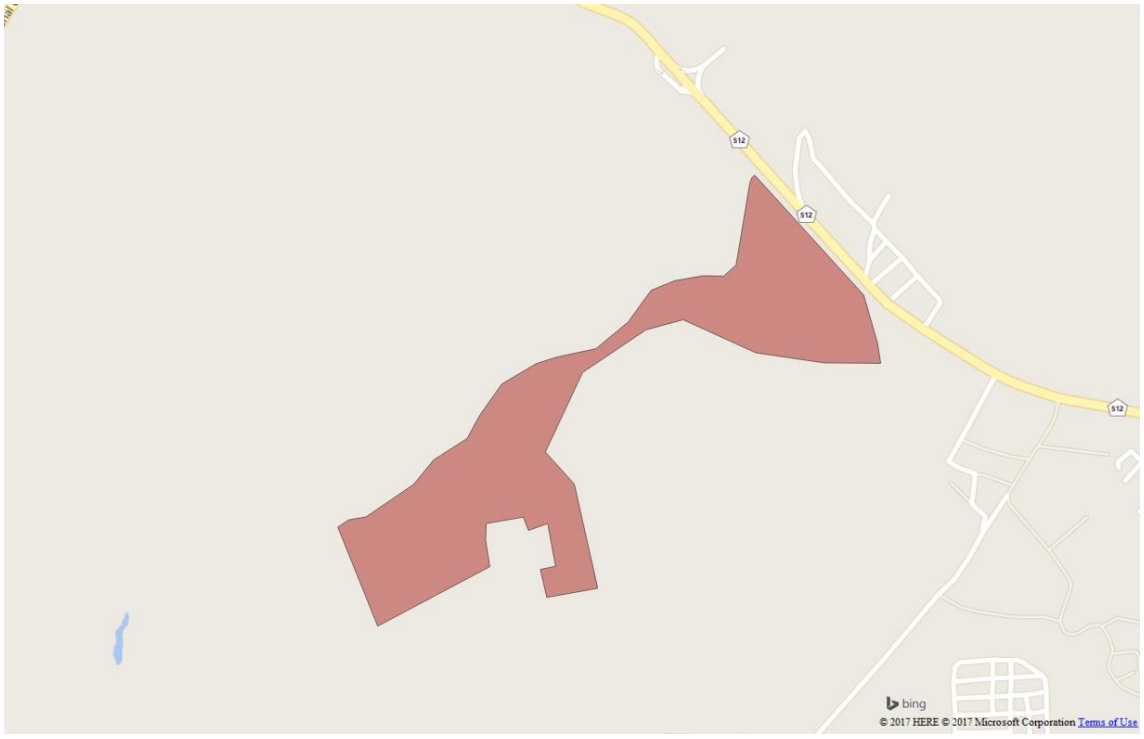
- Área de Lotes: 161.280,66 m² - 38,23%;
- Área Pública Municipal: 21.189,77 m² - 5,02%;
- Sistema Viário: 91.185,73 m² - 21,61%;
- Área Verde: 87.015,26 m² - 20,62%;
- Área de Preservação Permanente: 61.229,95 m² - 14,51%
- Área Total: 421.901,37 m² - 100,00%.

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

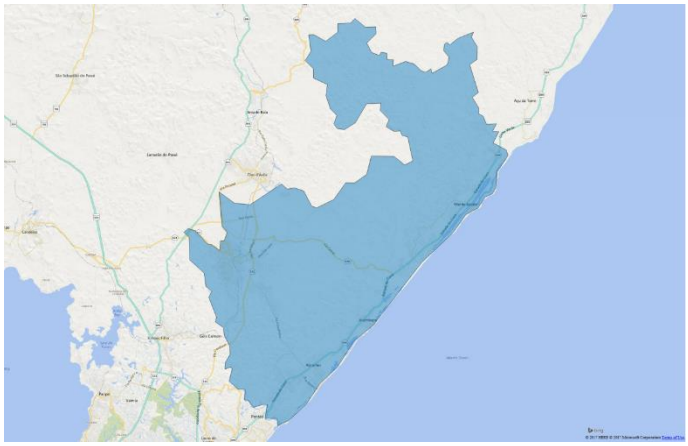
O terreno sobre o qual estão erigidas as construções possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 470,00 m de frente para a Rodovia BA 512, segundo estimativa via *Google Earth*
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	421.901,37 m² (de acordo com a cópia do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Camaçari, datado de 20/07/15, fornecida pelo cliente)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item **3.2 Melhoramentos Públicos**
Acesso:	Rodovia BA-512
Topografia:	Predominantemente declive em até 20%
Aproveitamento do Terreno:	Trata-se de uma gleba em que atualmente está sendo desenvolvido um loteamento residencial.



MAPA 4 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO TERRENO – *FONTE: QGIS (AJUSTADO POR COLLIERS, APENAS ILUSTRATIVO)*

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO



A cidade de Camaçari fica a cerca de 40 km do centro da capital Salvador. Possui confrontantes com as cidades de Lauro de Freitas, Simões Filho, Dias D'Ávila e Mata de São João. A cidade tem cerca de 290 mil habitantes em uma área de aproximadamente 785 km².

A cidade tem acesso pelas rodovias BA-512, BA-093, BA-524, BA-522 e BA-535-, que fazem ligação à capital em cerca de 40 minutos e a outras cidades que se situam mais ao interior do estado. Camaçari, desde o censo de 2010, teve crescimento populacional de 20,21%, superior ao estadual, ao de Salvador e ao nacional, que foram de 8,99%, 9,81% e 8,07%, respectivamente. A capital do estado teve no mesmo período um decréscimo de renda de 8,43%, enquanto o estado teve registrou um decréscimo de 2,63% e a Camaçari 6,59%. Na contramão, o desenvolvimento nacional registrou o aumento de 1,18%.

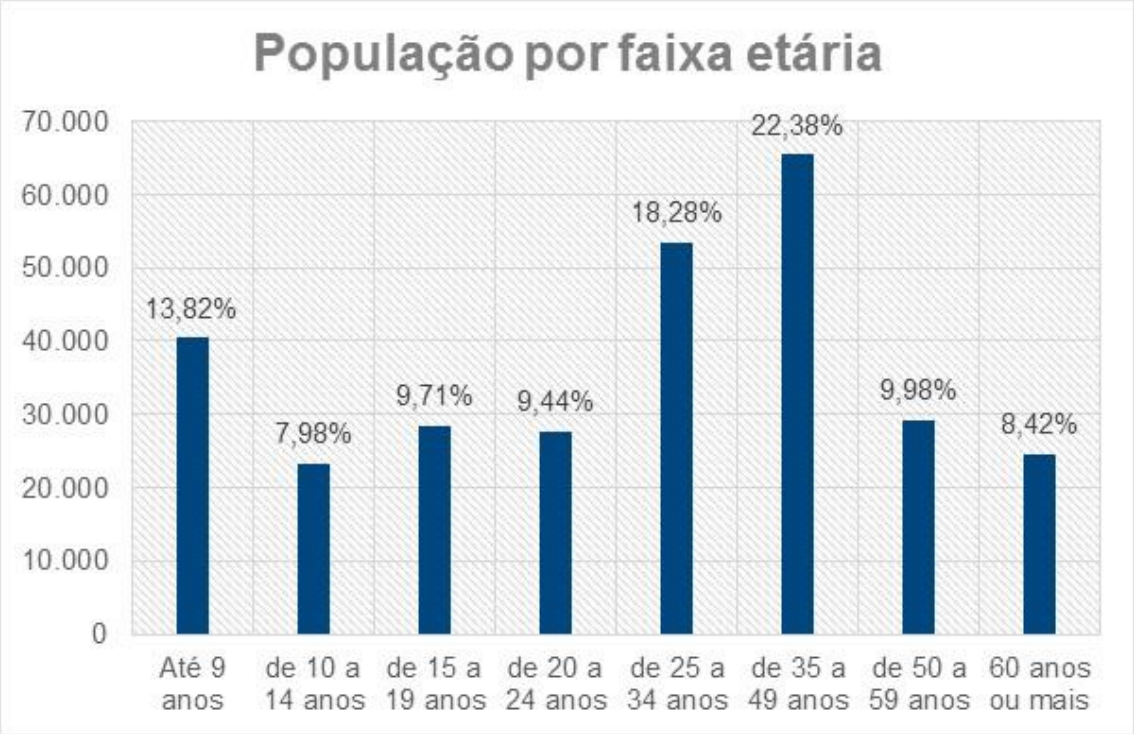
A cidade pertence à microrregião de Salvador, que é composta por 10 cidades e, ainda de acordo com a última publicação do IBGE (2014), possuía o 2º maior PIB e 2º PIB per capita entre tais cidades. Sua principal fonte de renda era o setor industrial que contava com 37,77% da receita municipal, seguido por serviços com 29,49% e a arrecadação de impostos com 27,32%.

A cidade possui cerca de 74 mil moradias, das quais 90,07% são casas, 5,00% são apartamentos 3,87% são casas em vila ou em condomínios e 1,07% de outro tipo. A ocupação das moradias é distribuída da seguinte forma 14,57% com 1 morador, 23,76% com 2 moradores, 25,2% com 3 moradores, 20,56% com 4 moradores e 15,89% com 5 ou mais moradores.

Analisando o perfil da faixa etária, é possível verificar que nos próximos anos, pessoas com a idade mais avançada terão uma força maior no poder econômico para a aquisição de propriedades, afinal, será maior que a juventude.

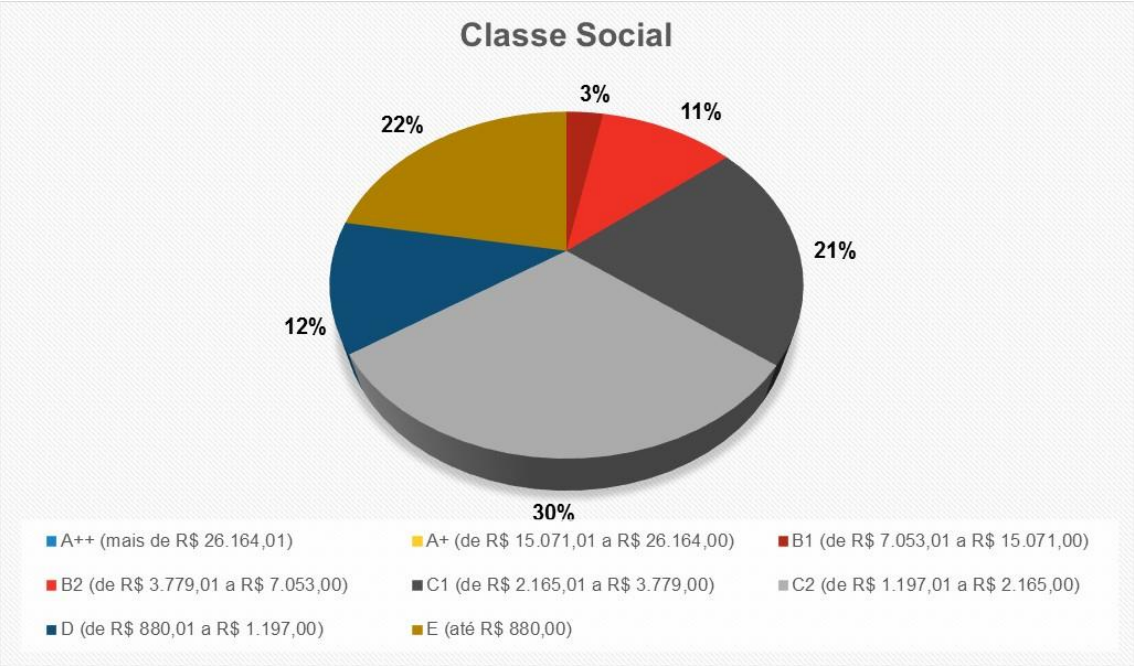
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



FONTE: GEOFUSION (BASE DE DADOS)

É possível verificar também que a população é majoritariamente de classe C, com renda entre R$ 1.197,01 e R$ 3.779,00, e D com renda entre R$ 880,01 a R$ 1.197,00 que, somadas, representam cerca de 85% do total. Portanto, entende-se que a tendência de mercado estará focada a favor destas parcelas.



FONTE: GEOFUSION (BASE DE DADOS)

MERCADO IMOBILIÁRIO

O cenário econômico recente foi de aceleração dos indicadores de inflação que corroeram parte do crescimento real da massa salarial, da ligeira elevação do endividamento das famílias, encarecimento do crédito, aumento do nível de desemprego e a desvalorização do real frente ao dólar.

O mercado imobiliário não ficou alheio à conjuntura econômica e também foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos atrás, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

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 imóvel sob estudo, sua localização, sua infraestrutura urbana e seu zoneamento favorecem à incorporação residencial, a exemplo do que já ocorre na região.

Analisando o imóvel sob o ponto de vista do mercado imobiliário local, tem-se a destacar sua boa localização, pois está próximo à Salvador. Especificamente em relação aos valores de mercado, dentre as ofertas verificadas na região, observam-se lotes com áreas que variam entre 275,00 m² e 1.000,00 m² sendo ofertados por valores entre R$ 150,00/m² e R$ 459,07/m².

Devido à sua dimensão, quantidade de unidades e o atual cenário econômico, entende-se que a propriedade atrai investidores com o intuito de utilizar o terreno para o desenvolvimento de loteamentos. Considerou-se um cenário de média liquidez para o imóvel, com um tempo de exposição a mercado de 12 meses para a comercialização, pois entende-se que a cidade não conta com grande atratividade para o desenvolvimento de um novo produto imobiliário.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

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

Cenário de Liquidez:	Baixo Prazo
Quantidade de ofertas de bens similares:	Média
Público-Alvo:	Investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário
Valorização Imobiliária:	Estável

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

6. AVALIAÇÃO

6.1 REFERÊNCIA NORMATIVA

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

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

Foram respeitados 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*.

6.2 VALOR DE VENDA DOS LOTES

6.2.1 METODOLOGIA

Para o cálculo do valor do valor unitário de venda dos lotes foi aplicado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, mediante o qual o valor de venda é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

6.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

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

6.2.3 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	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

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

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

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:

$$F_{transp} = 1 + \frac{ILAVA - ILCOMP}{ILCOMP}$$

Onde:

Ftransp : Fator Transposição

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

IL_{COMP}: 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 Abunahman, publicado pela Editora Pini:

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

Ou,

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

6.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área de Terreno:	165,63 m²
Índice de Local:	112,86

6.2.5 VALOR UNITÁRIO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização e área, conforme Anexo III – Tratamento por Fatores, obteve-se o valor unitário básico médio de, em números redondos, R$ 330,00/m².

Multiplicando o valor unitário adotado pela área privativa média dos lotes, obtém-se os seguintes resultados:

Valor de Venda: R$ Valor Unitário de Venda x Área média dos lotes

Valor de Venda: R$ 330,00/m² x 165,63 m² = R$ 54.657,90

Em números redondos: R$ 55.000,00.

6.3 AVALIAÇÃO DO PROJETO

6.3.1 METODOLOGIA

Conforme acordado com o cliente, para estimar o valor do projeto foi aplicado o **Método Involutivo**, o qual identifica o valor do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto. De acordo com informações do cliente, tal avaliação cabe-se apenas à participação na carteira de recebíveis, pois em contrato realizado com o incorporador, não haverá aportes referentes à construção do empreendimento.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

6.3.2 PREMISSAS

Para a elaboração do estudo de avaliação foram projetadas as seguintes premissas:

6.3.2.1 PROJETO

O projeto considerado nesta avaliação corresponde a um projeto apresentado pelo cliente.

- Área de Lotes: 161.280,66 m² - 38,23%;
- Área Pública Municipal: 21.189,77 m² - 5,02%;
- Sistema Viário: 91.185,73 m² - 21,61%;
- Área Verde: 87.015,26 m² - 20,62%;
- Área de Preservação Permanente: 61.229,95 m² - 14,51%
- Área Total: 421.901,37 m² - 100,00%.
- Número de Lotes: 869

6.3.2.2 DATAS

Abaixo são mostradas as datas consideradas para execução da obra, bem como a data estimada para o lançamento de cada fase do projeto, conforme informado pelo cliente:

- Lançamento: outubro/15;
- Entrega: novembro/18.

6.3.2.3 DESPESAS PROJETADAS

As despesas para o desenvolvimento do empreendimento foram lançadas em um fluxo de caixa, considerando as premissas a seguir:

6.3.2.3.1 AQUISIÇÃO DO TERRENO

Atendendo-se à solicitação do cliente, não foi considerada nesta avaliação nenhuma despesa com a aquisição do terreno.

De acordo com as informações do consulente o desenvolvimento do projeto se dará através de uma parceria firmada com o atual proprietário do terreno e, portanto, este custo não fará parte do desenvolvimento.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

6.3.2.3.2 OUTRAS DESPESAS DE DESENVOLVIMENTO

De acordo com informações fornecidas pelo cliente, considerou-se a existência de outras despesas de desenvolvimento, conforme abaixo:

a. ***Contingência –*** 1,00% do custo total de urbanização

6.3.2.4 RECEITAS PROJETADAS

Estimou-se as receitas do empreendimento conforme abaixo:

6.3.2.4.1 VALOR DE VENDA DAS UNIDADES

Para as características dos empreendimentos projetados, considerou-se o valor unitário de venda de R$ 330,00/m² ou R$ 55.000,00 por lote, conforme item 6.2 deste laudo. Considerou-se ainda que as unidades sofrerão valorização real de 1,00% ao ano ao longo do desenvolvimento do projeto.

Considerando-se a existência de 286 lotes em estoque, estima-se o VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento em R$ 15.730.000,00.

Considerou-se a venda das unidades conforme tabela informada pelo cliente:

- Mensais:
  - 120 parcelas
  - Correção de 0,95% ao mês, além do IPCA

6.3.2.4.2 VELOCIDADE DE VENDA

Com base no que foi apurado na pesquisa de mercado estimou-se que 24 unidades serão vendidas por mês. Levou-se em consideração o histórico de vendas informado pelo cliente.

6.3.2.4.3 COMISSÃO DE VENDA

Considerou-se o pagamento de comissão ao agente imobiliário responsável pela comercialização das unidades à R$ 1.000,00 por unidade.

6.3.2.5 INADIMPLÊNCIA

Considerou-se a existência de inadimplência à razão de 1,00% da receita líquida de comissão. Estimou-se que a recuperação desta inadimplência se dará ao final do fluxo de recebimento das unidades.

6.3.2.6 IMPOSTOS

Considerou-se também pagamento de impostos à razão de 6,73% do valor de venda dos lotes, conforme informado pelo cliente.

6.3.2.7 TAXA DE DESCONTO

Para a determinação do valor do projeto, o fluxo de caixa foi descontado a uma taxa de 12,00% a.a. que hipoteticamente se igualará à TIR (taxa interna de retorno) do investimento, o custo de oportunidade e os riscos envolvidos.

6.3.3 VALOR DO PROJETO

O valor do projeto corresponde ao Valor Presente Líquido – VPL do fluxo de caixa apresentado no anexo V deste relatório e foi estimado em:

Valor de Mercado para Venda:

R$ 29.400.000,00

(Vinte e nove milhões e quatrocentos mil reais)

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 20 (vinte) folhas e 7 (sete) anexos.

São Paulo, 21 de dezembro de 2017

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Responsável Técnica | *Vice-presidente*
São Paulo & *CIVAS*

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

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

I. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista da Rodovia BA 512, com o imóvel à direita



Vista da Rodovia BA 512, com o imóvel à esquerda

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



Vista interna do empreendimento



Vista interna do empreendimento

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



Vista interna do empreendimento



Vista interna do empreendimento

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



Vista interna do empreendimento



Vista interna do empreendimento

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

> ANEXO II

> ELEMENTOS COMPARATIVOS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

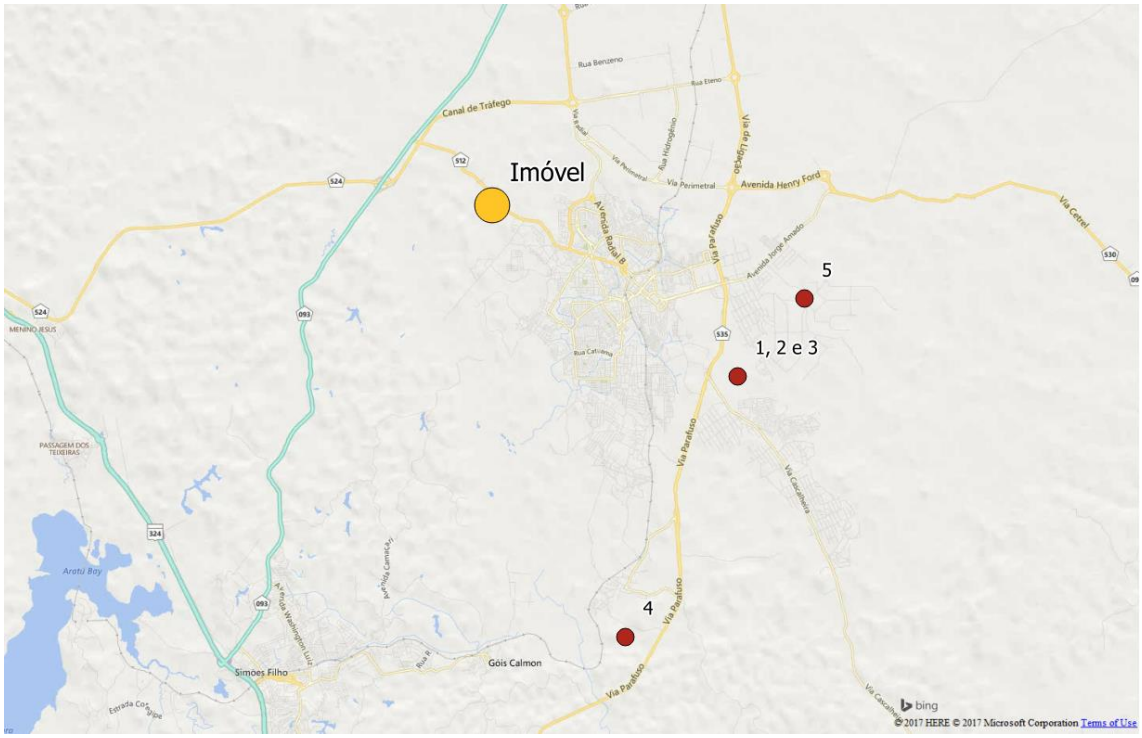
II. ELEMENTOS COMPARATIVOS

#	Endereço	Área de terreno (m²)	Preço (R$)	O/T	Fonte
1	BA-522, R. da Cascalheira - Cascalheiras, Camaçari, BA	275,00	R$ 91.300,00	O	SARAVULGA FELIX DE SOUZA (71) 98811-8630
2	BA-522, R. da Cascalheira - Cascalheiras, Camaçari, BA	280,00	R$ 100.000,00	O	Vanessa Guimarães do Nascimento (71) 98118-3872
3	BA-522, R. da Cascalheira - Cascalheiras, Camaçari, BA	275,00	R$ 115.000,00	O	RM Imóveis Ba (71) 99400-8000
4	BA 535, s/n, Estrada do Parafuso – Camaçari - BA	1.000,00	R$ 150.000,00	O	GUILARDI INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS (71) 99997-5859
5	Rua Marlim Azul - Loteamento Espaço Alpha, Camaçari, BA	281,00	R$ 129.000,00	O	Eleven Imóveis (71) 3017-5500

Localização aproximada dos comparativos em relação ao imóvel avaliando:

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



MAPA 1 – LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE E ELEMENTOS COMPARATIVOS – *FONTE: QGIS (AJUSTADO POR COLLIERS)*



MAPA 2 – LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE E ELEMENTOS COMPARATIVOS – *FONTE: QGIS (AJUSTADO POR COLLIERS)*

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

> ANEXO III

> TRATAMENTO POR FATORES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

III. TRATAMENTO POR FATORES

Homogeneização dos Valores Unitários

Os Valores Unitários Homogeneizados constantes na tabela abaixo foram homogeneizados por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Valor Unitário (R$/m²) descontado Fator de Fonte	F Transp	F Area	Fator Final (Σ fatores-n+1)	q (R$/m²)
1	283,64	0,957	1,065	1,022	289,88
2	303,57	0,957	1,068	1,025	311,16
3	356,36	0,957	1,065	1,022	364,20
4	128,00	1,744	1,252	1,996	255,49
5	391,46	1,011	1,068	1,079	422,39

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico por unidade de área 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$ 1.643,11 /m²
Total de Comparativos:	5
Valor Médio dos Comparativos:	R$ 328,62 /m²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior:	R$ 230,04 /m²
Limite Superior:	R$ 427,21 /m²
Média Saneada	
Soma:	R$ 1.643,11 /m²
Total de Comparativos:	5
Valor Médio dos Comparativos:	R$ 328,62 /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 os lotes.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

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:

Limite = Valor Unitário Básico ± tc (σ/√n)

Onde:

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

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

Intervalo de Confiança	
Número de Amostras:	5
# Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio Padrão:	65,6
Limite Inferior:	R$ 283,65 /m²
Limite Superior:	R$ 373,60 /m²

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$ 255,49 /m²
Limite Superior:	R$ 422,39 /m²
Campo de Arbítrio	
Limite Inferior:	R$ 279,33 /m²
Limite Superior:	R$ 377,92 /m²

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

> ANEXO IV

> ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

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 - Método Comparativo Direto

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		Adoção de situação paradigma	X
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		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	X
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	X	0,50 a 2,00		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 7

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

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

Grau de Precisão

Comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R$ 283,65 /m²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R$ 373,60 /m²
Amplitude:	R$ 89,95 /m²
Amplitude/Média:	27,37%
Grau Obtido:	**Grau 3**

Valores de Referência

Amplitude/Média ≤ 30%	Grau 3
30% > Amplitude/Média ≤ 50%	**Grau 2**
Amplitude/Média > 50%	Grau 1

Grau de Fundamentação - Método involutivo

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método involutivo							
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico		Estudo preliminar	X	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	X	Grau I de fundamentação no método comparativo		Estimativa	
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado		Justificados		Arbitrados	X
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado		Justificados		Arbitradas	X
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	X	Dinâmico com equações predefinidas		Estático	
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintéticos da conjuntura	X
8	Cenários	Mínimo de 3		2		1	X
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo		Simulações com identificação das variáveis mais significativas		Sem simulação	X

PONTUAÇÃO **13**

FUNDAMENTAÇÃO **GRAU** **I**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no grau II	2,6,7 e 8, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Precisão – Não se aplica

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

> ANEXO V

> FLUXOS DE CAIXA

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

V. FLUXO DE CAIXA

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Unidades Vendidas	286	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VGV	15.730.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comissão	-286.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Parcela	852.042	1.675.258	1.876.314	2.101.501	2.353.713	2.636.194	2.952.578	3.306.932	3.703.814	4.148.328
Adm Carteira	-42.602	-83.763	-93.816	-105.075	-117.686	-131.810	-147.629	-165.347	-185.191	-207.416
Contabilidade	-8.520	-16.753	-18.763	-21.015	-23.537	-26.362	-29.526	-33.069	-37.038	-41.483
Impostos	-57.342	-112.745	-126.276	-141.431	-158.405	-177.416	-198.708	-222.557	-249.267	-279.182
Carteira Existente	3.358.198	3.330.312	3.327.823	3.325.711	3.307.578	3.298.723	3.261.593	3.209.068	980.567	342.008
Inadimplência	-8.520	-16.753	-18.763	-21.015	-23.537	-26.362	-29.526	-33.069	-37.038	-41.483
Despesas Gerais	-61.364	-71.885	-74.479	-77.395	-80.425	-83.990	-87.575	-91.425	-63.720	-60.047
MKT	-157.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa	**3.588.589,87**	**4.703.672,70**	**4.872.039,93**	**5.061.280,49**	**5.257.700,95**	**5.488.978,19**	**5.721.207,47**	**5.970.532,62**	**4.112.127,36**	**3.860.722,62**

	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
Unidades Vendidas	0	0	0	0	0
VGV	0	0	0	0	0
Entrada	0	0	0	0	0
Comissão	0	0	0	0	0
Receita Parcela	1.999.519	0	0	0	0
Adm Carteira	-99.976	0	0	0	0
Contabilidade	-19.995	0	0	0	0
Impostos	-134.568	0	0	0	0
Carteira Existente	5.757	5.757	5.757	5.757	960
Inadimplência	256.067	0	0	0	0
Despesas Gerais	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-10.000
MKT	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa	**1.946.804,21**	**-54.242,52**	**-54.242,52**	**-54.242,52**	**-9.040,42**

> ANEXO VI

> DOCUMENTAÇÃO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

VI. DOCUMENTAÇÃO

Para a presente avaliação, foram disponibilizados os seguintes documentos, que se encontram a disposição em caso de necessidade:

- Cópia do projeto urbanístico;
- Espelho de vendas atual;
- Descrição da forma de comercialização dos lotes;
- Histórico de vendas;
- Fluxo de recebíveis consolidado.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

> ANEXO VII

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

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 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.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

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.