



Laudo de Avaliação Edifício Mário Garnero

**Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485
Pinheiros – São Paulo – SP**

**CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Abril de 2018
Laudo nº 6883/18**

20 de abril de 2018

CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Referência: Laudo de Avaliação do 16º andar do Edifício Mário Garnero, localizado em São Paulo, SP.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485 – Pinheiros – São Paulo – SP.

De acordo com a proposta nº 5847/18, assinada em 28 de março de 2018, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 19 de abril de 2018, vistoria essa efetuada pelo engenheiro Daniel Mourão, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu *fair value* e valor de liquidação forçada. Com base nas análises realizadas, o *fair value* e valor de liquidação forçada para o imóvel em abril de 2018 estão estimados em:

***Fair Value:* R\$ 7.200.000,00**

(Sete milhões e duzentos mil reais)

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 5.770.000,00

(Cinco milhões, setecentos e setenta 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.....	8
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	8
4.2 CONSTRUÇÃO.....	9
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	10
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	15
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	15
6.2 VALOR DE LOCAÇÃO.....	15
6.2.1 METODOLOGIA.....	15
6.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	15
6.2.3 TRATAMENTO POR FATORES.....	16
6.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	21
6.2.5 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO.....	21
6.2.6 VALOR DE LOCAÇÃO.....	22
6.3 FAIR VALUE.....	23
6.3.1 METODOLOGIA.....	23
6.3.2 PREMISSAS.....	23
6.3.3 VALOR DE VENDA.....	25
6.4 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	26
7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	27
8. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	28

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – ELEMENTOS COMPARATIVOS DE LOCAÇÃO

III – TRATAMENTO POR FATORES

IV – FLUXO DE CAIXA

V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VI – DOCUMENTOS

VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Edifício Mário Garnero

Solicitante	CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa do <i>Fair Value</i> e do Valor de Liquidação Forçada para uso interno.
Data de Referência	Abril de 2018
Endereço	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485 – Pinheiros
Município	São Paulo – SP
Tipologia do Imóvel	Conjunto comercial corporativo, localizado no 16º andar do Edifício Mário Garnero
Idade	30 anos (idade estimada)
Área do Imóvel	730,84 m ² de área útil e 523,06 m ² de área comum, totalizando 1.253,90 m ² , além de 12 vagas de garagem (de acordo com a cópia da matrícula nº 19.455 do 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, expedida em 04 de setembro de 2012, documento fornecido pelos Clientes)
Estado de Conservação	Regular (C)
Metodologia (s)	Método Comparativo Direto e Método da Renda
<i>Fair Value</i>	R\$ 7.200.000,00 (Sete milhões e duzentos mil reais)
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 5.770.000,00 (Cinco milhões, setecentos e setenta mil reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 5847/18, assinada em 28 de março de 2018, a *Colliers International* do Brasil (“*Colliers*”) realizou a avaliação do 16º andar do Edifício Mário Garnero, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485 – Pinheiros, São Paulo – SP, para a data-base de abril de 2018 para CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do *fair value* e do valor de mercado de locação do referido imóvel localizado em São Paulo – 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 *fair value* e locação, 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*.

Fair value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes (*definição adotada pelo IVSC – International Valuation Standards Council*).

Valor de liquidação forçada

O preço à vista que um bem poderá alcançar se exposto a uma venda imediata em um mercado aberto, com o comprador e o vendedor, ambos tendo pleno conhecimento de todos os usos e utilidades do bem transacionado, estando o vendedor compelido a vender e o estando o comprador não compelido a comprar.

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



O Cliente, 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.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485 – Pinheiros
Cidade – Estado:	São Paulo – SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Alto
Categoria de Uso Predominante:	Comercial e residencial
Acessibilidade:	Boa
Principais vias de Acesso da região:	Avenida Brigadeiro Faria Lima e Avenida Rebouças
Transporte Público:	Linhas de ônibus a 100m do imóvel, na própria Avenida Brigadeiro Faria Lima.



FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO EM SÃO PAULO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

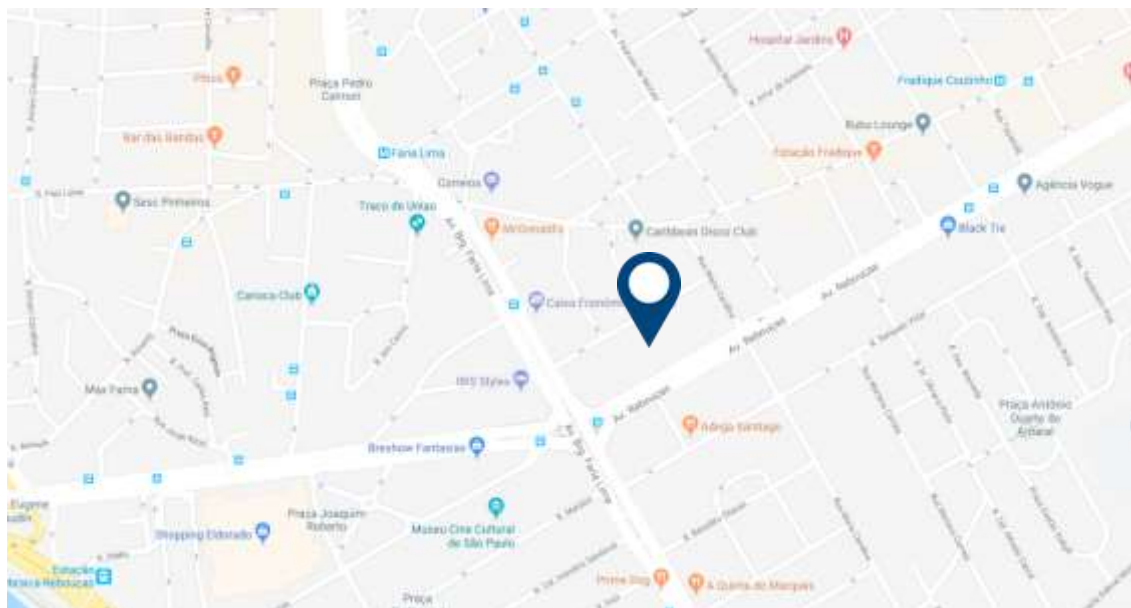


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NO BAIRRO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

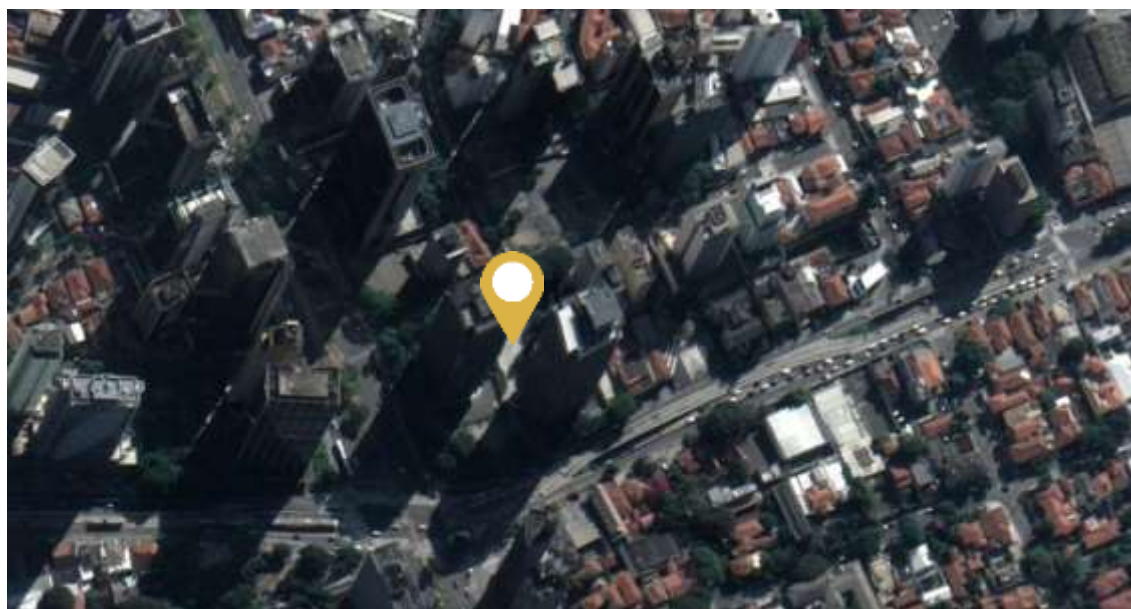


FIGURA 3 – VISTA AÉREA – FONTE: GOOGLE EARTH

3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Ocupação da Região:	Heterogênea
Ocupação Industrial:	Inexistente
Ocupação Comercial:	Expressiva
Ocupação Residencial:	Expressiva de Alto Padrão
Distância do Centro:	Aproximadamente 7 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Rede de Cabeamento para Comunicação e Transmissão de Dados; Rede de Energia elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Atividades existentes em um raio de 500m:	Residencial e Comercial
Pontos de Destaque:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, Shopping Iguatemi e Parque do Povo.

3.3 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 16.402/16, o imóvel em estudo está inserido em uma Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), conforme mapa abaixo:



FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: PREFEITURA DE SÃO PAULO; QGIS, (AJUSTADO POR COLLIERS)

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

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

Frente:	Aproximadamente 82,00m para a Avenida Brigadeiro Faria Lima e 95,00m Avenida Rebouças, através de estimativa realizada pelo <i>Google Earth</i>
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Avenida Brigadeiro Faria Lima
Topografia:	Plana
Fração ideal:	De acordo com as informações da matrícula, o conjunto possui fração ideal de terreno de 2,497464%, ou 1.253,90m ² .



FIGURA 5 – LIMITES APROXIMADOS DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão resumidamente descritas a seguir:

Tipologia do Imóvel:	Conjunto comercial corporativo, localizado no 16º andar do Edifício Mário Garnero
Idade:	30 anos (idade estimada)
Área Privativa:	730,84 m² de área útil e 523,06 m² de área comum, totalizando uma área de 1.253,90 m², além de 12 vagas de garagem (de acordo com a cópia da matrícula nº 19.455 do 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, expedida em 04 de setembro de 2012, documento fornecido pelos Clientes)
Estacionamento:	O conjunto possui 12 vagas de garagem.
Estrutura:	Concreto armado
Fachada	Pele de vidro com arremate em concreto aparente.
Piso:	Carpete, cerâmica e compensado de madeira
Paredes:	Alvenaria revestida com azulejos, massa corrida revestida com pintura a látex e divisórias
Estado de Conservação:	Regular (C)

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O cenário econômico até o início de 2017 foi de aceleração dos indicadores de inflação que corroeram parte do crescimento real da massa salarial, elevação do endividamento das famílias, encarecimento do crédito, crescimento da SELIC, aumento do nível de desemprego e a desvalorização do Real frente ao Dólar.

A partir do segundo trimestre de 2017, devido principalmente ao processo recessivo do país e às mudanças econômicas e políticas do País, a inflação foi gradualmente diminuindo, possibilitando reduções nas taxas de juros e valorização do Real. Com a melhora nestes indicadores, a taxa de desemprego se estabilizou, melhorando o total de poder de compra das famílias. Porém alguns pontos continuam inerentes aos pontos indicados acima, com isso as crises política e fiscal continuam evidentes, o acesso ao crédito e investimentos ainda são limitados, e as empresas continuam com dificuldades operacionais oriundas dos últimos anos de crise.

A melhora de alguns índices do mercado econômico pode ser exemplificada na expectativa de crescimento da economia brasileira para 2018. O FMI (Fundo Monetário internacional), devido à valorização dos commodities e flexibilização do mercado internacional, indica um crescimento de 1,9% para 2018, enquanto o Banco Central, através do Boletim Focus, revisou no começo do ano o crescimento de 2,68% para 2,7%. Muito desse crescimento é baseado na queda brusca da taxa SELIC, que em setembro de 2016 chegou a patamares de 14,15% a.a. e que após a última baixa do Banco Central está fixada em 6,75% a.a. com previsão de queda até patamares próximos de 6,5% a.a. para o final de 2018 e de aumento da taxa para 8,00% a.a. em 2019

O aumento do poder de compra da população, estabilização dos níveis de desemprego, baixa da taxa de juros e consequente crescimento da economia nacional impacta positivamente o mercado imobiliário, com impacto direto nas taxas de ocupação, nos preços praticados e na sua liquidez dos ativos. A queda da inflação contribuirá pelo aumento no poder de compra e trará ótimas oportunidades para a aquisição de empreendimentos residenciais.

O atual cenário econômico com taxa SELIC a 6,75% a.a, torna os investimentos bancários tradicionais pouco atrativos em relação aos anos anteriores, e o investidor de perfil moderado ou conservador passa a ter dificuldades em encontrar bons investimentos que façam seu capital continuar a render como em outros tempos, com isso alguns investimentos no mercado imobiliário passam a ser mais atrativos devido às suas remunerações.

Apesar dos bons indícios de recuperação da economia, a falta de solução para reformas estruturais, como a da Previdência, e um ambiente político ainda instável, com candidatos indefinidos para a corrida à presidência, podem jogar sombra sobre um cenário de crescimento do mercado imobiliário para o próximo ano, previsto pelos especialistas. Por isso, a aposta de

especialistas é na estabilidade. Para o Secovi-SP, a retomada do setor também depende da solução de outros entraves, como recursos e taxas adequadas para o financiamento imobiliário, além de segurança jurídica em distratos.

O cenário econômico até o início de 2016 foi de aceleração dos indicadores de inflação que corroeram parte do crescimento real da massa salarial, elevação do endividamento das famílias, encarecimento do crédito, aumento do nível de desemprego e a desvalorização do Real frente ao dólar. A partir do segundo trimestre de 2016, devido principalmente ao processo recessivo do país, a inflação foi gradualmente diminuindo, possibilitando reduções nas taxas de juros e valorização do Real. Contudo a melhora nestes indicadores ainda não se refletiu completamente em outros, a taxa de desemprego se estabilizou, mas continua alta, as crises política e fiscal continuam evidentes, o acesso a crédito e investimentos ainda são limitados, e as empresas continuam com dificuldades operacionais.

O mercado imobiliário não está alheio à esta conjuntura econômica e também está sendo afetado pelo cenário negativo, com impacto direto nas taxas de ocupação dos ativos, nos preços praticados e na sua liquidez.

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.

Mercado Imobiliário de Escritórios em São Paulo

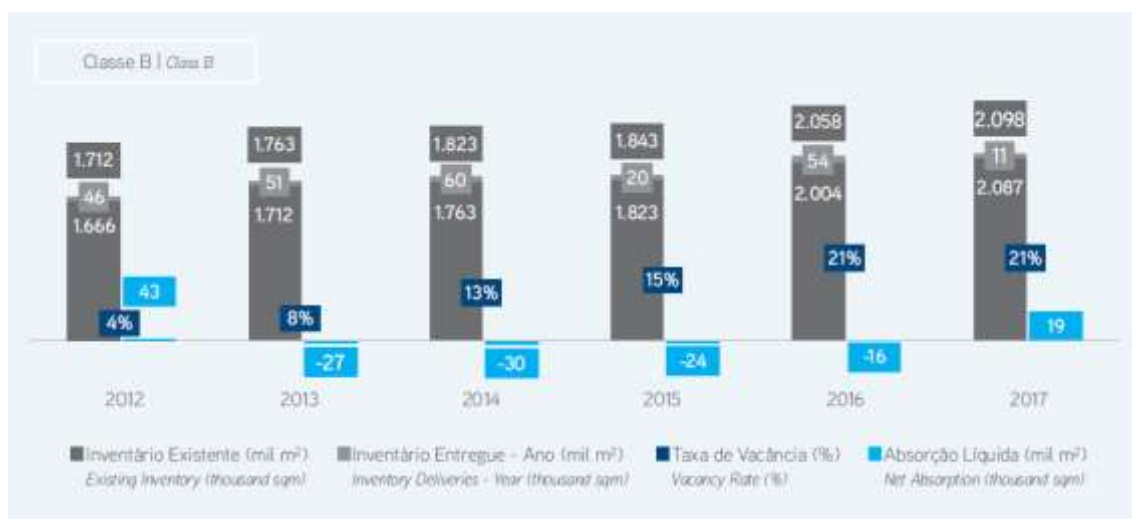
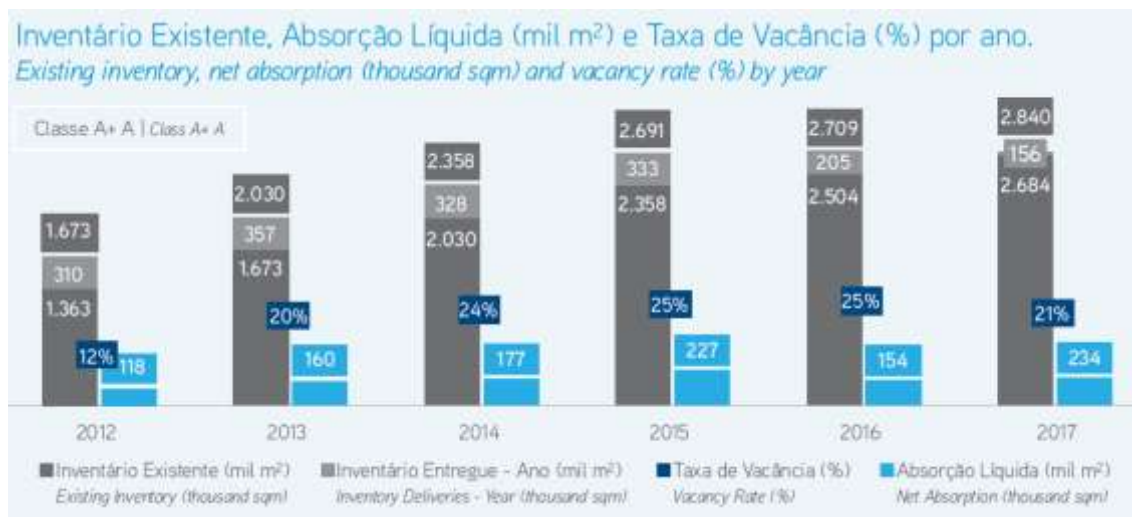
O mercado de escritórios de São Paulo Classe A+, A e B encerrou o quarto trimestre de 2017 com inventário de 2.840 mil m² e 2.098 mil m² - totalizando 4.938 mil m² - e taxa de vacância de 21% para ambas as classes.

O inventário entregue no período se concentrou nas regiões Barra Funda e Chácara Santo Antônio para empreendimentos Classe A+ e A. Os dois novos edifícios adicionaram aproximadamente 53 mil m² ao inventário da cidade. Já a Classe B não registrou novo inventário.

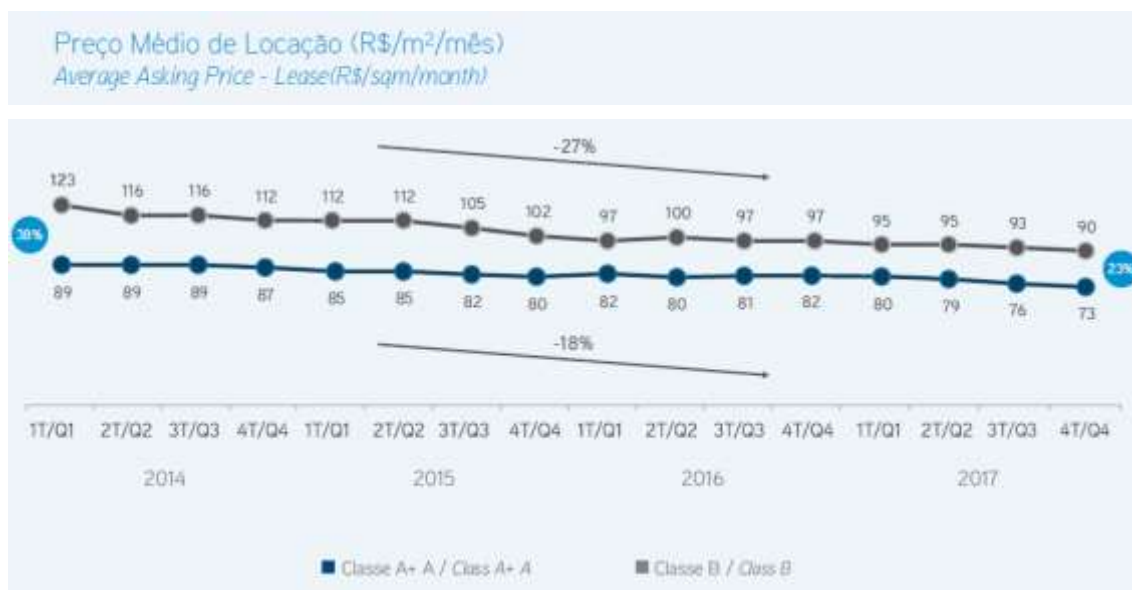
A absorção líquida do trimestre para escritórios Classe A+ e A foi positiva, 76 mil m². A Classe B também apresentou saldo positivo, 34 mil m². Somando as Classes A+, A e B, a diferença entre absorção bruta e devolução na cidade foi positiva, 110 mil m². Se comparado aos últimos 5 anos, a absorção líquida foi recorde e encerrou 2017 com mais de 250 mil m².

As regiões com as menores taxa de vacância de edifícios Classe A+ e A são Paulista (8%), Itaim Bibi (10%) e JK (12%). Chácara Santo Antônio (59%), Santo Amaro (58%) e Marginal Pinheiros

(29%) possuem as maiores taxas de vacância. Para Classe B, as menores taxas de vacância são encontradas nas regiões Faria Lima (13%), Paulista e Pinheiros (16%). As maiores taxas estão localizadas em Santo Amaro (44%) e Chácara Santo Antônio (31%).



O preço médio pedido de locação dos escritórios Classe A+ e A foi de R\$ 90,00/m²/mês e R\$73,00/m²/mês para Classe B. Observa-se que nos últimos 12 meses houve leve redução dos preços pedidos de locação para ambas as classes, queda de R\$ 5,00/m²/mês para Classe A+ e A e R\$ 7,00/m²/mês para Classe B durante o período. Atualmente, a diferença do preço médio pedido entre ambas as classes é de 23%.



Os indicadores demonstram um processo conhecido como *fly to quality*, no qual os inquilinos percebem a oportunidade de mudar suas operações para prédio mais modernos e eficientes por um valor de locação favorável.

Estas características de ocupação dos ativos impactam diretamente o valor de venda dos imóveis. O mercado de imóveis comerciais para venda, hoje, é caracterizado por uma maior disponibilidade de ofertas, com redução dos valores para venda, em que os proprietários dos imóveis precisam de uma maior flexibilidade para realizar negociações, principalmente nos prédios de Classe B.

Analisando-se o imóvel sob o ponto de vista deste mercado, tem-se a destacar sua boa localização, em bairro nobre, com facilidade de acesso e ótima visibilidade que lhe dá bom apelo promocional. A edificação possui conjuntos comerciais corporativos de grandes dimensões, que apresentam piso elevado e forro rebaixado, proporcionando versatilidade de *layout*. Além disso, os imóveis apresentam bom estado de conservação e disponibilidade de vagas de garagem.

A oferta de conjuntos comerciais similares disponíveis para venda na região é média. Nas pesquisas realizadas, conjuntos comerciais apresentam áreas privativas entre 78,00 m² e 520,00m², e preços pedidos que variam de R\$ 8.900,00/m² até R\$ 17.000,00/m². Essas variações estão ligadas diretamente a localização, idade, estado de conservação, padrão construtivo e área privativa do imóvel.

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

Cenário de Liquidez para venda:	Média
Desempenho de Mercado:	Em estabilização, se recuperando de queda
Quantidade de ofertas de bens similares:	Médio
Absorção do bem pelo mercado:	Média
Prazo de absorção para venda do imóvel:	18 meses
Público-Alvo:	Empresas de grande porte e investidores do mercado imobiliário.

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, 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 observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

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

6.2 VALOR DE LOCAÇÃO

6.2.1 METODOLOGIA

Para este trabalho foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel 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 implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

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, padrão, idade e estado de conservação e outras 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.

6.2.3 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 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

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

Os índices utilizados 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, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

F_{transp}: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

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

Fator Padrão Construtivo

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo.

Classe	Grupo	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,532	2,286	2,520
	Fino	2,532	3,066	3,600
	Luxo	Acima de 3,61		

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

$$Fpc = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

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

Fator Depreciação

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

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

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

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

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

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

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

Onde:

F_{dep} : Fator Depreciação

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

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

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

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:

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

ou,

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

6.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	730,84 m ²
Quantidade de Vagas:	12,00
Índice de Local:	175,00
Padrão da Construção:	1,836
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	30
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Obsolescência e Conservação:	0,687
Cota-parte de construção:	60%
Cota-parte de terreno:	40%

6.2.5 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através dos fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área conforme Anexo 3 – Tratamento por Fatores, obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação por metro quadrado de área construída:

. Valor Unitário de Locação: R\$ 70,38 /m²/mês

6.2.6 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o Valor Unitário de Locação pela área útil da unidade, têm-se o seguinte valor locativo mensal:

Valor de Locação: Valor Unitário de Locação x Área Útil

Valor de Locação: R\$ 70,38 /m²/mês x 730,84 m²

Valor de Locação: R\$ 51.438,94 /mês

Em números redondos:

**Valor de Locação: R\$ 51.000,00/ mês
(Cinquenta e um mil reais mensais)**

Nota: Dividindo-se o valor de locação pela área útil do imóvel, o valor unitário de locação é:

. Valor Unitário de Locação:

R\$ 69,78 /m²/mês

6.3 FAIR VALUE

6.3.1 METODOLOGIA

Em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método estima-se o valor de *fair value* do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

6.3.2 PREMISSAS

a) Receitas Projetadas

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

- **Aluguel – Contrato Vigente**

O contrato vigente possui as seguintes características:

- Área: 730,84 m²
- Valor de locação: R\$ 47.000,00/mês no 1º ano
R\$ 49.000,00/mês no 2º ano
R\$ 51.000,00/mês no 3º ano
- Início do contrato: Abril de 2018
- Prazo do contrato: 5 anos
- Probabilidade de renovação: 80%

Nota: Para o contrato vigente foi considerado uma probabilidade de renovação de 80%. Essa probabilidade representa a chance de o inquilino permanecer do imóvel após o término do contrato atual.

- **Aluguel – Contrato Hipotético**

Após o termino do contrato vigente, entrará em vigor o contrato hipotético com as seguintes características:

- | | |
|---|---|
| ○ Valor de locação: | Conforme item 6.2.6 Valor de Locação ; |
| ○ Prazo do contrato: | 5 anos |
| ○ Vacância: | 3 meses |
| ○ Carência: | 1 mês |
| ○ Probabilidade de renovação: | 50% |
| ○ Crescimento Real (acima da inflação): | 0,50% |

b) Despesas Projetadas

- **Despesas Durante a Vacância**

Durante o período de vacância de 3 meses, incidirão as seguintes despesas:

- | | |
|---------------|------------------|
| ○ IPTU: | R\$ 12,73/m²/mês |
| ○ Manutenção: | R\$ 25,93/m²/mês |

- **Comissão de Locação**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponderá a 1,00 aluguel.

- **Comissão de Venda**

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

- **Fundo de Reposição do Ativo**

O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão atual, a partir do primeiro mês do fluxo de caixa. O valor referente 2% da receita mensal.

- **Gestão da Locação**

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

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,00% a.a.:

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

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

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,75% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

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

6.3.3 VALOR DE VENDA

O valor de venda do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,75% a.a., cujo resumo anualizado compõe o Anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

***Fair Value:* R\$ 7.200.000,00**

(Sete milhões e duzentos mil reais)

Nota: Dividindo-se o *fair value* pela área útil da unidade avaliada, o *fair value* unitário é:

Valor Unitário: R\$ 9.851,68/m²

6.4 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada foi calculado por meio da fórmula que considera o valor presente do imóvel para venda imediata, levando-se em conta o período estimado para a comercialização do imóvel e a taxa de desconto para remuneração do capital investido, tendo sido utilizada neste caso, a taxa média de descontos de duplicatas dos principais bancos.

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{(\text{Valor de Mercado do Imóvel})}{(1 + \text{taxa de duplicata})^{\text{Período}}}$$

Desta forma obtém-se o Valor de Liquidação Forçada, conforme demonstrado abaixo:

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor do Imóvel:	R\$ 7.200.000
Taxa Adotada:	1,86 % a.a.
Condições de Liquidez:	Médio-Alta
Tempo de Exposição:	12 meses
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 5.771.000

A taxa adotada de 1,86% refere-se a taxa de desconto de duplicata dos principais bancos de varejo

Em números redondos:

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 5.770.000,00
(Cinco milhões, setecentos e setenta mil reais)

7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Venda R\$ 7.200.000,00

Valor de Liquidação Forçada R\$ 5.770.000,00

O método da Capitalização da Renda foi o método escolhido que melhor representam o valor de *fair value*.

Pelo método da Capitalização da Renda, estima-se o *fair value* do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o *fair value* e o valor de liquidação forçada, para o mês de abril de 2018, foram estimados, respectivamente, em:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 7.200.000,00
(Sete milhões e duzentos mil reais)

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 5.770.000,00
(Cinco milhões, setecentos e setenta mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de doze meses para venda, considerando uma transação direta ao tomador.

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 28 (vinte e oito) folhas e 7 (sete) anexos.

São Paulo, 03 de maio de 2018

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

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



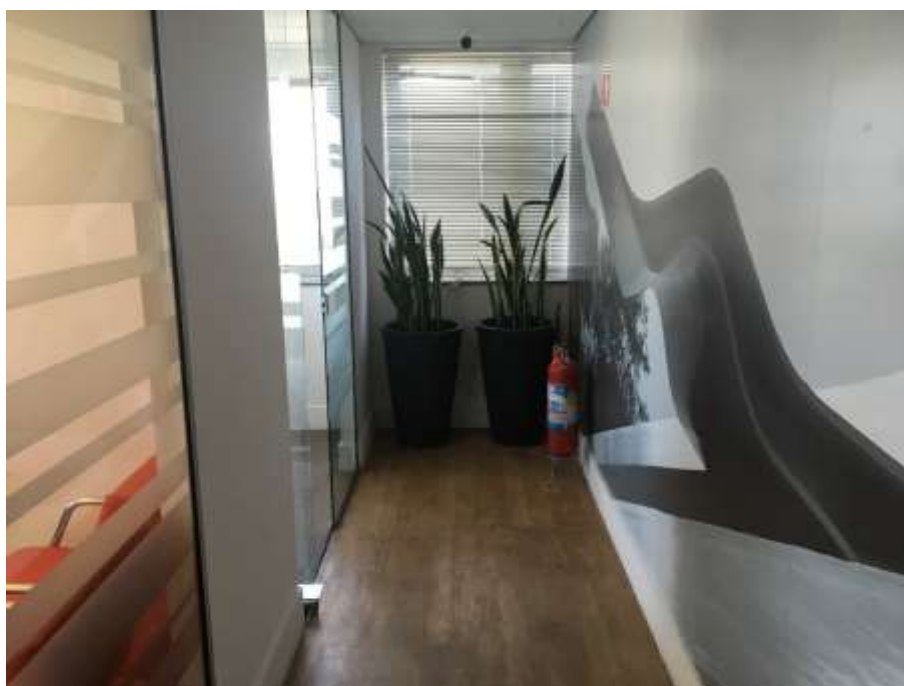
Fachada do empreendimento



Hall de elevadores



Recepção de um dos conjuntos



Corredor de circulação



Vista interna do conjunto



Vista interna do conjunto



Vista interna do conjunto



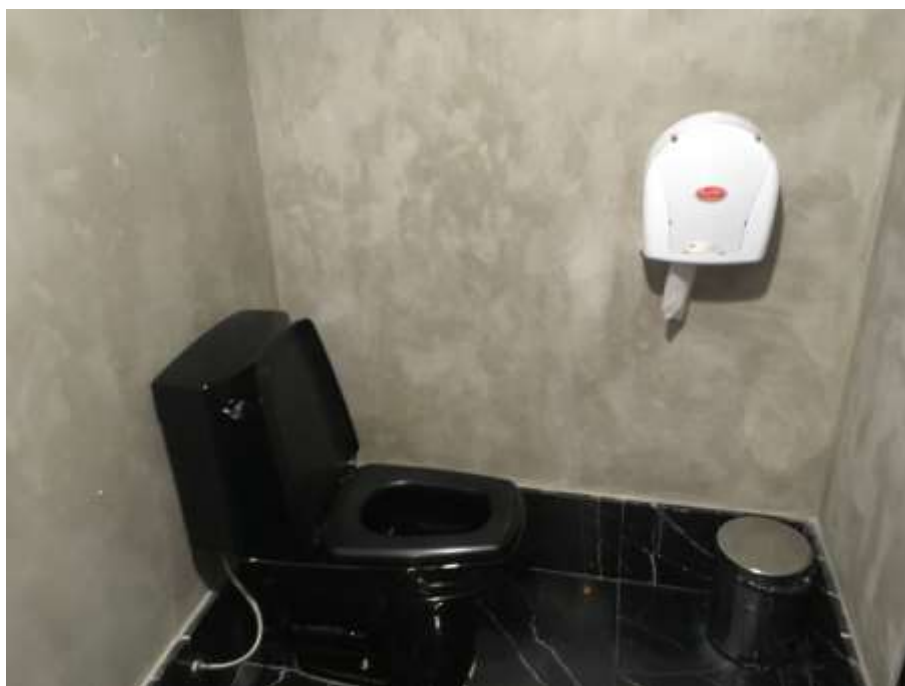
Vista interna do conjunto



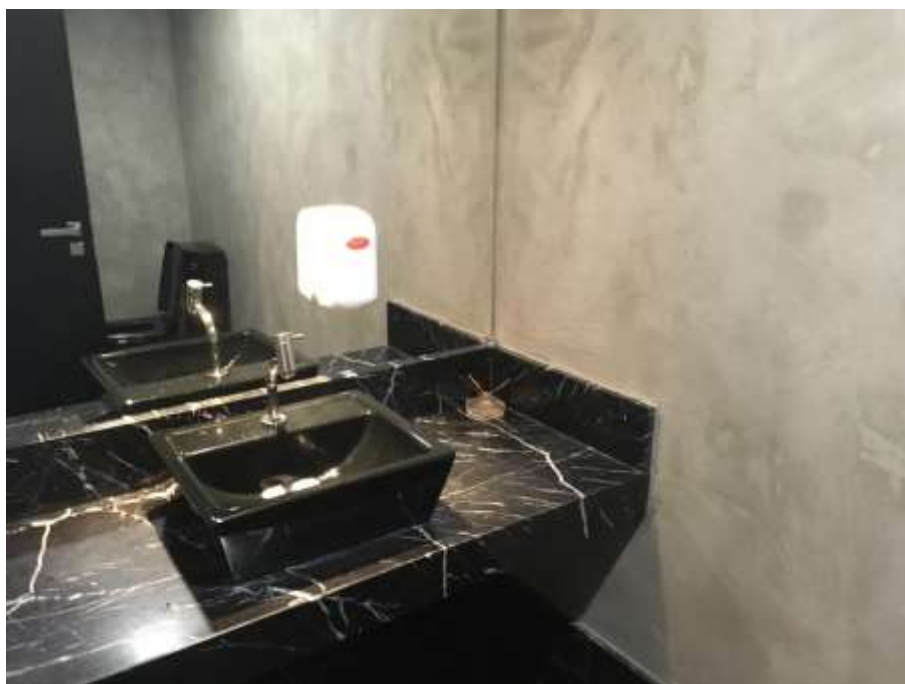
Vista interna do conjunto



Vista interna do conjunto



Sanitário



Sanitário

> ANEXO II

> ELEMENTOS COMPARATIVOS

#	Endereço	Área Construída	Preço Pedido	O/T	Idade Estimada	Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário Pedido	Contato
1	Edifício Athenas - Rua Fernandes Coelho, 64	240,00 m²	R\$ 19.100,00	O	30	C	0,610	1,632	R\$ 79,58/m²	Nexus Invest - Tel.: (11) 4113-7917
2	Condomínio Faria Lima - Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355	888,00 m²	R\$ 85.000,00	O	20	C	0,760	1,836	R\$ 95,72/m²	Fernandes Lucena Brokers - Tel.: (11) 5502-1010
3	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1188 - Avenida Brigadeiro Faria Lima, 118	292,00 m²	R\$ 18.980,00	T	20	B	0,780	1,836	R\$ 65,00/m²	Buildings - Tel.: (11) 5181-4369
4	FLBC - Faria Lima Business Center - Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306	506,75 m²	R\$ 43.074,00	O	20	C	0,760	1,836	R\$ 85,00/m²	TK3 Brasil - Tel.: (11) 3039-4556
5	Itanaraju - Rua Buitanã, 434	456,00 m²	R\$ 38.760,00	O	2	A	0,980	2,040	R\$ 85,00/m²	Vizzio Imobiliária - Tel.: (11) 3035-1240
6	Os Bandeirantes - Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2179	206,00 m²	R\$ 20.330,00	O	20	B	0,780	2,040	R\$ 98,69/m²	Loan Gestão - Tel.: (11) 3085-2200
7	Pedra Grande - Faria Lima - Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306	599,81 m²	R\$ 40.000,00	T	35	C	0,530	1,632	R\$ 66,69/m²	Paschal - Tel.: (11) 3848-6699
8	Partheon - Rua Fernandes Coelho, 85	570,00 m²	R\$ 34.200,00	O	30	C	0,610	1,632	R\$ 60,00/m²	Colliers International - Tel.: (11) 3323-0000

> ANEXO 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:

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

Comparativo	Unit Value (with 10% discount)	Fator Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator Depreciação	Fator Final (Σ fatores - 1)	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 71,63/m²	1,075	0,870	1,075	1,076	1,179	R\$ 84,45/m²
2	R\$ 86,15/m²	1,000	1,050	1,000	0,943	0,993	R\$ 85,55/m²
3	R\$ 65,00/m²	1,000	0,892	1,000	0,929	0,821	R\$ 53,37/m²
4	R\$ 76,50/m²	1,000	0,955	1,000	0,943	0,898	R\$ 68,70/m²
5	R\$ 76,50/m²	1,067	0,943	0,940	0,821	0,771	R\$ 58,98/m²
6	R\$ 88,82/m²	1,000	0,854	0,940	0,929	0,723	R\$ 64,22/m²
7	R\$ 66,69/m²	1,000	0,952	1,075	1,178	1,205	R\$ 80,36/m²
8	R\$ 54,00/m²	1,158	0,940	1,075	1,076	1,249	R\$ 67,45/m²

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\$ 563,07 /m²
Total de Comparativos:	8
Valor Médio:	R\$ 70,38 /m²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior:	R\$ 49,27 /m²
Limite Superior:	R\$ 91,50 /m²
Média Saneada	
Soma:	R\$ 563,07 /m²
Total de Comparativos:	8
Valor Médio:	R\$ 70,38 /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 locação para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

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

Intervalo de Confiança	
Número de Amostras:	8
Nº de Graus de Liberdade:	7
Tabela de Student (TC Crítico):	1,415
Desvio Padrão:	R\$ 11,93 /m²
Limite Inferior:	R\$ 64,41 /m²
Limite Superior:	R\$ 76,35 /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\$ 53,37 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 85,55 /m ²
------------------	---------------------------

Limites

Limite Inferior:	R\$ 59,83 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 80,94 /m ²
------------------	---------------------------

> ANEXO IV

> FLUXO DE CAIXA



Edifício Marcio Garnero - Resumo Anualizado

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	565.999	589.949	611.976	611.976	611.976	527.354	632.824	632.824	632.824	632.824
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	565.999	589.949	611.976	611.976	611.976	527.354	632.824	632.824	632.824	632.824
Despesas de Operação										
Condomínio	0	0	0	0	0	18.951	0	0	0	0
IPU	0	0	0	0	0	9.303	0	0	0	0
Gestão de Locação	5.660	5.899	6.120	6.120	6.120	5.801	6.328	6.328	6.328	6.328
Total das Despesas de Operação	5.660	5.899	6.120	6.120	6.120	34.055	6.328	6.328	6.328	6.328
Resultado Operacional Líquido	560.339	584.050	605.856	605.856	605.856	493.299	626.496	626.496	626.496	626.496
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	52.735	0	0	0	0
Fundo de Reposição de Ativo	11.320	11.799	12.240	12.240	12.240	11.602	12.656	12.656	12.656	12.656
Total	11.320	11.799	12.240	12.240	12.240	64.337	12.656	12.656	12.656	12.656
Perpetuidade										
Valor Residual										7.831.200
Comissão de Venda										156.624
Valor de Venda Líquido										7.674.576
Fluxo de Caixa	549.019	572.251	593.616	593.616	593.616	428.962	613.840	613.840	613.840	7.674.576

> ANEXO V

> ESPECIFICAÇÃO DA

AVALIAÇÃO

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

Grau de Fundamentação

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

Tabela 2 - Enquadramento dos Laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos por tratamento por fatores				
GRAUS	III	II	I	
Pontos Mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I	

PONTUAÇÃO OBTIDA: 8

PORTANTO, GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

GRAU DE PRECISÃO

Limite Inferior - Intervalo de Confiança: R\$ 64,41/m²

Limite Superior - Intervalo de Confiança: R\$ 76,35/m²

Amplitude: R\$ 11,94/m²

Média: 16,96%

Grau Obtido: Degree 3

Reference Values

Average/Extent ≤ 30% Degree 3

30% > Average/Extent ≤ 50% Degree 2

Average/Extent > 50% Degree 1

> ANEXO VI

> DOCUMENTOS

Jose Orlan 211699 04/06/2012 15:59:08 1

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula **19455** ficha **1** São Paulo, -2 JUN 1978

Imóvel: O CONJUNTO nº 161 localizado no 16º andar do EDIFÍCIO MINISTRO JOAQUIM MURTINHO, BLOCO "B", do CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL FARIA LIMA em construção, à Avenida BRIGADEIRO FARIA LIMA nºs. 1.980, 1.986 e 1.992, e Rua HENRIQUE MONTEIRO nºs. 215, 225 a 235, no 45º subdistrito, Pinheiros com a área útil de 730,84 m², a área comum de 523,06 m², (na qual estão incluídas as correspondentes a 12 vagas na garagem dos subsolos), e a área total de 1.253,90 m², cabendo-lhe a fração ideal de 2,487464% no terreno descrito na matrícula 6.735 deste Cartório, na qual sob o R. 13, foi registrada a incorporação do referido edifício. (contribuinte 015.133.0001 6 em área maior).

Proprietária da fração ideal do terreno: CONSTRUTORA ADOLFO LINDENBERG S/A (CGC 61.022.042/0001), com sede nesta Capital.

Registro anterior: R. 4, R. 8 e R. 10/6.735 deste Cartório.

A Oficial:

mfandolfo
Maria Helena Leonel Gendolfo

R. 1 em -2 JUN 1978

Pela escritura de 5 de maio de 1978 do 4º Cartório de Notas desta Capital (L. 1.516, fls. 5), a proprietária vendeu a fração ideal do terreno pelo valor de R\$2.774.319,44, ao SENAC - SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM COMERCIAL (CGC 33.469.172/0028), com sede nesta Capital, que as suas expensas contratou a construção da Beneficentia.

A escrevente autorizada:

Quarte
Maria Goreth de Luna Duarte

R. 2 em -2 MAI 1980

Pelo instrumento particular de 29 de dezembro de 1979, o proprietário prometeu vender a fração ideal do terreno a BRASILINVEST S/A - INVESTIMENTOS PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS (CGC 47.414.693/0001-22), com sede nesta Capital, juntamente com as frações ideais objeto das matrículas 19.448 a 19.457, pelo valor de R\$140.000.000,00, de cujo preço foi paga a quantia de R\$85.000.000,00, devendo o restante ser pago no término da construção do edifício ou, no máximo, até 24 meses da data do título, ainda que não terminada a obra, com juros de 12% ao ano e correção monetária pelas in-

(continua no verso)

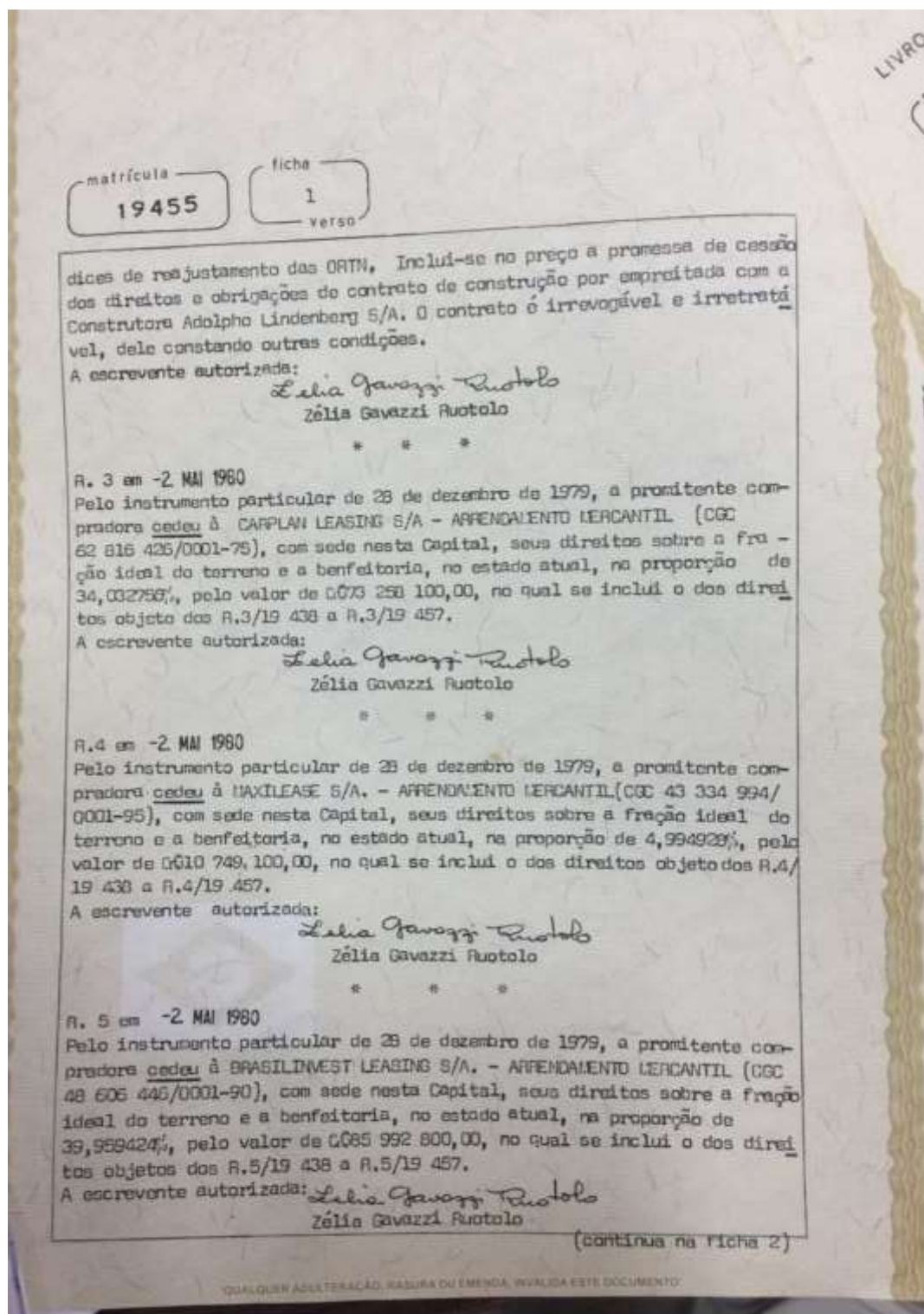
10º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

372111

1829-AA

19455

Qualquer alteração, rasura ou falsidade deste documento



matrícula 19455 ficha 2 verso

LIVRO Nº 2 - 9

dos à credora desta hipoteca os direitos de crédito decorrentes de um contrato de arrendamento mercantil celebrado entre a proprietária e a Brasilinvest S/A. Investimentos, Participações e Negócios, com vencimento em 28.3.1993. Consta do título as datas e quantias em que a credora reembolsará o preço da cessão de crédito, bem como a forma de pagamento e demais condições do contrato de arrendamento mercantil, mencionado.

A escrevente autorizada:

Zélia Gavezzi Ruotolo
Zélia Gavezzi Ruotolo

* * *

Av. 10 em 19 JUN 1981

Do instrumento particular de 10 de abril de 1981, consta que a HASPA HABITAÇÃO SÃO PAULO S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, deu em caução ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, todos os seus direitos creditórios.

A escrevente autorizada:

Maria Luna Vieira
Maria Luna Vieira

* * *

Av. 11 em 23 JUN 1981

Conforme Av. 26/6 735 o Condomínio "Centro Empresarial Faria Lima", Edifícios Ministro Pandiá Calogeras e Ministro Joaquim Murtinho, blocos "A" e "B", respectivamente, teve sua denominação alterada para BRASILINVEST PLAZA, constituído dos blocos "A" e "B", sem denominação especial.

O escrevente autorizado:

Rafael Antonio Ruotolo
Rafael Antonio Ruotolo

* * *

Av. 12 em 10 NOV 1981

A requerimento da Brasilinvest S/A - Investimentos, Participações e Negócios, de 22 de outubro de 1981, fica constando a construção do BLOCO "B" do "Brasilinvest Plaza", (avaliado em R\$666 564 756,00), que tomou o nº 2 000 da Avenida BRIGADEIRO FARIA LIMA, conforme auto de conclusão nº 341/81 da Prefeitura desta Capital.

A escrevente autorizada:

Maria Luna Vieira
Maria Luna Vieira

(continua na ficha 3)

QUALQUER ALTERAÇÃO, ASSINATURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Jose, Orlan 211699 04/08/2012 15:59:08 3

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula **19455** ficha **2** São Paulo,

R. 6 em -2 MAI 1980
Pela escritura de 11 de janeiro de 1980, do 4º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1 588, fls.22), o proprietário vendeu a fração ideal do terreno e a benfeitoria no seu estado atual, pelo valor de R\$ 749.100,00 na seguinte proporção: 34,032756% à CARPLAN LEASING S/A.- ARRENDAMENTO MERCANTIL; 4,994928% à MAXILEASE S/A - ARRENDAMENTO MERCANTIL; 39,959424% à BRASILINVEST LEASING S/A - ARRENDAMENTO MERCANTIL e 21,012892% à BRASILINVEST S/A - INVESTIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS, todas já qualificadas.

A escrevente autorizada:
Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo
* * *

Av. 7 em -2 MAI 1980
Em virtude de ter sido outorgada a escritura definitiva, ficam cancelados o compromisso objeto do R.2 e as cessões objeto dos R.3, R.4 e R.5.

A escrevente autorizada:
Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo
* * *

R. 8 em -2 MAI 1980
Pela escritura de 11 de janeiro de 1980, do 4º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1 588, fls.31), a futura unidade autônoma coube a título de divisão, pelo valor de R\$ 749.100,00, à CARPLAN LEASING S/A. - ARRENDAMENTO MERCANTIL, já qualificada.

A escrevente autorizada:
Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo
* * *

R. 9 em -2 MAI 1980
Pelo instrumento particular de 11 de janeiro de 1980, a proprietária deu em hipoteca o imóvel (avaliado em R\$ 14.000.000,00), à HASPA HABITAÇÃO SÃO PAULO S/A. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CGC 61.664.551/0001-06), com sede neste Capital, juntamente com os imóveis objeto dos R.8 nas matrículas 19.452 a 19.457, para garantia da importância de 391.561,46378 RTN, equivalentes na data do contrato a R\$ 183.524.066,59, pela qual foram cedidos

(continua no verso)

19455

10º Ofício de Registro de Imóveis
Cartera de São Paulo - SP

372112

1829-AA

QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU DEBIDA, ANULA ESTE DOCUMENTO

matrícula 19455 ficha 3 verso

constando que a CARPLAN LEASING S/A - ARRENDAMENTO MERCANTIL alterou sua denominação para SOGERAL LEASING S/A - ARRENDAMENTO MERCANTIL, conforme ata da assembleia geral extraordinária de 27 de abril de 1983, registrada na JUCESP sob o nº 76-235 em 20 de julho de 1983.

A escrevente autorizada: *McFadovan*
Maria Clara Figueiredo Padovan
* * *

Av. 18 em 20. JAN 1986
A requerimento de 6 de dezembro de 1985, fica constando que o CONDOMÍNIO BRASILINVEST PLAZA passou a denominar-se CONDOMÍNIO "CENTRO EMPRESARIAL FARIA LIMA" e que o BLOCO nº 2000 e o BLOCO nº 2020 foram redenominados, respectivamente, "TORRE NORTE-BLOCO 2000" e "TORRE SUL-BLOCO 2020", conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 17 de abril de 1985, registrada no 4º Cartório de Títulos e Documentos desta Capital, sob nº 1448773 em 2 de dezembro de 1985.

A escrevente autorizada: *Riqueti*
Helena Ferreira Riqueti
* * *

Av. 19 em -1 MAR 1988
Da escritura referida no registro seguinte e notificação-recibo de 1988, consta que o Edifício Torre Norte - Bloco 2000 atualmente está cadastrado pela Prefeitura desta Capital sob o contribuinte nº 015.133.0140-3.

A escrevente autorizada: *Riqueti*
Helena Ferreira Riqueti
* * *

R. 20 em -1 MAR 1988
Pela escritura de 1º de fevereiro de 1988 do 1º Cartório de Notas desta Capital (Lº 2.050, fls. 199), SOGERAL LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL já qualificada, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista nº 1.355, 9º andar, vendeu o imóvel pelo valor de Cr\$32.000.000,00 ao BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S/A (CGC 90.400.888/0001-42) com sede em Porto Alegre, RS, à Rua 7 de setembro nº 1.028.

A escrevente autorizada: *Riqueti*
Helena Ferreira Riqueti
* * *

(continua na ficha 4)

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 19455

ficha 3

São Paulo,

Av. 13 em 23. AGO 1982
Conforme Av. 28/6 735, o prédio foi concluído e instituído em condomínio pelo R.31 da mesma matrícula, tendo tomado o nº 2000 da Avenida BRIGADEIRO FARIA LIMA.
O escrevente autorizado: *João Bocudo*

Av. 14 em 13. ABR 1983
Nos termos do art. 213, § 1º, da Lei 6.015/73, procede-se à correção da averbação anterior, por ter sido omitido que, do mesmo instrumento particular datado de 21 de maio de 1982, o qual deu origem ao registro da especificação do condomínio, constou que os condôminos se comprometeram a elaborar, dentro de 90 dias a contar daquela data, a respectiva convenção.
A Oficial: *Maria Helena Leonel Gandolfo*

Av. 15 em -4. AGO 1983
Do instrumento particular de 16 de maio de 1983, consta que o BLOCO "B" do BRASILINVEST PLAZA passou a denominar-se BLOCO nº 2000.
O escrevente autorizado: *João Bocudo*

Av. 16 em -4. AGO 1983
O condomínio "BRASILINVEST PLAZA", referido na Av.13, reger-se-á pela convenção registrada no Livro 3, deste Cartório, sob o nº 4 903.
O escrevente autorizado: *João Bocudo*

Av. 17 em 30. AGO 1983
A requerimento da parte interessada, datado de 23 de agosto de 1983, fica

(continua no verso)

João, Oriem 211899 04/08/2012 15:59:08.7

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL **10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula **19455** ficha **4** São Paulo,

Av. 21 em 22 MAR 1989
Fica cancelada a caução objeto da Av. 10, em virtude da autorização dada pela CADRA ECONÔMICA FEDERAL, sucessora do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, nos termos do Decreto-Lei nº 2.291 de 21 de novembro de 1986, conforme instrumento particular de 8 de março de 1988.
A escrevente autorizada: *Maria Lura Vieira*

Av. 22 em 22 MAR 1988
Fica cancelada a hipoteca objeto do R. 9, em virtude da quitação e autorização dada pela credora, nos termos do instrumento particular de 28 de janeiro de 1988.
A escrevente autorizada: *Maria Lura Vieira*

R. 23 em 25 OUT 1988
Do mandado expedido em 14 de abril de 1988 e aditado em 4 de maio de 1988 pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível desta Capital, nos autos de ação ordinária (proc. 154/88) requerida por JOSÉ CARLOS DOS SANTOS JÚNIOR contra BRASILINVEST S/A INVESTIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS e BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S/A, consta que os réus foram citados para a referida ação que visa à revogação ou anulação de transação referente à cessão de direitos relativos a contratos de "leasing", à qual foi atribuído o valor de Cr\$33.954.963,32. O presente registro é feito em cumprimento de R. sentença do MM. Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, de 15 de agosto de 1988, que julgou improcedente a dúvida 548/88.
A escrevente autorizada: *Zélia Gavazzi Ruotolo*
Zélia Gavazzi Ruotolo

R. 24 em -01 MAR 1989
Em cumprimento a mandado expedido em 15 de fevereiro de 1989 pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível desta Capital, nos autos de ação ordinária (proc. 134/89) proposta por BRASILINVEST S/A INVESTIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS contra Banco Meridional do Brasil S/A e outros, à qual foi atribuído o valor de NCr\$50.000,00, procede-se ao registro da citação do BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S/A, já qualificado, para a mencionada ação, que visa à decretação da nulidade da escritura que lhe transmitiu o domínio do imóvel objeto desta matrícula (valor venal proporcional de

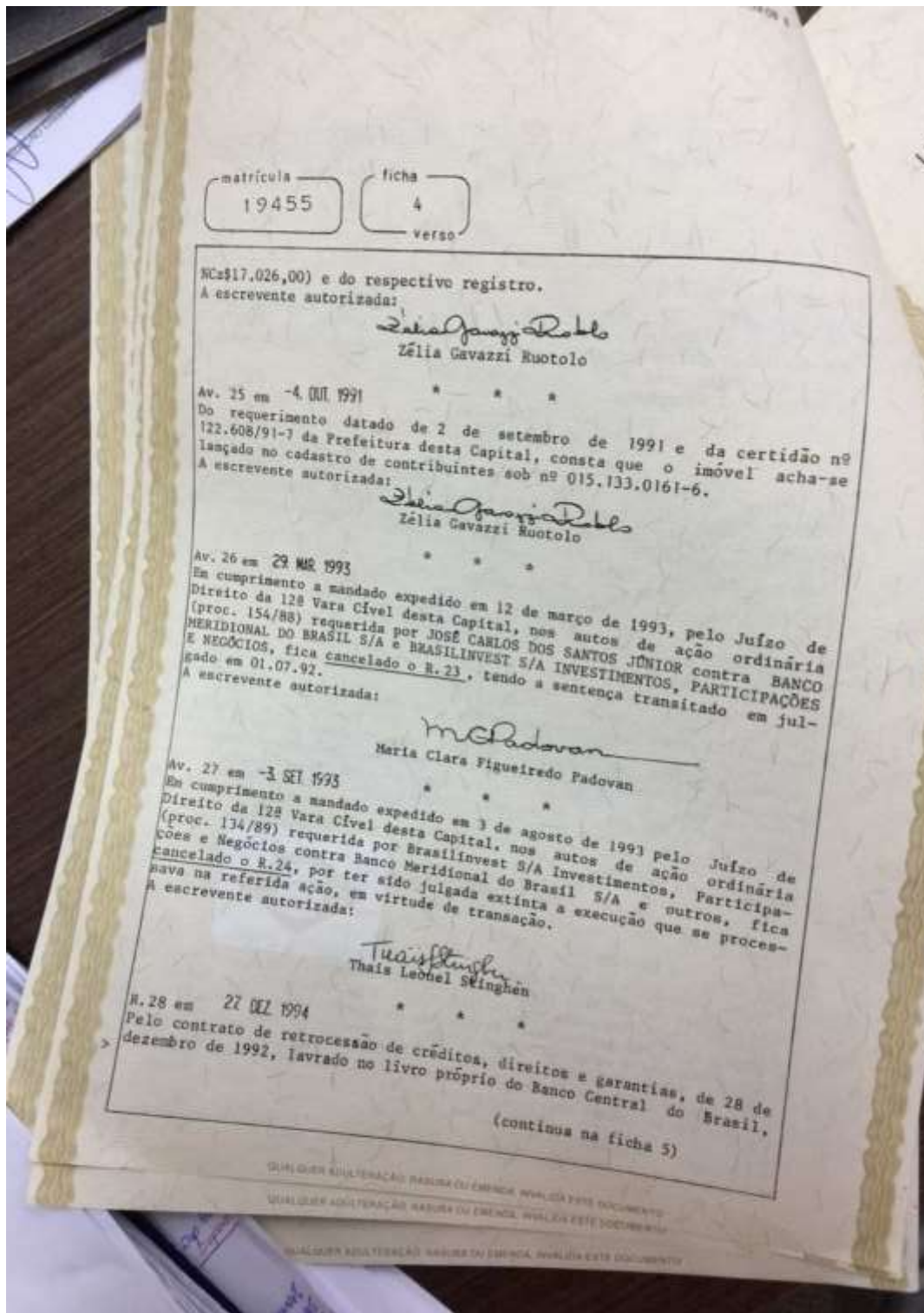
(continua no verso)

1829 - AA 372114

10º Oficial de Registro de Imóveis
Cartório de São Paulo - SP

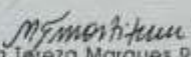
19455

QUALQUER ALTERAÇÃO NA LINGUA DO TÍTULO ANULA ESTE DOCUMENTO

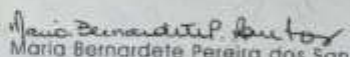


matricula	ficha
19455	5
verso	

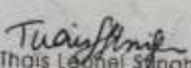
R. 32 em 14. MAI 1998
Pela escritura de 11 de maio de 1998 lavrada no Cartório do 9º Tabelião de Notas da Capital (Lº 6.506, fls. 367), BRAZIL REALTY ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel a BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (CGC 73.178.600/0001-18), com sede nesta Capital à Avenida Juscelino Kubitschek nº 50, 9º andar, pela importância de R\$1.250.000,00, como pagamento pela redução da participação da adquirente no capital social da transmitente, conforme instrumento particular de alteração de contrato social celebrado em 28.4.98. (Valor venal R\$1.526.171,00).
A escrevente autorizada:


Maria Tereza Marques Rostitucci

R. 33 em 31. AGO 1998
Pela escritura de 18 de maio de 1998 lavrada no Cartório do 4º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas-SP (Lº 514, fls. 183), BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, já qualificada, **vendeu** o imóvel pelo valor de R\$1.700.000,00 a TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CGC 53.985.339/0001-50), com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.485, 19º andar.
A escrevente autorizada:


Maria Bernardete Pereira dos Santos

Av. 34 em -9. DEZ 1999
A requerimento datado de 3 de dezembro de 1999, fica constando que TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA alterou sua denominação social para BRASILINVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, conforme instrumento particular de alteração de 31 de julho de 1998 registrado na JUCESP sob nº 205.846/98-1 em 21/12/98.
A Oficial substituta:


Thais Leonel Singhen

Av. 35 em 12 JAN. 2000
A requerimento datado de 28 de julho de 1999, fica constando que o CONDOMÍNIO "CENTRO EMPRESARIAL FARIA LIMA" passou a denominar-se
(continua na ficha 6)

Jose_Orian 211699 04/09/2012 15:59:08 9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **10: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula **19455** ficha **3** São Paulo,

nº 57, fls. 62/68, e termo aditivo de 5 de agosto de 1994, lavrado no mesmo livro, fls. 96/150, ambos apresentados por certidoes de 18 de outubro de 1994 e 20 de setembro de 1994, respectivamente, o BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S/A, já qualificado, deu em hipoteca o imóvel ao BANCO CENTRAL DO BRASIL (CCC 00.038.166/0001-05), autarquia federal, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 3, Bloco B, para garantia da dívida no valor de R\$42.459.665,80, na data base de 1º de julho de 1994, com prazo final de 8 anos, a contar de 30.11.92, pagável na forma constante do título, do qual constam outras condições.

A Oficial substituta:

Thais Leonel Stingen
Thais Leonel Stingen

Av. 29 em 18 JAN 1996

Fica cancelada a hipoteca objeto do R. 28, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular de 29 de novembro de 1995.

A escrevente autorizada:

Maria Clara Figueiredo Padovan
Maria Clara Figueiredo Padovan

Av. 30 em -6 MAI 1998

Da escritura referida no registro seguinte consta que a Torre Norte - Bloco 2000, acha-se atualmente lançada pelo nº 1.485 da Avenida BRIGADEIRO FARIA LIMA, conforme certidão nº 084.678/98-4 da Prefeitura desta Capital.

A escrevente autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

R. 31 em -6 MAI 1998

Pela escritura de 27 de abril de 1998 lavrada no Cartório do 9º Tabelião de Notas da Capital (Lº 6.506, fls. 313) BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S.A., já qualificado, **vendeu** o imóvel pelo valor de R\$1.250.000,00 a BRAZIL REALTY ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO LTDA (CGC 01.793.632/0001-90) com sede nesta Capital à Av. Pres. Juscelino Kubitschek nº 50, 9º andar, conjunto 91. (Valor venal R\$1.526.171,00).

A escrevente autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

(continua no verso)

19455

10º Oficial de Registro de Imóveis
Cartório de São Paulo - SP

372115

1829-AA

Jose_Orlan 211699 04/09/2012 15:59:08 13

19.455

OFICIAL
de Registro de Imóveis

Pedido nº 211699

CERTIFICO e dou fê que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 19455, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e retrata a situação do registro até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.

Número do último ato praticado nesta matrícula: 40.

São Paulo, 04 de setembro de 2012.

José Orlando Soares, Escrevente.

Oficial:	Estado:	Impesp:	Reg. Civil:	Trib. Just.:	Total:
R\$ 22,01	R\$ 6,26	R\$ 4,64	R\$ 1,16	R\$ 1,16	R\$ 35,23

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatários só poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição.

Rua Cardeal Arcoverde, 1749-1º andar, BUA-Pinheiros, Cep: 05407-002-Tel/Fax:3813-2044.

O 13º subdistrito, BUTANTÁ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 38º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

OTIP - Nivel 1

> ANEXO VII

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo 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.