



## Avaliação de Imóvel Logístico

### Laudo de Avaliação

Nº 13.451A/2024

Preparado para: CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTOS – FII

Referência: Syslog – Duque de Caxias

Junho, 2024

# COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



27 de junho de 2024

CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTOS – FII

Referência: Syslog – Duque de Caxias

Endereço: Rua Kennedy, 75 – Bairro Parque Beira Mar – Duque de Caxias – RJ

De acordo com a proposta nº 9.797, assinada na data de 23 de abril de 2024, a Colliers realizou uma análise do imóvel a fim de estimar valor de mercado para venda para fins de demonstrações financeiras do fundo.

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

Esta é uma versão do laudo 13.451/2024, onde por solicitação do cliente foram suprimidos dados sensíveis, tais como fluxo de caixa, informações sobre inquilinos e contratos vigentes.

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

**CÓPIA DIGITAL**

Fabio Sodeyama  
CREA 5.062.467.870  
Manager | CIVAS  
Responsável Técnico



## ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO .....	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	6
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO .....	6
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....	8
4.3	ZONEAMENTO .....	9
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	10
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	10
5.2	CONSTRUÇÃO .....	10
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	11
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	16
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....	16
7.2	METODOLOGIA .....	16
7.3	VALOR DE LOCAÇÃO .....	17
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS .....	17
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES .....	17
7.3.3	SITUAÇÃO PARADIGMA .....	19
7.3.4	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO .....	20
7.4	VALOR DE VENDA .....	21
7.4.1	PREMISSAS .....	21
7.4.2	VALOR DE MERCADO PARA VENDA .....	23
8.	RECONCILIAÇÃO FINAL DE VALORES .....	24
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO .....	25

## ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – VALOR DE LOCAÇÃO DE MERCADO
- III – FLUXO DE CAIXA
- IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- V – DOCUMENTOS
- VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VII - DECLARAÇÃO

## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

### Syslog – Duque de Caxias

Solicitante:	CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTOS – FII
Finalidade e Uso pretendido:	Avaliação para estimativa de valor de mercado para venda, para demonstrações financeiras do FUNDO.
Data de Referência:	Junho de 2024
Endereço:	Rod. Washington Luiz, km 213
Município:	Duque de Caxias – RJ
Área de Terreno:	86.890,00 m <sup>2</sup>
Área Bruta Locável:	57.033,52, m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Centro de Distribuição Logístico, com área de armazenagem, portaria, refeitório e administração
Idade	10 anos
Estado de Conservação	Entre nova e regular (B)
Metodologias:	Locação: Método Comparativo Direito Venda: Método da Capitalização da Renda
Valor Unitário de Locação:	R\$ 20,46 /m <sup>2</sup> . mês
Valor de Mercado para Venda:	R\$ 180.000.000,00 (Cento e oitenta milhões de reais)
Grau de Fundamentação Obtido	Locação: Grau II Venda: Grau II
Grau de Precisão Obtido	Locação: Grau III Venda: Não se aplica



## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 9.797, assinada na data de 23 de abril de 2024, a Colliers Technical Services LTDA (“Colliers”), realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Kennedy, 75 – Bairro Parque Beira Mar, Duque de Caxias - RJ, para a data-base de Junho de 2024 para CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTOS – FII, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor de mercado para venda do referido imóvel localizado em Duque de Caxias - RJ, para demonstrações financeiras do FUNDO, 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.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de demonstrações financeiras do FUNDO, 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 valor de mercado para venda do imóvel foi estimado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda. Para a obtenção do valor de locação, foi utilizado o Método Comparativo Direto.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado, definido pelo Red Book como:

### Valor de mercado para venda

*“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador/locatário e um vendedor/locador 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>*

---

<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.

# COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

---



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.

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

A 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; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent Roll* atualizado
- Informação de áreas.

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	Área Bruta Locável
<i>Rent Roll</i>	86.890,00 m <sup>2</sup>	57.033,52 m <sup>2</sup>

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área Bruta Locável: 57.033,52 m<sup>2</sup> conforme *Rent Roll*;
- Área de Terreno: 86.890,00 m<sup>2</sup>, conforme informado pelo cliente.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rod. Washington Luiz, km 213

Cidade – Estado: Duque de Caxias – RJ

Densidade de Ocupação: Média

Padrão Econômico: Médio

Categoria de Uso Predominante: Industrial e residencial

Valorização Imobiliária: Estável

Vocação: Industrial

Acessibilidade: Boa

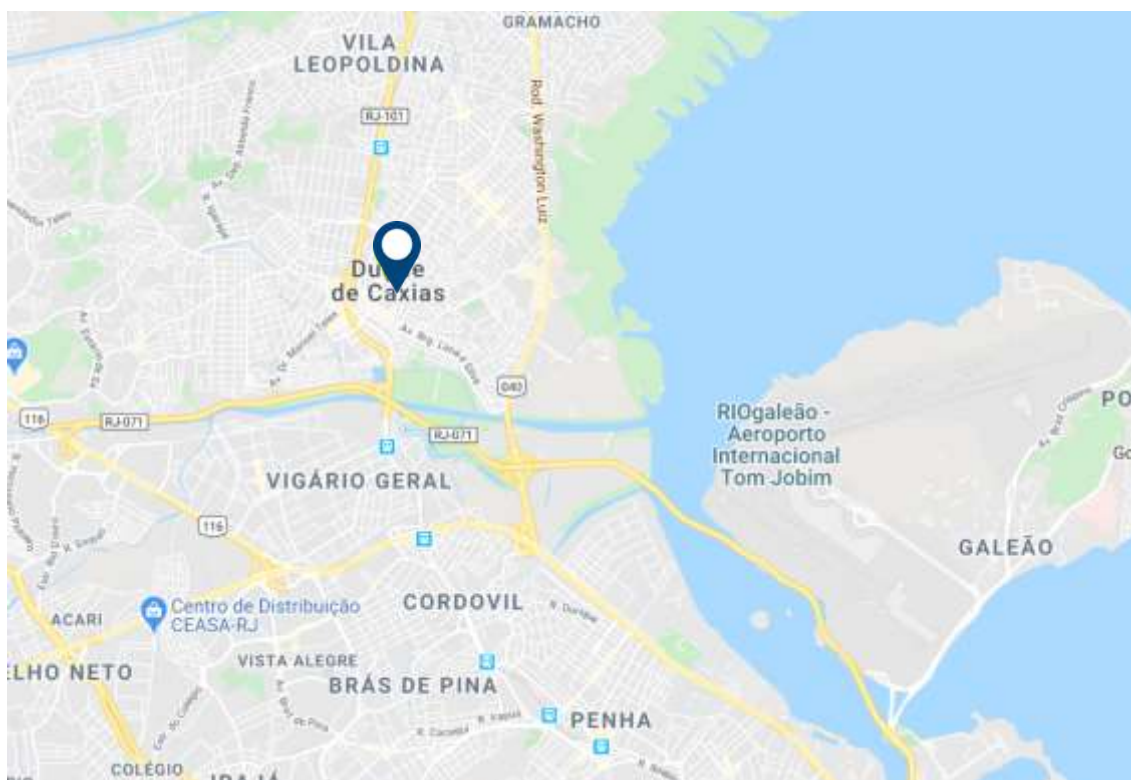


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - FONTE: SITE BING MAPS





FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

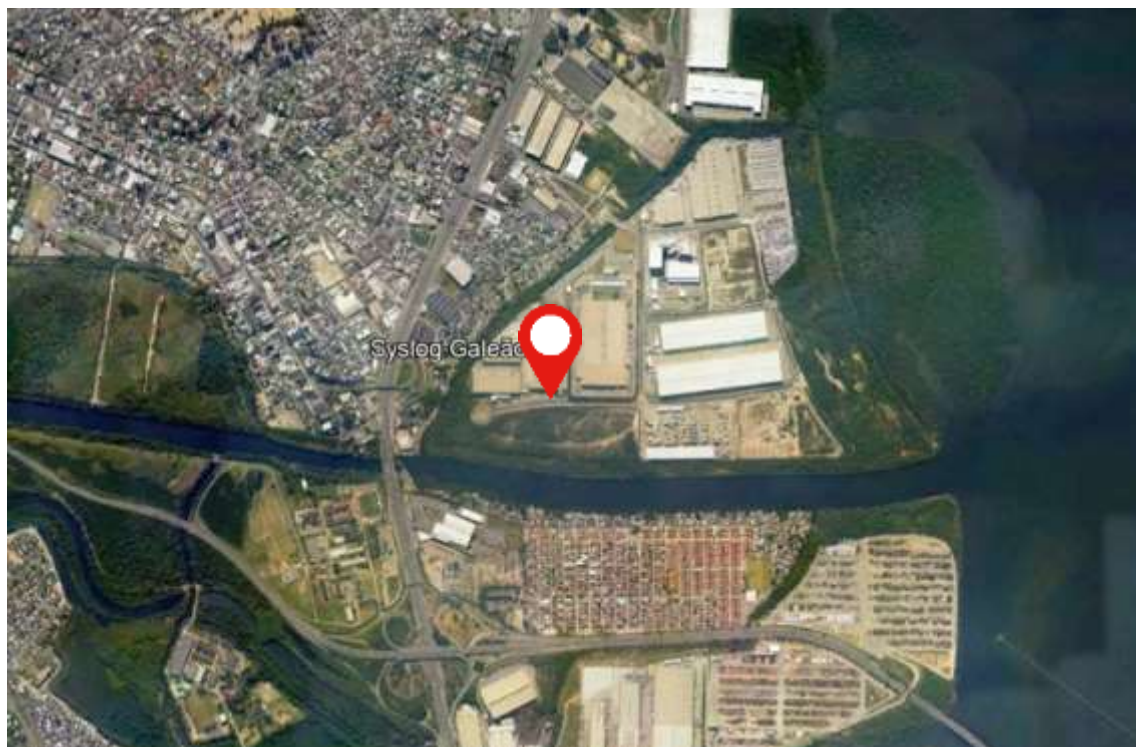


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO- FONTE: GOOGLE MAPS



## 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características industriais e residenciais, o entorno imediato do imóvel é composto por imóveis residenciais horizontais e comércio de pequeno porte.

Há fácil acesso para o imóvel pelas através da Rodovia Washington Luís, uma das principais vias de acesso da cidade e de ligação a capital Rio de Janeiro.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

<b>Distância do Centro:</b>	10,0 km do centro de Duque de Caxias.
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Rodovia Washington Luiz
<b>Atividades Existentes em um Raio de 500m:</b>	Indústrias e Operações Logísticas
<b>Pontos de Destaque:</b>	Rodovia Washington Luís; Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro

### 4.3 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 intrinsecamente 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, conforme a Lei Complementar nº 1 de 31 de Junho de 2006, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de São Paulo, o imóvel está localizado na Zona Especial de Negócios (ZEN-VI).



FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE DUQUE DE CAXIAS - SP

Para tal, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 4,8 vezes a área do terreno;

O coeficiente de aproveitamento determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

## 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

<b>Configuração:</b>	Polígono irregular
<b>Dimensão:</b>	86.890,00 m <sup>2</sup>
<b>Infraestrutura:</b>	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Descrição do Entorno.
<b>Acesso:</b>	Rodovia Washington Luiz
<b>Topografia:</b>	Plana
<b>Interferências Físicas:</b>	Não
<b>Restrições Ambientais:</b>	Não

### 5.2 CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

<b>Tipologia do Imóvel:</b>	Imóvel logístico
<b>Idade</b>	10 anos (idade estimada)
<b>Área Bruta Locável:</b>	A área construída total do galpão é de 57.033,52, m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
<b>Estacionamento:</b>	O imóvel possui área de estacionamento próxima à portaria.
<b>Estrutura</b>	Área de estacionamento o na região frontal do imóvel
<b>Fachada</b>	Pré-moldado de concreto e concreto armado
<b>Piso</b>	Blocos e placas de concreto
<b>Paredes</b>	Cimentado e azulejo
<b>Estado de Conservação</b>	Entre nova e regular (B)

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Panorama Geral

O Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil teve um crescimento de 2,9%, de acordo com as medições do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2023. O país manteve um ritmo de crescimento observado em 2022, quando a economia apresentou um aumento de 3,0%. Esse aumento teve como principal expoente o desempenho do setor agropecuário, com complementação com o setor industrial, principalmente pelo desempenho no primeiro semestre do ano. O setor de serviços teve um destaque maior no segundo semestre, marcado por uma desaceleração do crescimento observado no semestre anterior. Apesar do crescimento no consumo das famílias na ordem de 3,1%, houve um recuo 3,0% em Investimentos, o que gera dúvidas sobre o potencial de crescimento para os próximos anos.

O país tem registrado um cenário de alta em relação a taxa de desemprego. No trimestre terminado em Fevereiro, o Brasil registrou uma taxa de desemprego de 7,8%, de acordo com IBGE. Esse cenário é, contudo, considerado um cenário de estabilidade em relação aos últimos indicadores. Segundo o IBGE, a alta na taxa de desocupação se deve ao aumento na procura por trabalho, dispensa de temporários e redução na velocidade da atividade econômica.

Um dos principais impactos na economia no ano de 2023 foram as sucessivas quedas na taxa básica de juros (Selic) no segundo semestre, fechando o ano 2,0 p.p, abaixo do percentual inicial do ano, de 13,75% para 11,75%. Em janeiro de 2024, houve novo corte, com ajuste da taxa para 11,25% e em março houve nova queda, chegando ao patamar de 10,75%. Após o último corte, houve sinalização por parte do Copom de um novo corte para o mês de maio, mas também de uma possível desaceleração no ritmo dessa redução, que apresentou 6 cortes nos últimos 12 meses.

A inflação encerrou o ano de 2023 com um percentual acumulado do IPCA em 4,62%. Para o ano de 2024, a expectativa é de que o índice atinja 3,75% no ano. Apesar de um aparente controle do índice, foi registrado no primeiro trimestre do ano uma aceleração do IPCA-15, observada principalmente no mês de fevereiro, quando índice registrou alta de 0,78%. Neste período, a alta foi puxada pelo grupo de Educação. Contudo, o grupo de Alimentação e Bebidas foi um dos que mais sofreram com essa aceleração, registrando altas de quase 1,0% para fevereiro e março. Como consequência, o governo federal vem estudando alternativas para conter a alta no preço dos alimentos e reduzir o impacto da inflação para a população.

Atualmente, de acordo com o mais recente Relatório Focus do Banco Central (24/05/2024), a projeção para o crescimento do PIB é de 2,05% em 2024 e de 2,00% para 2025, 2026 e 2027. O IPCA previsto para 2024 é de 3,86%, de 3,75% para 2025, enquanto para 2026 e 2027 é de 3,50%. O IGP-M, tem projeções de 2,65% para 2024, 3,80% para 2025, 3,75% para 2026, e de 3,65% para 2027. A meta para a Taxa Selic, que atualmente está em 10,50%, é de, 10,00% em 2024 e de 9,00% em 2025, 2026 e 2027.

## Panorama do Setor Logístico no Brasil

### Visão Geral

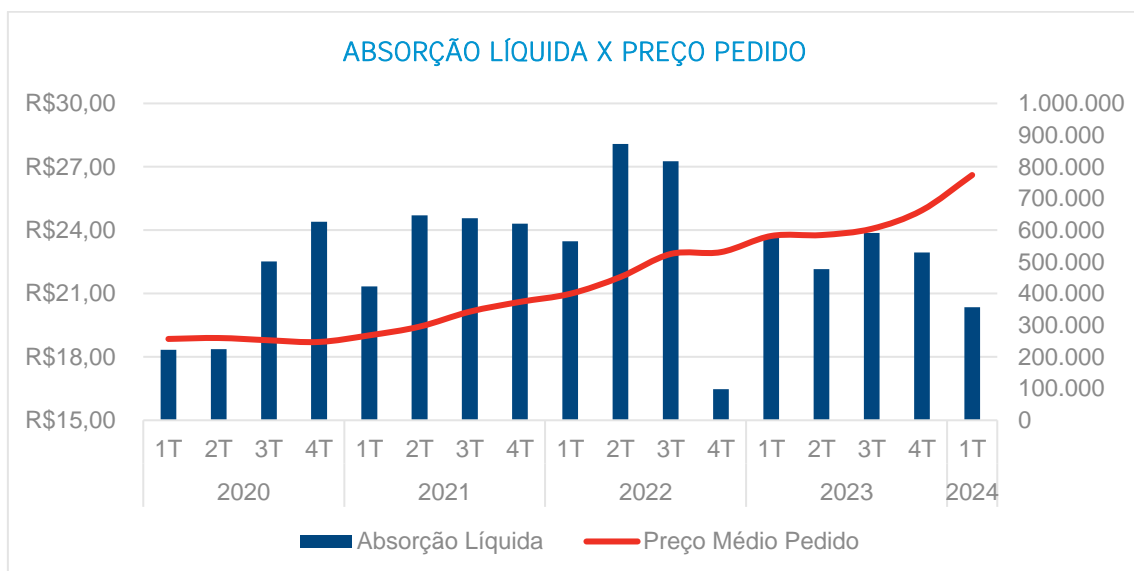
Nos últimos anos, e especialmente após a pandemia, os investimentos em novos centros de distribuição aumentaram significativamente. Esses investimentos foram impulsionados principalmente por empresas de e-commerce, que buscavam apoiar o crescimento acelerado das vendas online. Agora, essas empresas estão focadas em aprimorar suas infraestruturas e reduzir os prazos de entrega. Esse foco na rapidez da entrega está se expandindo para capitais menores e cidades de porte médio, o que está exigindo uma descentralização das infraestruturas logísticas para atender a essa demanda.

### Inventário – São Paulo

Para o primeiro trimestre do ano de 2024, o mercado de condomínios logísticos apresentou um inventário local de 26.053 mil m<sup>2</sup>, o que refletiu em um aumento de 2,1% em relação ao trimestre anterior e 10,0% em relação ao mesmo período no ano de 2023. Esse aumento refletiu em um acréscimo de 396 mil m<sup>2</sup> ao inventário existente no primeiro trimestre de 2024.

### Absorção

A absorção líquida do trimestre apresentou um resultado positivo, com 356,5 mil m<sup>2</sup>. Em números absolutos, houve uma absorção bruta de 782,1 mil m<sup>2</sup> em novas locações e uma devolução de 425,6 mil m<sup>2</sup>. No trimestre anterior houve uma absorção líquida positiva de 529,8 mil m<sup>2</sup>, enquanto o mesmo período do ano anterior registrou uma absorção líquida positiva de 583,2 mil m<sup>2</sup>.



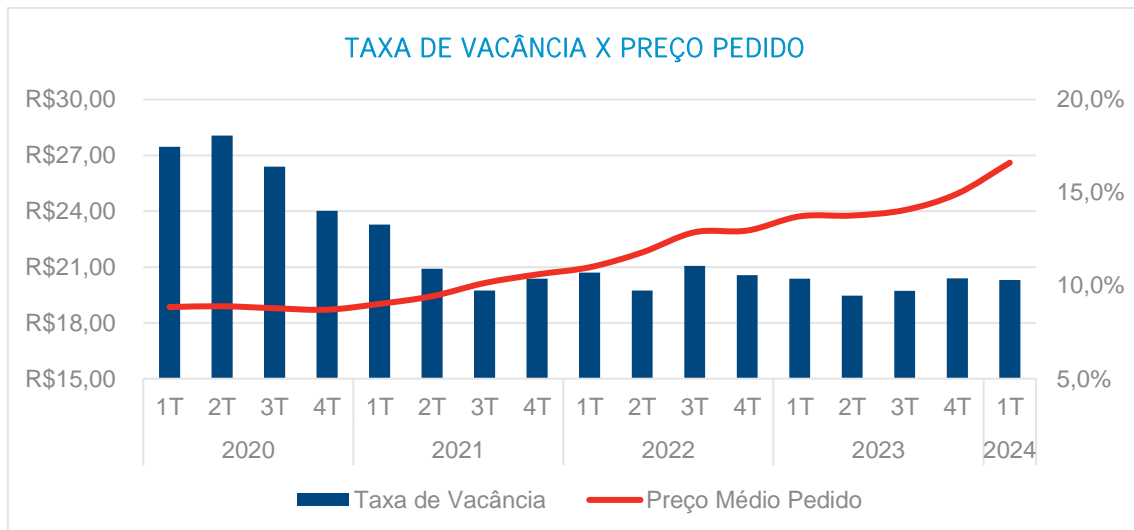
FONTE: COLLIERS

## Taxa de Vacância

A taxa de vacância, que representa a porcentagem de espaços sem ocupantes e disponíveis para locação, terminou o trimestre em 10,3%. A vacância no quarto trimestre de 2023 era de 10,4%, a mesma do primeiro trimestre do ano passado. A taxa de vacância atual indica uma estabilização uma vez que permaneceu no mesmo patamar durante os últimos 12 meses, com flutuação positiva e negativa durante o período. Esse patamar de ocupação, considerado baixo, se mantém de forma estável desde o ano de 2021.

## Preço Médio Pedido

O valor médio pedido para locação foi de R\$ 26,61/m<sup>2</sup>.mês ao término do primeiro trimestre de 2024. O valor pedido para o trimestre anterior foi de R\$ 24,94/m<sup>2</sup>.mês, enquanto o mesmo trimestre em 2023 tinha o valor pedido em R\$ 23,72/m<sup>2</sup>.mês. O aumento nos valores médios de locação de galpões pode ser atribuído, em parte, à baixa vacância encontra na maioria das praças, atrelada a valorização do setor de forma generalizada.



FONTE: COLLIERS

## Inventário Entregue e Principais Transações

A valorização do setor ocorrida nos últimos anos alavancou a produção de novo inventário, além do movimento de alta nos preços pedidos observado nos últimos anos. Apesar das novas entregas, foi possível observar pela manutenção da taxa de vacância em um baixo patamar que ainda existe uma alta demanda de espaço no setor. Apesar do cenário de absorção do primeiro trimestre de 2024 demonstrar um volume inferior de transações em relação ao ano de 2023, essa queda pode estar associada a uma demanda represada ocorrida no fim de 2022.

No primeiro trimestre de 2024 foi entregue um total de 396 mil m<sup>2</sup> em novo inventário no mercado. A maior parte dos novos empreendimentos foram lançados no estado de SP, concentrando 45,2% do total. Os estados de MG e ES tiveram destaque, com 27,7% e 21,1%,

respectivamente, enquanto o restante dos lançamentos está distribuído entre Rio Grande do Norte e Bahia.

Foram observadas um total de 223 movimentações no mercado, das quais 142 corresponderam a novas locações e 81 dela corresponderam a devoluções. As transações de locação no estado de SP representaram mais da metade de todas as transações ocorridas no país, para o período, totalizando 397 mil m<sup>2</sup>. Os estados do RJ, ES e RS foram os estados que também apresentaram novas locações acima de 50 mil m<sup>2</sup> durante o período. Considerando as devoluções, o estado de SP representou a maior parte das movimentações, com 218 mil m<sup>2</sup> devolvidos. Os estados do RJ, MG e BA foram, respectivamente, aqueles que apresentaram os maiores volumes de devoluções.

Para transações com valor nominal divulgados no período, foram registradas transações de com valores que variam de R\$ 18,00/m<sup>2</sup>.mês a R\$ 35,00/m<sup>2</sup>.mês, nas regiões da SP, MG e RJ. Em relação as transações nominais de compra e venda para o período, foram identificadas transações com valores que variaram de R\$ 2.777,50/m<sup>2</sup> até R\$ 4.490,30/m<sup>2</sup>. Essas transações geraram Cap Rates que variaram de 6,31% a 8,98%.

### Submercados/Comparações

Em relação a sub-regiões, São Paulo permanece como principal inventário do país, com 14.285 mil m<sup>2</sup>, e com destaque também para as regiões do RJ e MG. Nenhum dos mercados apresenta vacância acima de 20%. As principais regiões que apresentam vacância são os estados da BA (17%), RJ (16%) e PA (12%). Em relação ao valor médio pedido, a região da BA apresenta o maior valor médio entre as regiões, com R\$ 28,48/m<sup>2</sup>.mês, seguido pelos estados de SP, com R\$ 28,24/m<sup>2</sup>.mês, e PR com R\$ 28,01/m<sup>2</sup>.mês.

### Inventário Futuro e Tendências de Mercado

Atualmente existem 80 empreendimentos em construção e 165 em projeto, que representariam um acréscimo de 4.086 mil m<sup>2</sup> e 15.546 mil m<sup>2</sup> ao inventário nacional, respectivamente. A maior parte dos empreendimentos em construção está localizada no estado de SP, com destaque para os estados de MG e PE.

De acordo com os indicadores demonstrados no primeiro trimestre, o desempenho do setor logístico no Brasil caminha para um resultado positivo no ano de 2024. Um dos principais desafios do setor é conciliar valores de locação com a alta observada nos custos unitários de construção. É importante destacar o crescimento de operação com característica de pré-locação para imóveis do setor.





## Mercado Imobiliário Local

Observando a oferta em Duque de Caxias - RJ, encontraram-se galpões logísticos para locação com dimensões entre 891,32 m<sup>2</sup> a 7.71300 m<sup>2</sup> e valores ofertados que variam de R\$ 17,00/m<sup>2</sup> a R\$ 34,00/m<sup>2</sup>, variação ligada à localização, idade e padrão construtivo.

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

Cenário de Liquidez para Locação:	Médio
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Baixo
Prazo de Absorção para Locação:	03 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Baixo
Prazo de Absorção para Venda:	De 06 a 12 meses
Público-alvo:	Centros de distribuição, operadores logísticos e investidores de grande porte

## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

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 29 de dezembro de 2011 e nº 471 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.

O valor de locação foi obtido pela aplicação do Método Comparativo Direto de Mercado com Tratamento por Fatores, pelo qual o valor de locação do imóvel é obtido pela comparação com outros similares localizados na mesma região geoeconômica.

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.

## 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 05 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

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

### 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 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

#### Fator de Transposição

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

### Coefficiente 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:

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

(Área do avaliando)

ou,

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

(Área do avaliando)

### 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 obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsolescência 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.

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

Onde:

F<sub>dep</sub>: 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

### 7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

Para esta avaliação, considerou-se como situação paradigma a ABL média de um módulo, equivalente a 3.560,00 m<sup>2</sup>.

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	3.560,00 m <sup>2</sup>
Índice de Local:	94,73
Padrão da Construção:	1,690
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	10
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,939
Cota-parte de construção:	70%
Cota-parte de terreno:	30%



#### 7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

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

Valor Unitário de Locação: R\$ 20,46/m<sup>2</sup>/mês

Valor Unitário de Locação: R\$ 20,46/m<sup>2</sup>/mês

(Vinte reais e quarenta e seis centavos por metro quadrado mensais)

## 7.4 VALOR DE VENDA

A avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, considerando-se as premissas fornecidas pelo Cliente para um contrato hipotético do tipo *Built-to-Suit*. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel como se pronto estivesse através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para sua operação, 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 – Contratos Atuais

Os dados de contrato foram suprimidos atendendo a solicitação do cliente.

- Aluguel – Contrato Hipotético

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

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.4 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 6 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Período de Carência: 3 meses no 1º contrato.
- Crescimento Real nos contratos: 2,00% a partir do segundo ano;

- Renda Mínima Garantida

Os dados de renda mínima garantida foram suprimidos atendendo a solicitação do cliente.



## 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 6 meses, considerando probabilidade de renovação de 50%, incidirem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 0,84/m<sup>2</sup>/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 4,64/m<sup>2</sup>/mês

- Comissão de Venda

Os dados de comissão de venda foram suprimidos atendendo a solicitação do cliente.

- 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 9,00% a.a.:

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

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela Colliers 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 8,25% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor.

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 Colliers 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 é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa mensal descontado e apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

**Valor de Mercado para Venda: R\$ 180.000.000,00**

**(Cento e oitenta milhões de reais)**



## 8. RECONCILIAÇÃO FINAL DE VALORES

**Valor de Mercado para Venda: R\$ 180.000.000,00**

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 Venda: R\$ 180.000.000,00**

**(Cento e oitenta milhões de reais)**



## 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 25 (vinte e cinco) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 27 de junho de 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

**CÓPIA DIGITAL**

Fabio Sodeyama  
CREA 5.062.467.870  
Manager | CIVAS  
Responsável Técnico



# Anexo I

## Relatório Fotográfico



Vista do acesso ao imóvel



Vista do logradouro com imóvel à direita



Vista do logradouro com imóvel à esquerda



Vista da área externa do imóvel



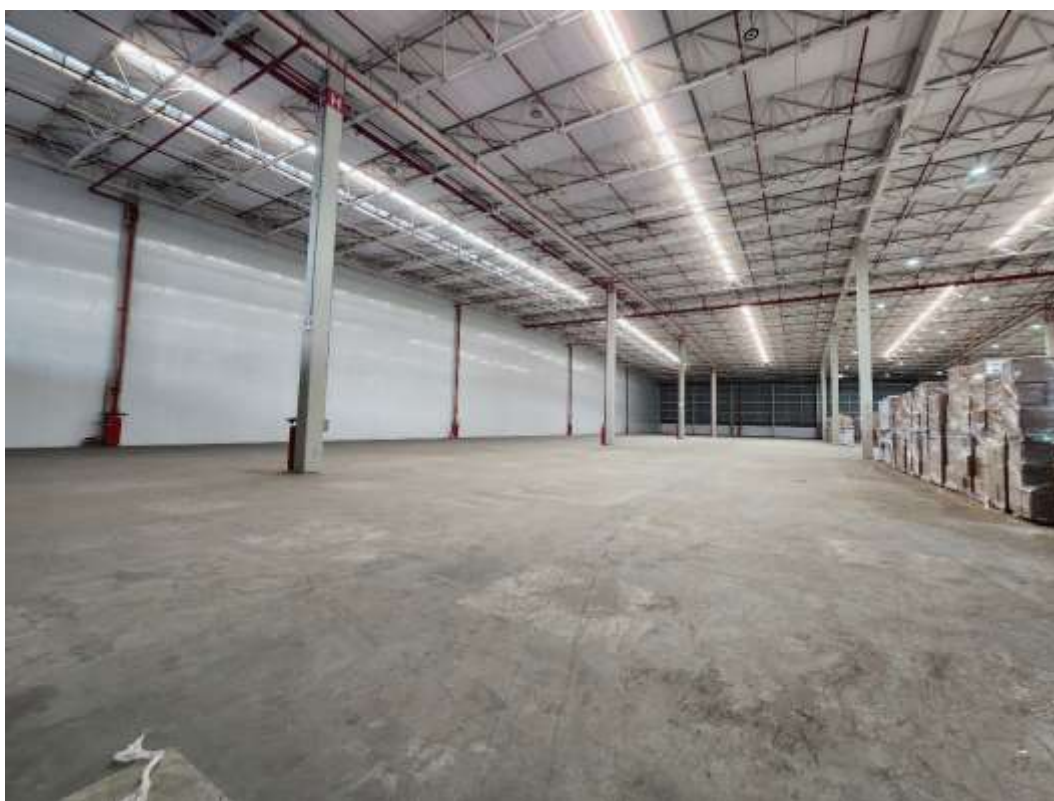
Vista da área externa do imóvel



Vista da área externa do imóvel



Vista da área interna do galpão



Vista da área interna do galpão

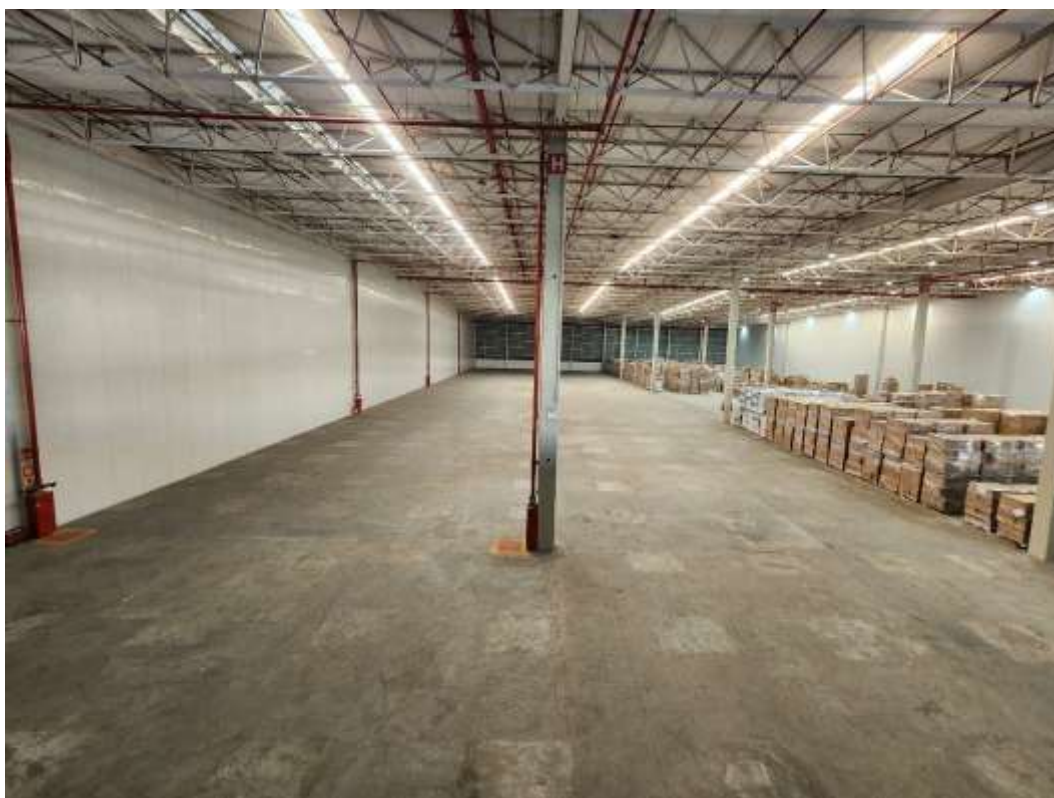




Vista da área interna do galpão



Vista da área interna do galpão



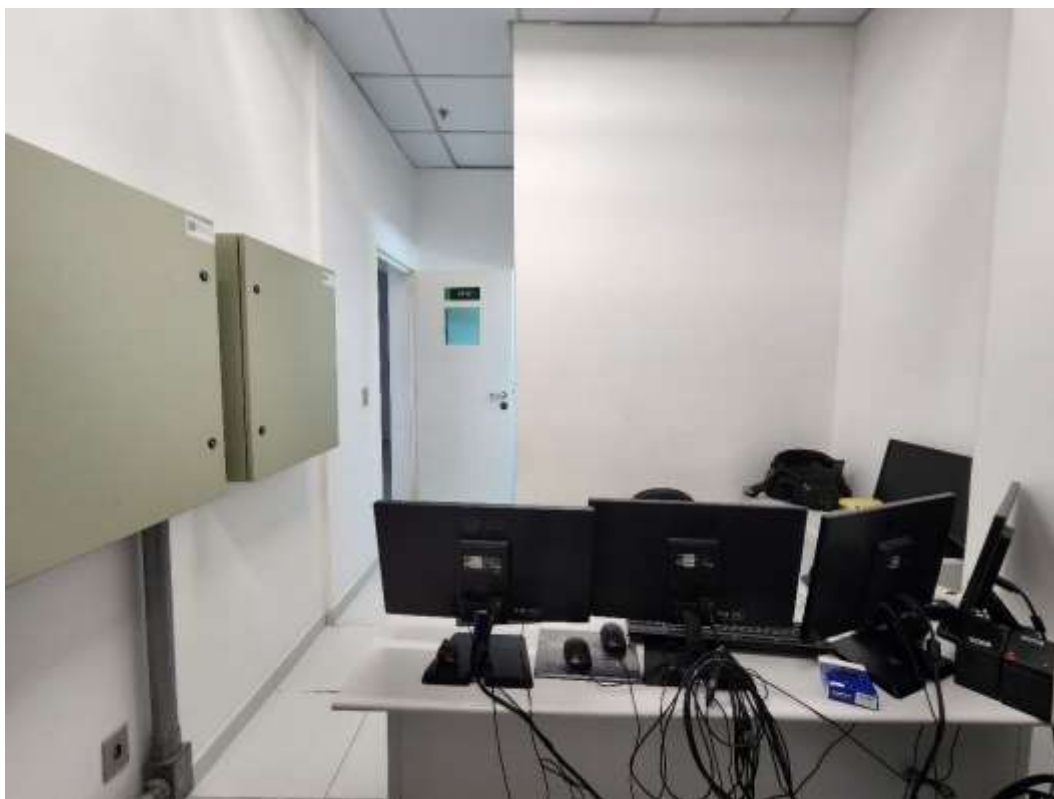
Vista da área interna do galpão



Vista da área interna do prédio de apoio



Vista da área interna do prédio de apoio



Vista da área interna do prédio de apoio



Vista da área interna do prédio de apoio



Vista da área interna do prédio de apoio



Vista da área interna do prédio de apoio

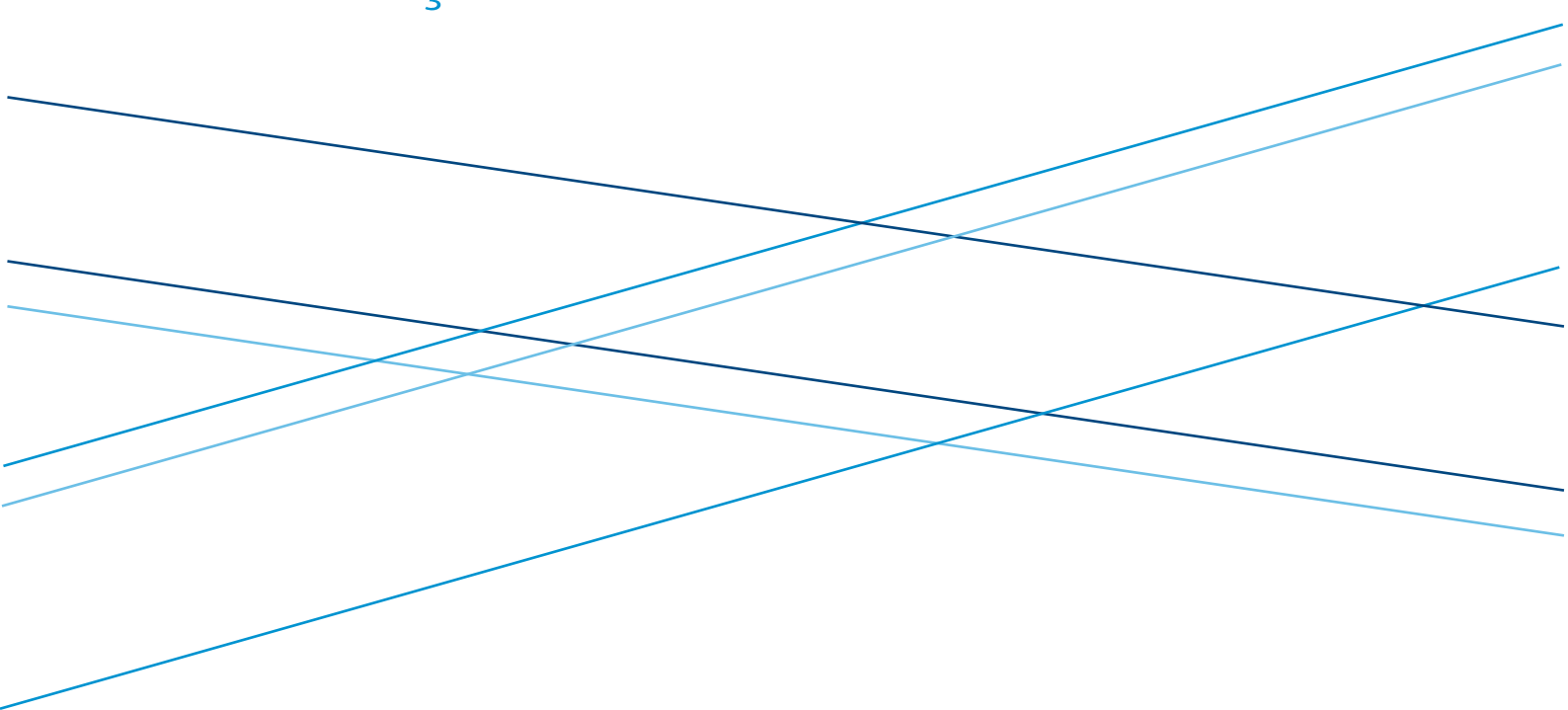




# Anexo II

## Elementos Comparativos

### Locação



## COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário
Objeto	Wansington Luiz	3.560,00 m²	N/A	N/A	10	B	0,200	1,690	R\$ 21.07/m²
1	Av. Brasil, 844,728 - GLP Campo Grande - Módulo 4 BII - Galpão 02	3.994,32 m²	R\$ 69.900,60	Oferta	14	C	0,897	1,326	R\$ 17,50/m²
2	Rodovia Washington Luiz, km 22 - GLP - Duque de Caxias - Módulo 01 Galpão 24,	6.173,39 m²	R\$ 135.814,58	Oferta	5	A	0,975	1,326	R\$ 22,00/m²
3	Avenida OI 3, Multi Modal Duque de Caxias - Módulo 16 - Galpão B	1.980,82 m²	R\$ 45.598,86	Oferta	14	B	0,913	1,326	R\$ 23,00/m²
4	Rodovia Washington Luiz, 7749 - Cargo Center Washington Luis II - Módulo 11 e 12 - Bloco 03	1.269,50 m²	R\$ 35.546,00	Oferta	17	C	0,881	1,680	R\$ 28,00/m²
5	Rua Embau, 2207 GLP Pavuna - Módulo M03 - Galpão 01	7.173,38 m²	R\$ 147.054,29	Oferta	13	B	0,923	1,326	R\$ 20,50/m²



Localização aproximada dos comparativos:







# Anexo III

## Tratamento por Fatores

### Locação

### Homogeneização dos Valores Unitários

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

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

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final $(\sum f - n + 1)$	Valor Unitário Homogeneizado
1	14,890	0,996	1,192	1,033	1,221	R\$ 18,17/m <sup>2</sup>
2	18,700	0,907	1,192	0,974	1,073	R\$ 20,07/m <sup>2</sup>
3	19,550	0,916	1,192	1,020	1,128	R\$ 22,05/m <sup>2</sup>
4	23,800	0,907	1,004	1,046	0,957	R\$ 22,78/m <sup>2</sup>
5	17,430	0,900	1,192	1,012	1,104	R\$ 19,24/m <sup>2</sup>

### Cálculo do Valor Unitário Básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 102,31 /m <sup>2</sup>
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ):	R\$ 20,46 /m <sup>2</sup>
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior:	R\$ 14,32 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 26,60 /m <sup>2</sup>
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 102,31 /m <sup>2</sup>
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ):	R\$ 20,46 /m <sup>2</sup>

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



### Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

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

$\sigma$ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio-padrão:	1,92
Limite Inferior:	R\$ 19,14 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 21,78 /m <sup>2</sup>



### Campo de Arbtrio

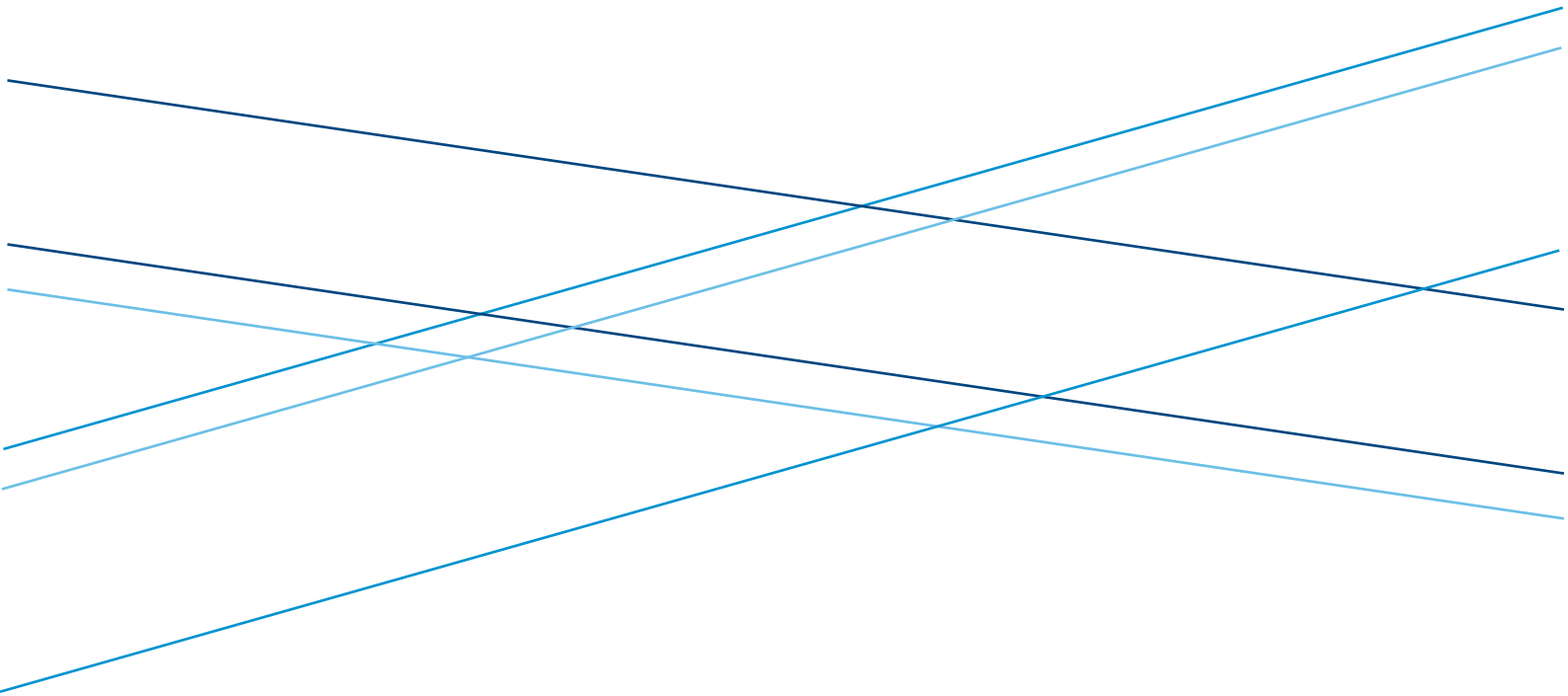
Campo de arbitrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis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

CAMPO DE ARBTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior:	R\$ 18,17 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 22,78 /m <sup>2</sup>
Campo de Arbtrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior:	R\$ 18,17 /m <sup>2</sup>
Limite Superior:	R\$ 22,78 /m <sup>2</sup>



# Anexo IV

## Fluxo de Caixa



# COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

---



Os fluxos foram suprimidos atendendo a solicitação do cliente.



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

### Método Comparativo (Galpão)

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a

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

PONTUAÇÃO

8

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



## Grau de Fundamentação – 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 bases 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 – Comparativo Direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	19,07
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	22,49
Amplitude (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	3,42
Média (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	20,78
Amplitude/Média:	16%
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%

## Grau de Precisão – Capitalização da Renda

Não aplicável



# Anexo VI

## Documentos

# COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

---



A documentação utilizada nesta avaliação, bem como todos os demais documentos fornecidos pelo cliente, foi discriminada no item 3. Documentação Recebida e estão disponíveis para consulta caso seja necessário.



# 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/Calçadão	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	
	0,70
Popular	0,78
	0,85
	0,93
Classe Média-Baixa	1,00
	1,13
Classe Média	1,25
	1,38
Classe Média-Alta	1,50
	1,75
Classe Alta	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	-	-

## COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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	-	-

## COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	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
	Simple	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	Simple	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





# Anexo VII

## Declaração



Ref: Avaliação do imóvel em Duque de Caxias - RJ

A Colliers Technical Services LTDA 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 *Institute of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fabio Sodeyama não vistoriou 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.

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 6B065062100744FE8A87DA196F088AFC	Status: Completed
Subject: Laudo Ajustado - 13451A- Syslog Duque de Caxias	
Empresa Requisitante: Avaliação	
Source Envelope:	
Document Pages: 68	Signatures: 0
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Leandro Lima
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	Avenida das Nações Unidas, 14171, 8º Andar, Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes SÃO PAULO, SP 04794000 leandro.lima@colliers.com IP Address: 187.38.60.6

**Record Tracking**

Status: Original 27-Jun-2024   18:29	Holder: Leandro Lima leandro.lima@colliers.com	Location: DocuSign
---	---	--------------------

Signer Events	Signature	Timestamp
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Victor Santos Victor.Santos@patria.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	<b>VIEWED</b>	Sent: 27-Jun-2024   18:32 Viewed: 27-Jun-2024   18:47  Using IP Address: 199.247.167.37

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 26-Jun-2024 | 18:58  
ID: f0228bd2-6fa7-4fb6-8ff8-c23750e4a075

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Helton Ribeiro helton.ribeiro@colliers.com COLLIERS Security Level: Email, Account Authentication (None)	<b>COPIED</b>	Sent: 27-Jun-2024   18:32

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Philipe Cardozo philipe.cardozo@colliers.com COLLIERS Security Level: Email, Account Authentication (None)	<b>COPIED</b>	Sent: 27-Jun-2024   18:32
---	---------------	---------------------------

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
----------------------	------------------	------------------

<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	27-Jun-2024   18:32
Certified Delivered	Security Checked	27-Jun-2024   18:47
Completed	Security Checked	27-Jun-2024   18:47

<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
-----------------------	---------------	-------------------

<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>
---

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [tatiana.souza@colliers.com](mailto:tatiana.souza@colliers.com)

**To advise COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [tatiana.souza@colliers.com](mailto:tatiana.souza@colliers.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [tatiana.souza@colliers.com](mailto:tatiana.souza@colliers.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA**



To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [tatiana.souza@colliers.com](mailto:tatiana.souza@colliers.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA during the course of your relationship with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.