



## Avaliação de Imóvel Comercial



# Laudo de Avaliação

Nº 7987/19

Preparado para: Rio Bravo

Referência: Rua Ramos Batista, 198 – Vila Olímpia  
São Paulo – SP

Setembro, 2019

04 de novembro de 2019

Rio Bravo

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel comercial localizado em São Paulo – SP.

Endereço: Rua Ramos Batista, 198 – Vila Olímpia – São Paulo – SP

De acordo com a proposta nº 6853/2019, assinada na data de 03 de setembro de 2019, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 26 de setembro de 2019, vistoria esta realizada pelo consultor técnico Helton Ribeiro, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para 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.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Paula Casarini, MRICS  
CREA 5.060.339.429/D  
COO



Mony Lacerda Khouri, MRICS  
CAU 66948-2  
Executive Manager



## ÍNDICE

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 1. SUMÁRIO EXECUTIVO .....              | 2  |
| 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....          | 3  |
| 3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....          | 5  |
| 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....       | 6  |
| 4.1 DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....          | 8  |
| 4.2 ZONEAMENTO .....                    | 9  |
| 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....  | 10 |
| 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO .....          | 10 |
| 5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO .....       | 11 |
| 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....         | 12 |
| 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....            | 15 |
| 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....        | 15 |
| 7.2 METODOLOGIA .....                   | 15 |
| 7.3 VALOR DE LOCAÇÃO .....              | 16 |
| 7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS .....      | 16 |
| 7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES .....      | 16 |
| 7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA .....          | 19 |
| 7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO .....   | 19 |
| 7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO .....            | 20 |
| 7.4 VALOR DE MERCADO PARA VENDA .....   | 20 |
| 7.4.1 PREMISSAS .....                   | 20 |
| 7.4.2 VALOR DE MERCADO PARA VENDA ..... | 22 |
| 8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES .....  | 23 |
| 9. TERMO DE ENCERRAMENTO .....          | 24 |

### ANEXOS

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

## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

## ED. MINNEAPOLIS – SÃO PAULO – SP

|                               |                                                                                                                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solicitante:                  | Rio Bravo                                                                                                         |
| Finalidade e Uso pretendido:  | Estimativa do valor de mercado para venda, para uso interno                                                       |
| Data de Referência:           | Setembro de 2019                                                                                                  |
| Data da Vistoria:             | 24 de setembro de 2019                                                                                            |
| Endereço:                     | Rua Ramos Batista, 198 – Vila Olímpia                                                                             |
| Município:                    | São Paulo – SP                                                                                                    |
| Área de Terreno:              | 1.200,00 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)                                                         |
| Área de Privativa:            | Conjunto 111 – 195,40 m <sup>2</sup><br>Conjunto 112 – 195,40 m <sup>2</sup><br>(conforme Capítulo 3 deste laudo) |
| Tipologia do Imóvel:          | Conjuntos comerciais corporativos 111 e 112 do Ed. Minneapolis                                                    |
| Metodologias:                 | Locação: Método Comparativo Direto<br>Venda: Método da Capitalização da Renda                                     |
| Valor de Mercado para Venda   | R\$ 4.870.000,00<br>(Quatro milhões e oitocentos e setenta mil reais)                                             |
| Grau de Fundamentação Obtido: | Valor de Locação: Grau II<br>Valor de Venda: Grau II                                                              |
| Grau de Precisão Obtido:      | Valor de Locação: Grau III<br>Valor de Venda: Não Aplicável                                                       |

## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 6853/2019, assinada na data de 03 de setembro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Ramos Batista, 198 – Vila Olímpia – São Paulo – SP, referente à data-base de setembro de 2019 para Rio Bravo, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para venda do referido imóvel localizado em São Paulo – SP, 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 ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

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

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

A principal base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para Venda, definido pelo *Red Book* como *"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."*<sup>1</sup>

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.

---

<sup>1</sup> Tradução livre para *"Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."* – *Red Book*.

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

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

### 3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

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

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóveis, referente ao conjunto 111;
- Cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóveis, referente ao conjunto 112;
- Cópia do Contrato de Locação dos conjuntos 111 e 112; e
- Cópia da Escritura Pública de Venda e Compra do imóvel.

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

| Documento                           | Área de Terreno | Frente Principal | Área Privativa (por conjunto) | Áreas de Interferência |
|-------------------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Certidão de Dados Cadastrais        | 1.200,00 m²     | 40,00 m          | -                             | -                      |
| Escritura Pública de Venda e Compra | 1.200,00 m²     | -                | 390,80 m²                     | -                      |

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do terreno: 1.200,00 m², conforme a Escritura Pública de Venda e Compra;
- Frente principal: 40,00 m, conforme a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel;
- Área privativa do conjunto 111: 195,40 m², conforme a Escritura Pública de Venda e Compra;
- Área privativa do conjunto 112: 195,40 m², conforme a Escritura Pública de Venda e Compra.



|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Endereço                      | Rua Ramos Batista, 198 – Vila Olímpia |
| Município – Estado            | São Paulo – SP                        |
| Densidade de Ocupação         | Alta                                  |
| Padrão Econômico              | Médio-Alto                            |
| Categoria de Uso Predominante | Comercial                             |
| Valorização Imobiliária       | Estável                               |
| Vocação                       | Comercial                             |
| Acessibilidade                | Boa                                   |

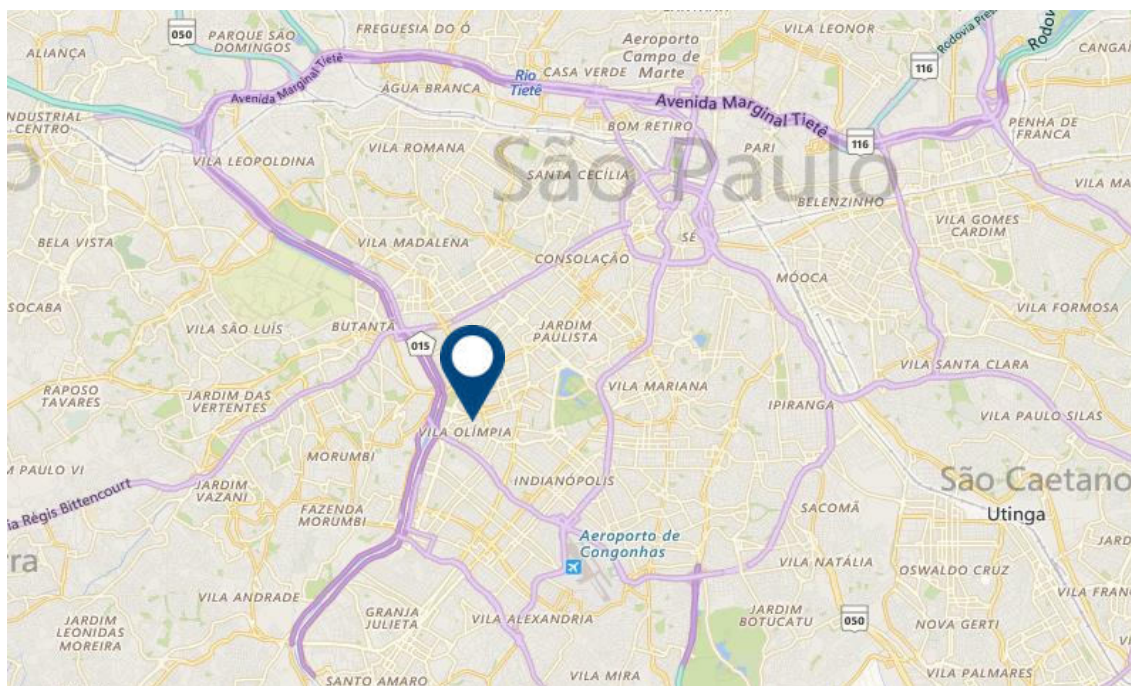


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE BING MAPS



An aerial photograph of a city street, likely in Los Angeles, showing a multi-lane road with a red location pin marking a specific spot. The surrounding area is densely packed with buildings, including residential houses with red roofs and larger commercial structures. A large, modern building with a blue roof is visible in the upper right corner. The image is oriented vertically, with the street running from top to bottom.

[colliers.com.br](http://colliers.com.br)

#### 4.1 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

|                                                  |                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Distância do Centro:</b>                      | 11 km                                                                                                                                             |
| <b>Melhoramentos Públicos:</b>                   | Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo                                  |
| <b>Transporte Público:</b>                       | Linhas de ônibus na Rua Funchal, na Rua Gomes de Carvalho e na Avenida das Nações Unidas<br>Estação de trem (CPTM) Vila Olímpia a 1,0km do imóvel |
| <b>Principais Vias de Acesso:</b>                | Avenida dos Bandeirantes, Marginal Pinheiros, Rua Olímpíadas, Avenida Faria Lima e Avenida Santo Amaro.                                           |
| <b>Atividades Econômicas em um Raio de 500m:</b> | <i>Shopping centers</i> , edifícios corporativos, imóveis comerciais de pequeno a grande porte.                                                   |
| <b>Pontos de Destaque:</b>                       | Shopping Vila Olímpia e Shopping JK Iguatemi                                                                                                      |

## 4.2 ZONEAMENTO

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

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

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de São Paulo, que é regido pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, o imóvel em estudo se encontra em uma ZM – Zona Mista, conforme mapa abaixo:

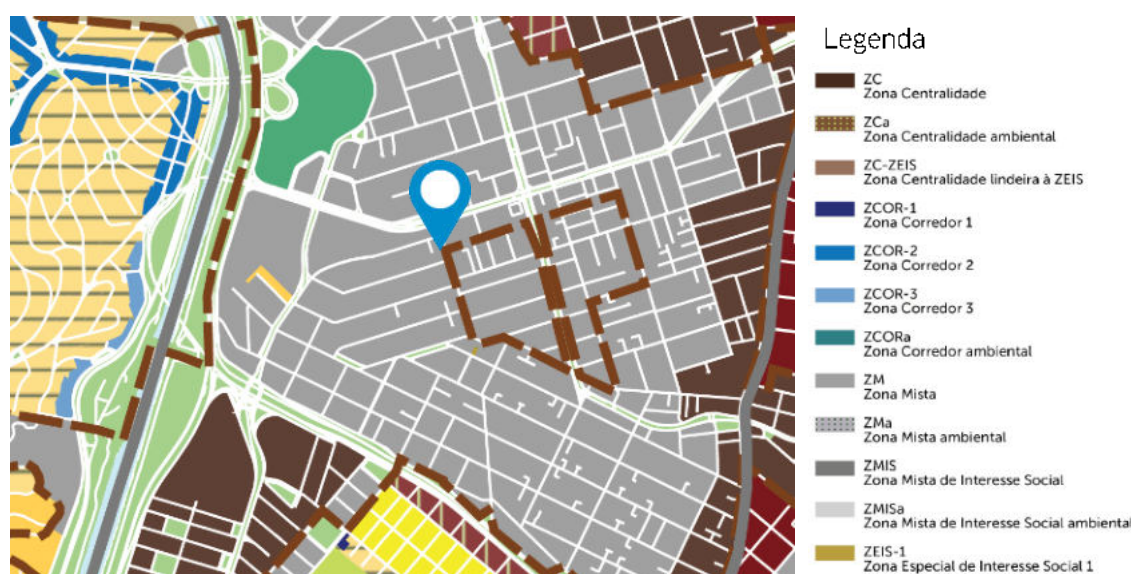


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Os índices urbanísticos previstos para essas zonas são:

- Coeficiente de Aproveitamento Mínimo = 1,00 vez a área do terreno
- Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1,00 vez a área do terreno
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 2,00 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação = 70% da área do terreno, para lotes iguais ou superiores a 500m<sup>2</sup>
- Gabarito de Altura Máxima = 28 metros

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.



## 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O imóvel possui as seguintes características:

|                         |                                                                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Frente:                 | 40,00 m para a Rua Ramos Batista (conforme Capítulo 3 deste laudo)                                      |
| Configuração:           | Polígono regular                                                                                        |
| Dimensão:               | 1.200,00 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)                                               |
| Infraestrutura:         | O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item <b>4.2 Melhoramentos Públicos</b> |
| Acesso:                 | Rua Ramos Batista e Rua Helena                                                                          |
| Topografia:             | Plana                                                                                                   |
| Interferências Físicas: | Não                                                                                                     |
| Restrições Ambientais:  | Não                                                                                                     |



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

## 5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

|                       |                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia do Imóvel:  | Conjuntos comerciais corporativos 111 e 112 do Ed. Minneapolis                                                                                                      |
| Área Privativa:       | Conjunto 111 – 195,80 m <sup>2</sup>                                                                                                                                |
|                       | Conjunto 112 – 195,80 m <sup>2</sup>                                                                                                                                |
|                       | (conforme Capítulo 3 deste laudo)                                                                                                                                   |
| Estacionamento:       | 05 vagas des estacionamento para cada um dos conjuntos, totalizando 10 vagas (de acordo com o Contrato de Locação, descrito no capítulo 3 e fornecida pelo cliente) |
| Estrutura:            | Concreto armado                                                                                                                                                     |
| Cobertura:            | Laje impermeabilizada                                                                                                                                               |
| Fachada               | Pele de vidro, mármore e espelhos                                                                                                                                   |
| Esquadrias:           | Alumínio                                                                                                                                                            |
| Piso:                 | Áreas comuns: Granito e mármore                                                                                                                                     |
|                       | Áreas privativas: Piso elevado com revestimento vinílico                                                                                                            |
| Paredes:              | Alvenaria, <i>drywall</i> e divisórias de vidro                                                                                                                     |
| Forro:                | Fibra mineral e gesso                                                                                                                                               |
| Idade:                | 15 anos (idade estimada)                                                                                                                                            |
| Estado de Conservação | Entre nova e regular (B)                                                                                                                                            |

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Panorama Geral

Depois do cenário de incertezas enfrentado nas últimas eleições presidenciais, o Brasil teve um semestre de pouco crescimento, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa é que o PIB cresça abaixo de 1,0% em 2019, sendo inferior aos anos de 2017 e 2018.

Com os avanços da reforma da previdência, a confiança do mercado fica fortalecida. Apesar de aprovação da reforma ser fundamental, ainda não será suficiente para estabilização da dívida pública no médio prazo. O dólar, que chegou a ultrapassar os R\$ 4,00 no mês de maio, e vinha em queda nos últimos meses, agora volta a oscilar próximo dos R\$ 4,00 novamente. O CDS, que mede a percepção de risco de investimentos para investidores estrangeiros, chegou ao menor patamar nos últimos 5 anos, refletindo o otimismo com a agenda de reformas.

Apesar da taxa de desemprego apresentar tendência de redução desde 2018, o mercado de trabalho só deve recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise em meados de 2021.

Para a inflação, a expectativa é que em 2019 e 2020 ela seja inferior à taxa de 2018 e permaneça abaixo da meta do Banco Central do Brasil, de 4,25%. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços. A contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros (SELIC) ao nível mais baixo da história, 6,0% desde julho de 2019, chegando a 5,5% em setembro.

Com relação ao setor imobiliário, os últimos 3 anos foram de grandes desafios principalmente pela restrição do crédito e aumento da taxa de desemprego. No entanto, considerando uma melhora nas perspectivas para os próximos anos, é esperada uma ligeira recuperação da atividade construtiva para 2019, como consequência dos pontos relatados anteriormente.

Pesquisas feitas por entidades do setor, como por exemplo o Secovi, mostram que há uma percepção geral de melhoria do ambiente de negócios. A taxa básica de juros em 5,5% ao ano, 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 indícios de recuperação da economia, para os próximos anos, o equilíbrio das contas públicas será questão crucial na continuidade da recuperação econômica e o novo presidente deverá saber gerenciar a aprovação de reformas impopulares junto ao congresso para que o país possa reduzir seu déficit fiscal e a economia crescer de forma sustentável.



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

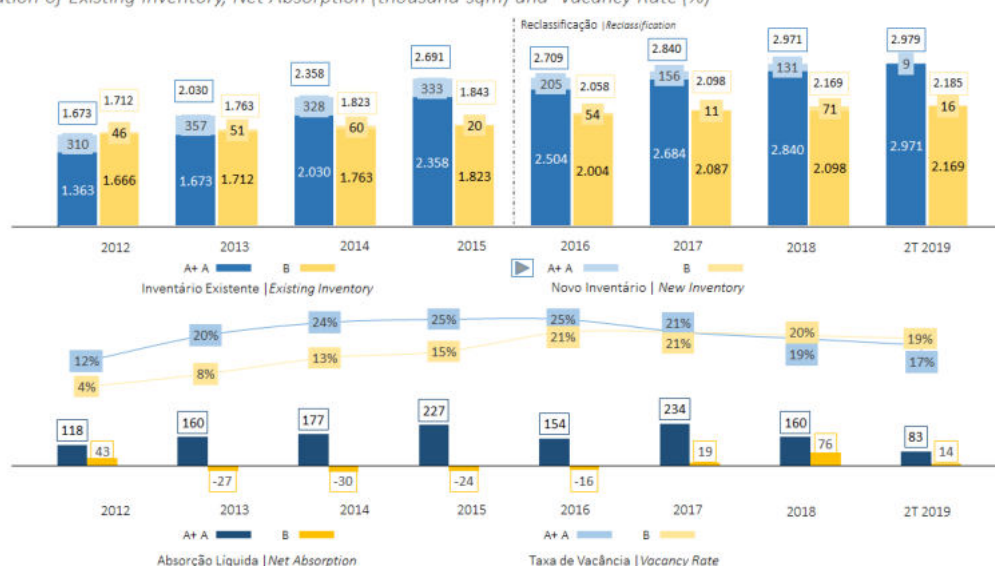
## Panorama do Setor

Em relação ao mercado de imóveis comerciais na cidade de São Paulo, pode-se observar um aumento no inventário existente, no segundo trimestre de 2019, tanto para as classes A+ e A, quanto para classe B, fato que não havia ocorrido no primeiro trimestre de 2019. Embora o volume de novo inventário pode ser considerado uma melhora em relação ao mesmo período em 2018, em geral, corresponde a diminuição de um ritmo de novos inventários, tendência observada desde 2016 como reflexo da crise econômica dos últimos anos.

Reflexo da contenção na quantidade de novos inventários é a diminuição paulatina da taxa de vacância, que para os imóveis de padrão A e A+, retornaram a percentuais similares aos de 2013. Além disso, a absorção líquida se manteve positiva, de acordo com a redução no número de novos inventários, apesar de apresentar proporções tímidas. O preço médio pedido para locação pode ser considerado estável nos últimos 12 meses, seguindo a tendência de queda apresentada nos últimos anos.

### Evolução do Inventário Existente, Absorção Líquida (mil m<sup>2</sup>) e Taxa de Vacância (%)

*Evolution of Existing Inventory, Net Absorption (thousand sqm) and Vacancy Rate (%)*



A região da Vila Olímpia apresenta um inventário existente de mais de 160 mil m<sup>2</sup> com uma taxa de vacância estimada em 7%. Os custos médios de ocupação se apresentam acima da média da cidade, com preço médio pedido de R\$ 106/m<sup>2</sup>/mês para imóveis classe A e A+, e de R\$ 75/m<sup>2</sup>/mês para classe B.

A perspectiva para o restante do ano e para 2020 é de uma diminuição contínua da taxa de vacância, em ambos os anos. Em relação ao lançamento de novo inventário, para o ano de 2019 é previsto uma quantidade reduzida, possivelmente sendo o menor valor dos últimos 7 anos,

enquanto para 2020, é prevista superior de lançamentos, em uma proporção que se assemelhe ao ano de 2016.

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

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Cenário de Liquidez para Locação:                     | Alto                   |
| Quantidade de Ofertas de Bens Similares para locação: | Pequena                |
| Prazo de Absorção para Locação:                       | 6 meses                |
| Cenário de Liquidez para Venda:                       | Alto                   |
| Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:   | Pequena                |
| Prazo de Absorção para Venda:                         | 12 meses               |
| Público-alvo:                                         | Fundos de Investimento |

## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia 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.

No que foi cabível, 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.

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

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

### 7.2 METODOLOGIA

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

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

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

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

## 7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

### 7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

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

### 7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

#### Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

#### Fator de Transposição

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

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

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

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

Onde:



Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

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

### Coeficiente de Grandeza de Área

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

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

ou,

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

### Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

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

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

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

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

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 (F Depreciação)

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

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

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

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC<sub>AVA</sub>: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC<sub>COMP</sub>: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

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

### Fator Vagas de Garagem

Para considerar a influência do número de vagas no valor do imóvel, considerou-se a situação do imóvel sem vagas. Os valores das vagas de estacionamento dos elementos comparativos foram descontados dos seus respectivos preços pedidos para obtenção dos Valores Unitários de locação do conjunto comercial. O valor das vagas do imóvel avaliando foi, posteriormente, adicionado ao valor obtido.

O valor locativo das vagas foi estimado em R\$ 350,00 /vaga /mês, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel

### 7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

Para esta avaliação, considerou-se como situação paradigma a área privativa de um conjunto, equivalente a 195,80 m<sup>2</sup>.

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

| SITUAÇÃO PARADIGMA            |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Área Privativa:               | 195,40 m <sup>2</sup> |
| Quantidade de Vagas:          | 5,00                  |
| Valor da Vaga (R\$/mês):      | 350                   |
| Índice de Local:              | 283,50                |
| Padrão da Construção:         | 2,052                 |
| Estado de Conservação:        | C                     |
| Idade Considerada (anos):     | 15                    |
| Vida Útil Referencial (anos): | 60                    |
| Fator de Depreciação:         | 0,200                 |
| Cota-parte de terreno:        | 25%                   |
| Cota-parte de construção:     | 75%                   |

### 7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

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

. Valor Unitário de Locação: R\$ 68,49/m<sup>2</sup>.mês

### 7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de locação pela área privativa do imóvel e o número de vagas pelo valor mensal de aluguel de vaga, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Locação:  $(\text{Valor Unitário de Locação} \times \text{Área privativa}) \times \text{N}^{\circ} \text{ de conjuntos} + (\text{Número de vagas} \times \text{Valor unitário da vaga})$

Valor de Locação:  $(\text{R\$ } 68,49/\text{m}^2.\text{mês} \times 195,40 \text{ m}^2) \times 2 + (10 \times \text{R\$ } 350,00/\text{mês})$

Valor de Locação:  $\text{R\$ } 26.767,12/\text{mês} + \text{R\$ } 3.500,00/\text{mês}$

Valor de Locação:  $\text{R\$ } 30.267,12/\text{mês}$

Em números redondos:

**Valor de Mercado para Locação: R\$ 30.300,00**

## 7.4 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

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

### 7.4.1 PREMISSAS

#### a) Receitas Operacionais Projetadas

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

- Aluguel – Contrato Vigente

De acordo com os documentos fornecidos, foram considerados os contratos de locação vigentes de cada um dos locatários.

A pedido do cliente, os detalhes de cada contrato não serão apresentados nesse laudo. No entanto, se encontram à disposição em caso de necessidade.

- Aluguel – Contrato Hipotético

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

- o Duração do Contrato: 60 meses
- o Valor de Locação: conforme item 7.3.6 Valor de Locação

- Vacância entre Contratos: 3 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Crescimento Real até o 2º ano: 4,00% ao ano
- Crescimento Real a partir do 3º ano: 2,00% ao ano

#### b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Manutenção/Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 3 meses, considerando probabilidade de renovação de 75%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 13,80/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 14,90/m²/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde 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 corresponde a 2,00% do valor de venda.

- Gestão de Locação

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

- Fundo de Reposição de Ativo

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

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



#### c) Valor de Saída do Investimento

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

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

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.

#### d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,50% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

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

### 7.4.2 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

O valor de mercado para venda do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

**Valor de Mercado para Venda: R\$ 4.870.000,00**

**(Quatro milhões e oitocentos e setenta mil reais)**

## 8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Locação: R\$ 30.300,00/mês

Valor de Mercado para Venda R\$ 4.870.000,00

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

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

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

**Valor de Mercado para Locação: R\$ 30.300,00/mês**

**(Trinta mil e trezentos reais mensais)**

**Valor de Mercado para Venda: R\$ 4.870.000,00**

**(Quatro milhões e oitocentos e setenta mil reais)**

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

## 9. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 24 (vinte e quatro) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 04 de novembro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Paula Casarini, MRICS  
CREA 5.060.339.429/D  
COO



Mony Lacerda Khouri, MRICS  
CAU 66948-2  
Executive Manager

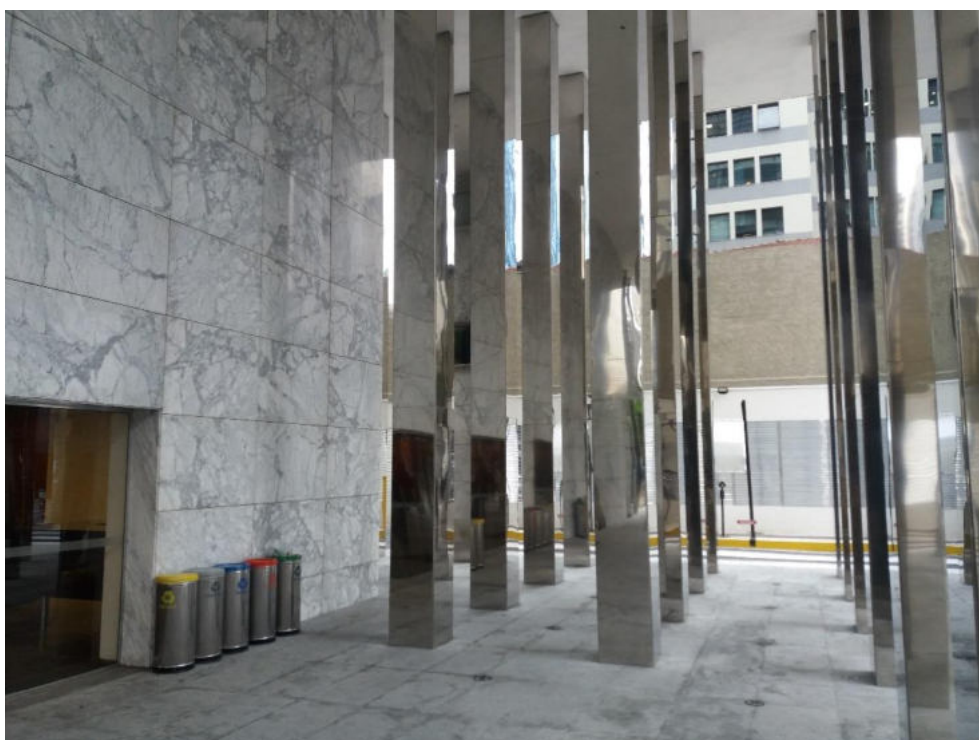


# Anexo I

## Relatório Fotográfico



Frente do terreno para Rua Ramos Batista



Acesso ao imóvel

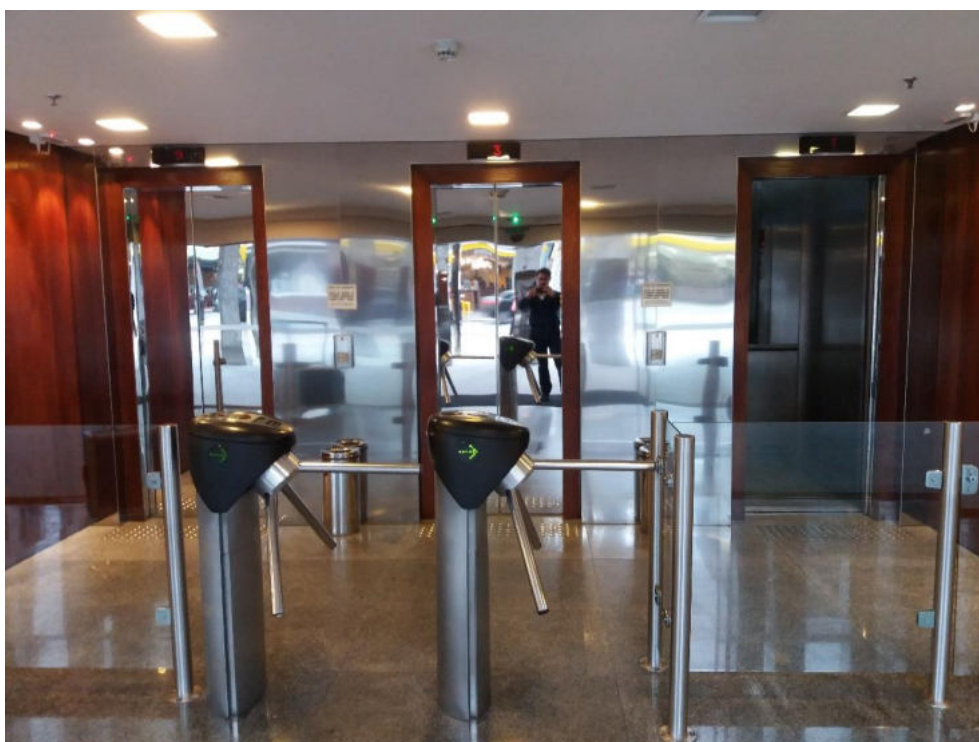




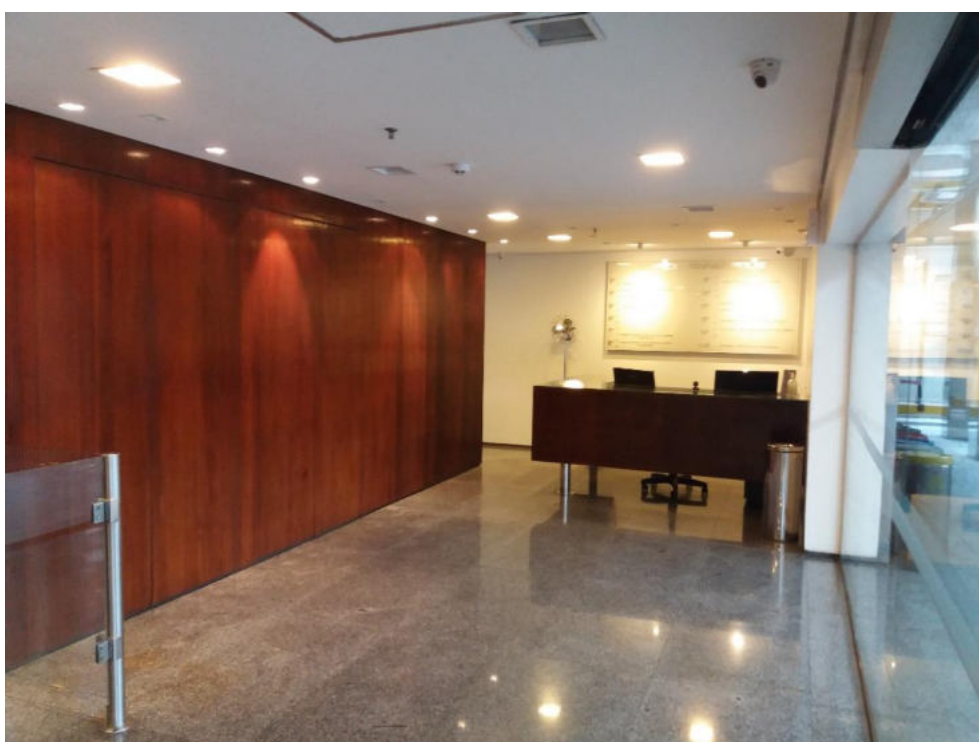
Rua Ramos Batista, com o imóvel à direita



Rua Ramos Batista, com o imóvel à esquerda



Hall dos elevadores, térreo



Hall de entrada





Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

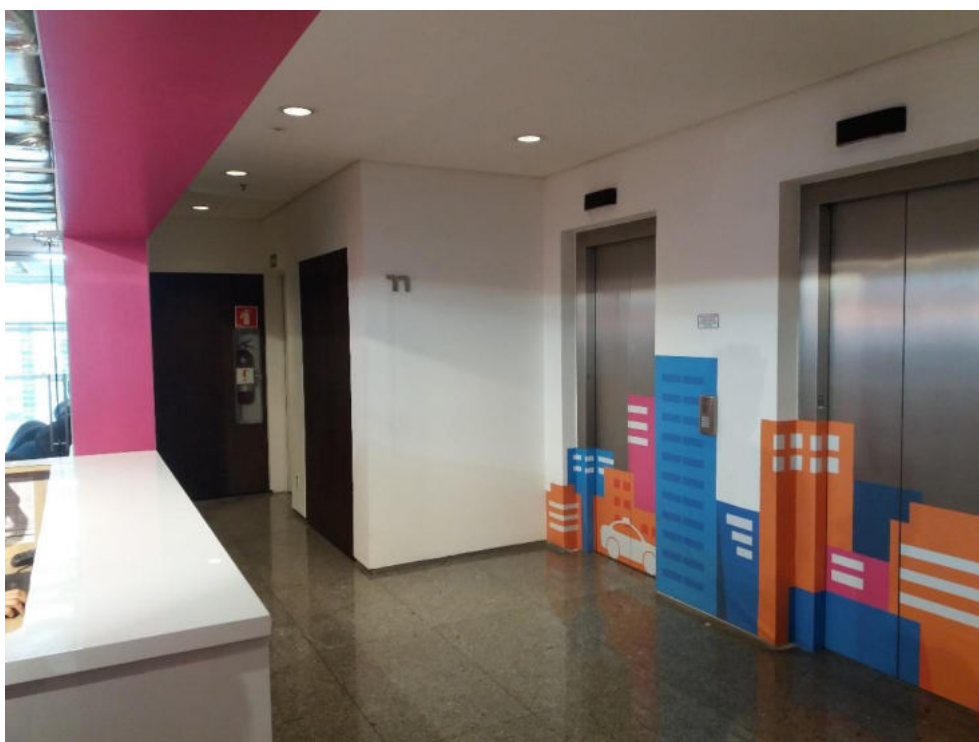


Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel





Hall dos elevadores tipo



Acesso ao conjunto





Sanitários



Escada de incêndio

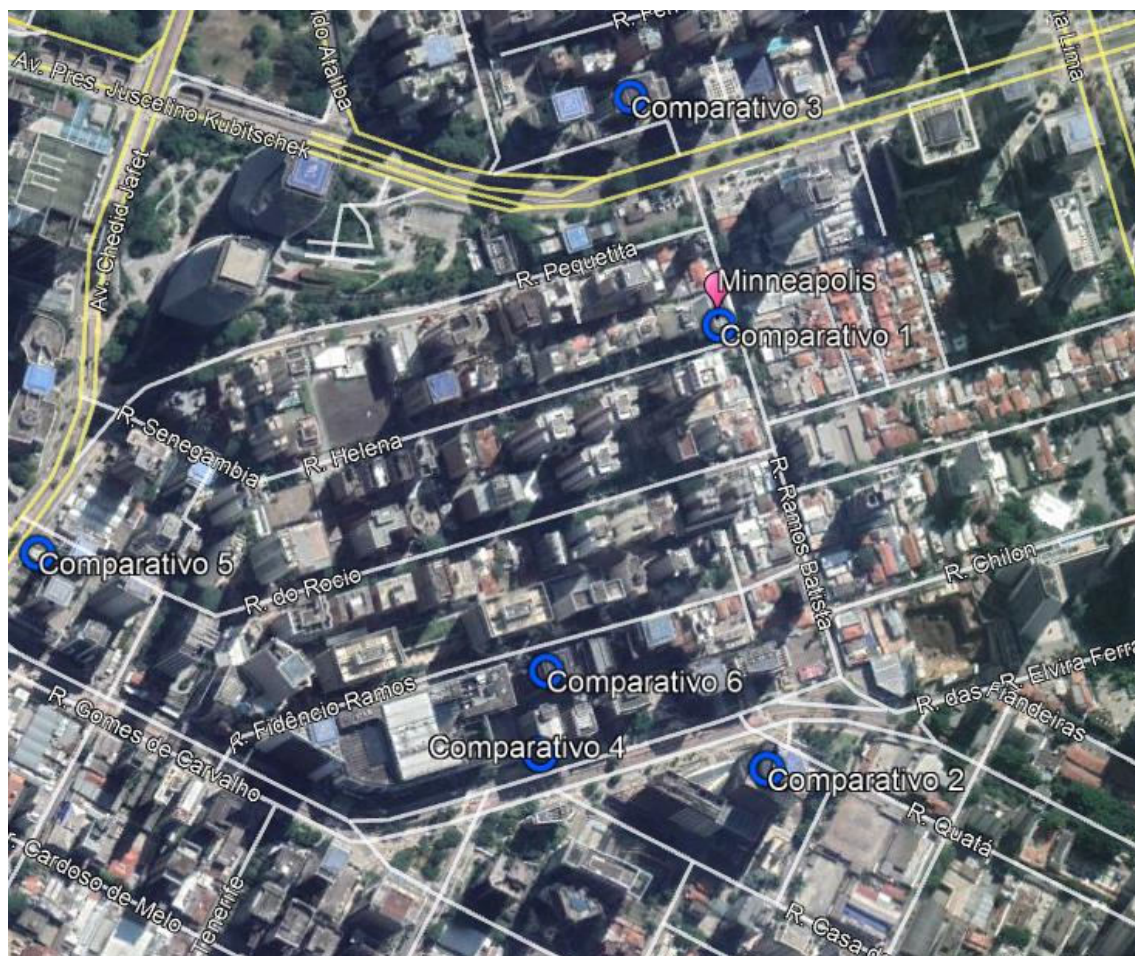
# Anexo II

## Elementos Comparativos

### Locação

| # | Endereço                    | Área Privativa | Vaga(s) | Preço         | Oferta/Transação | Idade Estimada | Estado de Conservação | Fator de Depreciação | Padrão Construtivo | Valor Unitário em R\$/m².mês | Fonte de Informação          |
|---|-----------------------------|----------------|---------|---------------|------------------|----------------|-----------------------|----------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|
|   | Cajuru - Minaspolis         | 199,40 m²      | 5       | N/A           | N/A              | 19             | C                     | 0,200                | 2,0E-2             | 77,28                        | N/A                          |
| 1 | Rua Nereus Batista, 188 (C) | 192,00 m²      | 5       | R\$ 15.000,00 | Clara            | 19             | B                     | 0,873                | 2,0E-2             | 77,323                       | Mhcorr (11) 3035 1940        |
| 2 | R. a Olimpíadas, 203 (C)    | 997,00 m²      | 29      | R\$ 80.200,00 | Clara            | 19             | B                     | 0,842                | 3,0E-5             | 90,000                       | GC Intve's (11) 2361 9798    |
| 3 | Av. Pres. Juscelino Kubl    | 766,60 m²      | 26      | R\$ 80.000,00 | Clara            | 7              | B                     | 0,944                | 2,2E-6             | 104,330                      | 5,18 Imóveis (11) 9563 1662  |
| 4 | Rua Olimpíadas, 242 (C)     | 535,28 m²      | 12      | R\$ 47.949,00 | Clara            | 11             | B                     | 0,913                | 2,0E-2             | 95,000                       | 1, Reis (11) 3809 3899       |
| 5 | R. a Lurcheia, 375 (São F)  | 365,96 m²      | 19      | R\$ 37.577,00 | Clara            | 19             | B                     | 0,829                | 2,2E-6             | 95,007                       | Premiurcorp (11) 3045 1873   |
| 6 | Rua Lúcio e Ramos, 272      | 225,00 m²      | 5       | R\$ 15.300,00 | Clara            | 19             | C                     | 0,838                | 2,0E-2             | 59,000                       | Aer go Gestão (11) 3296 5417 |

Localização aproximada dos comparativos:





# Anexo III

## Tratamento por Fatores

## Locação

## Homogeneização dos Valores Unitários

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

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

| Comparativo | Preço Unitário<br>(x) | Fator de<br>Transposição | Fator<br>Área | Fator<br>Padrão<br>Construtivo | Fator de<br>Depreciação | Fator Extra 1 | Fator Extra 2 | Fator Final<br>(y = x + 1) | Valor Unitário<br>Homogeneizado<br>por m².mês |
|-------------|-----------------------|--------------------------|---------------|--------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| 1           | 50.570                | 1,000                    | 0,998         | 1,000                          | 0,987                   | 1,000         | 1,000         | 0,985                      | 59,66                                         |
| 2           | 55,620                | 1,003                    | 1,229         | 0,752                          | 1,014                   | 1,000         | 1,000         | 0,978                      | 68,09                                         |
| 3           | 62.030                | 0,947                    | 1,185         | 0,523                          | 0,932                   | 1,000         | 1,000         | 0,989                      | 81,05                                         |
| 4           | 58.190                | 1,071                    | 1,125         | 1,000                          | 0,955                   | 1,000         | 1,000         | 1,152                      | 78,55                                         |
| 5           | 52.160                | 1,053                    | 1,092         | 0,523                          | 1,025                   | 1,000         | 1,000         | 1,094                      | 67,38                                         |
| 6           | 51.970                | 1,048                    | 1,036         | 1,000                          | 1,000                   | 1,000         | 1,000         | 1,094                      | 56,23                                         |

## Cálculo do Valor Unitário Básico

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

| VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL                  |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| Soma dos Valores Unitários (R\$/m².mês):      | 410,96 |
| Total de Comparativos:                        | 6      |
| Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m².mês: | 68,49  |
| Intervalo de Saneamento da Amostra            |        |
| Limite Inferior (R\$/m².mês):                 | 47,95  |
| Limite Superior (R\$/m².mês):                 | 89,04  |
| Média Saneada                                 |        |
| Soma dos Valores Unitários (R\$/m².mês):      | 410,96 |
| Total de Comparativos:                        | 6      |
| Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m².mês: | 68,49  |

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

## Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

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

$\sigma$ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

| INTERVALO DE CONFIANÇA        |       |
|-------------------------------|-------|
| Número de Comparativos:       | 6     |
| Número de Graus de Liberdade: | 5     |
| Tabela t ( $t_c$ de Student): | 1,476 |
| Desvio-padrão (R\$/m².mês):   | 9,89  |
| Limite Inferior (R\$/m².mês): | 62,53 |
| Limite Superior (R\$/m².mês): | 74,45 |

### 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                                |       |
|--------------------------------------------------|-------|
| <b>Intervalo Efetivo</b>                         |       |
| Limite Inferior (R\$/m².mês):                    | 56,23 |
| Limite Superior (R\$/m².mês):                    | 81,05 |
| <b>Campo de Arbítrio – 15% em torno da média</b> |       |
| Limite Inferior (R\$/m².mês):                    | 58,22 |
| Limite Superior (R\$/m².mês):                    | 78,77 |

# Anexo IV

## Fluxo de Caixa





## Minneapolis - 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       | Período 11     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>Receitas Brutas</b>                |                |                |                |                |                |                |                |                |                  |                  |                |
| Locação                               | 383.984        | 351.986        | 393.253        | 393.253        | 393.253        | 393.253        | 393.253        | 398.001        | 434.183          | 434.183          | 434.183        |
| Outras Receitas                       | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0                | 0                | 0              |
| <b>Total de Receitas</b>              | <b>383.984</b> | <b>351.986</b> | <b>393.253</b> | <b>393.253</b> | <b>393.253</b> | <b>393.253</b> | <b>393.253</b> | <b>398.001</b> | <b>434.183</b>   | <b>434.183</b>   | <b>434.183</b> |
| <b>Despesas de Operação</b>           |                |                |                |                |                |                |                |                |                  |                  |                |
| Condomínio                            | 0              | 5.823          | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 5.823          | 0                | 0                | 0              |
| IPTU                                  | 0              | 5.393          | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 5.393          | 0                | 0                | 0              |
| Gestão de Locação                     | 3.840          | 3.520          | 3.933          | 3.933          | 3.933          | 3.933          | 3.933          | 3.980          | 4.342            | 4.342            | 4.342          |
| <b>Total das Despesas de Operação</b> | <b>3.840</b>   | <b>14.736</b>  | <b>3.933</b>   | <b>3.933</b>   | <b>3.933</b>   | <b>3.933</b>   | <b>3.933</b>   | <b>15.196</b>  | <b>4.342</b>     | <b>4.342</b>     | <b>4.342</b>   |
| <b>Resultado Operacional Líquido</b>  | <b>380.144</b> | <b>337.250</b> | <b>389.320</b> | <b>389.320</b> | <b>389.320</b> | <b>389.320</b> | <b>389.320</b> | <b>382.805</b> | <b>429.841</b>   | <b>429.841</b>   | <b>429.841</b> |
| <b>Comissão de Locação &amp; FRA</b>  |                |                |                |                |                |                |                |                |                  |                  |                |
| Comissão de Locação                   | 0              | 0              | 32.771         | 0              | 0              | 0              | 0              | 36.182         | 0                | 0                | 0              |
| Fundo de Reposição de Ativo           | 3.840          | 3.520          | 3.933          | 3.933          | 3.933          | 3.933          | 3.933          | 3.980          | 4.342            | 4.342            | 4.342          |
| <b>Total</b>                          | <b>3.840</b>   | <b>3.520</b>   | <b>36.704</b>  | <b>3.933</b>   | <b>3.933</b>   | <b>3.933</b>   | <b>3.933</b>   | <b>40.162</b>  | <b>4.342</b>     | <b>4.342</b>     | <b>4.342</b>   |
| <b>Perpetuidade</b>                   |                |                |                |                |                |                |                |                |                  |                  |                |
| Valor Residual                        |                |                |                |                |                |                |                |                | 5.546.335        |                  |                |
| Comissão de Venda                     |                |                |                |                |                |                |                |                | 110.927          |                  |                |
| <b>Valor de Venda Líquido</b>         |                |                |                |                |                |                |                |                | <b>5.435.409</b> |                  |                |
| <b>Fluxo de Caixa</b>                 | <b>376.304</b> | <b>333.730</b> | <b>352.616</b> | <b>385.387</b> | <b>385.387</b> | <b>385.387</b> | <b>385.387</b> | <b>342.643</b> | <b>425.499</b>   | <b>5.860.908</b> |                |

# 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 e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

## Grau de Fundamentação

### Valor de locação – Método Comparativo

| TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES                                                                                                                               |                                                               |                                                                                                                                                  |  |                                                                                       |   |                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ITEM                                                                                                                                                                                                            | DESCRIÇÃO                                                     | PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR                                                                                                                      |  |                                                                                       |   |                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                               | GRAU III                                                                                                                                         |  | GRAU II                                                                               |   | GRAU I                                                                                                            |
| 1                                                                                                                                                                                                               | Caracterização do imóvel avaliando                            | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                    |  | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  |   | Adoção de situação paradigma x                                                                                    |
| 2                                                                                                                                                                                                               | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                               |  | 5                                                                                     | x | 3                                                                                                                 |
| 3                                                                                                                                                                                                               | Identificação de Dados de Mercado                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo |  | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados | 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

7

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

## Valor de Mercado para Venda– Método da Capitalização da Renda

| 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 <sup>1</sup> | 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                                            |
| 4                                                                                | Taxas de desconto                                             | Fundamentada                                                                                          |   | Justificada                                                         | X | Arbitrada                                                          |
| 5                                                                                | Escolha do modelo                                             | Probabilístico                                                                                        |   | Determinístico associado aos cenários                               |   | Determinístico                                                     |
| 6                                                                                | Estrutura básica do fluxo de Caixa                            | Completa                                                                                              | X | Simplificada                                                        |   | Rendas líquidas                                                    |
| 7                                                                                | Cenários fundamentados                                        | Mínimo de 5                                                                                           |   | Mínimo de 3                                                         |   | Mínimo de 1                                                        |
| 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                                                    |

<sup>1)</sup> 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 |

## Para indicadores de viabilidade

| GRAUS          | III                                                                             | II                                                     | I                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Pontos Mínimos | maior ou igual a 18                                                             | de 11 a 17                                             | de 5 a 10                   |
| Restrições     | Máximo de 4 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 5 itens atendidos |

## Grau de Precisão

### Valor de locação – Método Comparativo

| GRAU DE PRECISÃO                                       |                             |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Limite Inferior – Intervalo de Confiança (R\$/m².mês): | 62,53                       |
| Limite Superior – Intervalo de Confiança (R\$/m².mês): | 74,45                       |
| Amplitude (R\$/m²/mês):                                | 11,92                       |
| Média (R\$/m²/mês):                                    | 68,49                       |
| Amplitude/Média:                                       | 17%                         |
| Grau de Precisão                                       | III                         |
| GRAU III                                               | Amplitude/Média ≤ 30%       |
| GRAU II                                                | 30% < Amplitude/Média ≤ 40% |
| GRAU I                                                 | 40% < Amplitude/Média ≤ 50% |
| SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)                              | Amplitude/Média > 50%       |

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.



# Anexo VI

## Documentos

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

- Cópia da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, no livro n.º 11.058, na página 161, datada de 09/08/2019;
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019 do conjunto 111;
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019 do conjunto 112;
- Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, assinado em 08/08/2019 e;
- Aditamento aos Instrumentos Particulares de Contrato de Locação, assinado em 08/08/2019.

# Anexo VII

## Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

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

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



# Anexo VIII

## Tabelas para Avaliação

Tabela 1 – Índices Locais

## I. Características da Via

| Transitabilidade da Via      |    |
|------------------------------|----|
| Transitável                  | 20 |
| Intransitável ocasionalmente | 10 |
| Intransitável                | 0  |

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

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

## II. Melhoramentos Públicos

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

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

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

### III. Características de Ocupação

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

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

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

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

Tabela 2 – Fatores de Topografia

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

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

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

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

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

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

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

Tabela 7 – Fator k

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

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



# Anexo IX

## Declaração

**Ref: Avaliação do imóvel na Rua Ramos Batista, 198 – Vila Olímpia – São Paulo – SP**

A Colliers International do Brasil declara que:

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