



Avaliação de Escritórios



Laudo de Avaliação

Nº 13.140-A/2024

Preparado para: KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: HL Faria Lima – São Paulo – SP

Março, 2024

20 de março de 2024

À
KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de Conjuntos comerciais, localizado em São Paulo – SP.

Endereço: Avenida Horácio Lafer, 160 - Itaim Bibi – São Paulo – SP.

De acordo com a proposta nº 9.643/2024, assinada em 30 de janeiro de 2024, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 07 de fevereiro de 2024, e procedeu-se à análise no imóvel a fim de estimar seu atual Fair Value.

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

Esta é uma versão do laudo 13.140/2024, onde por solicitação do cliente foram suprimidos dados sensíveis, tais como fluxo de caixa, informações sobre inquilinos e contratos vigentes.

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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
4.3 ZONEAMENTO.....	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	12
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	12
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	13
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	17
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	17
7.2 METODOLOGIA	17
7.3 VALOR DE LOCAÇÃO	17
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	17
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES.....	18
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA	20
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	21
7.4 <i>FAIR VALUE</i>	22
7.4.1 <i>PREMISSAS</i>	22
7.4.2 <i>FAIR VALUE</i>	24
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	25
9. TERMO DE ENCERRAMENTO	26
ANEXOS	
I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
II – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
III – TRATAMENTO POR FATORES	
IV –FLUXO DE CAIXA	
V- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
VI – DOCUMENTOS	
VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	
VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO	
IX - DECLARAÇÃO	

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Escritórios em São Paulo – SP

Solicitante	KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa de <i>Fair Value</i> do imóvel, para balizar tomada de decisão do cliente em possível aquisição.
Data de Referência	Março de 2024
Data da Vistoria	07 de fevereiro de 2024
Endereço	Avenida Horácio Lafer, 160 – HL Faria Lima – Itaim Bibi
Município	São Paulo – SP
Área BOMA	3.162,89 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Escritório
Idade	10 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)
Metodologia	Método da Capitalização de Renda
<i>Fair Value:</i>	R\$ 148.000.000,00 (Cento e quarenta e oito milhões de reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 9.643/2024, assinada em 30 de janeiro de 2024, a Colliers Technical Services LTDA (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida Horácio Lafer, 160 – Itaim Bibi – São Paulo – SP, referente à data-base de Março de 2024 para KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do Fair Value do referido imóvel localizado em São Paulo – SP, para balizar tomada de decisão do cliente em possível aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a 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.

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

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O *fair value* para venda do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Fair Value, definido pelo *Red Book* como:

Fair Value

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*¹

¹ Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*¹ – **Red Book**

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

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

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

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

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

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Matrículas de todos as salas comerciais, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, expedidos em 11/01/2024;
- Comprovantes IPTU de 2024;
- Contratos de locação e seus respectivos aditivos; e
- *Rent Roll* atualizado.

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	Unidade	Área BOMA (m ²)
<i>Rent Roll</i>	Conjunto 11	225,92
	Conjunto 12	225,92
	Conjunto 21	225,92
	Conjunto 22	225,92
	Conjunto 31	225,92
	Conjunto 32	225,92
	Conjunto 41 e 42	451,85
	Conjunto 51	225,92
	Conjunto 52	225,92
	Conjunto 61	225,92
	Conjunto 62	225,92
	Conjunto 91	225,92
	Conjunto 92	225,92

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área BOMA: 3.162,89 m² conforme *Rent Roll*;

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Avenida Horácio Lafer, 160 – Itaim Bibi
Município – Estado	São Paulo – SP
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Alto-Médio
Categoria de Uso Predominante	Comercial
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Comercial
Acessibilidade	Boa

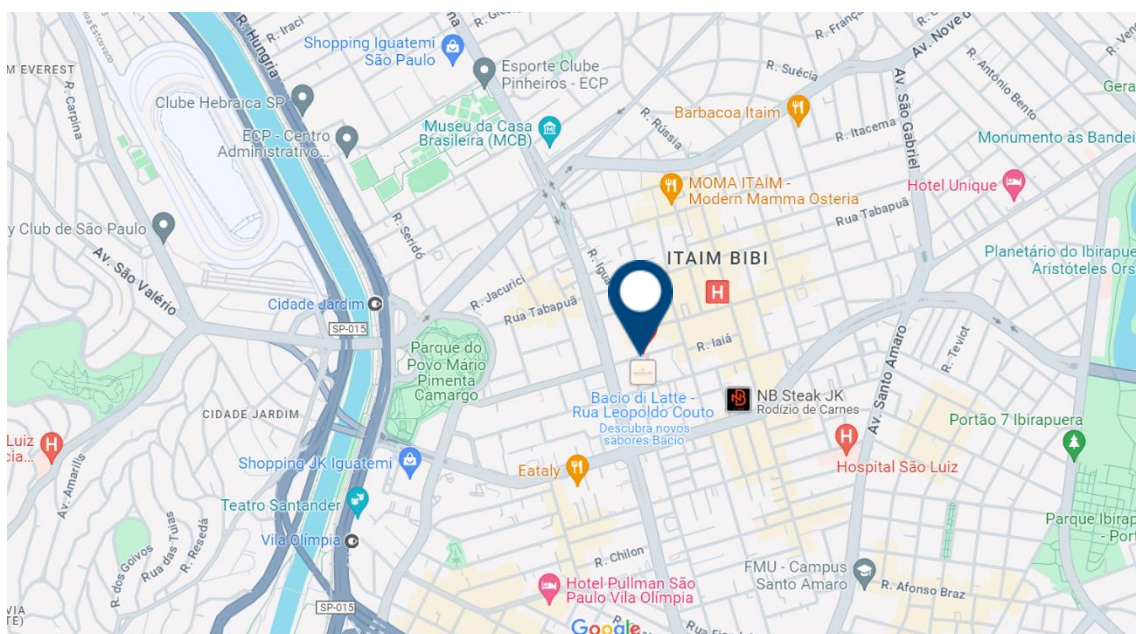


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

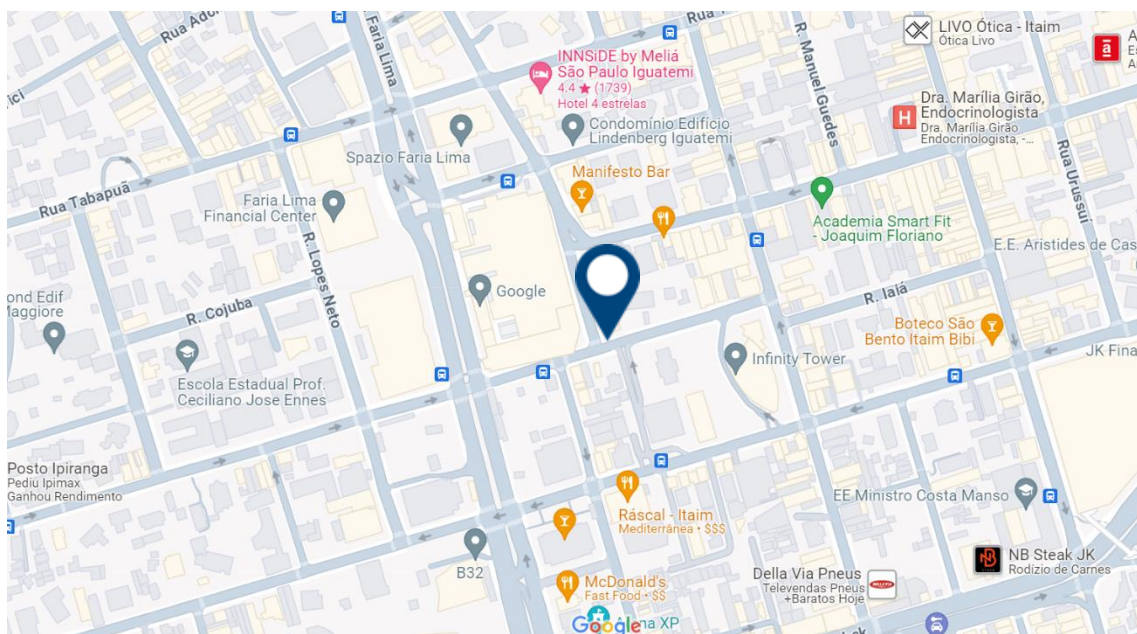


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

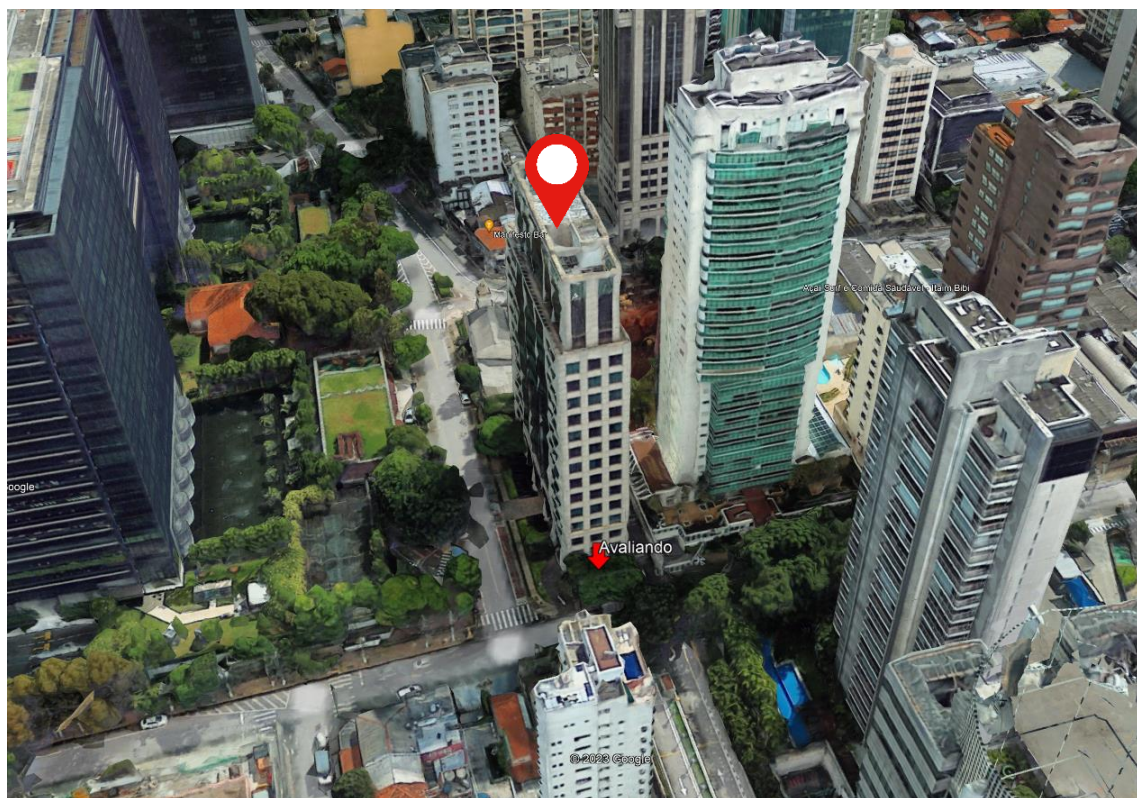


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO- FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características corporativa e residenciais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de edifícios corporativos, comércios de serviços.

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

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Ocupação da Região: Heterogênea

Ocupação Industrial: Inexistente

Ocupação Comercial: Expressiva

Ocupação Residencial: Expressiva de Padrão Alto.

Distância do Centro: 8 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 Cabeamento para Comunicação e Transmissão de Dados; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.

Atividades existentes em um raio de 500m: Bares; restaurantes, agências bancárias; estabelecimentos comerciais de pequeno, médio e grande porte; além de shopping centers

Pontos de Destaque: Parque do Povo, Shopping JK Iguatemi, Esporte Clube Pinheiros, Túnel Jânio Quadros e Marginal Pinheiros.

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.

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

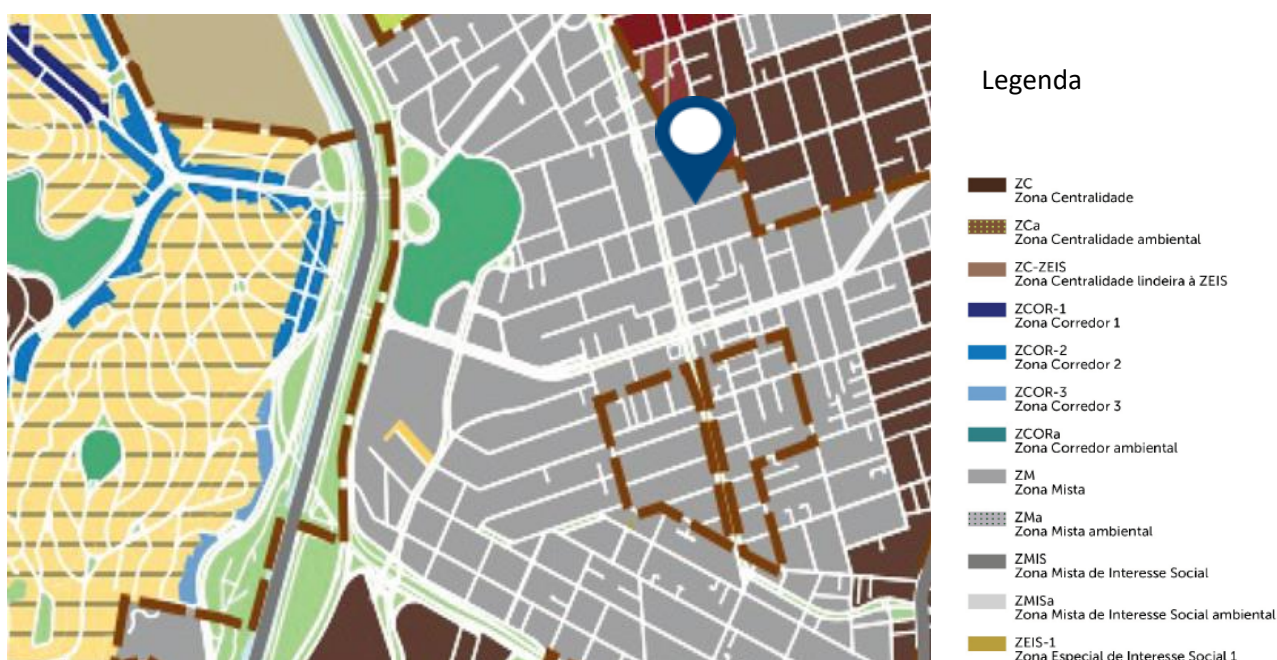


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO- SP

Para tal, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

Coefficiente de Aproveitamento Mínimo – 0,30 vez a área do terreno

Coefficiente de Aproveitamento Básico – 1,00 vez a área do terreno

Coefficiente de Aproveitamento Máximo – 2,00 vezes a área do terreno

Taxa de Ocupação – 85% da área do terreno, para lotes iguais ou superiores a 500 m²

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.

Além disso, o imóvel encontra-se em localização da Operação Urbana Faria Lima, no setor Faria Lima, que não possui mais estoque não residencial de acordo com o último posicionamento disponibilizado em 26 de dezembro de 2019 pela Prefeitura da Cidade de São Paulo, que é regida pela lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004. O imóvel encontra-se no subsetor 3C, conforme demonstração a seguir:

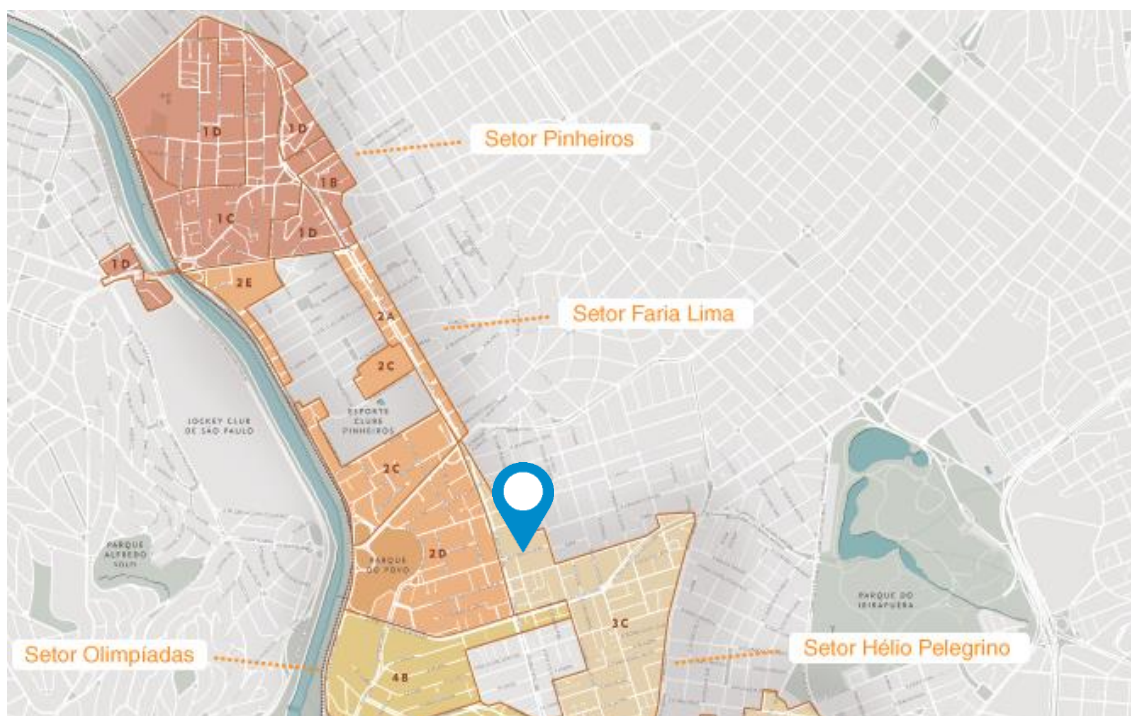


FIGURA 3 – MAPA DA OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA – FONTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

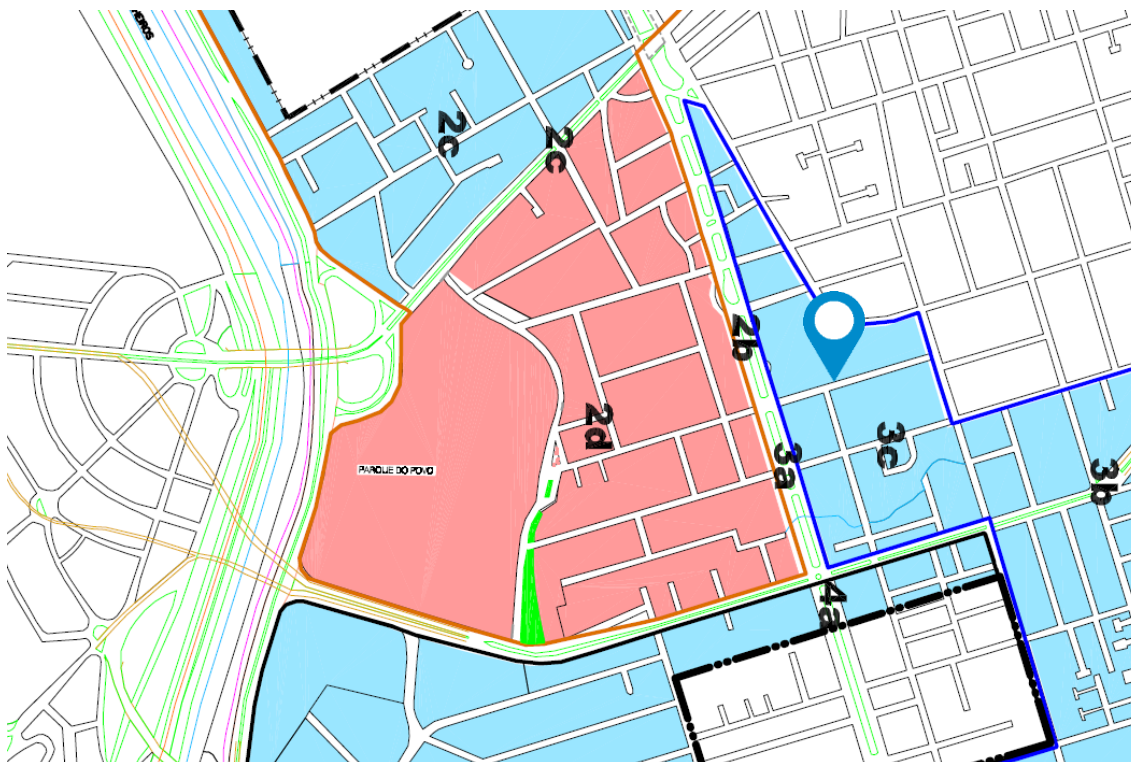


FIGURA 3 – MAPA DE SUBSETORES – FONTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Perímetro		CA		Gabarito Mudança de Uso		TO	
		Coluna A - F1		Coluna B - F2		Coluna C - F3	
Setor	Subsetores	Equivalência de 1 CEPAC em m² de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m² de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos		Equivalência de 1 CEPAC em m² de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv			Residencial	Com/Serv
SETOR 1 Pinheiros	1a	1,2	0,8	2		1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2		1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2		2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2		2,3	1,5
SETOR 2 Faria Lima	2a	0,8	0,5	1,5		0,8	0,5
	2b	0,9	0,6	1,5		0,9	0,6
	2c	1,1	0,8	1,5		1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5		0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5		1,8	1
SETOR 3 Hélio Pelegrino	3a	1,2	0,8	1,5		1,2	0,8
	3b	1,2	1	1,5		1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5		1,5	1
	3d	1,5	1	1,5		1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5		2,3	1,5
SETOR 4 Olimpíadas	4a	0,9	0,6	2		0,9	0,6
	4b	2	0,9	2		1,4	0,9
	4c	2	1,2	2		1,8	1,2
	4d	2	1	2		1,5	1

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 25,00m (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Configuração:	Polígono regular
Dimensão:	1.437,00 m ²
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Acesso pela Avenida Horácio Lafer
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não

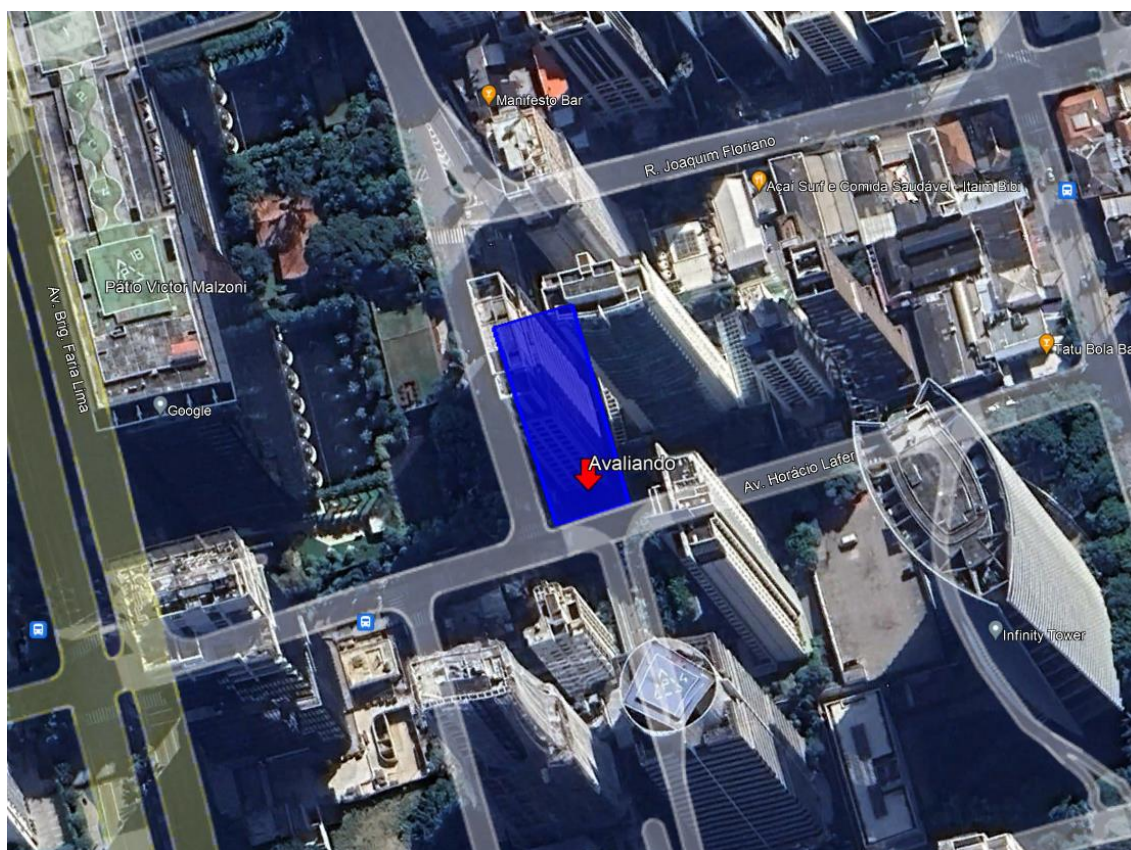


FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estas descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Escritórios
Estacionamento:	Os imóveis avaliados possuem 84 vagas no subsolo ao todo.
Estrutura:	Concreto armado
Fachada	Granito e vidro
Paredes:	Látex sobre massa nas áreas comuns; massa corrida com látex e <i>drywall</i> nos conjuntos e porcelanato nos sanitários
Idade:	10 anos (idade estimada)
Estado de Conservação:	Regular (C)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

A economia brasileira apresentou um bom desempenho no ano de 2023. Enquanto o Banco Central brasileiro projeta o crescimento do PIB 2,92%, o Fundo Monetário Internacional (FMI) finalizou o ano de 2023 com uma projeção de crescimento de 3,1%. Caso se confirme o crescimento previsto pelo FMI, a economia do Brasil passará a ser a nona economia mundial, subindo duas posições no ranking global, em relação a 2022. Até o terceiro trimestre de 2023 PIB acumulava alta 3,2% frente a 2022. Apesar do recuo no trimestre, o setor agropecuário continua sendo a principal performance setorial da economia em 2023, com destaque para o crescimento do consumo familiar e do setor de serviços.

Outro indicador positivo de 2023 foi o resultado da balança comercial, que teve um superávit recorde histórico. O resultado de US\$ 98,84 bilhões foi 60,6% maior que o salto de exportações e importações de 2022. Os principais setores que puxaram esse resultado positivo foram o setor agropecuário e a indústria extrativista.

Um dos principais impactos na economia no ano de 2023 foram as sucessivas quedas na taxa básica de juros (Selic) no segundo semestre, fechando o ano 2,0 p.p, abaixo do percentual inicial do ano, de 13,75% para 11,75%. Em janeiro de 2024, houve novo corte, com ajuste da taxa para 11,25%. Foram cinco quedas sucessivas que interromperam um período de aumento progressivo ocorrido desde março de 2021. A inflação foi outro indicador que permaneceu sob controle. O índice IPCA encerrou o ano de 2023 com um percentual acumulado de 4,62%. Desde o ano de 2020, o Brasil não conseguia encerrar o ano com inflação abaixo do teto estabelecido. Apesar do resultado acima da meta, a expectativa de instituições financeiras era uma média para a inflação de 5,31% em 2023.

Apesar do bom desempenho, o governo federal registrou um déficit primário de R\$ 230,5 bilhões em 2023. A valor foi acima dos R\$ 228,1 bilhões previstos no orçamento de 2023 e abaixo das expectativas do Ministério da Fazenda. A magnitude do déficit foi justificada a partir de uma decisão do Supremo Tribunal Federal, que determinou o pagamento de precatórios acumulados em 2022, após aprovação da uma emenda constitucional que desobrigava o governo a realizar os pagamentos no ano (PEC dos Precatórios). O resultado pode ser entendido como um alerta a um aumento no endividamento do governo ou dificuldade no atendimento das metas fiscais.

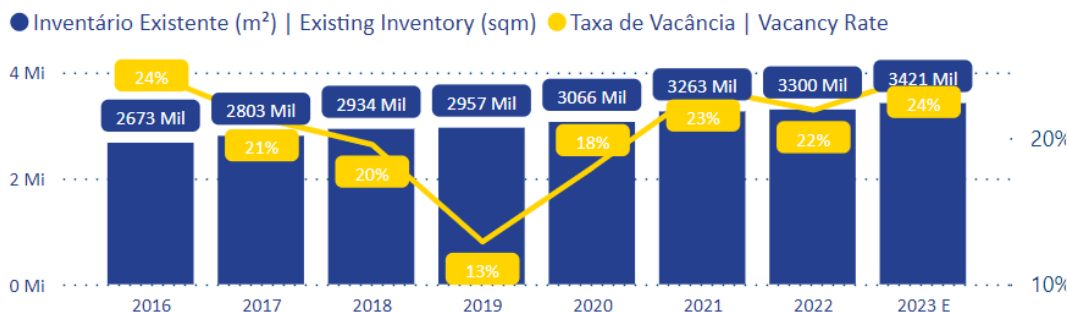
Atualmente, de acordo com o mais recente Relatório Focus do Banco Central (26/01/2024), a projeção para o crescimento do PIB é de 2,92% em 2023, 1,60% em 2024, 2,00% para 2025 e 2,00% em 2026. O IPCA previsto para 2024 é de 3,82%, de 3,521 para 2025, enquanto para 2026 e 2027 é de 3,50%. O IGP-M, tem projeções de 3,67% para 2024, 3,83% para 2025, 3,90% para 2026, e de 3,81% para 2027. A meta para a Taxa Selic, que atualmente está em 11,25%, é de, 9,00% em 2024, 8,50% em 2025, 2026 e 2027.

Panorama do Setor

Após registrar absorção líquida negativa no último trimestre, o índice voltou a ficar positivo em São Paulo. O saldo entre locações e devoluções de escritórios de alto padrão foi de 16 mil m², sendo a Chucri Zaidan e a Barra Funda as regiões onde o indicador foi mais expressivo, 10 mil m² e 7 mil m², respectivamente.

SÃO PAULO | Classe A+ A

Expectativa de manutenção nos preços de locação
Expectation of maintenance in prices of leases



Considerando absorção líquida de 30 mil m² em 2023.
Considering net absorption of 30 thousand sqm in 2023.

FIGURA 10 – EVOLUÇÃO DOS INDICADORES – FONTE: COLLIERS

Já a absorção bruta está em patamares semelhantes aos observados nos últimos 6 trimestres, 55 mil m². O destaque é a região Chucri Zaidan, que é responsável por 32% do inventário locado entre julho e setembro. As principais locações foram para empresas financeiras, hoteleira, coworking e de energia.

Se considerarmos o acumulado do ano, o indicador é de 149 mil m², 5% acima do registrado no mesmo período de 2022. É a maior absorção bruta acumulada desde o início da pandemia, conforme gráfico ao lado. O mercado Classe A+ e A não recebeu novo inventário no período. Assim, a taxa de vacância permaneceu estável, em 24%. Pinheiros, Nova Faria Lima, Paulista e JK estão abaixo de 10%, demonstrando a resiliência destas regiões.

Considerando todas as regiões, o preço médio pedido de locação dos escritórios classe A+ e A encerrou setembro em R\$ 100/m²/mês. Nove das 14 regiões monitoradas apresentam valores superiores à média da cidade. Enquanto a classe B terminou o período em R\$80/m²/mês. Seis das 14 regiões monitoradas estão acima de R\$100.

Comparado ao quarto trimestre de 2018, observa-se alta de 19% para Classe A+ e A e 14% para a Classe B. A diferença entre as duas classes aumentou de 20% para 25% nos últimos 5 anos.

Preço Médio Pedido de Locação (R\$/m²/mês)

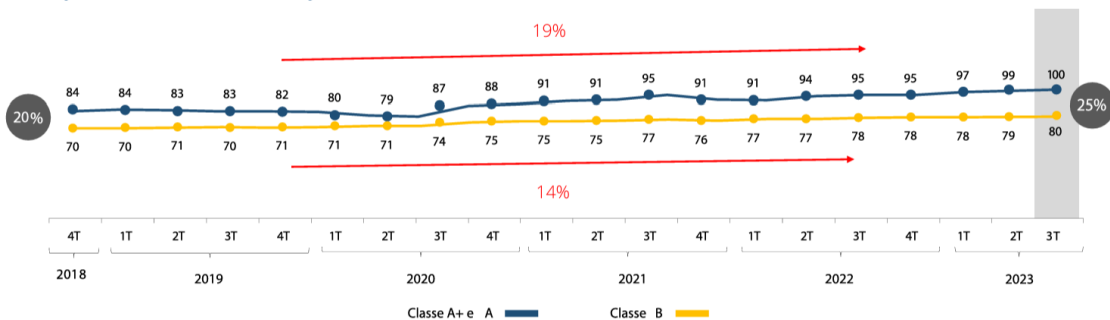


FIGURA 11 – COMPARATIVOS HISTÓRICO DE PREÇOS (CLASSE A+ A E B) – FONTE: COLLIERS

A previsão de entrega para os próximos anos é de aproximadamente 361 mil m², sendo 271 mil m² de Classe A+ e A, 44 mil m² de Classe B e 46 mil m² Boutique. A Chácara Santo Antônio deve

receber 26% deste inventário previsto, seguido por Chucri Zaidan e Itaim Bibi, com 19% e 13%, respectivamente.

Classe A+ e A							
Região	Inventário Existente	Taxa de Vacância	Absorção Líquida	Absorção Bruta	Construção	Projeto	Preço Pedido (R\$/m ² /mês)
Barra Funda	232,576	31%	7,772	9,189	0	0	79
Berrini	279,525	18%	790	4,857	0	0	95
Chácara Santo Antônio	191,342	39%	0	2,169	95,262	50,000	63
Chucri Zaidan	811,023	33%	10,041	17,681	66,000	77,000	101
Faria Lima	47,376	38%	0	0	0	0	180
Itaim Bibi	59,604	17%	0	0	31,342	7,460	264
JK	297,419	8%	-2,835	779	0	0	205
Marginal Pinheiros	379,522	39%	1,162	2,191	32,513	18,785	63
Nova Faria Lima	428,498	5%	720	5,213	13,498	0	225
Paulista	156,533	7%	-429	1,622	0	0	134
Pinheiros	229,257	4%	461	6,939	9,290	35,050	113
Rebouças	6,975	100%	0	0	23,259	25,984	145
Santo Amaro	98,985	58%	-2,637	622	0	0	27
Vila Olímpia	177,165	20%	1,123	3,410	0	0	181
São Paulo	3,395,799	24%	16,168	54,670	271,163	214,279	100

FIGURA 12 – COMPARATIVOS ENTRE REGIÕES (CLASSE A+ A) – FONTE: COLLIERS

Mercado imobiliário local

A localização do imóvel, de fato é um grande apelo comercial, pois se apresenta em uma das principais vias da cidade, com referência não apenas como centro financeiro, mas também de forma turística, com amplo acesso à serviços, transporte e infraestrutura. Analisando o mercado imobiliário local nota-se muitos imóveis de mesma tipologia em um padrão construtivo similar ao imóvel em estudo, porém com taxas de vacância cada vez menores.

Observando a oferta de conjuntos na região encontram-se com dimensões entre 820,43 m² a 2.053,84 m² de área e valores ofertados que variam de R\$ 185,00/m²mês a R\$ 295,00/m². mês para locação, com variação ligada à localização, padrão construtivo, idade, área e estado de conservação.

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

Cenário de Liquidez para Locação:	Média
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Média
Prazo de Absorção para Locação:	4 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Pequena
Prazo de Absorção para Venda:	6 a 12 meses
Público-alvo Venda:	Empresas e investidores corporativos do mercado imobiliário.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 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 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*.

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

7.2 METODOLOGIA

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

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

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

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

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 05 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

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

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

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

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VII – Tabelas para Avaliação 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:

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

Onde:

F_{transp}: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

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

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,

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

(Área do avaliando)

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:

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

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

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

Fator Depreciação (F Depreciação)

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

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação

(Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo 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

Fator Vagas de Garagem

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

O valor locativo das vagas foi estimado em R\$ 250,00 /vaga /mês, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel.

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área BOMA:	225,92 m ²
Quantidade de Vagas:	12,00
Valor da Vaga (R\$/mês):	250
Índice de Local:	319,00
Padrão da Construção:	3,066
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	10
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	0,886
Cota-parte de terreno:	40%
Cota-parte de construção:	60%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

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

Valor Unitário de Locação: R\$ 284,01/m². mês

7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de locação pelas áreas Boma do imóvel mais o valor unitário de vaga de garagem vezes o número de vagas, obteve-se o seguinte resultado:

Valor Unitário de Locação x Área Boma (conjunto) + Vagas de Garagem x Valor da Vaga.

R\$ (284,01/m².mês x 225,92 m²) + (12 vagas x R\$ 250,00) .

Valor de Mercado para locação conjunto: R\$ 67.164,48/mês x quantidade de conjuntos

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação R\$ 938.000,00/mês
(Novecentos e trinta e oito mil reais mensais)

Nota: Dividindo-se o valor de locação pela área total do imóvel, o valor unitário de locação é:

Valor Unitário de Locação: R\$ 296,35/m²/mês

7.4 FAIR VALUE

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

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

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

- Aluguel – Contrato Vigente

Os dados de contrato foram suprimidos por conter informações confidenciais.

- Aluguel – Contrato Hipotético

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

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.4 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 4 meses
- Carência: 2 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Crescimento Real – Ano 1: 0,00% ao ano
- Crescimento Real – Ano 2: 1,50% ao ano
- Crescimento Real – Ano 3: 2,00% ao ano
- Crescimento Real – Estabilizado: 2,00% ao ano

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Manutenção/Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 4 meses, considerando probabilidade de renovação de 75%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 10,00/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 32,00/m²/mês

- Comissão de Locação

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

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 2,00% do valor de venda.

- Fundo de Reposição de Ativo

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

Considerou-se para este imóvel um FRA de 2,00% sobre o valor locativo mensal.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,50% a.a.:

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

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

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

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

7.4.2 FAIR VALUE

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 148.000.000,00
(Cento e quarenta e oito milhões de reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value : **R\$ 148.000.000,00**

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

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

Fair Value: R\$ 148.000.000,00
(Cento e quarenta e oito milhões de 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 26 (vinte e seis) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 20 de março de 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

Anexo I

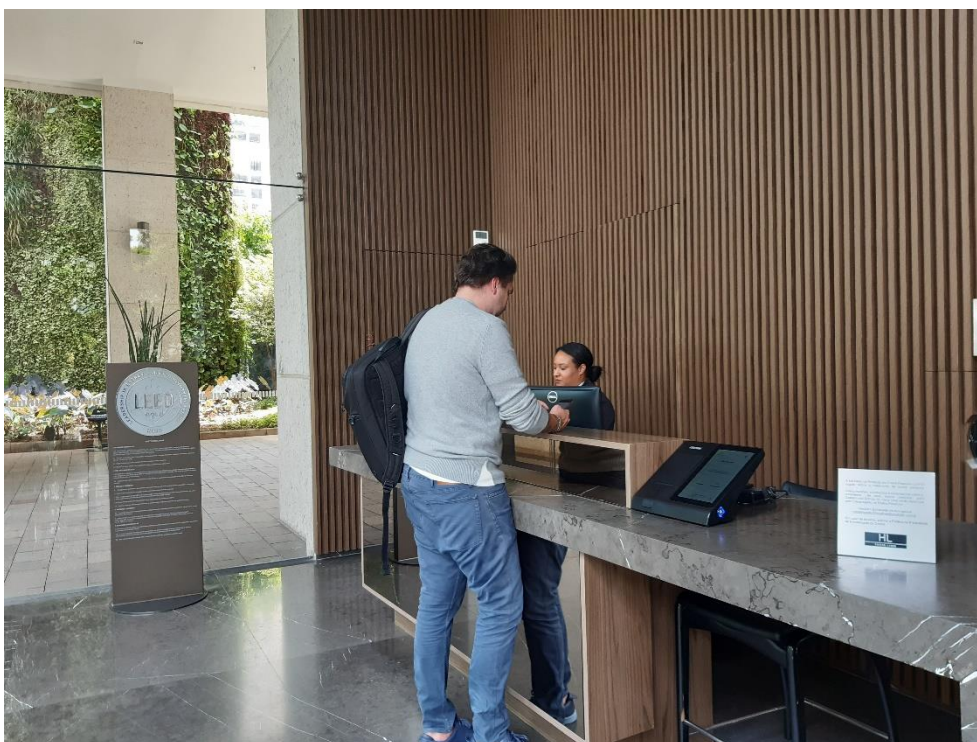
Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel para a Rua Victor Malzoni



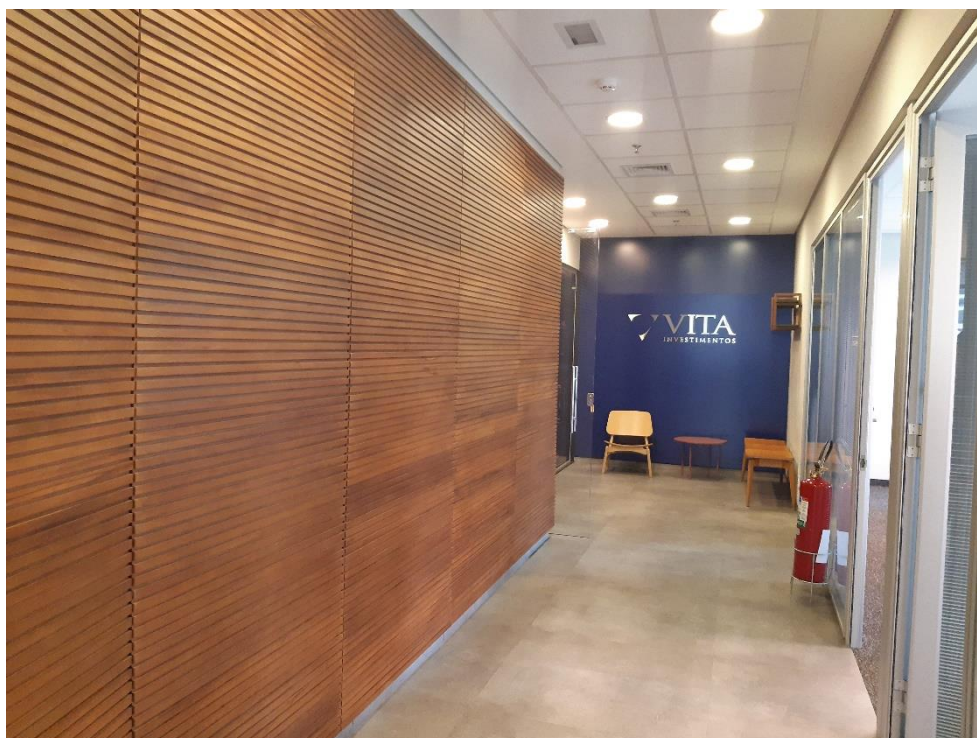
Fachada do imóvel para a Avenida Horácio Lafer



Recepção



Área técnica – gerador



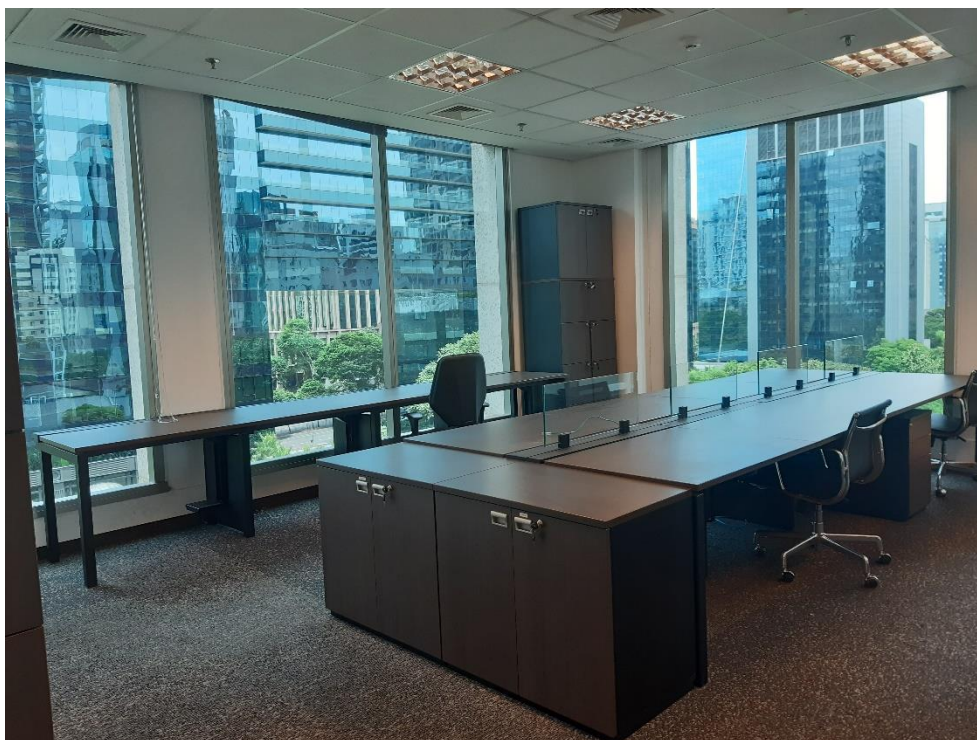
Vista interna do imóvel



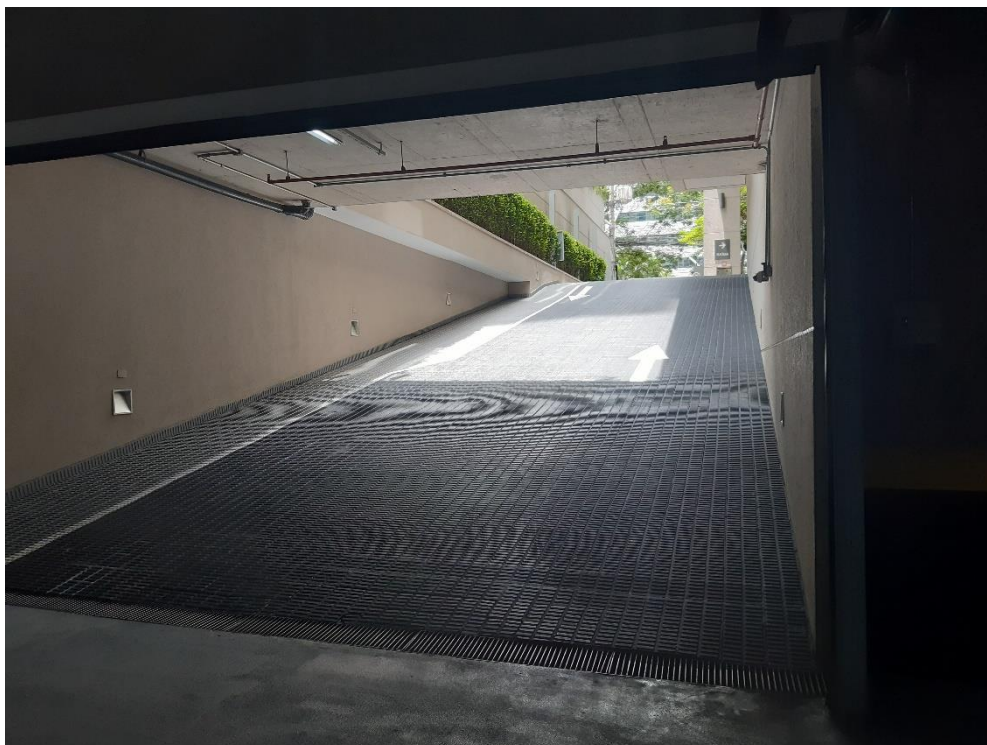
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



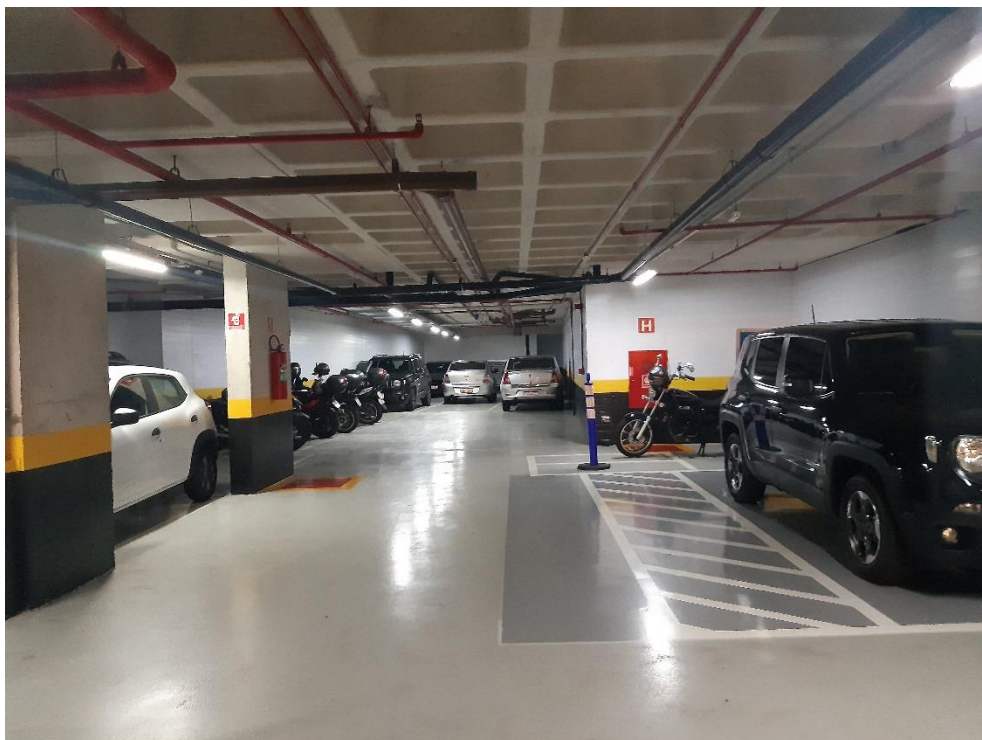
Vista interna do imóvel



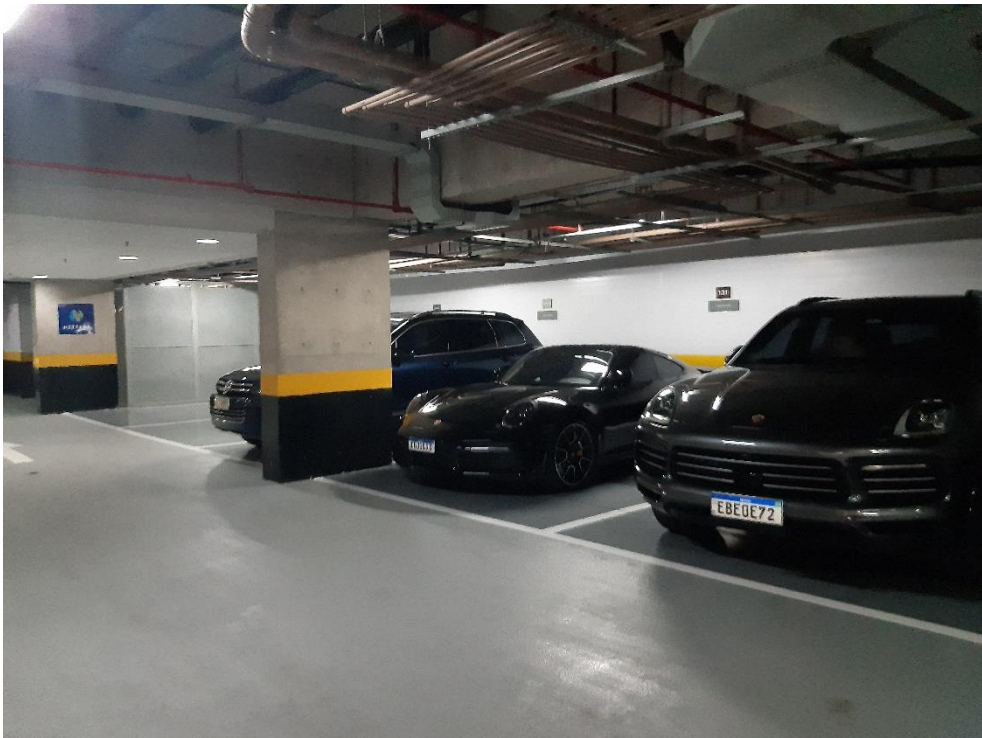
Rampa de acesso ao estacionamento



Bicicletário



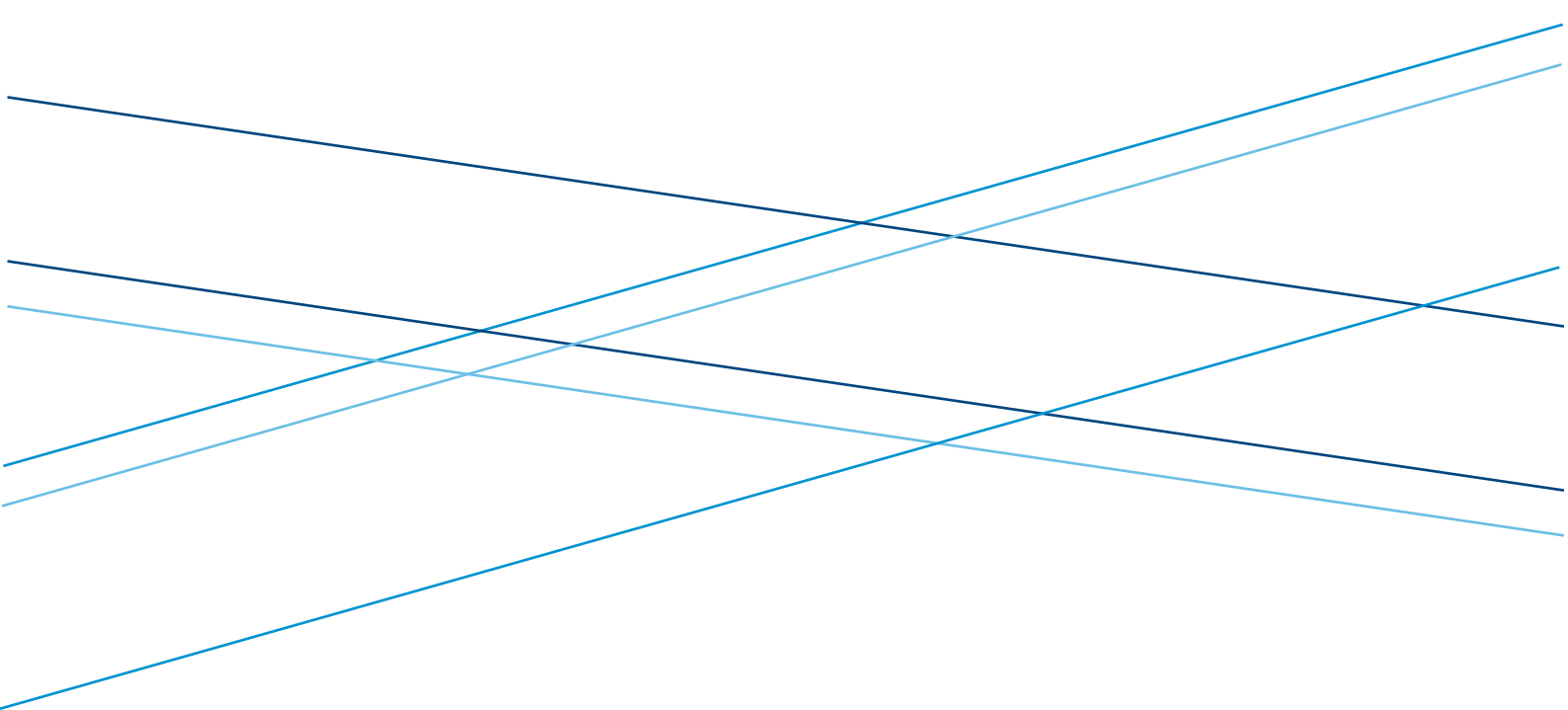
Estacionamento



Estacionamento

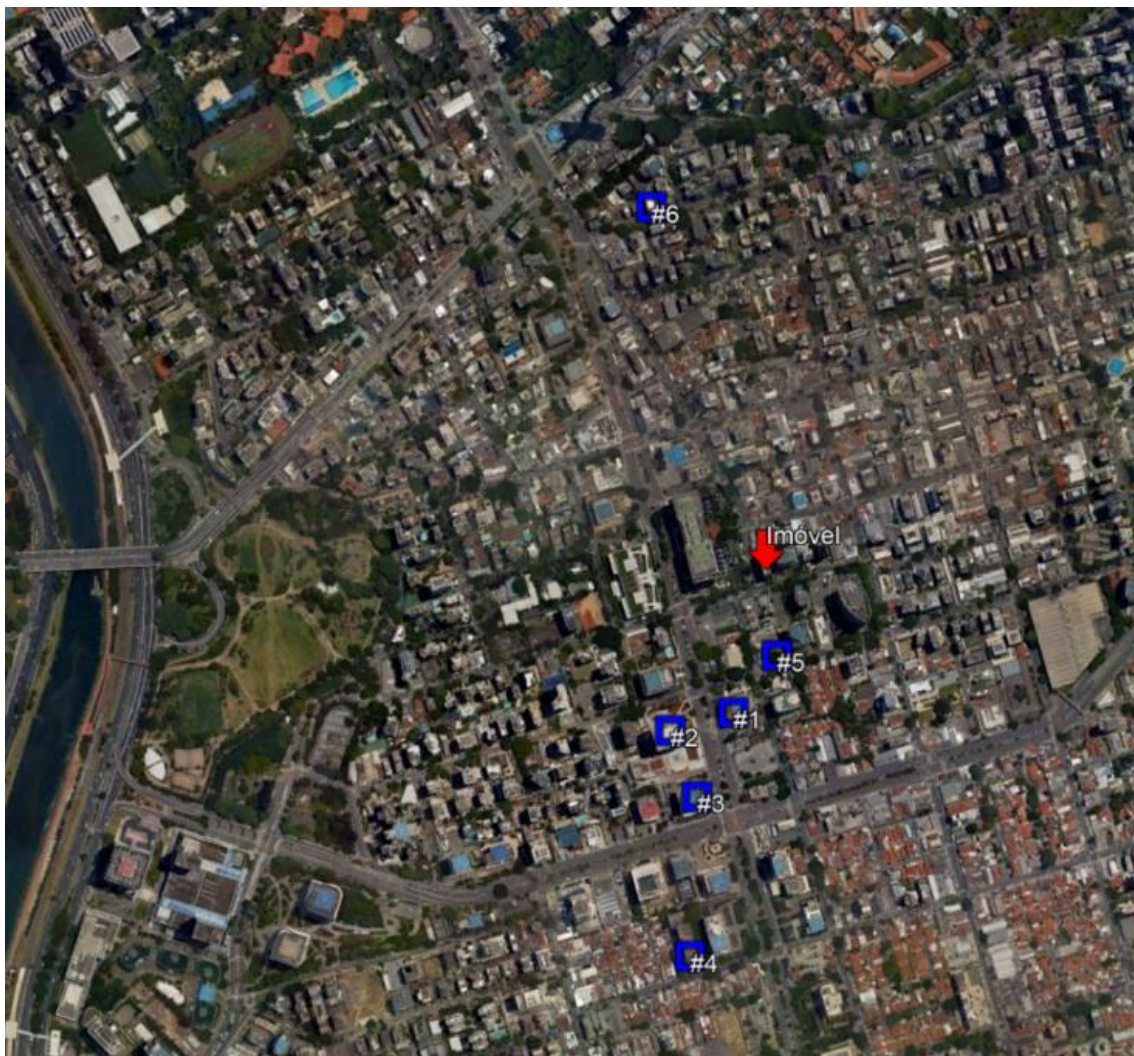
Anexo II

Elementos Comparativos



#	Endereço	Área BOMA	Vagas	Preço	Oferta/Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m ² .mês	Fonte de Informação
	Objeto Avenida Horácio Lafar, 160	225,92 m ²	12	N/A	N/A	10	C	0,886	3,066	296,57	N/A
1	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729 (Bismann 29)	1.164,78 m ²	40	R\$ 232.956,00	Oferta	25	C	0,687	3,066	200,00	CBRE - (11) 5185-4688
2	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732 (Bismann 32)	2.053,84 m ²	51	R\$ 605.882,80	Oferta	4	A	0,965	3,066	295,00	CBRE - (11) 5185-4688
3	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900 (Petro Mariz -)	1.394,25 m ²	37	R\$ 278.850,00	Oferta	21	C	0,747	3,066	200,00	CBRE - (11) 5185-4688
4	Rua Ministro Jesuino Cardoso, 454 (The One)	1.220,00 m ²	34	R\$ 256.200,00	Oferta	12	B	0,879	3,066	210,00	Innova - (11) 3044-6917
5	Rua Leopoldo Corto Magalhaes Junior, 822 (Ulion Fax)	608,41 m ²	12	R\$ 188.607,10	Oferta	10	B	0,902	3,066	310,000	VBI - (11) 97634-9330
6	Rua Jerônimo da Veiga, 384 (Platinum Offices)	218,00 m ²	6	R\$ 80.660,00	Oferta	23	C	0,718	3,066	370,000	CSHG - (11) 3701-8420

Localização aproximada dos elementos comparativos:



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	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n \pm 1$)	Valor Unitário Homogeneizado por
1	171,410	1,000	1,228	1,000	1,174	1,402	240,32
2	259,290	1,000	1,318	1,000	0,951	1,269	329,04
3	173,370	1,000	1,255	1,000	1,112	1,367	237,00
4	182,030	1,000	1,235	1,000	1,005	1,240	225,72
5	274,070	0,983	1,132	1,000	0,990	1,105	302,85
6	326,120	1,000	0,991	1,000	1,141	1,132	369,17

* Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada.

Cálculo do Valor Unitário Básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL

Soma dos Valores Unitários (R\$/m².mês):	1.704,09
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m².mês:	284,01
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m².mês):	198,81
Limite Superior (R\$/m².mês):	369,22
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m².mês):	1.704,09
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m².mês:	284,01

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 Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão (R\$/m ² .mês):	58,57
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	248,72
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	319,31

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\$/m ² .mês):	225,72
--	--------

Limite Superior (R\$/m ² .mês):	369,17
--	--------

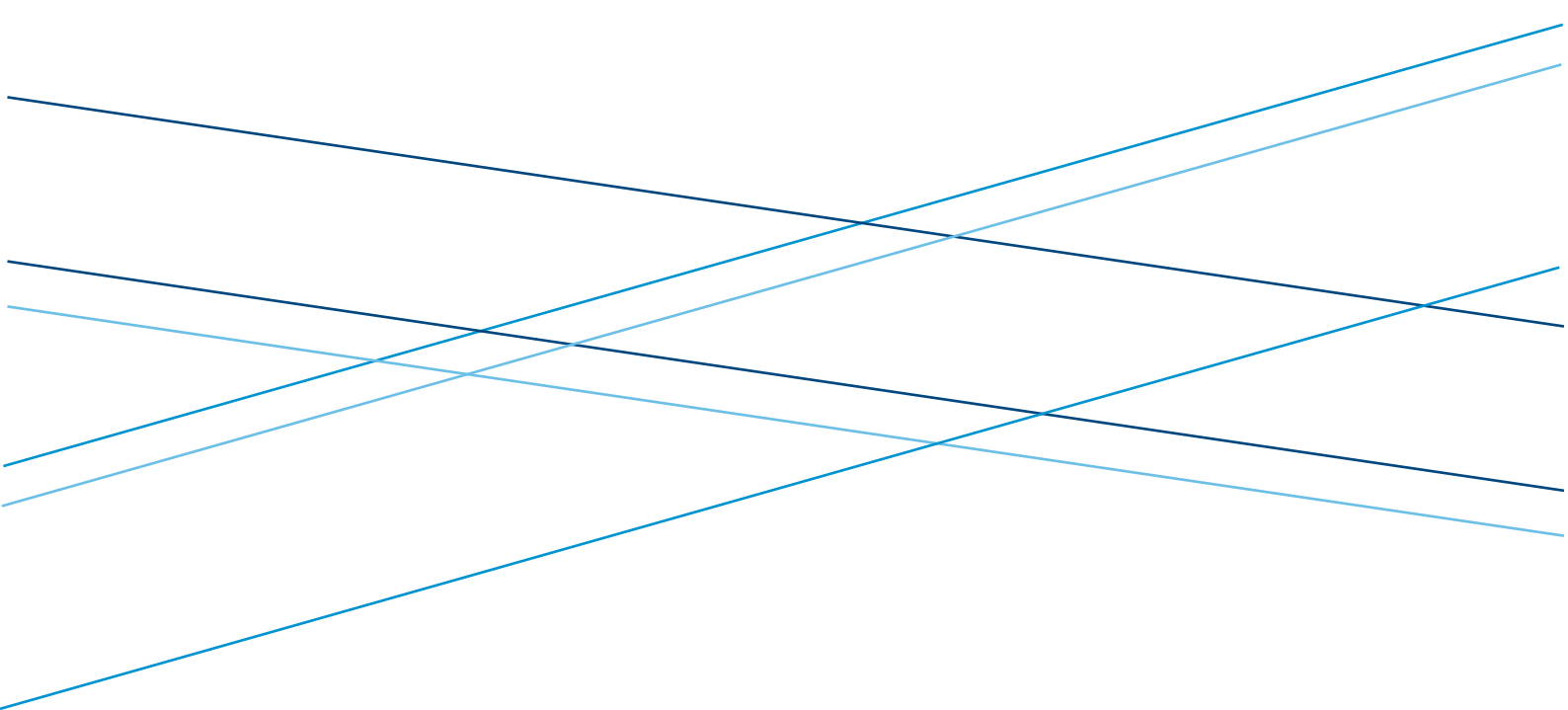
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média

Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	241,41
--	--------

Limite Superior (R\$/m ² .mês):	326,62
--	--------

Anexo IV

Fluxo de Caixa





Kinea - HL Faria Lima Versão Final

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										
Receitas de locação	9.975.045	10.937.524	10.233.542	10.861.028	11.023.775	10.986.008	12.008.193	11.274.043	11.781.288	12.080.053
Total Receitas Brutas	9.975.045	10.937.524	10.233.542	10.861.028	11.023.775	10.986.008	12.008.193	11.274.043	11.781.288	12.080.053
Outras Receitas										
Outras Receitas	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Total Outras Receitas	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Despesas de Operação										
Condomínio	26.601	0	28.918	20.755	15.050	28.918	0	28.918	21.688	21.688
IPTU	8.313	0	9.037	6.486	4.703	9.037	0	9.037	6.778	6.778
Total Despesas de Operação	34.914	0	37.955	27.241	19.753	37.955	0	37.955	28.466	28.466
Resultado Operacional Líquido	10.000.131	10.997.524	10.255.587	10.893.787	11.064.022	11.008.053	12.068.193	11.296.088	11.812.822	12.111.587
Comissão de Locação e FRA										
Comissão de locação	175.879	0	104.049	79.598	81.190	110.419	0	114.879	87.882	89.640
FRA	200.701	219.950	205.871	218.421	221.675	220.920	241.364	226.681	236.826	242.801
Total Comissão de Locação e FRA	376.580	219.950	309.920	298.019	302.865	331.339	241.364	341.560	324.708	332.441
Perpetuidade										
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	161.487.832
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.229.757
Valor de Venda Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	158.258.075
Fluxo de Caixa	9.623.551	10.777.574	9.945.667	10.595.768	10.761.157	10.676.714	11.826.829	10.954.528	11.488.114	170.037.221

Anexo V

Especificação da Avaliação

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

Grau de Fundamentação

Método Comparativo

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

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

PONTUAÇÃO

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

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

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

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

Para indicação de valor

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

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

Grau de Precisão

Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	248,72
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	319,31
Amplitude (R\$/m ² /mês):	70,59
Média (R\$/m ² /mês):	284,01
Amplitude/Média:	25%
Grau de Precisão	III

GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Anexo VI

Documentos



Os documentos recebidos estão disponíveis para consulta em nosso banco de dados. Em caso de necessidade, favor entrar em contato.

Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

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

atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.

14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Anexo VIII

Tabelas para Avaliação

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

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

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

II. Melhoramentos Públicos

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

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8

Terra	0
-------	---

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

III. Características de Ocupação

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

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

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60

50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

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

Tabela 2 – Fatores de Topografia

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

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

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

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

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

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

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

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

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

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980

	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

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

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

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

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180

	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

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

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

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

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

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

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

	Luxo	50	0,20
--	------	----	------

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

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

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

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

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

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

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

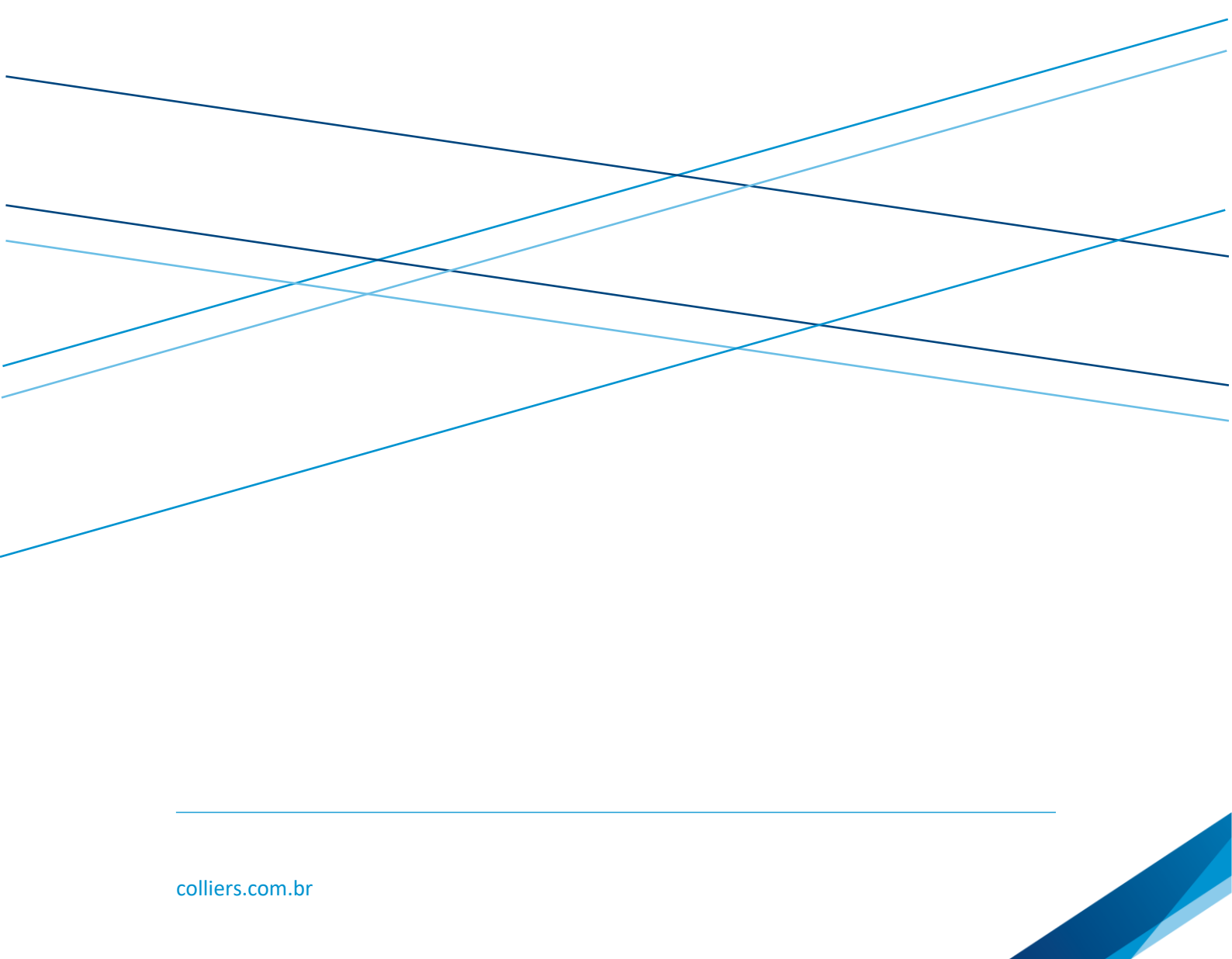
Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A 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	0,3616	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	0,6904	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0379	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	0,0485	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6621	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

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

Anexo IX

Declaração



Ref: Avaliação do imóvel na Avenida Horácio Lafer, 160 – Itaim Bibi – São Paulo – SP

A Colliers Technical Service LTDA declara que:

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