



Laudo de avaliação

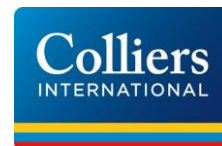
Nº 8.172/19

Preparado para: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII HOTEL MAXINVEST

Referência: Avenida Roque Petroni Júnior, nº 800 – Brooklin
Novo – São Paulo – SP

Novembro, 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



22 de novembro de 2019

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII HOTEL MAXINVEST

Referência: Laudo de avaliação de 56 *flats* localizados no Ibis Morumbi em São Paulo – SP.

Endereço: Avenida Roque Petroni Júnior, nº 800 – Ibis Morumbi – Brooklin Novo – São Paulo – SP.

De acordo com a proposta nº 6.949/2019, assinada na data de 30 outubro de 2019, a Colliers International do Brasil (“*Colliers*”) vistoriou os imóveis mencionados acima, na data de 13 de novembro de 2019, e realizou uma análise dos imóveis 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

DocuSigned by:


74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Diretor | 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	11
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	11
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	12
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	17
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	17
7.2 METODOLOGIA.....	17
7.3 VALOR DE MERCADO PARA VENDA	17
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	17
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES	18
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	21
7.3.4 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA	21
7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA VENDA.....	21
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	24
9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	25

ANEXOS

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

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Flats em São Paulo – SP

Solicitante: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII HOTEL MAXINVEST

Finalidade e uso pretendido: Estimativa do valor de mercado para venda, para balizar aquisição para o FUNDO

Data de referência: Novembro de 2019

Data da vistoria: 13 de novembro de 2019

Endereço: Avenida Roque Petroni Júnior, nº 800 – Ibis Morumbi – Brooklin Novo

Município: São Paulo – SP

Área de construção: 18,30 m² / unidade (conforme capítulo 3 deste laudo)

Tipologia dos imóveis: 56 Flats localizados no Ibis Morumbi

Idade considerada: 11 anos

Estado de conservação: Entre novo e regular (B)

Metodologia: Método comparativo direto

Valor de mercado para venda (por unidade) R\$ 355.000,00
(Trezentos e cinquenta e cinco mil reais)

Valor de mercado para venda (56 Unidades): R\$ 19.880.000,00
(Dezenove milhões, oitocentos e oitenta mil reais)

Grau de fundamentação obtido: Grau II

Grau de precisão obtido: Grau III

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 4.949/2019, assinada na data de 30 de outubro de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação dos imóveis, localizados na Avenida Roque Petroni Júnior, nº 800 – Ibis Morumbi – Brooklin Novo – São Paulo – SP, referente à data-base de novembro de 2019 para o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII HOTEL MAXINVEST, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para venda dos referido imóveis localizados em São Paulo – SP, para balizar aquisição para o 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 e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo todas as informações verificadas 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 a balizar aquisição para o FUNDO dos imóveis mencionados acima, 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*.

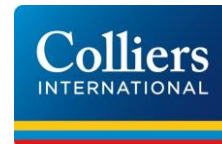
O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o método comparativo direto de mercado.

A principal base de valor adotada foi a do valor de mercado para venda, definida pelo *Red Book* como:

*"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."*¹

¹ 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 INTERNATIONAL DO BRASIL



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

O Cliente 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; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- E-mail considerando as unidades a serem adquiridas e metragem das unidades;
- Planilha em formato Excel considerando o rendimento do último ano para os flats.

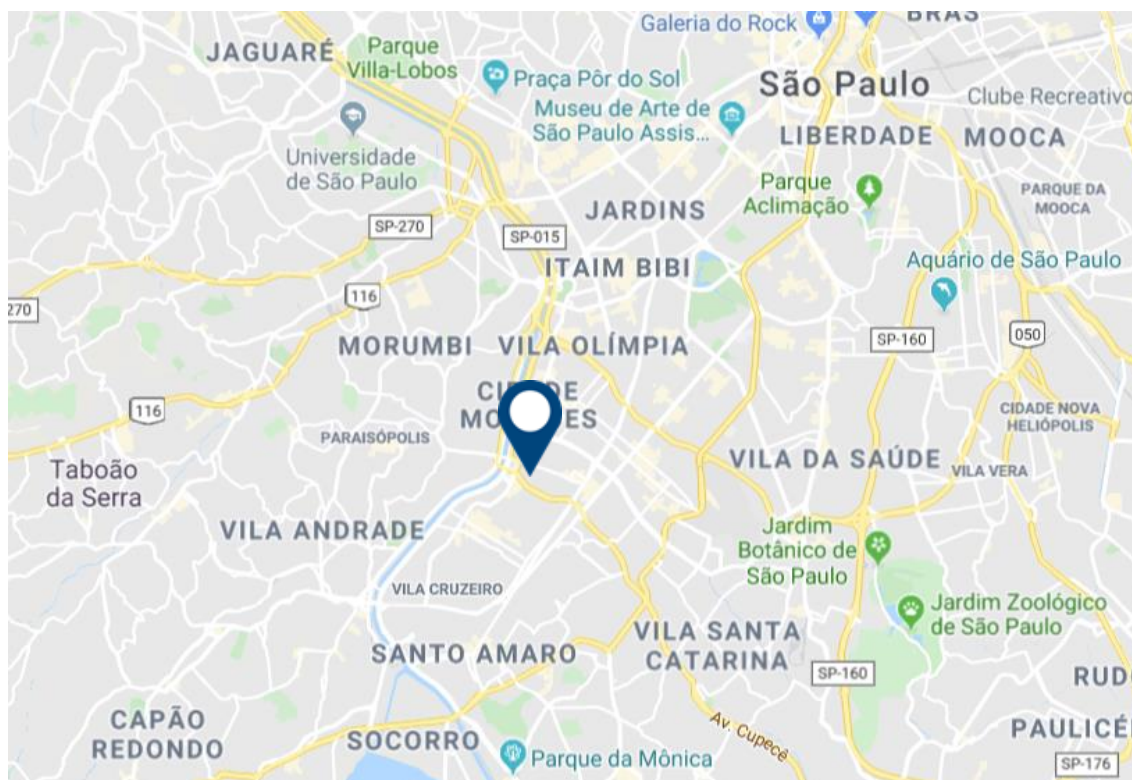
Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	ração-ideal de Terreno	Frente Principal	Área Privativa	Áreas de Interferência
Email			18,30 m ² por unidade	

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área privativa: 18,30 m²/ unidade, conforme e-mail enviado.

Endereço:	Avenida Roque Petroni Júnior, nº 800 – Brooklin Novo
Município – Estado:	São Paulo – SP
Densidade de ocupação:	Alta
Padrão econômico:	Médio-alto
Categoria de uso predominante:	Comercial e residencial
Valorização imobiliária:	Estável
Vocação:	Comercial e residencial
Acessibilidade:	Boa

colliers.com.br

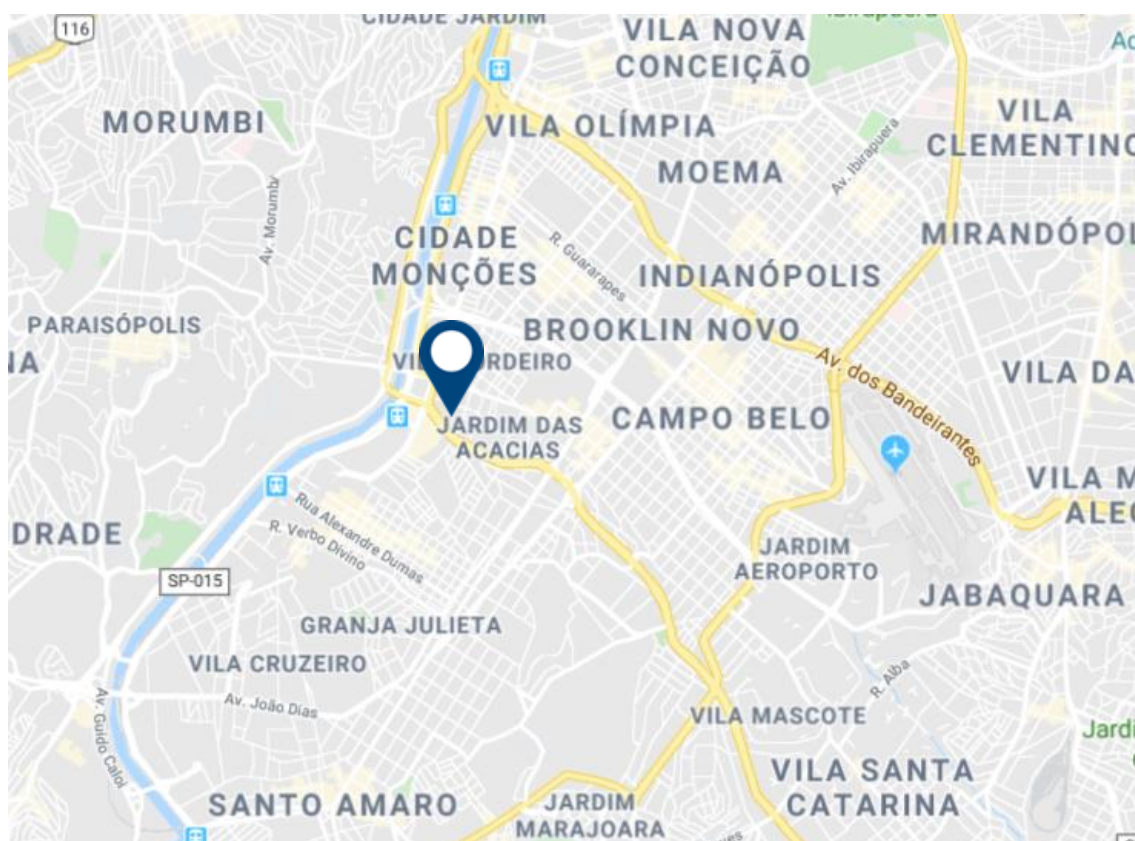


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

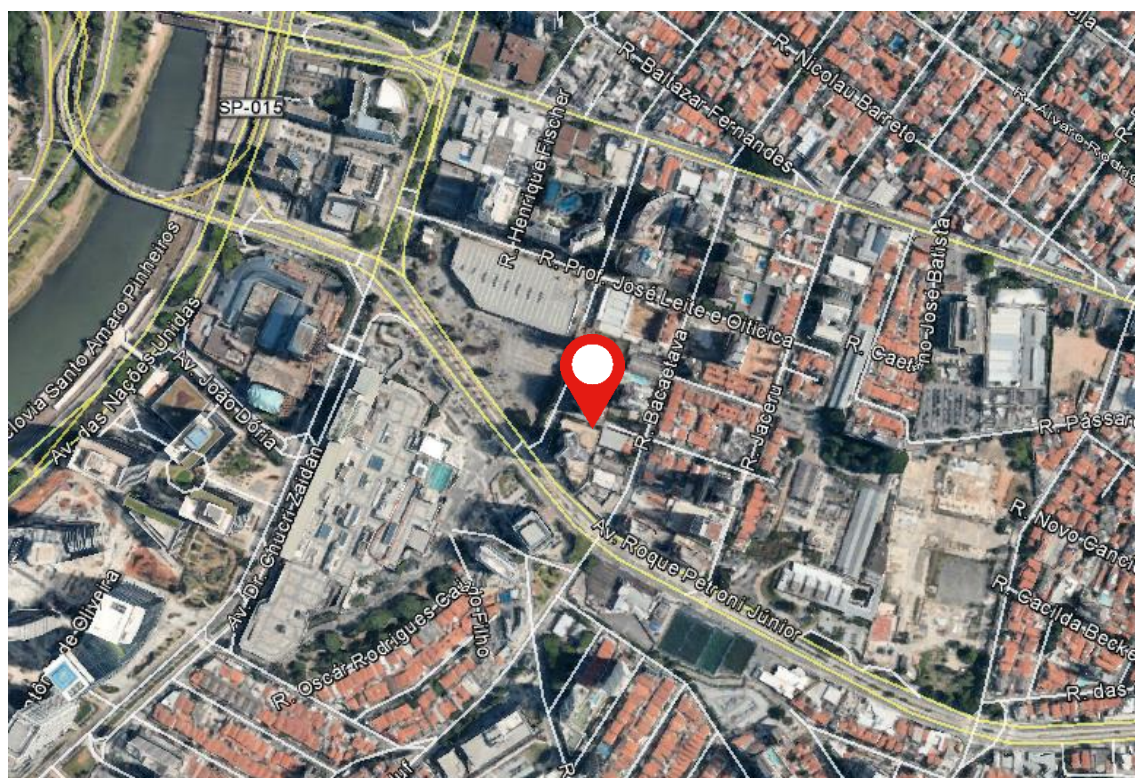


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características comerciais e residenciais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de condomínios comerciais de grande porte, importantes shoppings centers e residências de padrão médio.

Há fácil acesso para o imóvel pelas Avenidas Roque Petroni Júnior, Chucri Zaidan, Morumbi, das Nações Unidas e João Dória.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com alta oferta de comércio e serviços.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do centro:	Aproximadamente 12,0 km
Melhoramentos públicos:	Rede de telefonia; rede de energia elétrica; iluminação pública; pavimentação; guias e sarjetas e coleta de lixo
Transporte público:	Linhas de ônibus localizadas nas Avenidas Roque Petroni Júnior a aproximadamente 50 metros do imóvel, Estação de trem Morumbi – CPTM – Linha 9 – Esmeralda na Avenida das Nações Unidas a aproximadamente 650 metros e estação de metrô Brooklin – Linha 5 – Lilás a aproximadamente 1,0 km
Principais vias de acesso:	Avenida Roque Petroni Júnior, Avenida Chucri Zaidan, Avenida Morumbi, Avenida das Nações Unidas e Avenida João Dória
Atividades econômicas em um raio de 500 metros:	Redes varejistas de grande e médio porte, restaurantes, condomínios residenciais verticais, residências unifamiliares, <i>shoppings centers</i> , condomínios comerciais verticais, hotéis, órgãos públicos e agências bancárias.
Pontos de destaque:	Shopping Morumbi, Shopping Market Place, Consulado Geral dos Estados Unidos da América, Blue Tree Premium Morumbi, Grand Hyatt São Paulo, Empreendimento comercial Torre Z, Empreendimento comercial Rochaverá e Empreendimento comercial Parque da Cidade.

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 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 a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona Centralidade – ZC, conforme mapa abaixo:

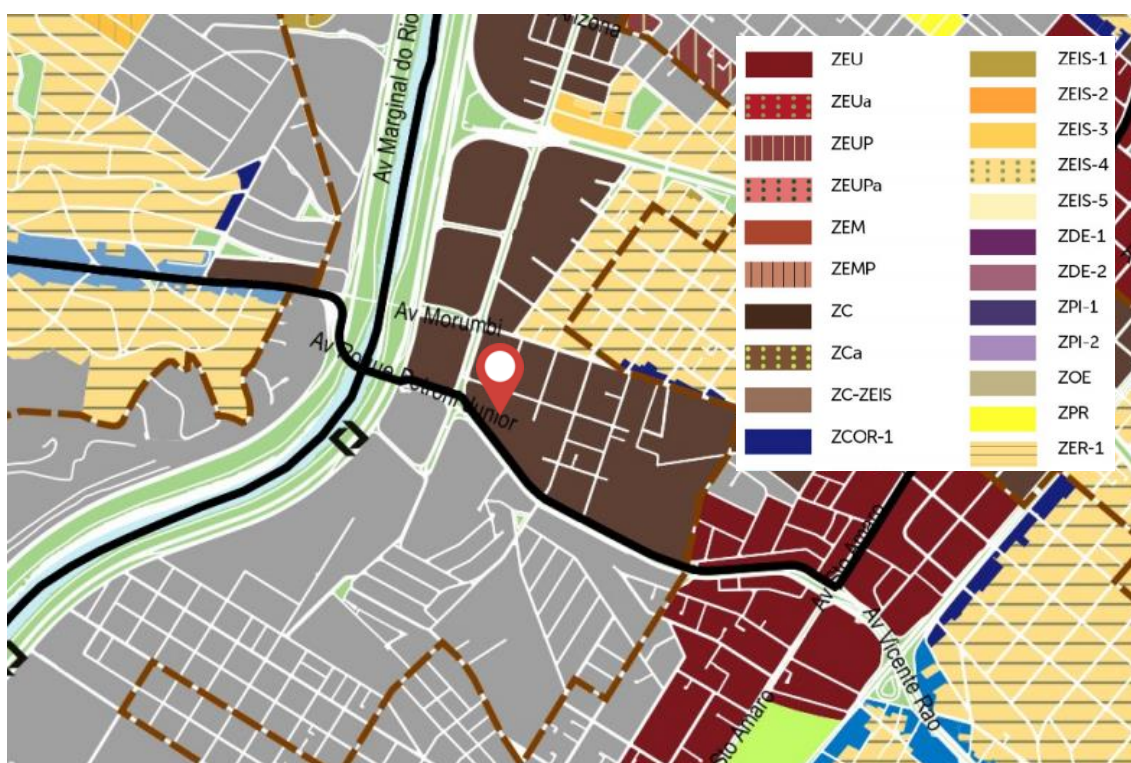


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO – SP

Para tal, são permitidos os usos residencial, comercial e industrial e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de aproveitamento mínimo: 0,3 vez a área do terreno;
- > Coeficiente de aproveitamento básico: 1,0 vez a área do terreno
- > Coeficiente de aproveitamento máximo: 2,0 vezes a área do terreno
- > Taxa de ocupação: 70% da área do terreno
- > Gabarito: 48 metros

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

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

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:

O complexo em que se insere o hotel tem cerca de 80 m de frente para Avenida Roque Petroni Júnior e cerca de 10 m para Rua Viêira da Silva, conforme estimativa realizada pelo Google Earth

Configuração:

Polígono irregular

Infraestrutura:

O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item **4.2 Melhoramentos públicos**

Acesso:

Avenida Roque Petroni Júnior e Rua Viêira da Silva

Topografia:

Plana

Interferências físicas:

Sem informações

Restrições ambientais:

Sem informações

Aproveitamento do Terreno:

Não foi possível aferir se o imóvel atinge seu potencial total, pois as informações de área construída e de área de terreno não foram disponibilizadas.



FIGURA 4 – LOCALIZAÇÃO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As) principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Hotel composto por 375 flats, todos dentro do Pool.
Estacionamento:	O imóvel possui uma área para estacionamento, no piso inferior com vagas rotativas, compartilhada com o hotel Ibis Budget.
Dimensão:	18,30 m ² / unidade (conforme capítulo 3 deste laudo)
Estrutura:	Concreto armado
Fachada:	Alvenaria com pintura a látex.
Esquadrias:	Alumínio.
Piso:	Granito, porcelanato e carpete nas áreas comuns.
Paredes:	Látex sobre massa nas áreas comuns; massa corrida com látex e <i>drywall</i> nos conjuntos e porcelanato nos sanitários;
Idade considerada:	11 anos
Estado de conservação:	Novo (A) 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% em julho, 5,5% em setembro e desde outubro 5,0% de 2019.

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 5,0% 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.

Evolução do setor no Brasil

A consolidação da expansão do setor hoteleiro no Brasil ocorreu entre o final da década de 1960 e início de 1970. Antes desse período o mercado hoteleiro no Brasil não era considerado um negócio lucrativo e os poucos empreendimentos existentes estavam localizados na cidade do Rio de Janeiro, capital nacional da época.

O forte crescimento econômico ocorreu no início dos anos 70, período conhecido como "Milagre Econômico", favorecendo a expansão das cadeias locais, bem como a consolidação de inúmeras empresas internacionais que implantaram novos padrões de serviço.

Na década de 1980, devido à forte crise econômica no país, o setor hoteleiro brasileiro, assim como os demais segmentos da economia, viveu um período de estagnação, recuperando-se apenas a partir dos anos 90 com a introdução do Plano Real, um conjunto de medidas tomadas para estabilizar a economia, e o seu consequente êxito.

A partir de 1994, quando o Plano Real foi implantado, a economia brasileira viveu um período de crescimento econômico que durou até o final da última década, aumentando a demanda do mercado hoteleiro tanto em relação ao turismo de lazer como o de negócios.

O setor também se beneficiou da rápida mudança tecnológica tanto do ponto de vista da cliente, que tem maior facilidade de escolha, pesquisa e pagamento de serviços, quanto do ponto de vista do gestor, que possui sistemas que facilitam as operações e a gestão do negócio. Outro aspecto importante é a maior especialização da força de trabalho com cursos que auxiliam profissionais tanto para cargos operacionais como para posições estratégicas.

Vale ressaltar que até o início dos anos 2000, o mercado hoteleiro foi financiado pelo capital de investidores pessoais pulverizados, fundos de pensão nacionais, investidores pessoais com grandes capitais e os conhecidos operadores hoteleiros nacionais e internacionais. No entanto,

a partir deste período, os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) tornaram-se uma importante ferramenta para arrecadar fundos para o desenvolvimento deste tipo de propriedade.

Perspectiva de mercado

De acordo com a publicação do Hotelinvest Panorama Hoteleiro 2019-2018, o ano passado foi o segundo ano de crescimento econômico no país após o início da recessão em 2015, indicativo de um novo ciclo de recuperação, com inflação controlada e a menor taxa básica de juros da história. Em 2019, o melhor ânimo do mercado frente ao novo governo e às possíveis reformas econômicas trazem expectativas positivas e um ambiente de negócios mais favorável, as quais, se confirmadas, atrairão mais investimentos ao país, gerando mais empregos e um ciclo virtuoso de crescimento.

O atual cenário econômico com taxa SELIC a 5 % a.a, torna os investimentos bancários tradicionais pouco atrativos em relação aos anos anteriores, e o investidor de perfil moderado ou conservador passa a ter dificuldades em encontrar bons investimentos que façam seu capital continuar a render como em outros tempos, com isso alguns investimentos no mercado imobiliário passam a ser mais atrativos devido às suas remunerações.

Apesar dos bons indícios de recuperação da economia, a falta de solução para reformas estruturais, como a da previdência e a tributária, e um ambiente político ainda instável, podem jogar sombra sobre um cenário de crescimento do mercado imobiliário para os próximos anos, previsto pelos especialistas.

Com a desvalorização do real, os gastos de brasileiros no exterior diminuíram 29% entre 2018 e 2014. Parte dessa redução foi redirecionada ao mercado doméstico. A demanda hoteleira de destinos com alta participação do segmento de lazer cresceu historicamente, e com mais intensidade nos últimos 5 anos. Com um dólar alto e a retomada de aumento da classe média, esta tendência de crescimento se manterá. Ademais, políticas como a facilitação para obtenção de visto de viagem ao Brasil e a melhoria da conectividade aérea também contribuirão para o incremento da demanda turística no país. Além de beneficiar empreendimentos hoteleiros já em operação, as perspectivas de aumento de demanda sinalizam uma oportunidade clara para o desenvolvimento de *resorts* e projetos turístico-imobiliários no Brasil, caso sejam desenvolvidos em destinos atrativos e com as características de produto adequadas.

Para 2019, as redes esperam acelerar o crescimento de desempenho dos hotéis, com aumentos de ocupação e diária em praticamente todas as cidades. Com a retomada da economia, o setor hoteleiro vive um novo ciclo de incremento de resultado.

Estão em estruturação em todo o país 123 novos hotéis, totalizando 18.698 UHs com aberturas concentradas entre 2019 e 2020, cuja maioria é do segmento econômico, desenvolvida como condotel e localizada fora das capitais. Na maior parte das cidades, a previsão de nova oferta é baixa. Sem novos hotéis em médio prazo e com a retomada de crescimento econômico, o mercado passará por um novo ciclo de recuperação de desempenho. Dessas unidades, 74%

serão inauguradas nas regiões Sul e Sudeste, com foco nos estados de São Paulo, Santa Catarina, Rio Grande do Sul e Rio de Janeiro.

Em longo prazo, e com a publicação da Instrução 602 da CVM, espera-se um crescimento de oferta menos expressivo no país, o que diminui a percepção de risco do negócio hoteleiro e estimula o desenvolvimento de novas estruturas de *funding* no setor.

Mercado imobiliário local

O empreendimento onde se situam as 56 unidades avaliadas neste laudo é um hotel Ibis, uma das principais bandeiras hoteleiras do país, e também uma das mais rentáveis por metro quadrado para proprietários de flats. Por isso, foi necessário considerar ofertas de flats

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%:	1,00	Classe Alta:	1,50 a 2,00	Alto:	1,00
		Classe Médio-Alta:	1,25 a 1,50	Médio-Alto:	0,95
De 70% a 40%:	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio:	0,90
Abaixo de 40%:	0,90	Classe Médio-Baixa:	0,85 a 1,00	Médio-Baixo:	0,85
		Classe Baixa:	0,70 a 0,85	Baixo:	0,80

disponíveis para venda no próprio hotel. Os preços pedidos variam de R\$ 20.00,00/m² até R\$ 22.000,00/m².

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

Cenário de liquidez para venda:	Alto
Quantidade de ofertas de bens similares:	Média
Prazo de absorção para venda:	12 meses
Público-alvo:	Investidores de modo geral

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos gerais e 2 – Imóveis urbanos.

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

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

7.2 METODOLOGIA

Para a estimativa do valor do imóvel foi aplicado o método comparativo direto de dados de mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, em oferta ou transacionados, situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

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

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, 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 básico.

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 VII – 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:

F_{transp}: Fator transposição

ILAVA: Índice de local correspondente ao imóvel avaliado

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 VII – 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:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Onde:

F_{pc}: 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 de 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 VII – 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_{AVA}: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao imóvel avaliando

FOC_{COMP}: Fator de obsolescência e conservação correspondente ao elemento comparativo

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

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Locável	18,30 m ²
Índice de Local:	95,00
Padrão da Construção:	2,640
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	11
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,915
Cota-parte de construção:	60%
Cota-parte de terreno:	40%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA

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 de venda:

. Valor unitário básico de venda: R\$ 19.278,69/m²

7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Multiplicando o valor unitário básico de venda pela área privativa do imóvel, obteve-se o seguinte resultado por unidade :

Valor de mercado para venda: Valor unitário básico de venda x Área privativa do imóvel

Valor de mercado para venda: R\$ 19.278,69/m².mês x 18,30 m²

Valor de mercado para venda: R\$ 352.799,99

Em números redondos:

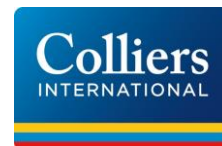
Valor de mercado para venda por unidade: R\$ 355.000,00

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



#	Unidades	Área	Valor de Mercado
1	201	18,30 m²	R\$ 355.000,00
2	202	18,30 m²	R\$ 355.000,00
3	203	18,30 m²	R\$ 355.000,00
4	204	18,30 m²	R\$ 355.000,00
5	205	18,30 m²	R\$ 355.000,00
6	206	18,30 m²	R\$ 355.000,00
7	207	18,30 m²	R\$ 355.000,00
8	208	18,30 m²	R\$ 355.000,00
9	209	18,30 m²	R\$ 355.000,00
10	210	18,30 m²	R\$ 355.000,00
11	211	18,30 m²	R\$ 355.000,00
12	212	18,30 m²	R\$ 355.000,00
13	213	18,30 m²	R\$ 355.000,00
14	214	18,30 m²	R\$ 355.000,00
15	215	18,30 m²	R\$ 355.000,00
16	216	18,30 m²	R\$ 355.000,00
17	217	18,30 m²	R\$ 355.000,00
18	218	18,30 m²	R\$ 355.000,00
19	219	18,30 m²	R\$ 355.000,00
20	220	18,30 m²	R\$ 355.000,00
21	302	18,30 m²	R\$ 355.000,00
22	303	18,30 m²	R\$ 355.000,00
23	304	18,30 m²	R\$ 355.000,00
24	305	18,30 m²	R\$ 355.000,00
25	306	18,30 m²	R\$ 355.000,00
26	909	18,30 m²	R\$ 355.000,00
27	910	18,30 m²	R\$ 355.000,00
28	911	18,30 m²	R\$ 355.000,00
29	912	18,30 m²	R\$ 355.000,00
30	913	18,30 m²	R\$ 355.000,00
31	914	18,30 m²	R\$ 355.000,00
32	915	18,30 m²	R\$ 355.000,00
33	916	18,30 m²	R\$ 355.000,00
34	917	18,30 m²	R\$ 355.000,00
35	918	18,30 m²	R\$ 355.000,00
36	919	18,30 m²	R\$ 355.000,00
37	920	18,30 m²	R\$ 355.000,00
38	1001	18,30 m²	R\$ 355.000,00
39	1002	18,30 m²	R\$ 355.000,00
40	1408	18,30 m²	R\$ 355.000,00
41	1409	18,30 m²	R\$ 355.000,00
42	1410	18,30 m²	R\$ 355.000,00

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



#	Unidades	Área	Valor de Mercado
43	1411	18,30 m²	R\$ 355.000,00
44	1412	18,30 m²	R\$ 355.000,00
45	1413	18,30 m²	R\$ 355.000,00
46	1414	18,30 m²	R\$ 355.000,00
47	1415	18,30 m²	R\$ 355.000,00
48	1416	18,30 m²	R\$ 355.000,00
49	1505	18,30 m²	R\$ 355.000,00
50	1506	18,30 m²	R\$ 355.000,00
51	1507	18,30 m²	R\$ 355.000,00
52	1508	18,30 m²	R\$ 355.000,00
53	1509	18,30 m²	R\$ 355.000,00
54	1510	18,30 m²	R\$ 355.000,00
55	1511	18,30 m²	R\$ 355.000,00
56	1512	18,30 m²	R\$ 355.000,00
Total			R\$ 19.880.000,00

Valor de mercado para venda:

R\$ 19.880.000,00/mês

(Dezenove milhões, oitocentos e oitenta mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de mercado de venda: R\$ 19.880.000,00

O método comparativo direto com tratamento por fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor 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.

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\$ 19.880.000,00/mês

(Dezenove milhões, oitocentos e oitenta 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 25 (vinte e cinco) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 25 de novembro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:


74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Diretor | Responsável técnico



Anexo I

Relatório fotográfico



Frente do hotel



Avenida Roque Petroni Júnior, com o imóvel à direita

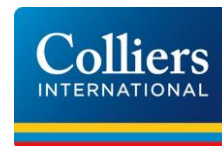


Acesso ao hotel



Fachada do imóvel

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

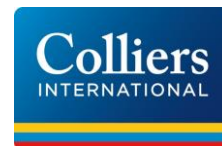


Recepção



Bar

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Lounge



Restaurande



Vista interna do quarto



Vista interna do quarto



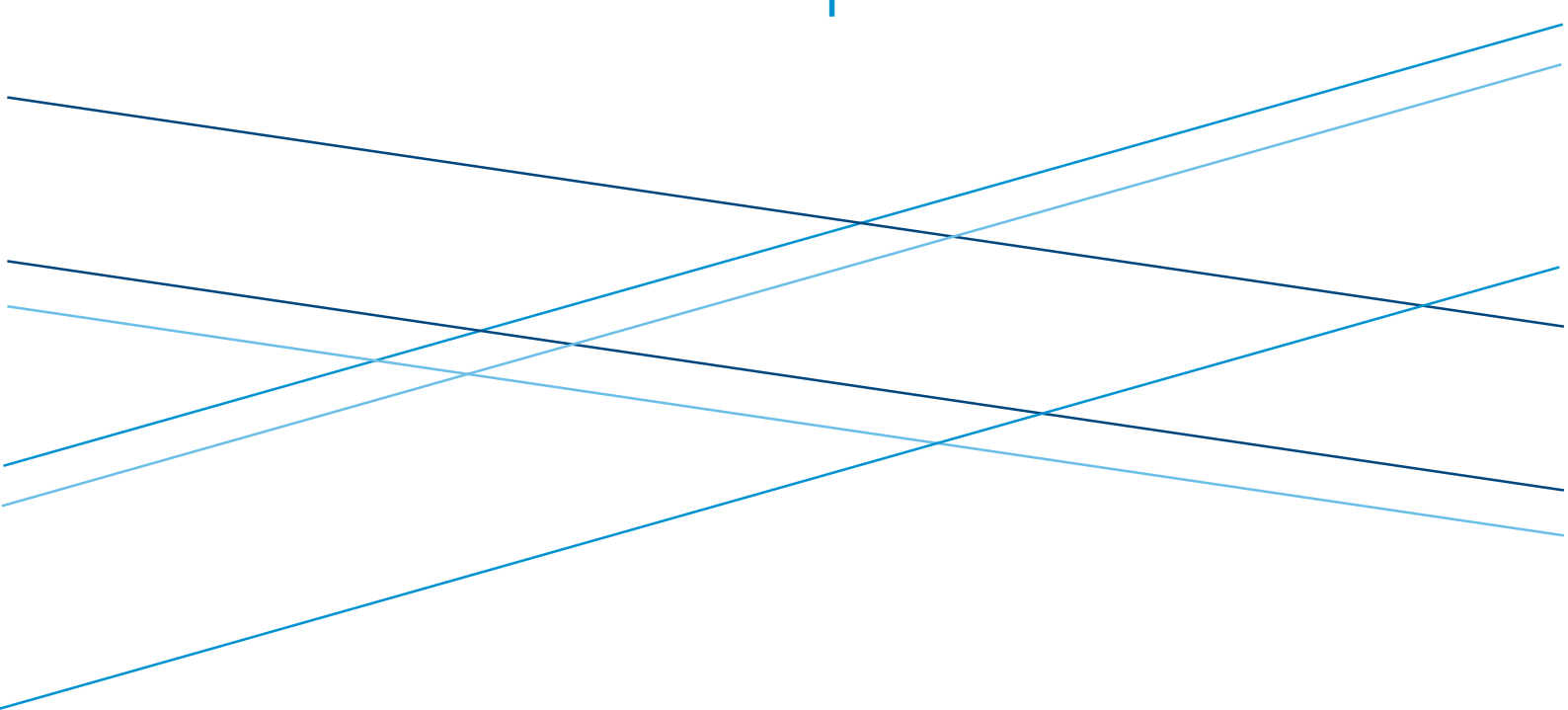
Acesso a garagem

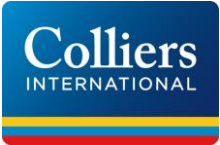


Garagem

Anexo II

Elementos comparativos

A series of abstract, light blue lines crisscrossing the lower half of the page, creating a dynamic, geometric pattern.



#	Endereço	Objeto	Área Privativa	Preço Pedido	O/T	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário Pedido	Contato
			18,30 m²	N/A	N/A	11	B	0,915	2,640	N/A	N/A
1	Av. Roque Petroni Júnior, 800 - Ibis Morumbi		18,30 m²	R\$ 400.000,00	O	11	B	0,915	2,640	R\$ 21.857,92/m²	Só Flats - Tel.: 11 3059-0846
2	Av. Roque Petroni Júnior, 800 - Ibis Morumbi		18,30 m²	R\$ 400.000,00	O	11	B	0,915	2,640	R\$ 21.857,92/m²	Golden Flats - Tel.: 11 3464-1164
3	Av. Roque Petroni Júnior, 800 - Ibis Morumbi		18,30 m²	R\$ 400.000,00	O	11	B	0,915	2,640	R\$ 21.857,92/m²	Flats & Flats - Tel.: 11 5042-6200
4	Av. Roque Petroni Júnior, 800 - Ibis Morumbi		18,30 m²	R\$ 365.000,00	O	11	B	0,915	2,640	R\$ 19.945,36/m²	Vitória Flats - Tel.: 11 5184-4870
5	Av. Roque Petroni Júnior, 800 - Ibis Morumbi		18,30 m²	R\$ 395.000,00	O	11	B	0,915	2,640	R\$ 21.584,70/m²	Kitnets Net - Tel.: 11 94600-1000

Anexo III

Tratamento por fatores

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	Valor Unitário (descontados fator oferta e vagas)	Fator Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\Sigma \text{fn} - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 19.672,13/m²	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 19.672,13/m²
2	R\$ 19.672,13/m²	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 19.672,13/m²
3	R\$ 19.672,13/m²	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 19.672,13/m²
4	R\$ 17.950,82/m²	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 17.950,82/m²
5	R\$ 19.426,23/m²	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 19.426,23/m²

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

Soma: R\$ 96.393,44 /m²

Total de Comparativos: 5

Valor Médio dos Comps: R\$ 19.278,69 /m²

Intervalo para Saneamento

Limite Inferior: R\$ 13.495,08 /m²

Limite Superior: R\$ 25.062,30 /m²

Média Saneada

Soma: R\$ 96.393,44 /m²

Total de Comparativos: 5

Valor Médio dos Comps: R\$ 19.278,69 /m²

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

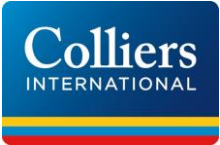
t_c : Ponto crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da distribuição t de *Student*

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da amostra

Intervalo de Confiança

Número de Amostras:	5
# Graus de Liberdade:	4
Tabela t (t_c de Student):	1,533
Desvio Padrão:	R\$ 749,90 /m²
Limite Inferior:	R\$ 18.764,57 /m²
Limite Superior:	R\$ 19.792,80 /m²



Campo de arbítrio

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

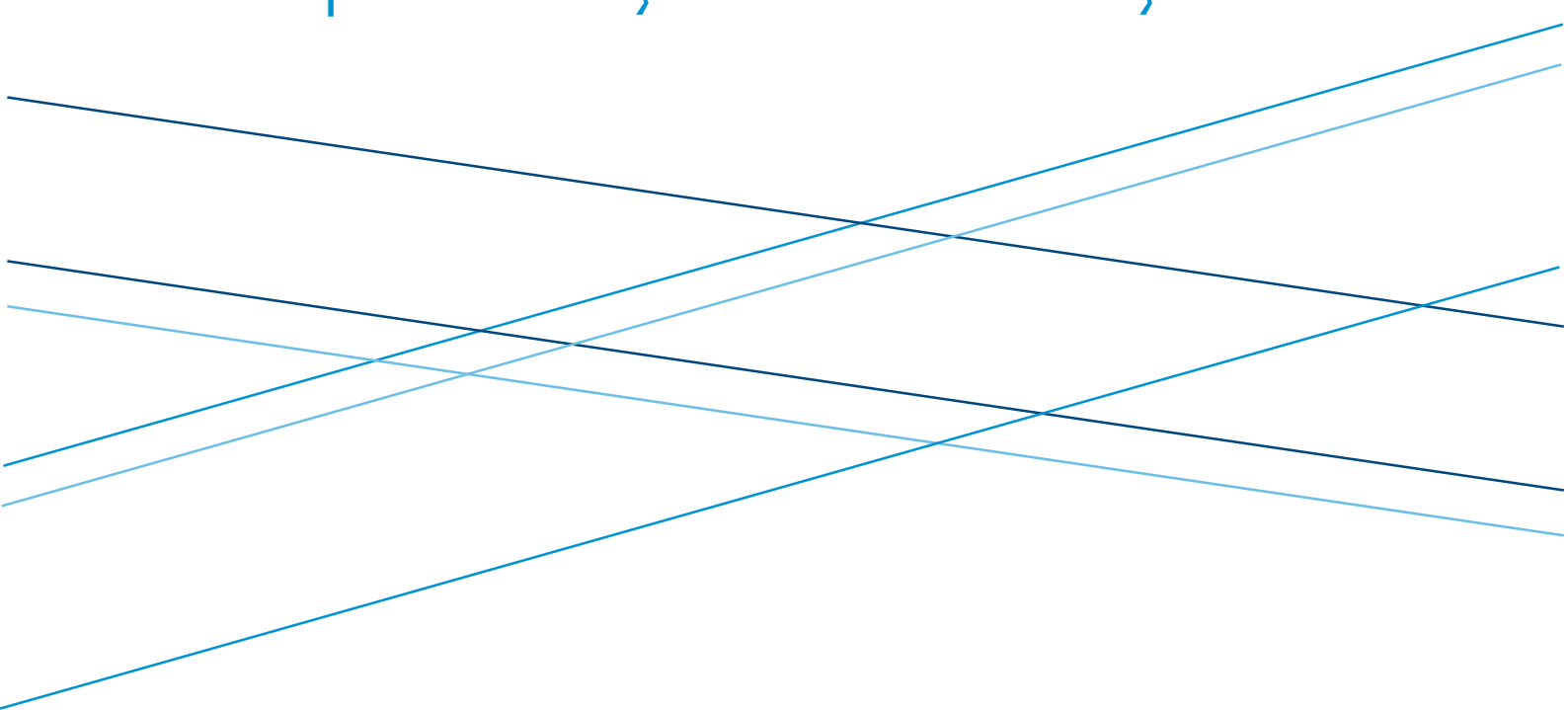
Campo de Arbítrio	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior:	R\$ 17.950,82 /m²
Limite Superior:	R\$ 19.672,13 /m²
Campo de Arbítrio	
Limite Inferior:	R\$ 17.950,82 /m²
Limite Superior:	R\$ 19.672,13 /m²

Valores estimados e valores observados

Considerando-se o valor unitário básico estimado, procedeu-se ao cálculo dos valores dos elementos comparativos (processo inverso da homogeneização) a fim de se obter os seus valores estimados, os quais foram comparados com os observados, e são apresentados no gráfico a seguir, devendo-se notar que os pontos estão próximos à bissetriz do quadrante, indicando uma boa aproximação entre os valores:

Anexo IV

Especificação da avaliação

A series of abstract, light blue lines crisscrossing the lower half of the page, creating a dynamic, geometric pattern.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14.653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os graus de fundamentação e de precisão a seguir descritos:

Grau de fundamentação

Método comparativo direto

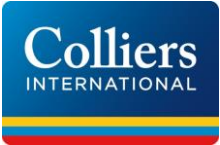
TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	x	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma x
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5		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 x
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

9

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 precisão

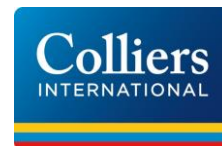
Método comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 279,51 /m²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 324,71 /m²
Amplitude:	R\$ 45,37 /m²
Amplitude/Média:	15,02%
Grau Obtido:	Grau III
GRAU I	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU III	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO	Amplitude/Média > 50%

Anexo V

Documentos

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



De: Nadine Cardoso [<mailto:ncardoso@hotelinvest.com.br>]

Enviada em: quarta-feira, 13 de novembro de 2019 11:13

Para: Philippe Cardozo <Philippe.Cardozo@colliers.com>; Victor Menezes <btgpactual.com>; Mariana Caselli <mcaselli@hotelinvest.com.br>

Cc: Crestana, Fernando <Fernando.Crestana@btgpactual.com>; Tavares, Francisco <Francisco.Tavares@btgpactual.com>; Dayane Araujo <daraujo@hotelinvest.com.br>

Assunto: RES: Relação de unidades Ibis Morumbi

Olá Philipe, bom dia.

Seguem abaixo as numerações dos apartamentos. Todas as propriedades possuem área privativa de 18,30m².

201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 302, 303, 304, 305, 306, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 1001, 1002, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512

A @Mariana Caselli, quem nos lê em cópia, irá lhe enviar os rendimentos do prédio no último ano.

Atenciosamente,

Nadine Cardoso

Asset Management

hotelinvest

Av. Brig. Faria Lima, 1912 # 17 L
São Paulo, SP - CEP 01451.907
+55 11 3093.2747

www.hotelinvest.com.br

Anexo VI

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 VII

Tabelas para avaliação

Tabela 1 – Índices locais

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	No
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

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

I. Características da Região

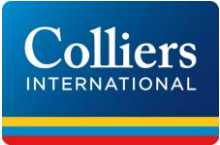
Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%:	1,00	Classe Alta:	1,50 a 2,00	Alto:	1,00
		Classe Médio-Alta:	1,25 a 1,50	Médio-Alto:	0,95
De 70% a 40%:	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio:	0,90
Abaixo de 40%:	0,90	Classe Médio-Baixa:	0,85 a 1,00	Médio-Baixo:	0,85
		Classe Baixa:	0,70 a 0,85	Baixo:	0,80

II. Tabela 4 – Coeficientes de padrão

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

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

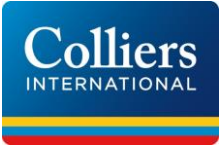


	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

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

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%		A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
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	0,3611	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	0,3500	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 VIII

Declaração

Ref: Avaliação dos *flats* localizados na Avenida Roque Petroni Júnior, nº 800 – Ibis Morumbi – Brooklin Novo – São Paulo – SP.

A Colliers International do Brasil (“Colliers”) 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.
- Mony Lacerda 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.