



Laudo de Avaliação

AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

São Luis – MA

Janeiro, 2019
Laudo nº 7.547/19

12 de fevereiro de 2019

AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Referência: Laudo de Avaliação do imóvel em São Luis – MA

Endereço: Avenida São Luís Rei de França, 32 – Bairro Turu – São Luis – MA

De acordo com a proposta nº 6.456/2019, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 11 de fevereiro de 2019 e realizou uma análise a fim de estimar seu *fair value*.

Com base na vistoria e nas análises realizadas, a *Colliers* apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação. Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a *Colliers* está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Vice-president | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager | CIVAS

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	4
3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO.....	4
3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	6
3.3 ZONEAMENTO.....	7
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	8
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	8
4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.....	8
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	9
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	14
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	14
6.2 METODOLOGIA.....	14
6.3 VALOR DO TERRENO.....	14
6.3.1 Elementos Comparativos.....	14
6.3.2 Tratamento Por Fatores.....	15
6.3.3 Situação Paradigma.....	17
6.3.4 Valor Unitário De VENDA.....	17
6.3.5 Valor do Terreno.....	18
6.4 AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	18
6.4.1 Metodologia.....	18
6.4.2 Área Equivalente de Construção.....	18
6.4.3 custo UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO.....	19
6.4.4 FATOR DE DEPRECIAÇÃO.....	20
6.4.5 Valor DA CONSTRUÇÃO.....	22
6.5 AVALIAÇÃO DAS OUTRAS BENFEITORIAS.....	22
6.6 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO.....	22
6.7 VALOR DE MERCADO PARA VENDA.....	22
6.8 AVALIAÇÃO PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA.....	24
6.8.1 Metodologia.....	24
6.8.2 Premissas.....	24
6.8.3 Valor de Mercado para Venda.....	25
6.8.4 Fluxo de Caixa.....	26
7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR.....	27
8. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	28

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

III – TRATAMENTO POR FATORES

IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

V – DOCUMENTOS

VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

São Luis – MA

Solicitante	AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
Finalidade e Uso pretendido	<i>Fair Value</i> para apresentação no Fundo de Investimento Imobiliário
Data de Referência	Janeiro de 2019
Endereço	Avenida São Luís Rei de França, 32 – Bairro Turu
Município	São Luis - MA
Área de Terreno	30.557,87 m ² (de acordo com somatório das cópias das matrículas nº 53.048 e nº 61.369 do Registro Geral de Imóveis de São Luís, fornecidas pelo cliente em 2015)
Tipologia do Imóvel	Imóvel educacional
Idade	Bloco A: 14 anos / Bloco B: 6 anos
Área Privativa	24.286,83 m ²
Estado de Conservação	Bloco A: Entre regular e necessitando de reparos simples (D) / Bloco B: Regular (C)
Metodologia (s)	Método Evolutivo Método da Capitalização da Renda
<i>Fair Value</i>	Método Evolutivo: R\$ 52.250.000,00 (Cinquenta e dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais) Método da Capitalização da Renda: R\$ 64.200.000,00 (Sessenta e quatro milhões e duzentos mil reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 6456/2019, assinada em 28 de janeiro de 2019, a *Colliers International* do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel localizado na Avenida São Luís Rei de França, 32 – Bairro Turu – São Luis – MA, para a data-base de janeiro de 2019 para AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, doravante chamado “Cliente”.

A *Colliers* entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do *fair value* do imóvel localizado em São Luis – MA, para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) o Cliente e recebidos pela *Colliers*, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

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

A base de valor adotada foi a do *Fair Value*, definida pelo *Red Book* como:

Fair value

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

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

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

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

Endereço:	Avenida São Luís Rei de França, 32 – Bairro Turu
Cidade – Estado:	Maranhão – MA
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Categoria de Uso Predominante:	Comercial e Residencial
Acessibilidade:	Boa
Principais vias de Acesso da região:	Estrada de Itapiracó, Avenida Jerônimo de Albuquerque e Avenida São Sebastião
Transporte Público:	Linhas de ônibus na Avenida São Luís Rei de França

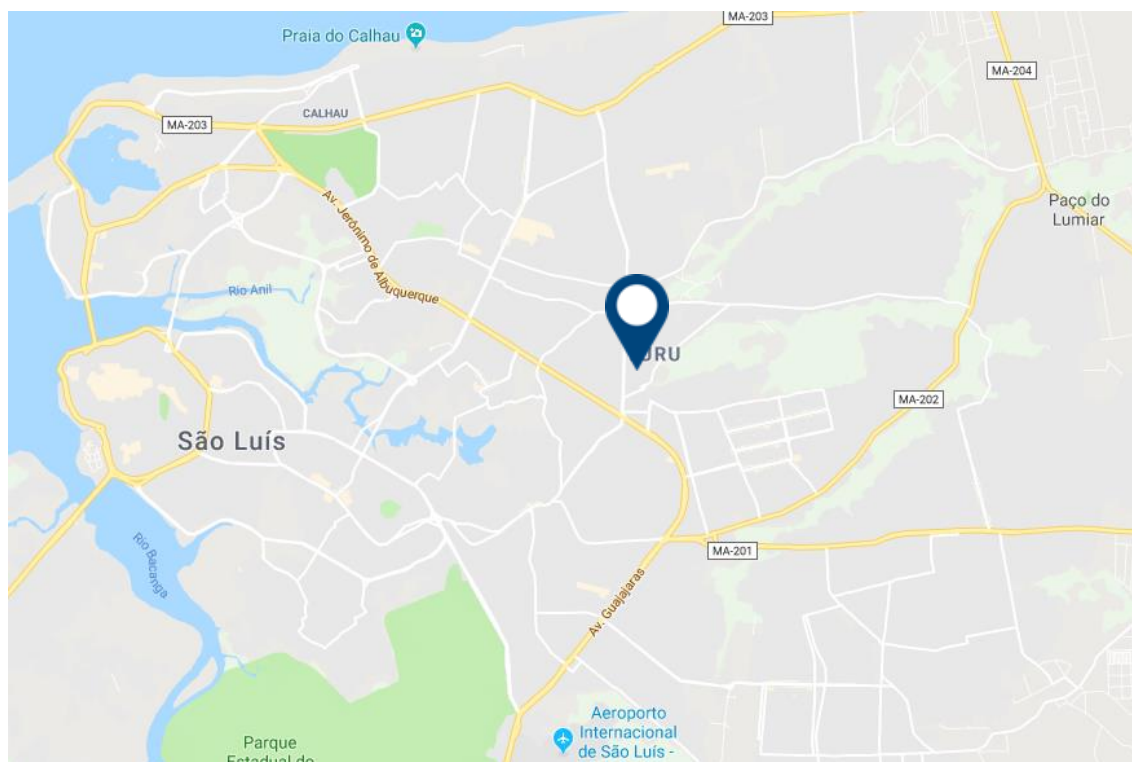


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO - FONTE: SITE BING MAPS

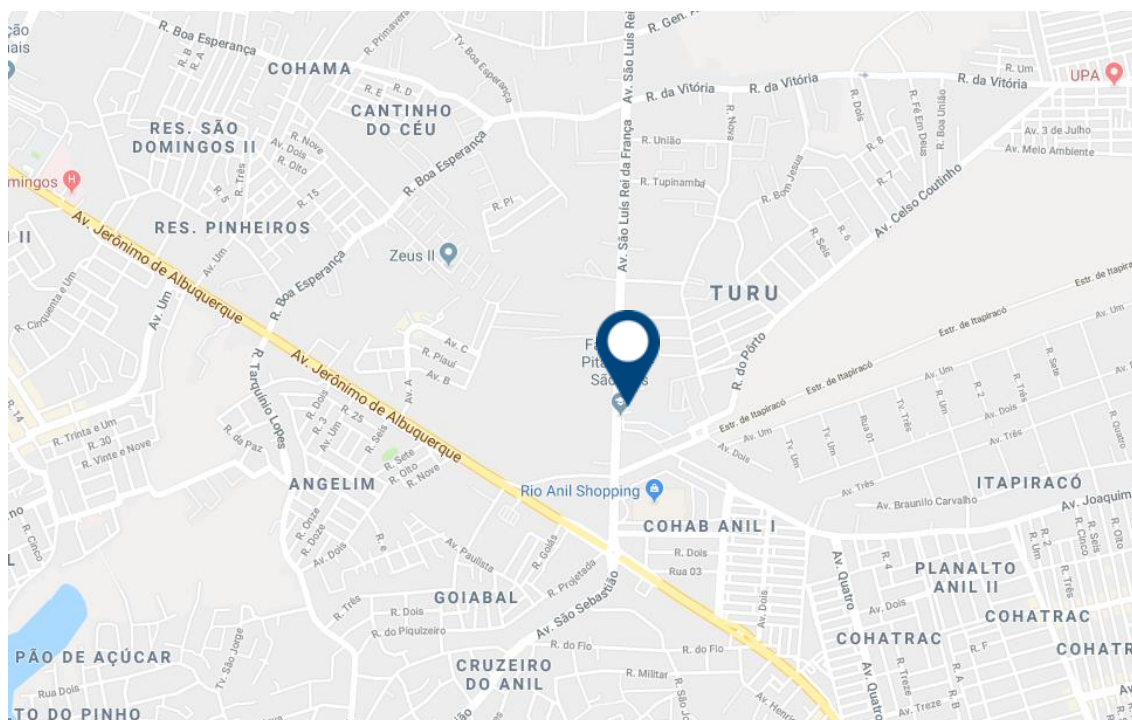


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NO BAIRRO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

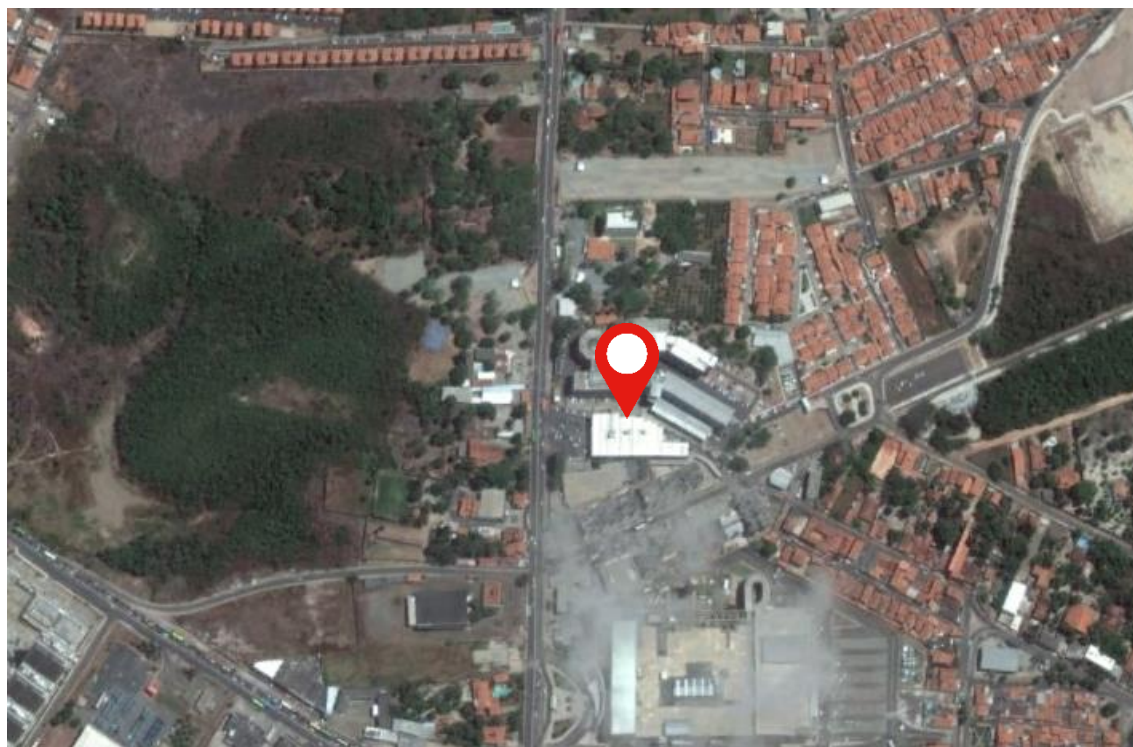


FIGURA 3 – VISTA AÉREA – FONTE: GOOGLE EARTH

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 – Torre B – conj. 803
04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Ocupação da Região:	Heterogênea
Ocupação Industrial:	Existente de pequeno e médio porte
Ocupação Comercial:	Expressiva
Ocupação Residencial:	Expressiva
Distância do Centro:	13 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Atividades existentes em um raio de 500m:	Supermercado, bares, restaurantes, agências bancárias, estacionamentos, drogarias e outros comércio de âmbito local.
Pontos de Destaque:	Supermercado Maciel e Colégio Educar

3.3 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992, do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da cidade de São Luís, o imóvel está localizado parte em na ZR5 – Zona Residencial 5.

Os índices urbanísticos previstos para esse zoneamento são:

Área total máxima de edificação (ATME): 150 % da área do terreno

Área livre mínima do lote (ALML): 40% da área do terreno

Afastamento frontal mínimo: 3 metros

Gabarito de altura: 3 pavimentos

A Avenida São Luís Rei de França para qual o imóvel entesta é classificada como Corredor Primário.

Os índices urbanísticos previstos para esse zoneamento são:

Área total máxima de edificação (ATME): 320 % da área do terreno

Área livre mínima do lote (ALML): 40% da área do terreno

Afastamento frontal mínimo: 30 metros a partir do eixo da via

Gabarito de altura: 12 pavimentos

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

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

Frente:	Aproximadamente 85 m de frente para a Avenida São Luís Rei de França
Configuração:	Irregular
Dimensão:	30.557,87 m ² (de acordo com somatório das cópias das matrículas nº 53.048 e nº 61.369 do Registro Geral de Imóveis de São Luís, fornecidas pelo cliente em 2015)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Acesso pela Avenida São Luís Rei de França
Topografia:	Plana

4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do imóvel:	Edifício educacional - faculdade, com salas de aula e estudo, laboratórios, administração, espaços coletivos e estacionamento
Idade:	Bloco A: 14 anos / Bloco B: 6 anos
Área Construída:	24.286,83 m ² (de acordo com o material fornecido pelo cliente)
Estacionamento:	O imóvel possui vagas de estacionamento para carros
Estrutura:	Concreto
Fachada	Alvenaria com reboco e pintura, esquadrias de alumínio e vidro
Piso:	Cerâmica
Paredes:	Latex sobre massa corrida, textura e cerâmica
Cobertura	Laje impermeabilizada com manta asfáltica e estrutura metálica
Estado de Conservação:	Bloco A: Entre regular e necessitando de reparos simples (D) / Bloco B: Regular (C)

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

O mercado educacional no Brasil vem se consolidando como mercado atraente para investimentos. Nos últimos 10 anos houve um grande volume de negociações envolvendo instituições de ensino superior, captadas por grandes grupos educacionais no país. Atualmente, é possível ver um interesse dos grupos educacionais no setor de ensino básico (infantil até o ensino médio). Essas negociações proporcionam o surgimento de novas empresas educacionais de escolas básicas com capital aberto.

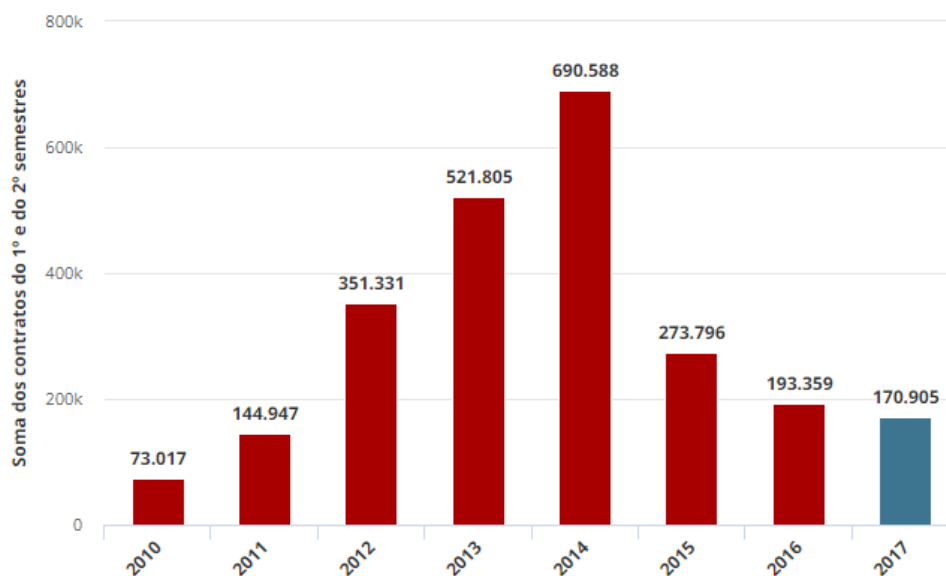
Em 2015, existiam 2.364 estabelecimentos de ensino superior no Brasil, de acordo com a Sinopse da Educação Superior 2015 publicado pelo Ministério da Educação. Do total de alunos matriculados em 2015, aproximadamente 24% estavam em instituições de ensino públicas e 76% em instituições de ensino privadas. Entre 2005 e 2015, as instituições de ensino superior privadas apresentaram um crescimento de 47% no número de alunos, do segmento de ensino presencial, passando para aproximadamente 3,3 milhões de alunos em 2005 para 4,8 milhões de alunos em 2015, de acordo com o MEC.

Em 2016, o Brasil representava o quinto maior mercado de ensino superior do mundo e o maior mercado de ensino superior da América Latina, com aproximadamente 8,0 milhões de matrículas, segundo dados do MEC/INEP. O ensino superior é formado por cursos sequenciais por campo de saber, de diferentes níveis de abrangência, abertos a candidatos que atendam aos requisitos estabelecidos pelas instituições de ensino, desde que tenham concluído o ensino médio ou equivalente. As modalidades dos cursos superiores são: (i) graduação, abertos a candidatos que tenham concluído o ensino médio ou equivalente e tenham sido classificados em processo seletivo; (ii) pós-graduação, compreendendo programas de mestrado e doutorado, cursos de especialização, aperfeiçoamento e outros, abertos a candidatos diplomados em cursos de graduação e que atendam às exigências das instituições de ensino; e (iii) extensão, abertos a candidatos que atendam aos requisitos estabelecidos em cada caso pelas instituições de ensino.

Contudo, ainda no ano de 2015, novas regras de acesso ao Fundo de Financiamento Estudantil (FIES), ocasionou uma redução na quantidade de inscritos no programa, afetando a rentabilidade dos estabelecimentos de ensino superior. Enquanto os números de novos contratos subiram 945% de 2010 e 2014, no período de 2014 a 2017, esse número caiu 404%.

Novos contratos do Fies

Veja a evolução histórica com o total de novos contratos ano a ano, desde 2010



Fonte: FNDE, via Lei de Acesso à Informação

Em resposta a queda de rendimento das instituições de ensino superior, houve um maior interesse em instituições de ensino básico (infantil até o ensino médio). As últimas dos grandes grupos educacionais demonstram o surgimento de novas empresas educacionais de escolas básicas com capital aberto. Com entorno de 40 mil escolas privadas no Brasil, essas instituições têm um faturamento total aproximado em R\$ 60 bilhões, valor maior que o calculado para o ensino superior, que corresponde a R\$ 54,5 bilhões, de acordo com a consultoria *Hoper*, em 2017.

O mercado do ensino básico é considerado mais resiliente que o superior pela maior estabilidade do sistema, considerando a fonte de financiamento e perfil dos estudantes. Esse fator também está associado a sucessivos cortes e reestruturação do FIES, que ocasionou um declínio da procura pelo ensino superior em todo o país. O mercado básico, ainda, demonstra alto potencial de expansão, com cerca de 8.9 milhões de alunos matriculados em escolas privadas. Essa quantidade representa 20% do total de estudantes brasileiros no setor.

O Censo Escolar 2018 (INEP - Ministério da Educação) revelou uma queda constante no número absoluto de matrículas nos últimos anos, sendo que o número do ano de 2018 foi 2,6% menor do que em 2014, com total de 48,5 milhões no ensino básico no Brasil. No ensino privado, essa redução foi de 1,0%.

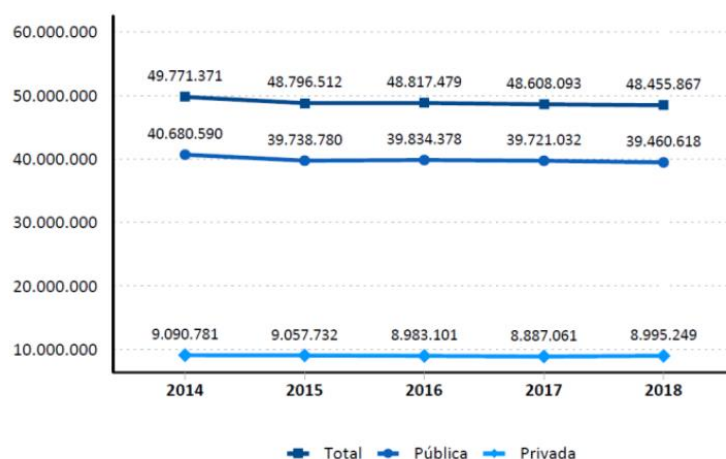


Gráfico 1 Total de matrículas na educação básica segundo a rede de ensino - Brasil - 2014 a 2018

Apesar do cenário do mercado de ensino se direcionar a educação básica, não é possível afirmar que sua performance será melhor que o investimento no ensino superior, principalmente devido ao contexto de pulverização que a maioria das instituições de ensino desse setor apresentam. No entanto ambos os setores apresentam cenário de rentabilidade e propícios para negócios.

Contexto local

A cidade de São Luis é a capital do estado do Maranhão, possui cerca de 1,09 milhão habitantes e uma extensão territorial de 834,7 km², o que proporciona uma densidade demográfica de 1.215 habitantes/km². O PIB per capita do município, segundo IBGE (2016), é de R\$ 26.154.

A população em idade potencial de estudo corresponde a 407 mil habitantes, sendo 77,5% na faixa de ensino básico (de 0 a 19 anos) e 22,5% na faixa de ensino superior (de 20 a 24 anos) da população potencial.

População por faixa etária (2017)

Até 9 anos	134.128	12,28%
de 10 a 14 anos	85.752	7,85%
de 15 a 19 anos	96.165	8,81%
de 20 a 24 anos	91.698	8,40%
de 25 a 34 anos	222.463	20,37%
de 35 a 49 anos	260.308	23,84%
de 50 a 59 anos	100.382	9,19%
60 anos ou mais	100.973	9,25%
Total	1.091.868	100,00%

Em relação ao nível de instrução, é possível observar que a maior parte da população não possui ensino fundamental completo ou qualquer tipo de instrução. Da população com acesso à educação, maioria apresenta ensino médio completo.

Nível de instrução (2017)

Sem instrução e fundamental incompleto	443.780	40,64%
Fundamental completo e médio incompleto	162.216	14,86%
Médio completo e superior incompleto	373.669	34,22%
Superior completo	106.356	9,74%
Não determinado	5.848	0,54%
Total	1.091.868	100,00%

A cidade de São Luis apresenta um total de 407 instituições privadas de ensino básico que atendem aproximadamente 107 mil alunos e 28 unidades de ensino superior – 6 públicas e 22 particulares – com aproximadamente 25,9 mil alunos em faculdades públicas e 59,2 mil em faculdades privadas, totalizando 85,1 mil alunos.

Mercado Imobiliário Regional

Analisando-se o imóvel sob o ponto de vista do mercado imobiliário, tem-se a destacar sua boa localização, facilidade de acesso, boa visibilidade que lhe oferece apelo promocional, tipologia interessante para o tipo de atividade que vinha sendo desenvolvida (educacional) no entorno no setor de comércio.

A quantidade de oferta de imóveis comerciais disponíveis para venda na região é baixa, por isso adotou-se o Método Evolutivo, onde o valor do ativo é composto pelo somatório entre terreno e construção. Os preços pedidos de terrenos de R\$ 185,00/m² até R\$ 2.000,00/m², com áreas que variam de 1.100,00 m² até 29.100,00 m². As variações de preços estão ligadas diretamente a localização, topografia, visibilidade, potencial construtivo, entre outros aspectos do imóvel.

Devido às suas dimensões e *layout*, o imóvel interessa basicamente a instituições de ensinos ou monousuários como repartições públicas, o que restringe o campo de potenciais ocupantes, fator que pode diminuir sua liquidez.

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

Cenário de Liquidez:	Média-baixa
Quantidade de ofertas de bens similares:	Baixa
Absorção do bem pelo mercado para venda:	Média-baixa
Prazo de absorção para venda:	24 meses
Público Alvo:	Instituições de ensino e empresas monousuários

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

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

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

A avaliação foi efetuada em consonância com a Instrução 571, de 25/11/2015 da CVM – Comissão de Valores Mobiliários, que altera a Resolução 472, de 31/10/2008.

6.2 METODOLOGIA

Tendo em vista as características específicas das construções e da região, na qual não seria possível coletar elementos comparativos para o imóvel avaliando em número suficiente, para a estimativa do valor de venda foi adotado o Método Evolutivo.

Através desse método o valor da propriedade é definido pelo somatório de seus componentes (terreno e construção mais fator de comercialização).

6.3 VALOR DO TERRENO

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

6.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 7 (sete) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo 2 – Elementos Comparativos.

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

6.3.2 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.

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

Fator de Transposição

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

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

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

Gás

1

0

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

II. Características da Região

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

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

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

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

Onde:

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

Fator Área

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

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

ou,

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

6.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

As situações paradigmas que possibilitaram a homogeneização dos valores, são as seguintes:

TERRENO 1

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área de Terreno:	9.652,89 m ²
Índice de Local:	76,71

TERRENO 2

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área de Terreno:	20.904,98 m ²
Índice de Local:	53,70

6.3.4 VALOR UNITÁRIO DE VENDA

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

. Valor Unitário de Venda – Terreno 1: R\$ 757,70 /m²

. Valor Unitário de Venda – Terreno 2: R\$ 458,95 /m²

6.3.5 VALOR DO TERRENO

Multiplicando o valor unitário pela área do terreno, obtém-se o seguinte resultado:

TERRENO 1

Valor de Venda: Valor Unitário de Venda x Área Privativa

Valor de Venda: R\$ 757,70 /m² x 9.652,89 m²

Valor de Venda: R\$ 7.313.997,86

TERRENO 2

Valor de Venda: Valor Unitário de Venda x Área Privativa

Valor de Venda: R\$ 458,95 /m² x 20.904,98 m²

Valor de Venda: R\$ 9.594.415,56

Somando-se os valores e em números redondos:

Valor do Terreno 1: R\$ 7.315.000,00

Valor do Terreno 2: R\$ 9.595.000,00

6.4 AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

6.4.1 METODOLOGIA

Para estimativa do valor das construções foi aplicado o Método da Quantificação do Custo que identifica o valor do bem ou de suas partes constituintes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

6.4.2 ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO

Para cálculo do custo de construção, é preciso adequar os custos dos diferentes ambientes, através do conceito de área equivalente e a utilização de um único custo unitário de construção, conforme preconizado pela NBR 12.721.

Para esta adequação de custos, foi utilizado como recurso o documento: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2017”, 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 a seguir:

Classe	Grupo		Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório	Econômico		0,600	0,780	0,960
	Simples	Sem Elevador	0,972	1,206	1,440
		Com Elevador	1,200	1,410	1,620
	Médio	Sem Elevador	1,452	1,656	1,860
		Com Elevador	1,632	1,836	2,040
	Superior	Sem Elevador	1,872	2,046	2,220
		Com Elevador	2,052	2,286	2,520
	Fino		2,532	3,066	3,600
	Luxo		Acima de 3,61		

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2017

O padrão construtivo de referência adotado foi: 1,656 (Escritório - Padrão Médio sem Elevador - Mínimo).

6.4.3 CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

O Custo Unitário de Construção foi obtido a partir do levantamento de mercado efetuado pela Editora Pini publicado na Revista Guia da Construção, que apresenta um custo unitário básico de construção para diversos tipos e imóvel de diferentes padrões construtivos, referidos a uma determinada data-base.

Para os cálculos, o custo foi atualizado para a data de referência do presente estudo de valor e foram considerados também alguns custos adicionais, não computados na formação do custo unitário levantado pela PINI, conforme tabela abaixo:

ESTIMATIVA DO CUSTO DE REPOSIÇÃO GLOBAL

Índice Utilizado:	Prédio sem Elevador - Padrão Médio
	R\$ 1.422,63 /m²
Data do Índice:	dez-17
Data de Referência :	jan-19
	4,35%
Ajuste de Padrão:	-20,00%
Índice Ajustado:	R\$ 1.187,61 /m²
Σ de Custos Adicionais sobre o Índice	
Projeto	R\$ 23,75/m²
Total	R\$ 1.211,36/m²
BDI: 25%	R\$ 403,79/m²
Custo Unitário de Construção	R\$ 1.615,15/m²

6.4.4 FATOR DE DEPRECIAÇÃO

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

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

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

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2017

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

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - - IBAPE/SP - Versão 2017

Item (Edificação)	Idade	Conservação	Fator de Depreciação
Bloco A - Térreo	15	D	0,820
Bloco A - 2º Pavimento	15	D	0,820
Bloco A - 3º Pavimento	15	D	0,820
Bloco A - 4º Pavimento	15	D	0,820
Bloco A - 5º Pavimento	15	D	0,820
Bloco B	7	C	0,927

6.4.5 VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor da construção é dado pelo produto entre o custo unitário, a área construída equivalente e o fator de depreciação.

Item (Edificação)	Valor Unitário de Construção	Área Equivalente	Fator de Depreciação	Valor Estimado
Bloco A - Térreo	R\$ 1.615,15	3.989,79 m ²	0,820	R\$ 5.287.000
Bloco A - 2º Pavimento	R\$ 1.615,15	3.535,66 m ²	0,820	R\$ 4.685.000
Bloco A - 3º Pavimento	R\$ 1.615,15	3.588,85 m ²	0,820	R\$ 4.755.000
Bloco A - 4º Pavimento	R\$ 1.615,15	3.535,66 m ²	0,820	R\$ 4.685.000
Bloco A - 5º Pavimento	R\$ 1.615,15	1.071,67 m ²	0,820	R\$ 1.420.000
Bloco B	R\$ 1.615,15	8.565,20 m ²	0,927	R\$ 12.830.000

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 33.660.000,00

6.5 AVALIAÇÃO DAS OUTRAS BENFEITORIAS

Estimou-se uma verba equivalente a 2,50% do Valor da Construção para itens não incluídos na área construída, como de fechamento do perímetro, iluminação, pavimentação, etc.

OUTRAS BENFEITORIAS = R\$ 1.680.000,00

6.6 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Entende-se por Fator de Comercialização a razão entre o valor de mercado e o custo de reedição de um imóvel assemelhado. Esse fator considera a vantagem financeira que uma benfeitoria já pronta tem sobre uma a ser construída, podendo, entretanto, dependendo da conjuntura do mercado na época da avaliação, ser maior ou menor que a unidade.

O fator de comercialização adotado está de acordo com a prática atual do mercado, levando em conta as características dos imóveis, a experiência resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos agentes imobiliários, o monitoramento constante das práticas de mercado e negociações de propriedades similares.

Considerando as características do imóvel em estudo e as condições de mercado, foi adotado o fator comercialização igual a 1.

FC = Fator de comercialização = 1,00

6.7 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Computados os valores calculados, o valor do imóvel para venda é de:

$VENDA = (\text{Valor do Terreno} + \text{Valor da Construção} + \text{Valor das Benfeitorias}) \times FC$

$VENDA = (R\$ 16.910.000,00 + R\$ 33.660.000,00 + R\$ 1.680.000,00) \times 1,00$

$VENDA = R\$ 52.250.000,00 \times 1,00$

$VENDA = R\$ 52.250.000,00$

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 52.250.000,00
(Cinquenta e dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais)

6.8 AVALIAÇÃO PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

6.8.1 METODOLOGIA

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

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

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

6.8.2 PREMISSAS

a) Receitas Projetadas

O fluxo de receitas considera a renda real prevista no contrato de locação atípico vigente atualmente, de acordo com o informado pelo cliente. O contrato possui duração de 10 anos a partir de março de 2019, com valor de aluguel mensal de R\$ 492.670,00.

Vale ressaltar que a Colliers não teve acesso ao contrato de locação.

b) Despesas Projetadas

- IPTU e Condomínio durante a vacância

Por se tratar de um contrato de locação atípico, não se considerou período de vacância ao longo do horizonte de análise.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 3,00% do valor de venda.

- Gestão de Locação

Por se tratar de um único contrato de locação, não foram consideradas despesas com gestão de locação.

- Fundo de Reposição do 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 2,00% 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 9,50% a.a.:

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

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

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 9,00% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

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

6.8.3 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

O Valor de Mercado para Venda do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa mensal, cujo resumo anualizado encontra-se no Anexo IV, descontado à taxa de 9,00 % a.a.

Em números redondos:

R\$ 64.200.000,00

(Sessenta e quatro milhões e duzentos mil reais)

6.8.4 FLUXO DE CAIXA

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040
Despesas de Operação										
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040	5.912.040
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	53.190	0
Fundo de Reposição de Ativo	118.241	118.241	118.241	118.241	118.241	118.241	118.241	118.241	118.241	118.241
Total	118.241	118.241	118.241	118.241	118.241	118.241	118.241	118.241	171.431	118.241
Perpetuidade										
Valor Residual										59.120.400
Comissão de Venda										1.773.612
Valor de Venda Líquido										57.346.788
Fluxo de Caixa	5.793.799	5.793.799	5.793.799	5.793.799	5.793.799	5.793.799	5.793.799	5.793.799	5.740.609	63.140.587

7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR

Método Evolutivo: R\$ 52.250.000,00

Método da Capitalização da Renda: R\$ 64.200.000,00

Adotou-se o Método Evolutivo para o valor de mercado de venda, por meio desse método o valor é definido pelo somatório de seus componentes (terreno e construção) multiplicados pelo fator comercialização.

Pelo Método da Capitalização da Renda determinou-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.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, os valores de mercado para venda e locação, para o mês de janeiro de 2019, foram estimados, respectivamente, em:

Método Evolutivo: R\$ 52.250.000,00

(Cinquenta e dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais)

Método da Capitalização da Renda: R\$ 64.200.000,00

(Sessenta e quatro milhões e duzentos mil reais)

Este valor é baseado sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de vinte e quatro meses para a venda, considerando uma transação direta ao tomador.

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

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

Este laudo é composto por 28 (vinte e oito) folhas e 6 (seis) anexos.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Vice-president | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager | CIVAS

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista do imóvel a partir da Avenida São Luís Rei de França



Acesso principal ao imóvel



Avenida São Luís Rei de França com imóvel a esquerda



Avenida São Luís Rei de França com imóvel a direita



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Biblioteca



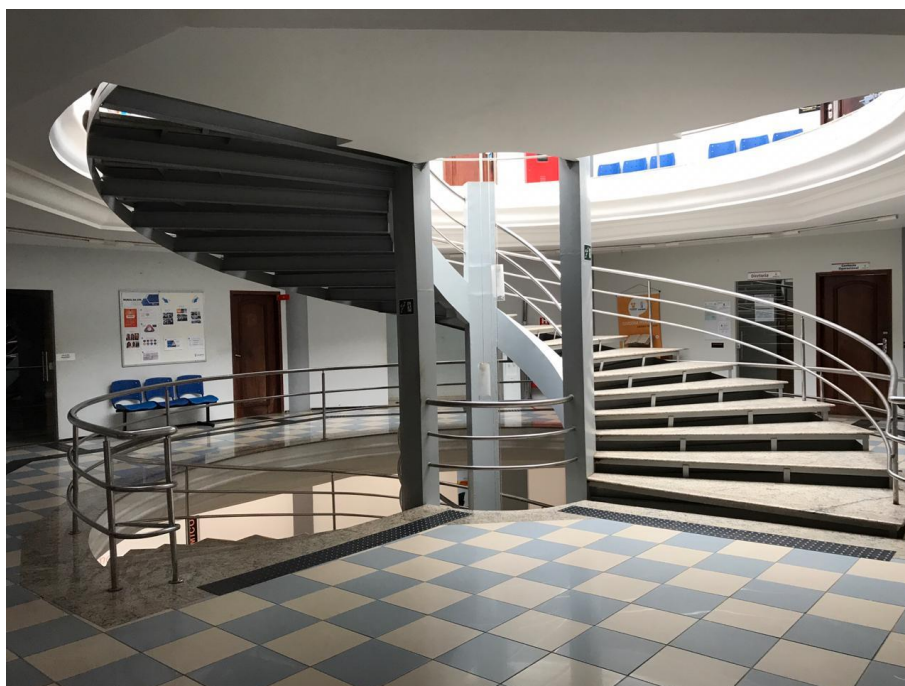
Auditório



Sala de aula



Laboratório



Escada



Corredor

> ANEXO II

> ELEMENTOS COMPARATIVOS

VENDA – TERRENO 1

#	Endereço	Área de terreno (m²)	Preço (R\$)	O/T	Fonte
1	Rua São Geraldo x Travessa do Pime	9.048,00	R\$ 9.050.000,00	O	SME Consultoria Imobiliária Tel.: (98) 98736-0339
2	Rua São Luiz Rei da França	29.161,00	R\$ 26.244.900,00	O	Padrão Negócios Imobiliários Tel.: (015) 3019-2932
3	Rua São Luiz Rei da França em frente	10.373,00	R\$ 11.410.300,00	O	Padrão Negócios Imobiliários Tel.: (015) 3019-2932
4	Rua São Luiz Rei da França	3.190,00	R\$ 2.552.000,00	O	Estilo Imobiliária Tel.: (098) 3227-3218
5	Rua dos Pintarrosos, 110 - Calhau	1.470,00	R\$ 2.300.000,00	O	Pereira Veras e Feitosa LTDA - (098) 4009-9000
6	Avenida Deputado Luís Eduardo Magalhães	2.560,00	R\$ 3.200.000,00	O	Estilo Imobiliária - (098) 98212-1111
7	Rua Aririzal, 1786 - Turu	1.100,00	R\$ 1.000.000,00	O	Pereira Veras e Feitosa LTDA - (098) 4009-9000



VENDA – TERRENO 2

#	Endereço	Área de terreno (m²)	Preço (R\$)	O/T	Fonte
1	Rua São Geraldo x Travessa do Pime	9.048,00	R\$ 9.050.000,00	O	SME Consultoria Imobiliária Tel.: (98) 98736-0339
2	Rua São Luiz Rei da França	29.161,00	R\$ 26.244.900,00	O	Padrão Negócios Imobiliários Tel.: (015) 3019-2932
3	Rua São Luiz Rei da França em frent	10.373,00	R\$ 11.410.300,00	O	Padrão Negócios Imobiliários Tel.: (015) 3019-2932
4	Rua São Luiz Rei da França em frent	9.620,00	R\$ 6.734.000,00	O	Estilo Imobiliária Tel.: (098) 3227-3218
5	Rua São Luiz Rei da França	3.190,00	R\$ 2.552.000,00	O	Estilo Imobiliária Tel.: (098) 3227-3218
6	Avenida Deputado Luis Eduardo Maga	2.560,00	R\$ 3.200.000,00	O	Estilo Imobiliária - (098) 98212-1111
7	Av. dos Holandeses, 1594 - Jardim R	1.531,00	R\$ 3.000.000,00	O	Pereira Veras e Feitosa LTDA - (098) 4009-9000

A large background image consisting of a complex, abstract pattern of overlapping triangles in various shades of blue, creating a low-poly or crystalline effect.

> ANEXO III

> TRATAMENTO POR FATORES

TERRENO 1

Homogeneização dos Valores Unitários – VENDA

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

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

Comparativo	Valor Unitário (R\$/m²) descontado Fator de Fonte	Fator Transposição	Fator Área	Fator Final	q (R\$/m²)
1	850,24	0,891	0,984	0,875	743,96
2	764,99	1,000	1,148	1,148	878,21
3	935,02	1,000	1,018	1,018	951,85
4	679,94	1,054	0,871	0,925	628,94
5	1.329,93	0,725	0,790	0,515	684,91
6	1.062,50	0,901	0,847	0,748	794,75
7	772,73	1,042	0,762	0,804	621,27

Cálculo do Valor Unitário Básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Soma:	R\$ 5.303,90 /m²
Total de Comparativos:	7
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 757,70 /m²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior:	R\$ 530,39 /m²
Limite Superior:	R\$ 985,01 /m²
Média Saneada	
Soma:	R\$ 5.303,90 /m²
Total de Comparativos:	7
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 757,70 /m²

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

Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

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

Intervalo de Confiança

Número de Amostras:	7
# Graus de Liberdade:	6
Tabela t (tc de Student):	1,44
Desvio Padrão:	125,34
Limite Inferior:	R\$ 689,48 /m²
Limite Superior:	R\$ 825,92 /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\$ 621,27 /m²
Limite Superior:	R\$ 951,85 /m²

Campo de Arbítrio

Limite Inferior:	R\$ 644,05 /m²
Limite Superior:	R\$ 871,36 /m²

TERRENO 2

Homogeneização dos Valores Unitários – VENDA

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

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

Comparativo	Valor Unitário (R\$/m²) descontado Fator de Fonte	Fator Transposição	Fator Área	Fator Final	q (R\$/m²)
1	850,24	0,624	0,901	0,525	446,38
2	764,99	0,700	1,042	0,742	567,62
3	935,02	0,700	0,916	0,616	575,97
4	595,01	0,781	0,908	0,689	409,96
5	679,94	0,738	0,791	0,529	359,69
6	1.062,50	0,631	0,769	0,400	425,00
7	1.665,58	0,536	0,721	0,257	428,05

Cálculo do Valor Unitário Básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Soma:	R\$ 3.212,68 /m²
Total de Comparativos:	7
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 458,95 /m²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior:	R\$ 321,27 /m²
Limite Superior:	R\$ 596,64 /m²
Média Saneada	
Soma:	R\$ 3.212,68 /m²
Total de Comparativos:	7
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 458,95 /m²

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

Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

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

Intervalo de Confiança

Número de Amostras:	7
# Graus de Liberdade:	6
Tabela t (tc de Student):	1,44
Desvio Padrão:	125,34
Limite Inferior:	R\$ 390,73 /m²
Limite Superior:	R\$ 527,17 /m²

Campo de Arbítrio

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

Campo de Arbítrio

Intervalo Efetivo

Limite Inferior:	R\$ 621,27 /m²
Limite Superior:	R\$ 951,85 /m²

Campo de Arbítrio

Limite Inferior:	R\$ 621,27 /m²
Limite Superior:	R\$ 527,80 /m²

> ANEXO IV

> ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - VENDA

Grau de Fundamentação

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

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

PONTUAÇÃO

8

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

2

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

Grau de Precisão – TERRENO 1

GRAU DE PRECISÃO

Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 689,48/m²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 825,92/m²
Amplitude:	R\$ 136,44/m²
Razão Amplitude/Média	18,01%
Grau Obtido:	Grau 3

Valores de Referência

Amplitude/Média ≤ 30%

30% < Amplitude/Média ≤ 40%

40% < Amplitude/Média ≤ 50%

Amplitude/Média ≤ 50%

Grau 3

Grau 2

Grau 1

Sem Classificação (Nihil)

Grau de Precisão – TERRENO 2

GRAU DE PRECISÃO

Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 390,73/m ²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 527,17/m ²
Amplitude:	R\$ 136,44/m ²
Razão Amplitude/Média	29,73%
Grau Obtido:	Grau 3

Valores de Referência

Amplitude/Média ≤ 30%

30% < Amplitude/Média ≤ 40%

40% < Amplitude/Média ≤ 50%

Amplitude/Média ≤ 50%

Grau 3

Grau 2

Grau 1

Sem Classificação (Nihil)

> ANEXO V

> DOCUMENTOS

LIVRO GERAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

FLS. 157

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 M. 2

MATRÍCULA N.º 61.369 PROT.- 101.559-095-1E.pjr.- DATA 13 de Setembro de 2004.-

IMÓVEL: Constituído pelo terreno próprio situado à rua projetada sem número, bairro do Turú, neste Município, com as seguintes dimensões, limites e área: - frente, limitando-se ao sul com a rua Projetada do ponto A ao B, mede 125,25m; lateral ao Oeste, medindo 47,40m, limitando-se com um terreno ocupado, do ponto B ao C; fundo ao norte, medindo 139,60m, limitando-se com o terreno de propriedade do comprador do ponto C ao ponto D; lateral ao leste, medindo 46,00m (Quarenta e seis metros); limitando-se com área ocupada, do ponto D ao ponto A, tendo a configuração geométrica de um trapézio e área total de 6.091,55m². PROPRIETÁRIOS: - RAIMUNDO NONATO DA COSTA, portador da Carteira de Identidade nº241.173-SSP(MA), CIC-nº020.282.043/20 e sua mulher, MARIA FERREIRA DA COSTA, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº122.042-SSP(MA), e CIC-nº020.282.043/20, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade. - N.ºS. DO REGISTRO ANTERIOR - 9.025, as folhas n.ºs. 274, do Livro 3-M deste cartório.-

OFICIAL DO REGISTRO

REGISTRO Nº 01 - COMPRA E VENDA: - CERTIFICO, à vista da Certidão de Escritura pública de Compra e venda, lavrada nesta cidade em data de 29 (vinte e nove) de maio de 1998, as folhas n.ºs. 001, do Livro nº560, nas Notas do Tabelião do 2º Ofício Doutor Celso da Conceição Coutinho, que o imóvel desta matrícula, foi adquirido por: CENTRO DE ENSINO ATENAS MARANHENSE LTDA., com sede nesta cidade, a Avenida São Luis Rei de França, nº32-Turú, inscrita no CNPJ nº03.062.543/0001-21; na compra feita aos seus proprietários acima qualificados, pela quantia de R\$10.000,00 (Dez mil reais). O referido é verdade e dou fé. São Luis MA., 13 de setembro de 2004.-

OFICIAL DO REGISTRO

Oswaldo Silva Souza

Oficial Substituto
CPF MF 001.900.043-84



De: Antonio de Paula
P/ SR. RUIAN

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

FLS.-0 9

LIVRO Nº 2-LA...

MATRÍCULA Nº 53.048 PROT: Nº 88.114.193.1D DATA 30 de NOVEMBRO de 2.000.-

IMÓVEL: Constituído pelo terreno próprio, desmembrado de área maior, situado no lugar Santana Turu, Avenida São Luís Rei de França, nº 32 (trinta e dois), neste Município, com as seguintes dimensões, limites e área: Partindo-se do ponto P-01, deste segue com azimute de 100º12'11" e distância de 82,09m, confrontando-se com o sr. Valdenes Moura, chega-se ao ponto P-02, deste com azimute 113º33'45" e distância de 76,51m confrontando-se com Valdenes Moura, chega-se ao ponto P-03, deste com azimute 65º49'07" e distância de 114,22m, confrontando-se com a estrada do Itapiracó, chega-se ao ponto P-04, deste com azimute 345º42'04" e distância de 68,07m, confrontando-se com José Buhatem, chega-se ao ponto P-05, deste com azimute de 276º50'59" e distância de 168,26m, confrontando-se com José Buhatem, chega-se ao ponto P-06, deste com azimute de 268º17' e distância de 68,40m, confrontando-se com José Buhatem, chega-se ao ponto P-07, deste com azimute 181º31'32" e distância de 87,15m, confrontando-se com Avenida São Luís Rei de França, chega-se ao ponto P-01; ponto inicial da descrição deste perímetro com área de 24.466,32m². - PROPRIETÁRIOS: - RAIMUNDO NONATO DA COSTA, aposentado, portador da carteira de Identidade nº 241.173-SSP(MA), e sua mulher, MARIA FERREIRA DA COSTA, do lar, portadora da carteira de Identidade nº 122.042-SSP(MA), e CJC-nº 028282041/20 brasileiros, residentes nesta cidade. - Nº DO REGISTRO ANTERIOR - Transcrição nº 99.025, de fls. 274, do Livro nº 3-M, deste cartório. -

OFICIAL DO REGISTRO

REGISTRO Nº 01 - COMPRA E VENDA: - C E R T I F I C O, que a vista da Escritura pública de Compra e Venda, lavrada nesta cidade em data de 24 de novembro de 2000, nas Notas do Tabelião do 2º Ofício, Doutor CELSO DA CONCEIÇÃO COUTINHO, as fls. 049 do Livro nº 595, que o imóvel desta matrícula, foi adquirido por KAO I INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LIMITADA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF), nº 00.961.432/0001-69; na compra feita a seus proprietários acima qualificados, pela quantia de R\$ 60.000,00, o referido é verdade e dou fé. São Luís MA, 30 de novembro de 2000. -

OFICIAL DO REGISTRO

(JR)

REGISTRO Nº 02 - COMPRA E VENDA: - C E R T I F I C O, a vista da Escritura pública de Compra e Venda, lavrada nesta cidade em data de 29 (vinte e nove) de novembro de 2000, nas Notas do Tabelião do 2º (Segundo) Ofício, Doutor CELSO DA CONCEIÇÃO COUTINHO, as folhas nºs. 067, do Livro nº 595, que o imóvel desta matrícula, constante de um terreno próprio, desmembrado de área maior, situado no lugar Santana-Turu, Avenida São Luís Rei de França, nº 32, neste Município, com uma área total de 24.466,32m², já descrito e caracterizado na aludida matrícula, foi adquirido por CENTRO DE ENSINO ATENAS MARANHENSE LIMITADA, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF: nº 01.062.543/0001-21; na compra feita a KAO I - Indústria e Comércio de Confecções Limitada, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF, sob o nº 00.961.432/0001-69, pela quantia de R\$ 100.000,00, o referido é verdade e dou fé. São Luís MA, 05 de dezembro de 2000. -

OFICIAL DO REGISTRO

PROT: Nº 88.165.193.1D (JR)

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

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