



Laudo de Avaliação
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII E
INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Boulevard Corporate Tower
Belo Horizonte – MG

Novembro / 2018
Laudo nº 7209C/18

14 de dezembro de 2018

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII e

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Referência: Re-emissão do Laudo de Avaliação 7209B/18 do imóvel comercial localizado em Belo Horizonte – MG

Endereço: Avenida dos Andradas nº 3.000 – Santa Efigênia – Belo Horizonte – MG

De acordo com a proposta nº 6185/2018, assinada em 30 de outubro de 2018, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima na data de 03/10/2018, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor de venda.

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

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

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 E ACESSO	5
3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	7
3.3 ZONEAMENTO	7
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	8
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	8
4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO	9
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	13
6.2 VALOR DE LOCAÇÃO	13
6.2.1 METODOLOGIA.....	13
6.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS	13
6.2.3 TRATAMENTO POR FATORES.....	13
6.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	18
6.2.5 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	19
6.2.6 VALOR DE LOCAÇÃO.....	19
6.3 VALOR DE VENDA	19
6.3.1 METODOLOGIA.....	19
6.3.2 PREMISSAS.....	19
6.3.3 VALOR DE VENDA	21
7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	22
8. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	23

ANEXOS

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

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Boulevard Corporate Tower

Solicitante	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII E INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa do Valor de Venda para uso interno.
Data de Referência	Outubro de 2017
Endereço	Avenida dos Andradas nº 3.000 – Santa Efigênia
Município	Belo Horizonte – MG
Área de Terreno	Não foi fornecido documento que comprovasse a área de terreno do imóvel
Tipologia do Imóvel	Escritório
Idade	5 anos (idade estimada)
Área Privativa	20.461,18 m ² (Informações obtidas por meio de e-mail enviado pelo cliente)
Estado de Conservação	Entre novo e regular (B)
Metodologias	Método Comparativo Direto e Método da Renda
Valor de Venda	R\$ 200.000.000,00 (Duzentos milhões de reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 6185/2018, assinada em 30 de outubro de 2018, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel localizado na Avenida dos Andradas nº 3.000 – Santa Efigênia – Belo Horizonte - MG, para a data-base de outubro de 2017 para KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII e INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, doravante chamados “Cliente”.

Após a entrega do laudo 7209B/18, foi solicitado pelo a remoção dos dados dos contratos de locação vigentes e informações apresentadas, os dados e documentos estarão disponíveis para consulta, desde que autorizado pelo cliente. Por isso foi criado este relatório 7209C/18 que substitui o relatório anterior, que por sua vez perde seu efeito.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor de mercado do referido imóvel localizado em Belo Horizonte – MG, para uso interno, 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, 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 para Venda, definido 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.

Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. A Colliers e os signatários deste laudo entendem e assumem que todas as informações fornecidas são corretas e fornecidas de “boa fé”.

Adicionalmente, o Cliente entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no Relatório.

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 E ACESSO

Endereço:	Avenida dos Andradas nº 3.000 – Santa Efigênia
Cidade – Estado:	Belo Horizonte – MG
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio
Categoria de Uso Predominante:	Comercial
Acessibilidade:	Boa
Principais vias de Acesso da região:	Avenidas dos Andradas, do Contorno e Brasil
Transporte Público:	Linhas de ônibus, que passam pela própria via do imóvel e nas outras anteriormente citadas.

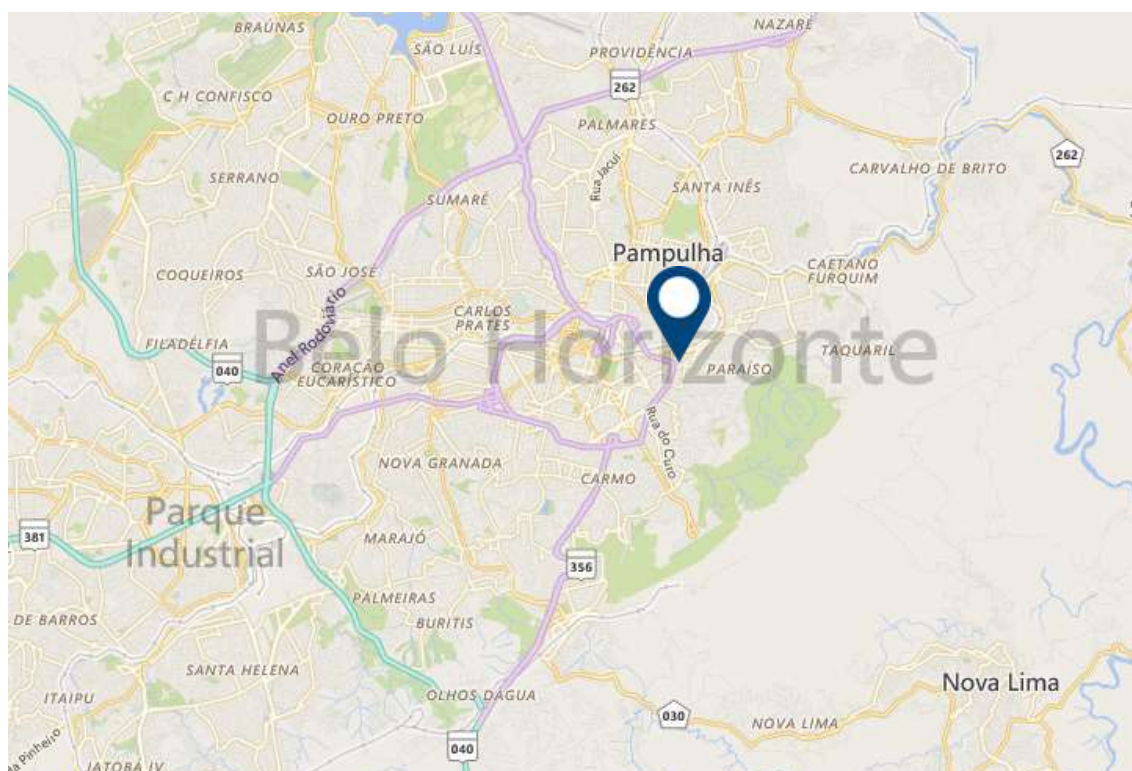


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO EM BELO HORIZONTE- FONTE: BING MAPS

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

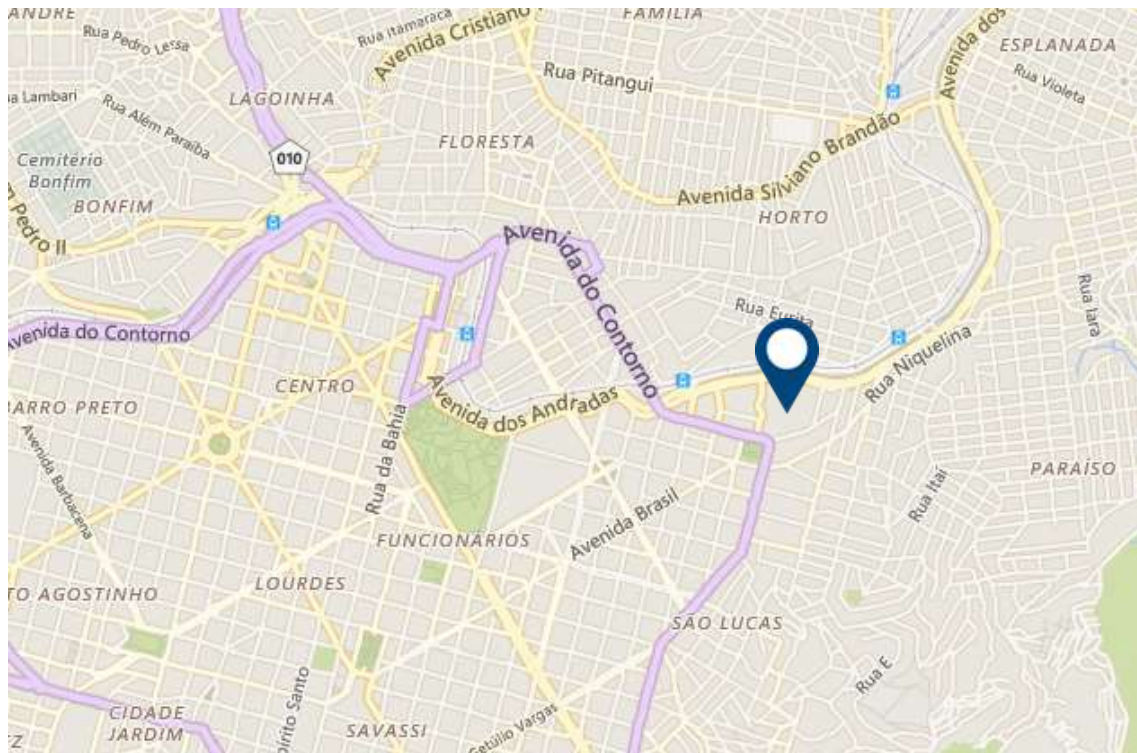


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NO BAIRRO - FONTE: BING MAPS

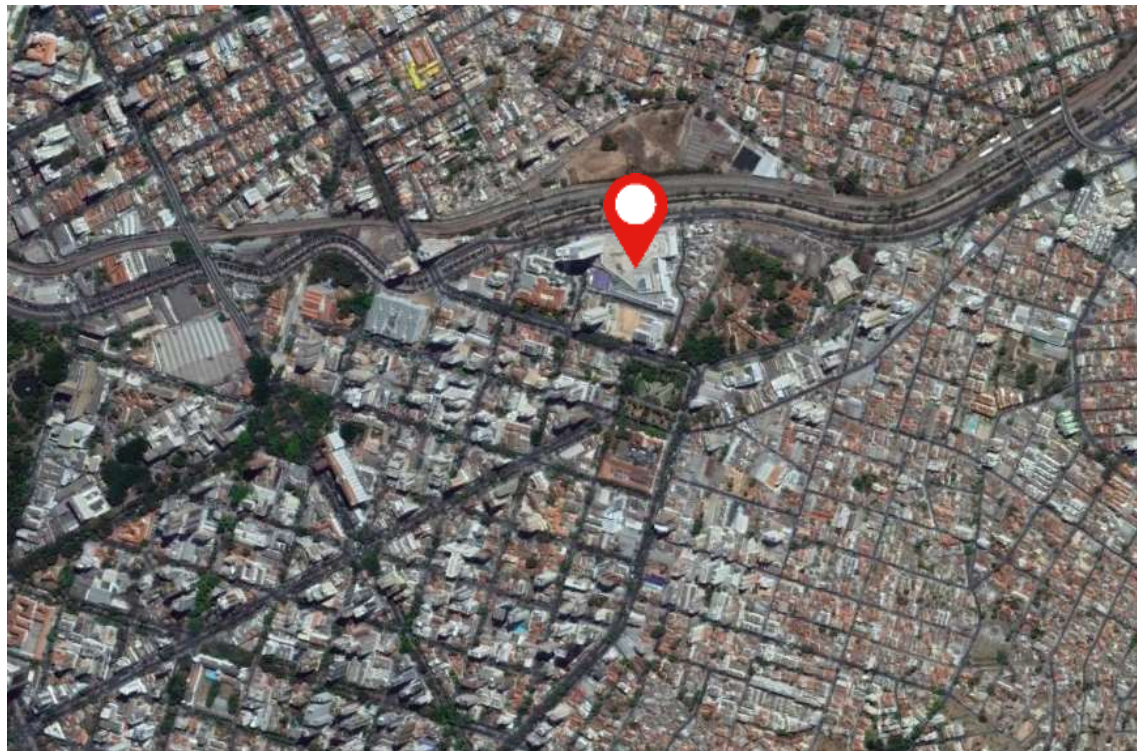


FIGURA 3 – VISTA AÉREA – FONTE: GOOGLE EARTH

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:	Heterogênea
Ocupação Industrial:	Inexistente
Ocupação Comercial:	Expressiva de padrão médio
Ocupação Residencial:	Expressiva de padrão médio
Distância do Centro:	3 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:	Restaurantes; Bares; Mercados; Farmácias; Igrejas; Agências bancárias; Estacionamentos; Institucionais; Comércio de âmbito local em geral.
Pontos de Destaque:	1º Batalhão da Polícia Militar, Hospitais Militar e Unimed.

3.3 ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Belo Horizonte e a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte (lei complementar n.º 9.959, de 20 de julho de 2010 e lei n.º 7.166, de 27 de agosto de 1996, respectivamente), o imóvel enquadra-se na ZEIS - 1 – (Zona Especial de Interesse Social – 1).

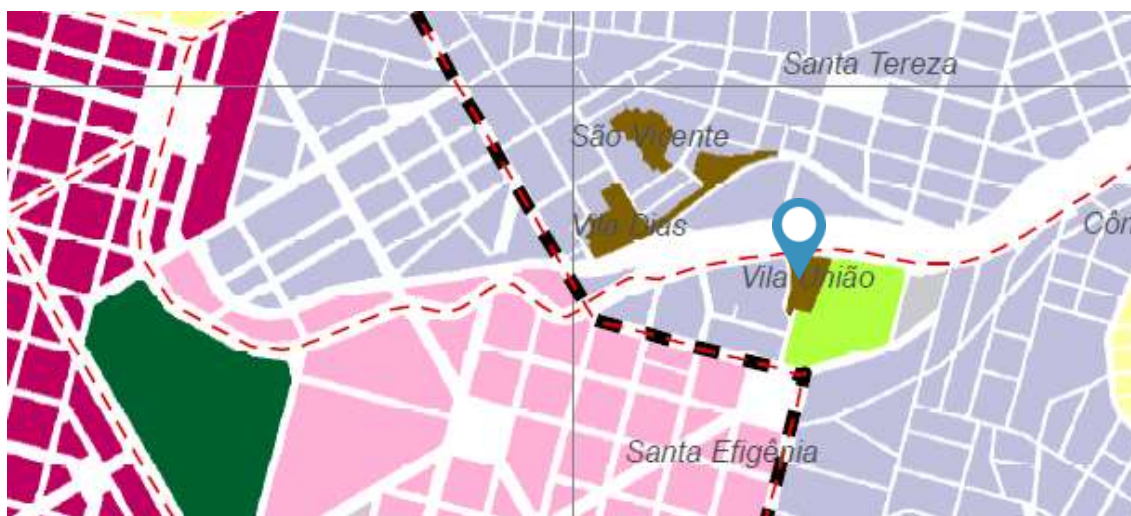


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno sobre o qual está erigida a construção possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 40,00m para ambas as vias: a Avenida dos Andradas e a Rua Pacífico Mascarenhas, segundo estimativa realizada via ferramenta <i>Google Earth</i> .
Configuração:	Regular
Dimensão:	Não foi fornecido documento que comprovasse a área de terreno do imóvel
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Aproveitamento:	Devido à falta de informações quanto à área do terreno, não pode ser feita a análise sobre seu aproveitamento.
Acesso:	Direto pela Avenida dos Andradas e por dentro do Boulevard Shopping
Topografia:	Plana

4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	O Boulevard Corporate Tower é o primeiro centro corporativo <i>triple A</i> integrado a um <i>shopping center</i> em Belo Horizonte.
	O empreendimento possui 17 andares com ar condicionado central, 8 elevadores sociais, 1 elevador de serviço, 2 comuns ao Boulevard Shopping e um heliponto homologado.
Tipologia do Imóvel:	Conquistou a pré-certificação para LEED® 2009 <i>for Core & Shell</i> no Nível Ouro, que consiste no reconhecimento formal do USGBC (<i>United States Green Building Council / Conselho de Green Building dos Estados Unidos da América</i>) de que as estratégias de projeto e de obra incorporadas ao empreendimento estão de acordo com os critérios de sustentabilidade e com as boas práticas da certificação LEED (<i>Leadership in Energy and Environmental Design / Liderança em Energia e Design Ambiental</i>).
Idade:	5 anos (idade estimada)
Área Locável:	Área locável total de 20.461,18 m ² conforme informações obtidas por meio de e-mail enviado pelo cliente.
Estacionamento:	O prédio tem direito a 400 vagas no estacionamento do Boulevard Shopping
Estrutura:	Concreto armado
Fachada	Pele de Vidro
Piso:	Piso elevado para receber carpete, cerâmica, laminado de madeira e cimentado.
Paredes:	Massa corrida pintada a látex, placas melamínicas (“fórmica”), placas cerâmicas, granito, massa fina parcialmente pintada a látex.
Estado de Conservação:	Entre novo e regular (B)

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.

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.

Com relação a região onde se situa o imóvel em estudo, a cidade de Belo Horizonte conta com pouco mais de 2,3 milhões de habitantes em seus 331 km² de área territorial.

O Bairro de Santa Efigênia, é um dos maiores bairros, em área, de Belo Horizonte, dividido ao meio pela Avenida do Contorno.

Abriga a Área Hospitalar de Belo Horizonte, perímetro onde se encontram os maiores e mais importantes hospitais públicos de Minas Gerais como a Santa Casa, o Hospital das Clínicas, o Hospital São Lucas, o Pronto Socorro João XXIII e o Hospital Semper, além de inúmeras clínicas e consultórios médicos. Fora isso, o bairro Santa Efigênia abriga uma das áreas mais boêmias de Belo Horizonte. A Avenida Brasil concentra inúmeros bares da noite, inclusive um dos mais antigos de BH que é o BAR 41 ou BRASIL 41.

Algumas casas de espetáculo encontram-se neste bairro como o Teatro Marília, Teatro da Maçonaria, Freegels Music Hall, LAPA Multishow e o Centro de Cultura Nansen Araújo (SESI), Bar Brasil. No bairro, também é localizado o Boulevard Shopping, um dos maiores *shopping centers* de Belo Horizonte, anexo ao imóvel sob estudo.

Com relação ao mercado imobiliário local, observa-se que o imóvel sob estudo é o edifício comercial mais tecnológico e com melhor infraestrutura na região, além da pré-certificação para LEED® 2009 *for Core & Shell* no Nível Ouro, que consiste no reconhecimento formal do USGBC *United States Green Building Council / Conselho de Green Building dos Estados Unidos da*

América) de que as estratégias de projeto e de obra incorporadas ao empreendimento estão de acordo com os critérios de sustentabilidade e com as boas práticas da certificação LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design* / Liderança em Energia e Design Ambiental). Devido a isso, foi necessário considerar, para este estudo, apenas prédios comerciais mais novos com infraestrutura mais próximas ao imóvel sob estudo localizados em Belo Horizonte.

A Colliers acompanha as ofertas destes edifícios comerciais desde 2014, quando os valores pedidos de locação giravam em torno de R\$ 100,00/m²; em 2015 e 2016 os valores pedidos caíram cerca de 30% chegando à média de R\$ 70,00/m². Atualmente, os valores pedidos para os mesmos prédios estão em média R\$ 75,00/m², variando entre R\$ 50,00/m² e R\$ 95,00/m², dependendo de fatores como localização, padrão construtivo e conservação.

Com relação ao imóvel em estudo, destaca-se por sua visibilidade e acesso pela Avenida dos Andradas, além da localização que possibilita fácil acesso às principais vias da região. O padrão construtivo das edificações é superior ao inventário de Belo Horizonte. O imóvel é interligado com o Boulevard Shopping e, com isso, além das 400 vagas de estacionamento a que o edifício tem direito, conta com a disponibilidade de estacionamento rotativo disponível do *shopping center*.

Devido ao mau momento do mercado de escritórios em Belo Horizonte, às suas grandes dimensões e ao padrão construtivo elevado, que restringem o mercado locador para principalmente empresas de grande porte, que necessitem de infraestrutura superior à da maioria dos imóveis comerciais da capital, sua absorção é mais lenta, afetando também preço e liquidez do imóvel para venda. Por outro lado, em se tratando de um imóvel ocupado por empresas renomadas e consolidadas, como a Google que, atualmente, ocupa 5 dos 17 andares, e por possuir, também, bons contratos de locação para a parcela atualmente ocupada, o cenário de liquidez do imóvel para venda se mostra mais otimista.

Outro ponto de destaque em 2018 foi a assinatura do contrato com Wework que ocupa 4 dos 17 andares. Considerando a boa aceitação da Wework em outros empreendimentos em que a média de ocupação após sua consolidação chega a marca de 95%, tem um bom potencial de geração de receita.

Portanto, o cenário de liquidez adotado para este estudo é considerado médio, com um tempo de exposição a mercado de 18 meses para a comercialização.

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

Cenário de Liquidez:	Média
Quantidade de ofertas de bens similares:	Baixa
Absorção do bem pelo mercado para venda:	Média
Prazo de absorção para venda:	18 meses
Público Alvo:	Investidores de grande porte

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 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 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 7 (sete) 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, 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 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

O abatimento utilizado 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.

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 foi 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.

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,532	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 foi 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 obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao 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

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

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

Vagas de Garagem

Para a consideração da influência do número de vagas de estacionamento no valor do imóvel, analisou-se a relação entre área locável e número de vagas do imóvel avaliado e dos comparativos, verificando-se que todos possuem cerca de 50m² por vaga. Portanto, nenhum ajuste foi necessário, dado que os valores das vagas estão proporcionalmente considerados nos valores pedidos pelas unidades.

6.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	20.461,18 m ²
Pavimento Tipo:	1.201,54 m ²
Índice de Local:	136,62
Padrão da Construção:	3,066
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	5
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Obsolescência e Conservação:	0,956
Cota-parte de construção:	70%
Cota-parte de terreno:	30%

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 - Locação, obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação:

. Valor Unitário de Locação: R\$ 76,73 /m²/mês

6.2.6 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o Valor Unitário de Locação pela Área Locável Total do imóvel, obtém-se o seguinte resultado:

Valor de Locação: Valor Unitário de Locação x Área Locável Total

Valor de Locação: R\$ 76,73 /m²/mês x 20.461,18 m²

Valor de Locação: R\$ 1.569.986,34/mês

Em números redondos:

Valor de Locação: R\$ 1.570.000,00
(Um milhão e quinhentos e setenta mil reais mensais)

6.3 VALOR DE VENDA

6.3.1 METODOLOGIA

Em se tratando de imóvel comercial para investimento, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se contratos hipotéticos de locação a mercado. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual 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 os contratos de locação vigentes 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 – Contratos Vigentes**

Por solicitação do cliente, não foram apresentados os dados dos contratos vigentes, estes dados estão disponíveis para consulta, desde que expressamente autorizado pelo cliente.

- **Aluguel – Contrato Hipotético**

Os contratos hipotéticos possuem as seguintes características:

- | | |
|----------------------|---|
| ○ Valor de locação: | Conforme item 6.2.6 Valor de Locação ; |
| ○ Prazo do contrato: | 5 anos |
| ○ Vacância: | 6 meses |
| ○ Carência: | 3 meses |
| ○ Crescimento real: | 0,5% a.a. a partir do 3º ano do fluxo |

b) Despesas Projetadas

- **Despesas Durante a Vacância**

Durante o período de vacância (6 meses), considerando probabilidade de renovação de 75%, incidirão as seguintes despesas:

Condomínio e IPTU: R\$ 23,52/m²/mês

- **Comissão de Locação**

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

- **Comissão de Venda**

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

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 8,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

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.

O cálculo foi realizado com base no resultado líquido do 11º período, visando atenuar o impacto da vacância no 10º período, o que poderia distorcer o resultado do valor de saída do investimento.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 9,00% 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 9,00% a.a., cujo resumo anualizado compõe o Anexo IV a este laudo.

Em números redondos:

R\$ 200.000.000,00

Duzentos milhões de reais

7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Método Comparativo Direto – VENDA R\$ 200.000.000,00

O método da Capitalização da Renda foi escolhido, pois é o que melhor representam o valor de venda.

Pelo Método da Capitalização da Renda, o valor do imóvel reflete sua capacidade de produzir renda (aluguel). O valor de mercado baseado na renda presente é interpretado como a soma máxima que um investidor conhecedor das atuais condições do imóvel, especialmente relacionadas com a sua ocupação presente e rendimento gerado com a renda praticada, estaria disposto a desembolsar com a sua aquisição.

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

VALOR DE VENDA

R\$ 200.000.000,00

Duzentos milhões de reais

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de dezoito meses, 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.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

Este laudo é composto por 23 (vinte e três) folhas e 7 (sete) anexos.

São Paulo, 14 de dezembro 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



Avenida dos Andradas, com o imóvel à direita



Rua Pacífico Mascarenhas, com o imóvel à direita



Fachada do imóvel



Acesso pela Avenida dos Andradas



Recepção do imóvel



Acesso do imóvel pela Avenida dos Andradas



Recepção do imóvel



Área técnica



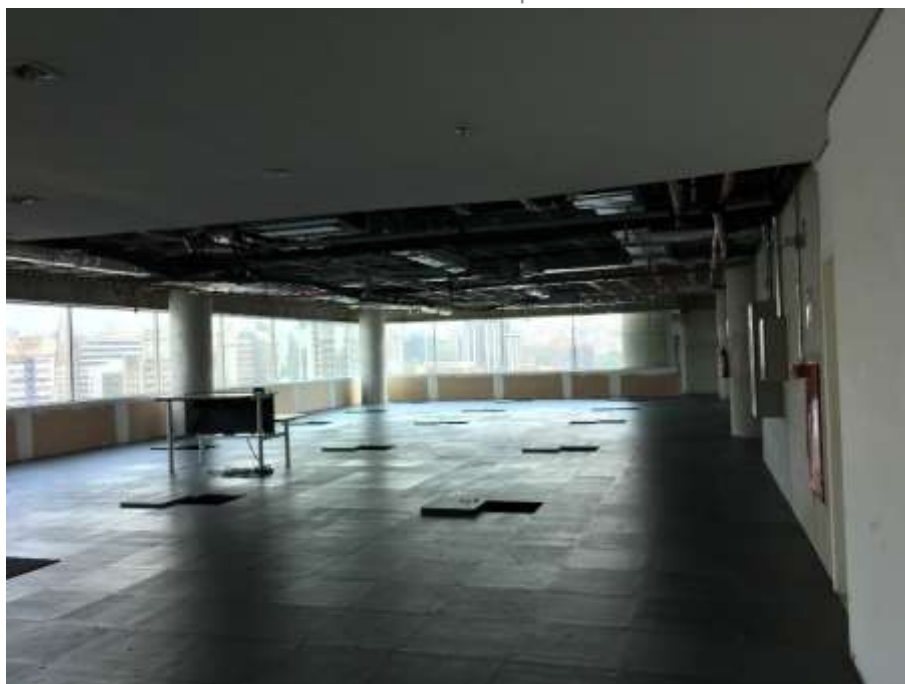
Heliponto



Visto do heliponto



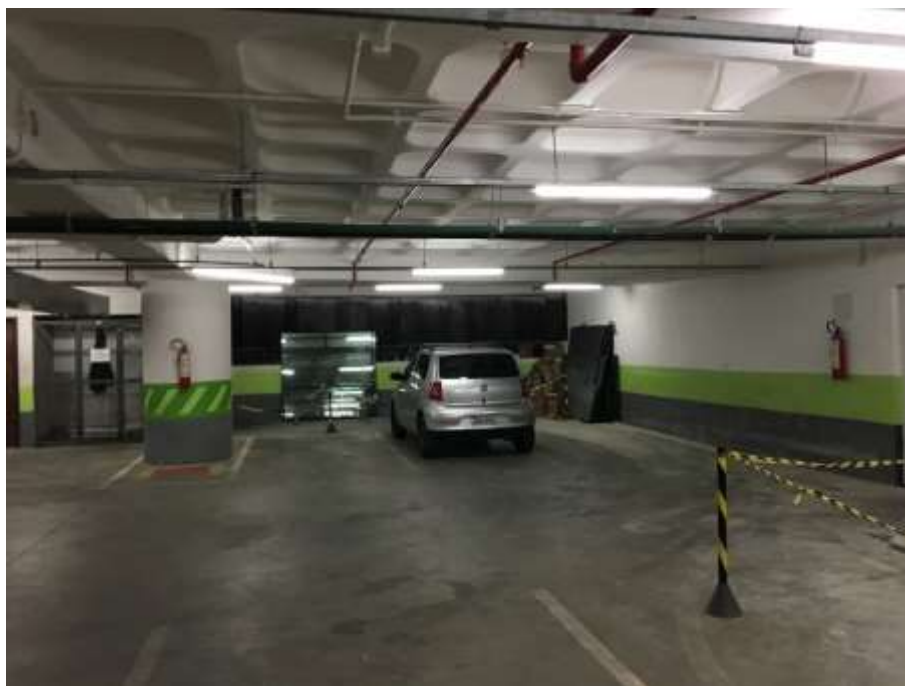
Pavimento tipo



Pavimento tipo com piso elevado



Hall de elevadores dos pavimentos tipo



Área de docas

> ANEXO II

> ELEMENTOS COMPARATIVOS

LOCAÇÃO

#	Endereço	Área Construída	Preço Pedido	O/T	Idade Estimada	Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário Pedido	Contato
	Objeto	Boulevard Corporate Tower	N/A	N/A	5	B	0,956	3,066	R\$ 76,73/m²	N/A
1	Avenida Raja Gabaglia, 1143	640,00 m²	R\$ 48.000,00	O	6	B	0,940	2,286	R\$ 75,00/m²	Silvio Ximeres Imóveis - Tel.: (31) 3247-1000
2	Rua Antônio de Albuquerque, 330	271,00 m²	R\$ 15.000,00	O	5	B	0,960	2,286	R\$ 55,35/m²	Mayk Santos Imóveis - Tel.: (31) 98536-1573
4	Rua Bernardo Guimarães, 166	411,00 m²	R\$ 23.424,00	O	6	B	0,940	2,286	R\$ 56,99/m²	Sempre Imóveis - Tel.: (31) 3291-2860
5	Rua da Bahia, 2696	107,00 m²	R\$ 5.900,00	O	3	B	0,970	2,052	R\$ 55,14/m²	Casa Mineira Imóveis - Tel.: (31) 3285-3005
6	Avenida Raja Gabaglia, 1580	545,00 m²	R\$ 35.498,00	O	3	B	0,970	1,836	R\$ 89,96/m²	BH Brokers - Tel.: (31) 3262-2025
7	Avenida Getúlio Vargas, 258	330,00 m²	R\$ 16.500,00	O	4	B	0,960	1,836	R\$ 63,62/m²	Valore Imóveis - Tel.: (31) 2102-2102

> ANEXO III

> TRATAMENTO POR FATORES

LOCAÇÃO

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	Valor Unitário (descontados fator oferta e vagas)	Fator Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator Depreciação	Fator Final (Σ fatores - 1)	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 63,75/m²	1,239	1,239	1,012	1,391	R\$ 88,68/m²
2	R\$ 47,05/m²	1,067	1,239	0,997	1,303	R\$ 61,31/m²
4	R\$ 48,44/m²	1,129	1,239	1,012	1,380	R\$ 66,85/m²
5	R\$ 46,87/m²	1,096	1,346	0,990	1,432	R\$ 67,12/m²
6	R\$ 55,36/m²	1,166	1,469	0,990	1,625	R\$ 89,96/m²
7	R\$ 42,50/m²	1,031	1,469	0,997	1,497	R\$ 63,62/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\$ 537,13 /m²

Total de Comparativos: 7

Valor Médio: R\$ 76,73 /m²

Intervalo para Saneamento

Limite Inferior: R\$ 53,71 /m²

Limite Superior: R\$ 99,75 /m²

Média Saneada

Soma: R\$ 537,13 /m²

Total de Comparativos: 7

Valor Médio: R\$ 76,73 /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:	7
Nº de Graus de Liberdade:	6
Tabela de Student (TC Crítico):	1,44
Desvio Padrão:	R\$ 15,50 /m²
Limite Inferior:	R\$ 68,29 /m²
Limite Superior:	R\$ 85,17 /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\$ 61,31 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 99,60 /m ²
------------------	---------------------------

Limites

Limite Inferior:	R\$ 68,29 /m ²
------------------	---------------------------

Limite Superior:	R\$ 85,17 /m ²
------------------	---------------------------

> ANEXO IV

> FLUXO DE CAIXA



BOULEVARD CORPORATE TOWER - 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	13.741.083	16.803.023	17.721.328	18.826.960	16.677.978	16.668.406	17.928.783	17.823.195	18.403.682	17.989.086
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	13.741.083	16.803.023	17.721.328	18.826.960	16.677.978	16.668.406	17.928.783	17.823.195	18.403.682	17.989.086
Despesas de Operação										
Condomínio e IPTU	1.088.012	169.561	0	0	452.163	28.248	84.792	113.040	56.520	113.040
Gestão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	1.088.012	169.561	0	0	452.163	28.248	84.792	113.040	56.520	113.040
Resultado Operacional Líquido	12.653.071	16.633.462	17.721.328	18.826.960	16.225.815	16.640.158	17.843.991	17.710.155	18.347.162	17.876.046
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	46.078	207.465	277.965	0	280.752	916.977	212.704	284.984	143.205	287.841
Total	46.078	207.465	277.965	0	280.752	916.977	212.704	284.984	143.205	287.841
Perpetuidade										
Valor Residual										216.679.345
Comissão de Venda										4.333.587
Valor de Venda Líquido										212.345.759
Fluxo de Caixa	12.606.993	16.425.997	17.443.363	18.826.960	15.945.063	15.723.181	17.631.287	17.425.171	18.203.957	229.933.964

> 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:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - LOCAÇÃO

Grau de Fundamentação

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

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

PONTUAÇÃO

8

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

2

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

Grau de Precisão

GRAU DE PRECISÃO

Limite Inferior - Intervalo de Confiança: R\$ 68,29/m²

Limite Superior - Intervalo de Confiança: R\$ 85,17/m²

Amplitude: R\$ 16,87/m²

Amplitude/Média: 21,99%

Grau Obtido: Grau 3

Valores de Referência

Amplitude/Média ≤ 30% Grau III

30% > Amplitude/Média ≤ 40% Grau II

40% > Amplitude/Média ≤ 50% Grau I

Amplitude/Média > 50% Sem Classificação

MÉTODO DA RENDA

Grau de Fundamentação

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹⁾	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura X
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico X
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1 X
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado X

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Grau de Precisão

Grau de precisão não aplicável.

> ANEXO VI

> DOCUMENTOS



Os documentos e informações apresentadas estão disponíveis para consulta, desde que expressamente autorizado pelo cliente.

> 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.