



## Avaliação de Imóvel Comercial



## Laudo de Avaliação

Nº 10.4047/21

Preparado para: FII RENDA CORPORATIVA

Referência: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510  
Itaim Bibi – São Paulo – SP

Dezembro, 2021

28 de dezembro de 2021

FII Renda Corporativa

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

Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510 – Itaim Bibi – São Paulo – SP.

De acordo com a proposta nº 8.320/2021, assinada na data de 08 de dezembro de 2021, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 17 de dezembro de 2021, vistoria esta realizada pelo consultor técnico Erick Gonçalves, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado.

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

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

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

*FABIO SODEYAMA*

Fábio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | Responsável Técnico

## ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO .....	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	7
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO .....	7
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....	9
4.3	ZONEAMENTO .....	10
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	12
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	12
5.2	DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO .....	13
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	14
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	20
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....	20
7.2	METODOLOGIA .....	20
7.3	VALOR DE LOCAÇÃO .....	21
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS .....	21
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES .....	21
7.3.3	SITUAÇÃO PARADIGMA .....	24
7.3.4	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO .....	24
7.3.5	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO .....	24
7.4	VALOR DE MERCADO .....	26
7.4.1	PREMISSAS .....	26
7.4.2	VALOR DE MERCADO .....	28
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES .....	29
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO .....	30

### 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

### IMÓVEL COMERCIAL EM SÃO PAULO – SP

<b>Solicitante:</b>	FII Renda Corporativa
<b>Finalidade e Uso pretendido:</b>	Estimativa do valor de mercado e valor de liquidação forçada para balizar aquisição
<b>Data de Referência:</b>	Dezembro de 2021
<b>Data da Vistoria:</b>	17 de dezembro de 2021
<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510 – Itaim Bibi
<b>Município:</b>	São Paulo – SP
<b>Área BOMA:</b>	4.863,70 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
<b>Tipologia do Imóvel:</b>	Conjuntos comerciais corporativos localizados no edifício JK Financial Center
<b>Metodologias:</b>	Locação: Método Comparativo Direto Venda: Método da Capitalização da Renda
<b>Valor de Mercado:</b>	R\$ 124.600.000,00 (Cento e vinte e quatro milhões e seiscentos mil reais)
<b>Grau de Fundamentação Obtido:</b>	Locação: Grau II Valor de Mercado: Grau III
<b>Grau de Precisão Obtido:</b>	Locação: Grau III Valor de Mercado: Não Aplicável



## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 8.320/2021, assinada na data de 8 de dezembro de 2021, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.461/1.485 – Pinheiros – São Paulo – SP, para a data-base de novembro de 2021 para Jive Investments, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado e valor de liquidação forçada do referido imóvel localizado em São Paulo – SP, para tomada de decisão e futura aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

Durante a realização da vistoria, não houve permissão para o registro fotográfico dos conjuntos do 8º e 10º pavimento.

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

O valor de mercado 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.

A base de valor adotada foi a do Valor de Mercado, definido pelo *Red Book* como:

### Valor de mercado

*“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário/vendedor e um locador/proprietário dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão. ”*

Para o presente trabalho também se adotou o Valor de Liquidação Forçada, definido como *“O preço à vista que um bem poderá alcançar se exposto a uma venda imediata em um mercado aberto, com o comprador e o vendedor, ambos tendo pleno conhecimento de todos os usos e utilidades do bem transacionado, estando o vendedor compelido a vender e o estando o comprador não compelido a comprar. ”*

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

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

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

### 3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

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

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia das Certidões de Matrícula n.º 19.440, 19.441, 19.442, 19.443, 19.456 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP, expedidas em 18/03/2021;
- Cópia dos Contratos de Locação e aditivos.

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 nas tabelas abaixo:

Documento	Área Privativa	Área Comum	Área Construída Total	Vagas de Estacionamento
Matrícula 145.808	406,90 m <sup>2</sup>	589,84 m <sup>2</sup>	995,93 m <sup>2</sup>	14
Matrícula 145.809	487,25 m <sup>2</sup>	684,53 m <sup>2</sup>	1.171,78 m <sup>2</sup>	16
Matrícula 145.810	406,90 m <sup>2</sup>	589,84 m <sup>2</sup>	995,93 m <sup>2</sup>	14
Matrícula 145.811	487,25 m <sup>2</sup>	684,53 m <sup>2</sup>	1.171,78 m <sup>2</sup>	16
Matrícula 145.812	406,90 m <sup>2</sup>	589,84 m <sup>2</sup>	995,93 m <sup>2</sup>	14
Matrícula 145.813	487,25 m <sup>2</sup>	684,53 m <sup>2</sup>	1.171,78 m <sup>2</sup>	16
Matrícula 145.814	406,90 m <sup>2</sup>	589,84 m <sup>2</sup>	995,93 m <sup>2</sup>	14
Matrícula 145.815	487,25 m <sup>2</sup>	684,53 m <sup>2</sup>	1.171,78 m <sup>2</sup>	16
Matrícula 145.816	406,90 m <sup>2</sup>	589,84 m <sup>2</sup>	995,93 m <sup>2</sup>	14
Matrícula 145.817	487,25 m <sup>2</sup>	684,53 m <sup>2</sup>	1.171,78 m <sup>2</sup>	16
Matrícula 145.826	18,48 m <sup>2</sup>	39,65 m <sup>2</sup>	58,13 m <sup>2</sup>	-
Matrícula 145.827	18,48 m <sup>2</sup>	39,65 m <sup>2</sup>	58,13 m <sup>2</sup>	-
Matrícula 145.828	18,48 m <sup>2</sup>	39,65 m <sup>2</sup>	58,13 m <sup>2</sup>	-
Matrícula 145.829	18,48 m <sup>2</sup>	39,65 m <sup>2</sup>	58,13 m <sup>2</sup>	-
Matrícula 145.830	18,48 m <sup>2</sup>	39,65 m <sup>2</sup>	58,13 m <sup>2</sup>	-
Matrícula 145.832	9,24 m <sup>2</sup>	19,82 m <sup>2</sup>	29,06 m <sup>2</sup>	-
Matrícula 145.823	9,24 m <sup>2</sup>	19,82 m <sup>2</sup>	29,06 m <sup>2</sup>	-

Documento	Área Privativa	Área Comum	Área Construída Total	Área BOMA	Vagas de Estacionamento
Contrato de Locação – Arteris	1.788,30 m <sup>2</sup>	2.548,74 m <sup>2</sup>	4.337,04 m <sup>2</sup>	1.945,48 m <sup>2</sup>	14
Contrato de Locação – FINEP	893,34 m <sup>2</sup>	1.274,37 m <sup>2</sup>	2.167,71 m <sup>2</sup>	972,74 m <sup>2</sup>	30
Contrato de Locação – Lifetime	893,34 m <sup>2</sup>	1.274,37 m <sup>2</sup>	2.167,71 m <sup>2</sup>	972,74 m <sup>2</sup>	30
Contrato de Locação – Wald	893,34 m <sup>2</sup>	1.274,37 m <sup>2</sup>	2.167,71 m <sup>2</sup>	972,74 m <sup>2</sup>	30

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área BOMA Total: 4.863,70 m<sup>2</sup> (conforme contratos de locação supracitados):

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Avenida Juscelino Kubitschek, 510 – Itaim Bibi
Cidade – Estado:	São Paulo – SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Alto
Categoria de Uso Predominante:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Em alta
Vocação:	Comercial
Acessibilidade:	Boa

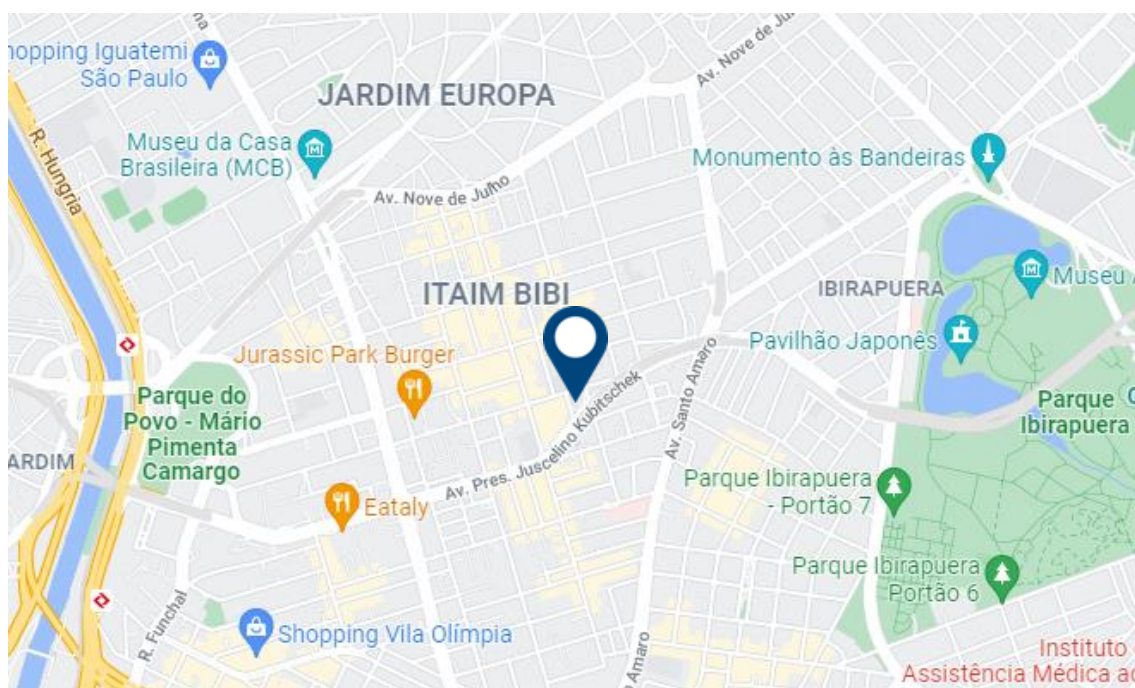


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS



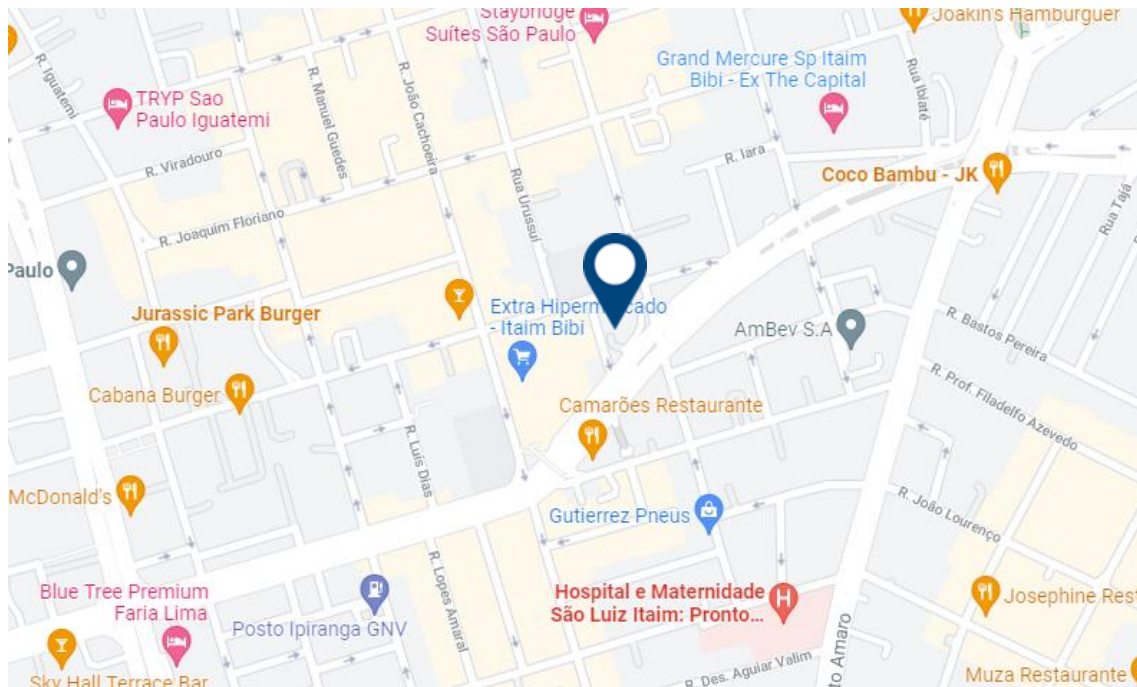


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

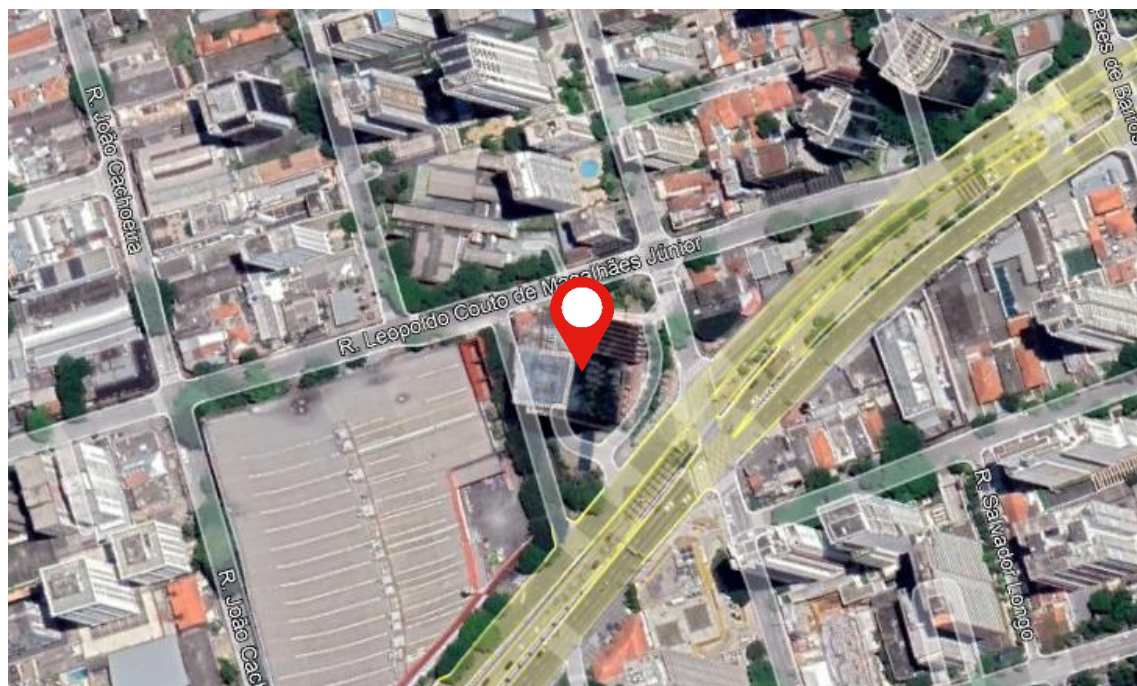


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

## 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel está localizado em uma região de característica comercial, de forma mais específica, como um dos polos de conjuntos corporativos da cidade de São Paulo, próximo a outras regiões de característica similar. Além disso, a destaque para a concentração de shopping centers próximos. Ocupação residencial é em maioria em condomínios verticais, mas ocorrem de maneira menos frequente do que edifícios comerciais.

Assim como a Av. Paulista e Av. Brig. Faria Lima, a Av. Juscelino Kubitschek é uma das principais vias comerciais da cidade de São Paulo. Há fácil acesso para o imóvel para outras regiões da capital paulista, por estar localizado próximo a Marginal Pinheiros e ao Complexo Viário Ayrton Senna.

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

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

<b>Distância do Centro:</b>	9,8 km
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
<b>Transporte Público:</b>	Linhas de ônibus que trafegam pela Avenida Brigadeiro Faria Lima e pelas ruas Tabapuã e Joaquim Floriano, algumas integradas ao metrô
<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Avenida Juscelino Kubitschek e ruas Dr. Chafik Juvenal Chede e Bandeira Paulista
<b>Atividades Econômicas em um Raio de 500m:</b>	Agências Bancárias, Restaurantes, Bares, Posto de Gasolina, Escolas, Serviço de Saúde, Hotéis, Estacionamentos, Mercados, Farmácias, e outros comércios de âmbito local.
<b>Pontos de Destaque:</b>	Avenida Brigadeiro Faria Lima, Shopping Iguatemi e Parque do Povo.

### 4.3 ZONEAMENTO

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

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

Posto isso, de acordo com 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:

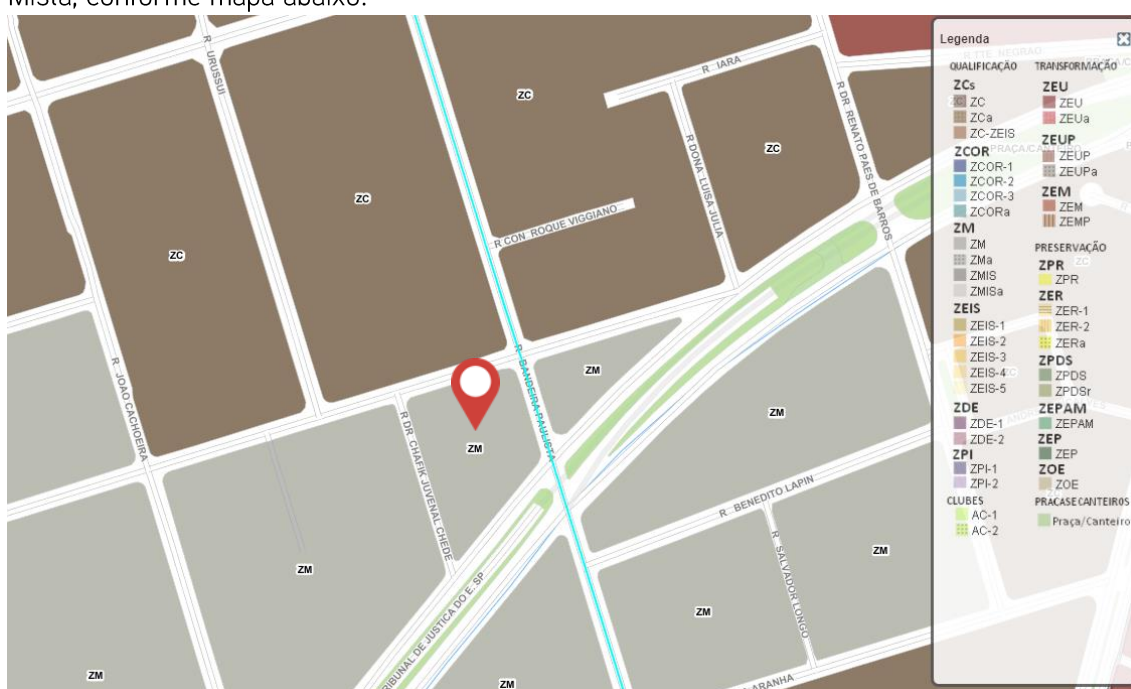


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO - SP

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

- > Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,0 vez a área do terreno;
- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,0 vezes a área do terreno
- > Taxa de Ocupação – 85 % da área do terreno
- > Gabarito – 20 m

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

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

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

O gabarito delimita a altura da edificação.



## 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

<b>Frente:</b>	Como frente principal possui aproximadamente 76,00m para a Avenida Juscelino Kubitschek, através de estimativa realizada pelo <i>Google Earth</i>
<b>Configuração:</b>	Polígono irregular
<b>Infraestrutura:</b>	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
<b>Acesso:</b>	Avenidas Juscelino Kubitschek, Rua Bandeira Paulista, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior
<b>Topografia:</b>	Plana
<b>Interferências Físicas:</b>	Não
<b>Restrições Ambientais:</b>	Não



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



## 5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

<b>Tipologia do Imóvel:</b>	Conjuntos comerciais corporativos sob nº 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121 e 122
<b>Área BOMA:</b>	81 e 82: 972,74 m <sup>2</sup> ; 91 e 92: 972,74 m <sup>2</sup> ; 101 e 102: 972,74 m <sup>2</sup> ; 111 e 112: 972,74 m <sup>2</sup> ; 121 e 122: 972,74 m <sup>2</sup> ; TOTAL: 4.863,70 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
<b>Estacionamento:</b>	Os pavimentos têm à disposição 30 vagas de garagem cada um. No total, são 150 vagas indeterminadas localizadas no subsolo do edifício:
<b>Estrutura:</b>	Concreto armado
<b>Cobertura:</b>	Heliponto e laje impermeabilizada
<b>Fachada</b>	Pele de vidro
<b>Piso:</b>	Porcelanato, carpete, piso laminado e piso vinílico
<b>Paredes:</b>	Alvenaria e drywall com argamassa e pintura e cerâmica
<b>Forro:</b>	Gesso e Modular
<b>Idade:</b>	21 anos (idade estimada)
<b>Estado de Conservação</b>	Regular (C)

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Panorama Geral

Após enfrentar os piores meses da pandemia do Coronavírus (COVID-19) em março, abril e maio de 2021, a campanha de vacinação em massa para controle da doença parece surtir efeito, com redução da média de mortes no Brasil, atingindo o mesmo nível de novembro de 2020, quando a doença aparentava arrefecer. Até novembro deste ano, mais de 60% da população brasileira já foi completamente vacinada, com aplicação de dose de reforço (3ª dose) já acontecendo para população mais exposta e vulnerável. A redução da quantidade de mortes e casos, associada a vacinação, permitiu continuidade da abertura de atividades econômicas e sociais, apesar de que alguns países, em sua maioria na Europa, voltaram a impor restrições para conter novas ondas de disseminação.

Apesar do retorno das atividades, a economia brasileira não apresenta sinais estáveis de crescimento. Enquanto no começo de 2021 o cenário era de otimismo, com estimativa de crescimento do PIB em 5,3%, houve recessão no segundo trimestre e previsão de recessão também no terceiro trimestre, o que levou o Banco Central a sucessivas revisões dessa projeção. As mais recentes apontam crescimento do PIB próximo de 4,8%. Esse cenário também afetou a previsão de resultados para 2022, com economistas já prevendo crescimento econômico abaixo de 1,0%.

Uma das principais questões enfrentadas pelo país em 2021 é a alta da inflação. A expectativa do IPCA para o fim do ano é de 10,12%, segundo Banco Central, longe da meta traçada pelo governo, que era de 3,75%, com teto de 5,25%. A inflação de preços não é um fenômeno exclusivamente brasileiro, já que acontece por uma readequação do consumo global a partir da “conclusão” do período da pandemia. No Brasil, a maior parte da alta se deve a questão dos combustíveis, com a alta do preço do barril de petróleo no mercado internacional e pela consequente alta do Dólar. Para conter os efeitos da inflação, a taxa básica de juros (Selic) sofreu sucessivos aumentos, atualmente em 7,75%, frente aos 2,00% em janeiro de 2021.

Outro desafio no cenário brasileiro é conciliar a política de austeridade fiscal com gastos sociais. A substituição programa Bolsa Família pelo Renda Brasil, com aumento de aproximadamente 350% para o valor mínimo do benefício para 2022, obrigou a equipe a furar o teto de gastos e solicitar o não pagamento de uma parcela dos precatórios previstos para 2022. A folga no orçamento estimada em aproximadamente R\$ 100 bilhões, que ainda está em tramitação no congresso na forma de Proposta de Emenda Constitucional (PEC dos Precatórios), causa temores em relação aos gastos públicos, demonstrada na não transparência de gastos demonstrada nas emendas de relator, causando mal-estar na bolsa de valores. A Bolsa de Valores de São Paulo teve o pior desempenho 2021 em relação a outras bolsas internacionais, acumulando perdas de mais de 12 pontos percentuais no ano.

A necessidade de manutenção de um programa de distribuição de renda ainda é inquestionável frente ao alto índice de desemprego no país que, com aumento da inflação, minou a capacidade de consumo das famílias brasileiras. Apesar de figurar um processo gradual de queda desde maio de 2021, o índice de desemprego no país foi de 13,2% no semestre encerrado em agosto, atingindo um total de 13,7 milhões de pessoas. No cenário internacional, o Brasil é considerado o 4º país com a maior taxa de desemprego entre as 44 principais economias do mundo.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de 4,80% em 2021, de 0,70% em 2022 e 2,00% em 2023. O IPCA previsto para este ano é de 10,12% e para 2022 e 2023, de 4,96% e 3,42%, respectivamente. Já para o IGP-M, as projeções são de 18,09% este ano, 5,35% para o ano que vem e de 4,00% para 2023. As metas para a Taxa Selic, que atualmente está em 7,75% a.a., são de 9,25% em 2021, de 11,25% para 2022 e 7,75% para 2023.

## Panorama do Setor Imobiliário

O ano de 2020 apresentou um início desfavorável para o mercado da construção civil. Marcado pelo início da pandemia, o período viu um aumento no número de distrato de imóveis em planta e retomadas por incapacidade de pagamento. Este processo estava imerso em um cenário de aumento vertiginoso do desemprego e suspensão de diversas atividades econômicas.

Ainda assim, houve pouco período de suspensão para atividade da construção civil e, como resposta, foi praticada uma maior flexibilização nas operações comerciais imobiliárias. Como consequência disso, apesar da pandemia de COVID-19, o ano de 2020 registrou um crescimento de 26,1% na venda de imóveis em todo país, segundo dados da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc). A expectativa para o encerramento de 2021 é de aumento no volume de vendas, seguindo a tendência de valorização dos imóveis.

O cenário de potencial, que foi desenhado em 2020, permitiu incorporadores e construtoras aumentarem a quantidade de lançamentos, iniciando um novo ciclo após o início da crise econômica. Este novo ciclo de valorização imobiliária foi marcado pelo aumento dos preços das unidades, registrado pelo índice FipeZap, com alta de 5,13% nos últimos 12 meses (em julho/2021).

Concomitantemente, o aumento do IGP-M refletiu diretamente nos valores de aluguel de imóveis. Esse aumento dos aluguéis pode ser encarado como um dos fatores que levaram a uma maior busca pela aquisição de imóveis. Outro fator determinante no valor de unidades imobiliárias foi o aumento do custo de material de construção. A retomada de atividades, assim como a demanda por insumos específicos, como é o caso do ferro, demandado em outros setores produtivos, associado a inflação dos transportes e outras áreas, ocasionou um aumento de custo unitário da construção civil. Segundo dados do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) houve um aumento de 17% últimos 12 meses (em agosto de 2021) para o setor.

Foi observado também que o aumento do desemprego e queda da renda não foram fatores determinantes para aumento da inadimplência. Segundo dados do Banco Central, enquanto no primeiro semestre de 2020 o percentual de inadimplência nos financiamentos foi de 1,5%, para o primeiro semestre de 2021, esse percentual foi de 1,6%. Houve também redução de imóveis retomados em 2021, de acordo com levantamento feito pela Resale e BTG Pactual, quando houve redução de 35,0% no número de imóveis retomados em relação ao primeiro semestre de 2020.

Um dos principais fatores que propiciaram um bom momento para o mercado 2020, apesar da pandemia, foi o baixo nível de juros estabelecido a partir da Taxa Selic, que permaneceu em 2,0% durante a maior parte do segundo semestre de 2020. Muitos consumidores aproveitaram do momento para conseguir financiamentos em melhores condições ou investir indiretamente em imóveis a partir de Fundos Investimentos Imobiliários (FIIs). A baixa taxa de juros foi um dos principais fatores que atraíram investimento para o país em 2020.

O aumento da Taxa Selic, em resposta à alta na inflação, é visto com temor aos fundos imobiliários, pois um aumento da taxa básica pode desestimular investimentos no setor em troca da preferência em investimentos em renda fixa, com mais segurança e melhores retornos.

A maior parte dos FIIs do país tiveram desempenho ruim no ano de 2021, já sentindo o efeito da alta na taxa básica de juros. De acordo com o levantamento realizado pela Smartbrain, em agosto de 2021, apenas 18% dos fundos apresentaram resultado positivo, enquanto somente 28% apresentavam um resultado acumulado no ano positivo. Em outubro de 2021, o Índice de Fundos Imobiliários (Ifix) fechou em queda de 1,47%, acumulando uma desvalorização de 6,77% no ano.

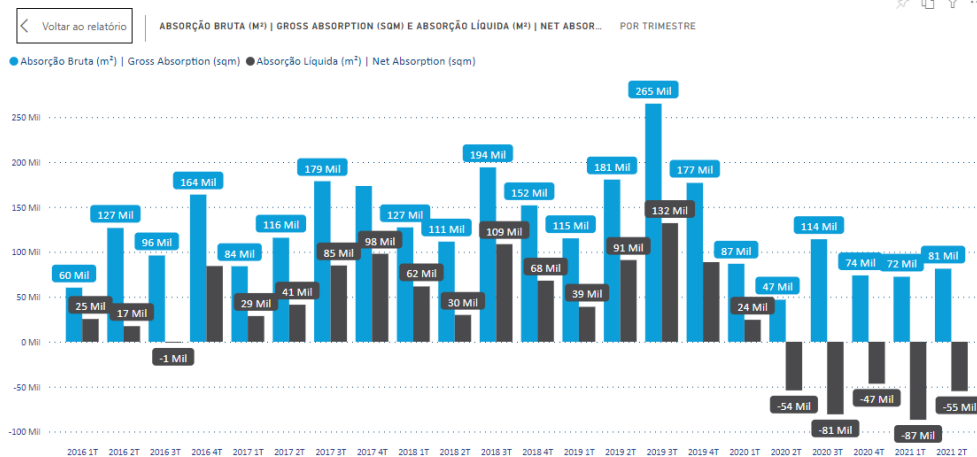
Em conclusão, o cenário econômico instável e a alta nos juros tornam desafiador o cenário de crescimento para o setor nos próximos meses. Contudo, com a tendência de queda do desemprego e controle sobre a inflação em 2022 podem favorecer o mercado.

Em relação a tipologias específicas, podemos destacar um bom momento do mercado de imóveis logísticos, impulsionado pelas restrições de atividades de varejo e crescimento do e-commerce; um cenário de crescimento para salas e conjuntos corporativos no pós-pandemia, frente política de trabalho remoto e aumento de locações ocasionadas pela variação do IGP-m (com exceção para regiões consolidadas em São Paulo-SP); e um cenário de início de recuperação para lojas e para o setor hoteleiro, ambos sendo os mais afetados durante a pandemia devido a restrições de atividades.

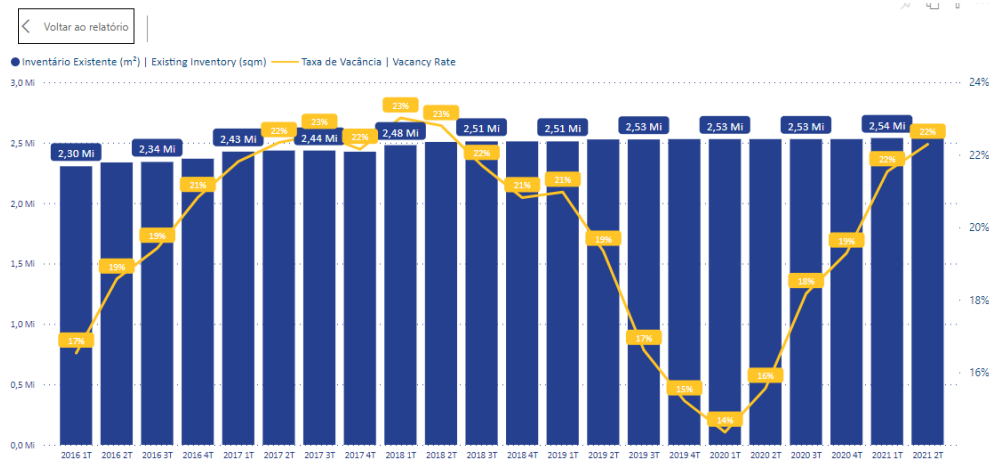
## Panorama do Setor

No segundo trimestre do ano de 2021 (2ºT/2021), o mercado de escritório de São Paulo recebeu um acréscimo de 65 mil m<sup>2</sup>, totalizando no período, um inventário existente de 6.340 mil m<sup>2</sup>, sendo 3.801 mil m<sup>2</sup> para Classe A+ A e 2.539 mil m<sup>2</sup> para a Classe B. Em relação aos principais indicadores do setor, foi observado absorção líquida negativa pelo 5º trimestre

consecutivo, sobrepondo o início e atual momento da pandemia de COVID-19. A absorção líquida do 2ºT/2021 sinaliza uma maior devolução de conjuntos do que de absorção, recuando em -55 mil m<sup>2</sup>, considerando ambas as Classes. A Classe A+ A representou 63,6% da absorção enquanto a Classe B representou 36,4%.

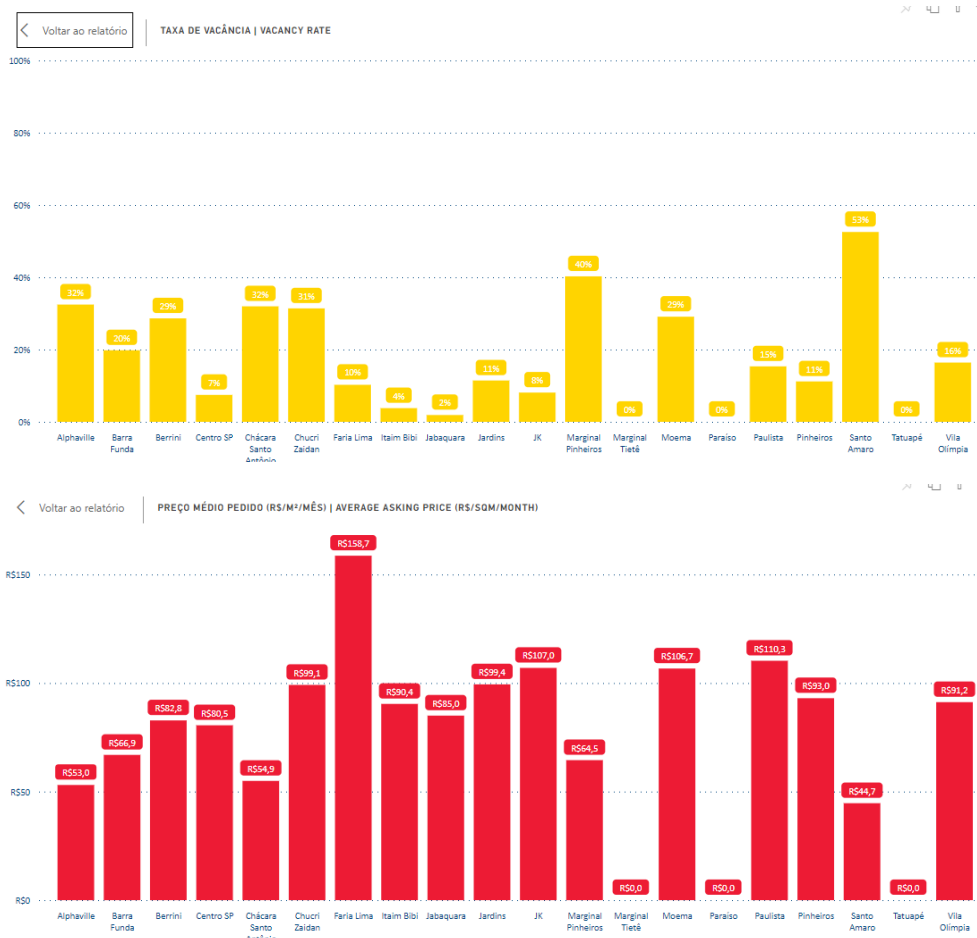


O surgimento de novo inventário associado a alta na quantidade de devoluções ocasionou um aumento na taxa de vacância, que encerrou o 2ºT/2021 em 22%. Essa marca é a maior dos últimos 3 anos e permanece com uma tendência de alta desde os últimos 5 trimestres, estando ambas as classes em um patamar similar de vacância. O valor médio pedido para locação teve a terceira alta consecutiva, chegando R\$ 81/m<sup>2</sup>.mês, com R\$ 87/m<sup>2</sup>.mês para a Classe A+ A e R\$ 74/m<sup>2</sup>.mês para a Classe B.



Em relação aos sub-mercados, o maior percentual entregue para o período corresponde ao Faria Lima Plaza, com 40 mil m<sup>2</sup> de inventário, na região da Faria Lima. A região Chucri Zaidan figura como o maior inventário na cidade de São Paulo, com 874 mil m<sup>2</sup> no total, seguindo pelas regiões da Berrini e Faria Lima, respectivamente. A maior parte das regiões tem taxa de vacância abaixo da média de São Paulo, com as regiões de Santo Amaro (53%) e Marginal Pinheiros (40%) com as maiores médias. A região da Faria Lima tem a maior média de valor pedido para locação, com R\$ 158,70/m<sup>2</sup>.mês e uma taxa de vacância de apenas 10%.





## Mercado Imobiliário Local

O mercado imobiliário local foi, assim como os demais sub-mercados de São Paulo, afetados pela pandemia de COVID-19. Para a Região da Faria Lima, houve queda na taxa de vacância pela primeira vez desde o segundo trimestre de 2020 e o valor médio pedido atualmente se encontra em R\$ 170,00/m<sup>2</sup>.mês para a Classe A+ A.

Observando-se a oferta de imóveis similares na região, encontram-se prédios com dimensões entre 565,00 m<sup>2</sup> e 2.513,00 m<sup>2</sup> de área BOMA e valores ofertados que variam de R\$ 140,00/m<sup>2</sup>.mês a R\$ 211,49/m<sup>2</sup>.mês para locação, com variação ligada à localização, padrão construtivo, idade, área e estado de conservação.

O imóvel é um dos edifícios mais emblemáticos da cidade de São Paulo, possuindo boa acessibilidade e visibilidade, com destaque para padrão construtivo, fatores que favorecem a sua comercialização. O atual momento da economia, sobretudo para o setor que representa, assim como a oferta de imóveis similares próximos, podem ser fatores desafiadores para sua comercialização. Por outro lado, a quase inexistente oferta de terrenos e de CEPACs na região tornam a oferta de novos empreendimentos estável para o médio e longo prazo, o que deverá impactar positivamente nos preços de venda e locação de escritórios na região.

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

Cenário de Liquidez para Locação:	Médio-Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para locação:	Baixa
Prazo de Absorção para Locação:	6 a 12 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Baixa
Prazo de Absorção para Venda:	12 meses
Público-alvo:	Empresas de alto padrão e investidores imobiliários

## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

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

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

### 7.2 METODOLOGIA

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

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

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

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

## 7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

### 7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

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

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

### 7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

#### Fator de Fonte

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

#### Fator de Transposição

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

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

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

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

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 Padrão Construtivo (F Padrão)

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

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

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

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

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 obsolescimento, 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

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

Onde:

F<sub>dep</sub>: Fator Depreciação

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

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

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

### 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\$ 400,00 /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:	972,74 m <sup>2</sup>
Quantidade de Vagas:	30
Valor da Vaga (R\$/mês):	400,00
Índice de Local:	381,15
Padrão da Construção:	3,066
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	21
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	0,747
Cota-parte de terreno:	25%
Cota-parte de construção:	75%

### 7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

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

. Valor Unitário de Locação: **R\$ 124,68/m<sup>2</sup>.mês**

### 7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de mercado para locação pela área Privativa e somado ao valor mensal por vaga do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Locação: (Valor Unitário de Venda x Área Privativa do imóvel) +  
(Quantidade de Vagas x Valor da Vaga)

Pavimento	Área BOMA	Valor Unitário de Locação	Vagas	Valor Unitário de Locação Vagas	Valor Total de Locação
8	972,74	124,68	30	400,00	133.300,00
9	972,74	124,68	30	400,00	133.300,00
10	972,74	124,68	30	400,00	133.300,00
11	972,74	124,68	30	400,00	133.300,00
12	972,74	124,68	30	400,00	133.300,00
<b>Total</b>	<b>4.863,70</b>		<b>150</b>		<b>666.500,00</b>

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 666.500,00/mês

Quando considerado a divisão do Valor de Mercado para Locação pela área BOMA dos conjuntos adotada, temos um valor final de R\$ 137,04/m<sup>2</sup>.

## 7.4 VALOR DE MERCADO

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 – Contratos Vigentes

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

- Locatário: Wald e Associados Advogados, Financiadora de Estudos e Projetos – FINEP, Lifetime-Agente Autônomos de Investimentos Ltda e Arteris
- Conjuntos: 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121 e 122
- Duração do Contrato: 60 meses
- Término dos contratos: variando entre 31/08/2023 e 15/06/2024
- Valor de Locação: R\$ 579.625,21 /mês
- Índice de Reajuste: IGPM

- Aluguel – Contrato Hipotético

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

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.6 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 6 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Crescimento Real: 2,00% ao ano no 1º ano;  
4,00% a partir do 2º ano;  
2,00% ao ano no 5º ano;

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

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

- IPTU: R\$ 7,88/m<sup>2</sup>/mês
- Condomínio: R\$ 20,00/m<sup>2</sup>/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

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

- Gestão de Locação

Foi considerada a remuneração pelo gerenciamento corresponde a 2,00% sobre o valor locativo mensal.

- Fundo de Reposição de Ativo

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

Considerou-se para este imóvel um FRA de 2,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro ano do horizonte de análise.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% 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 6,75% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

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

#### 7.4.2 VALOR DE MERCADO

O Valor de Mercado do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

**Valor de Mercado: R\$ 124.600.000,00**

**(Cento e vinte e quatro milhões e seiscentos mil reais)**

## 8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

**Valor de Mercado: R\$ 124.600.000,00**

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

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

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

**Valor de Mercado: R\$ 124.600.000,00**

**(Cento e vinte e quatro milhões e seiscentos mil reais)**

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

## 9. TERMO DE ENCERRAMENTO

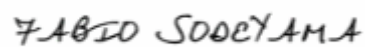
Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 30 (trinta) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 28 de dezembro de 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874



Fábio Sodeyama  
CREA 5.062.467.870  
Manager | Responsável Técnico

# Anexo I

## Relatório Fotográfico



Vista do JK Financial Center a partir da Av. Pres. Juscelino Kubitschek



Lobby de acesso





Vista geral do hall de elevadores



Vista geral dos conjuntos





Vista geral dos conjuntos



Vista geral dos conjuntos



Vista geral dos conjuntos



Vista geral dos conjuntos

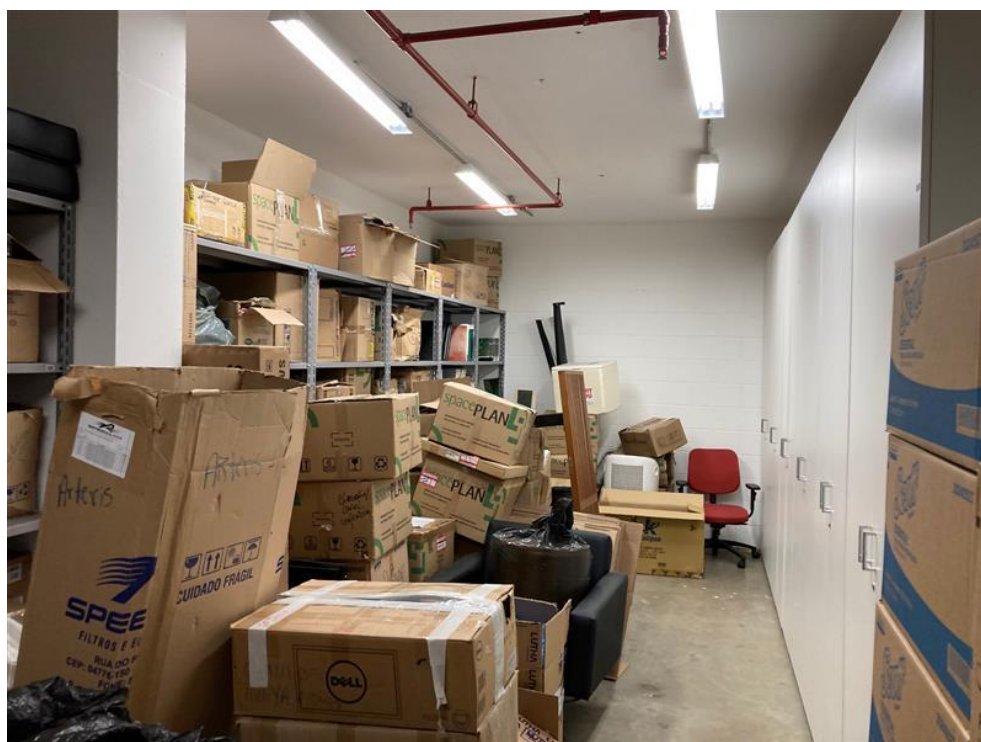




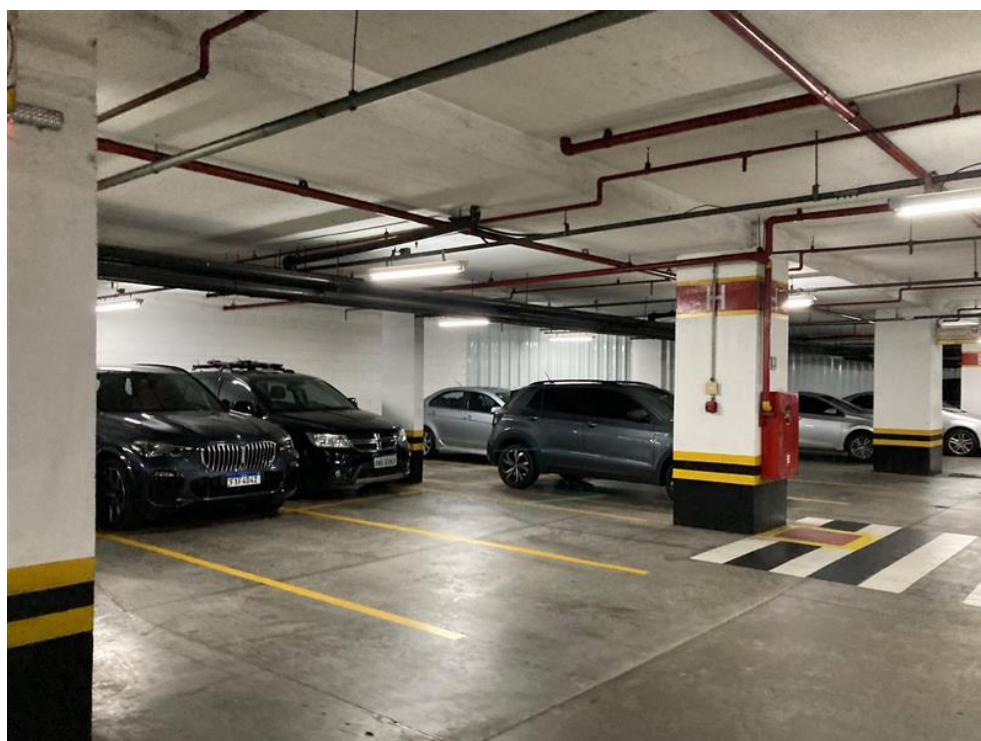
Vista geral dos conjuntos



Vista geral dos conjuntos



Vista geral das áreas de apoio



Vista geral do estacionamento

# Anexo II

## Elementos Comparativos

### Locação

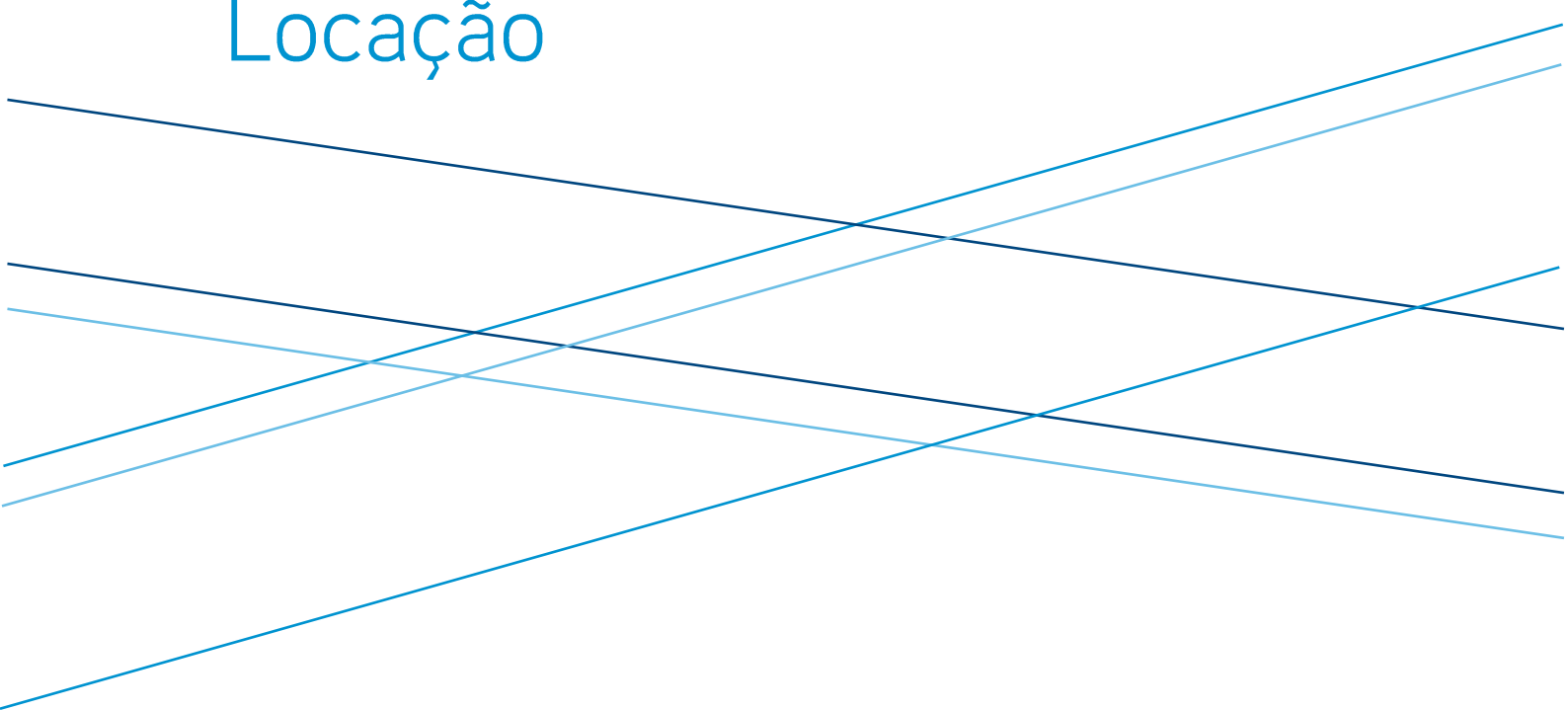
#	Endereço	Área BCMA	Vagas	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Valor Unitário em R\$/m².mês)	Fonte de Informação
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 34	972,74 m²	30	N/A	N/A	21	C	-	N/A
1	Avenida Presidente Juscelino Kub	2.513,00 m²	61	R\$ 502.600,00	Oferta	7	C	200,00	Quest CI - (11) 3568-2126 / 98166-2500
2	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 34	720,43 m²	20	R\$ 108.064,00	Oferta	19	C	150,00	Realtycorp Consultoria Imobiliária - (11) 3199-2930
3	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 42	565,00 m²	17	R\$ 84.756,00	Oferta	7	C	150,01	Quest CI - (11) 3568-2126 / 98166-2500
4	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 42	1.800,00 m²	44	R\$ 320.100,00	Oferta	6	C	177,83	S. J. R. Comercio e Engenharia e Construções - (11) 2
5	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 34	1.446,41 m²	47	R\$ 305.900,00	Oferta	9	C	211,49	Acesso Negócios Real Estate - (11) 99241-1301 / 988
6	Avenida Presidente Juscelino Kub	871,40 m²	24	R\$ 121.996,00	Oferta	5	C	140,000	FREC - (11) 2196-7605



# Anexo III

## Tratamento por Fatores

### Locação

A series of abstract, overlapping blue lines of varying thickness and shades (from light to dark blue) crisscross the lower half of the page, creating a dynamic, geometric pattern.

## 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 Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ( $\sum f - n$ )	Valor Unitário Homogeneizado
1	170,29	1,000	0,889	0,861	0,750	127,72
2	123,90	1,023	1,000	0,973	0,996	123,40
3	122,97	1,039	1,158	0,861	1,058	130,10
4	150,27	1,026	0,889	0,855	0,770	115,71
5	177,34	1,000	0,889	0,875	0,764	135,49
6	114,98	1,000	1,158	0,848	1,006	115,67

\* 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\$/m <sup>2</sup> .mês):	748,09
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	124,68
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	87,28
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	162,09
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	748,09
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	124,68

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

## Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

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

$\sigma$ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t ( $t_c$ de Student):	1,476
Desvio-padrão (R\$/m <sup>2</sup> . mês):	7,98
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> . mês):	119,87
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> . mês):	129,49

## 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 <sup>2</sup> . mês):	115,67
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> . mês):	135,49
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> . mês):	115,67
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> . mês):	135,49

# Anexo IV

## Fluxo de Caixa

Rio Bravo - JK Financial Center										
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	6.955.503	5.153.599	7.150.984	8.552.428	8.552.428	8.552.428	7.138.336	7.281.634	9.894.407	9.894.407
<b>Total Expense Recoveries</b>										
<b>Total Receitas Brutas</b>	<b>6.955.503</b>	<b>5.153.599</b>	<b>7.150.984</b>	<b>8.552.428</b>	<b>8.552.428</b>	<b>8.552.428</b>	<b>7.138.336</b>	<b>7.281.634</b>	<b>9.894.407</b>	<b>9.894.407</b>
<b>Outras Receitas</b>										
Renda Garantida	1.215.513	607.757	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Outras Receitas</b>	<b>1.215.513</b>	<b>607.757</b>								
<b>Despesas de Operação</b>										
IPTU	0	59.030	11.498	0	0	0	53.656	22.996	0	0
Condomínio	0	149.823	29.182	0	0	0	136.184	58.364	0	0
Gestão de Locação	69.555	51.536	71.510	85.524	85.524	85.524	71.383	72.816	98.944	98.944
<b>Total Despesas de Operação</b>	<b>69.555</b>	<b>260.389</b>	<b>112.190</b>	<b>85.524</b>	<b>85.524</b>	<b>85.524</b>	<b>261.223</b>	<b>154.176</b>	<b>98.944</b>	<b>98.944</b>
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>8.101.461</b>	<b>5.500.967</b>	<b>7.038.794</b>	<b>8.466.904</b>	<b>8.466.904</b>	<b>8.466.904</b>	<b>6.877.113</b>	<b>7.127.458</b>	<b>9.795.463</b>	<b>9.795.463</b>
<b>Comissão de Locação e FRA</b>										
Comissão de locação	0	565.637	147.066	0	0	0	162.310	662.224	0	0
FRA	139.110	103.072	143.020	171.049	171.049	171.049	142.767	145.633	197.888	197.888
<b>Total Comissão de Locação e FRA</b>	<b>139.110</b>	<b>668.709</b>	<b>290.086</b>	<b>171.049</b>	<b>171.049</b>	<b>171.049</b>	<b>305.077</b>	<b>807.857</b>	<b>197.888</b>	<b>197.888</b>
<b>Perpetuidade</b>										
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	145.117.975
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.902.360
<b>Valor de Venda Líquido</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>142.215.615</b>
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>7.962.351</b>	<b>4.832.258</b>	<b>6.748.708</b>	<b>8.295.855</b>	<b>8.295.855</b>	<b>8.295.855</b>	<b>6.572.036</b>	<b>6.319.601</b>	<b>9.597.575</b>	<b>151.813.190</b>

# Anexo V

## Especificação da Avaliação

A series of several thin, light blue lines crisscrossing the page, creating a decorative background element.



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

### Grau de Fundamentação

#### Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III		GRAU II	GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X Adoção de situação paradigm
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		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X 0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea					
PONTUAÇÃO		8			
TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES					
GRAUS	III	II	I		
Pontos Mínimos	10	6	4		
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		II			

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

## Grau de Fundamentação

### Valor de locação - Método Comparativo

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

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

PONTUAÇÃO

9

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

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

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

<sup>1)</sup> Só para empreendimento em operação.

**PONTUAÇÃO** 14

**FUNDAMENTAÇÃO** GRAU II

### Para indicação de valor

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

### Para indicadores de viabilidade

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

## Grau de Precisão

### Valor de locação - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> )	119,87
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> )	129,49
Amplitude (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	9,62
Média (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	124,68
Amplitude/Média:	8%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

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

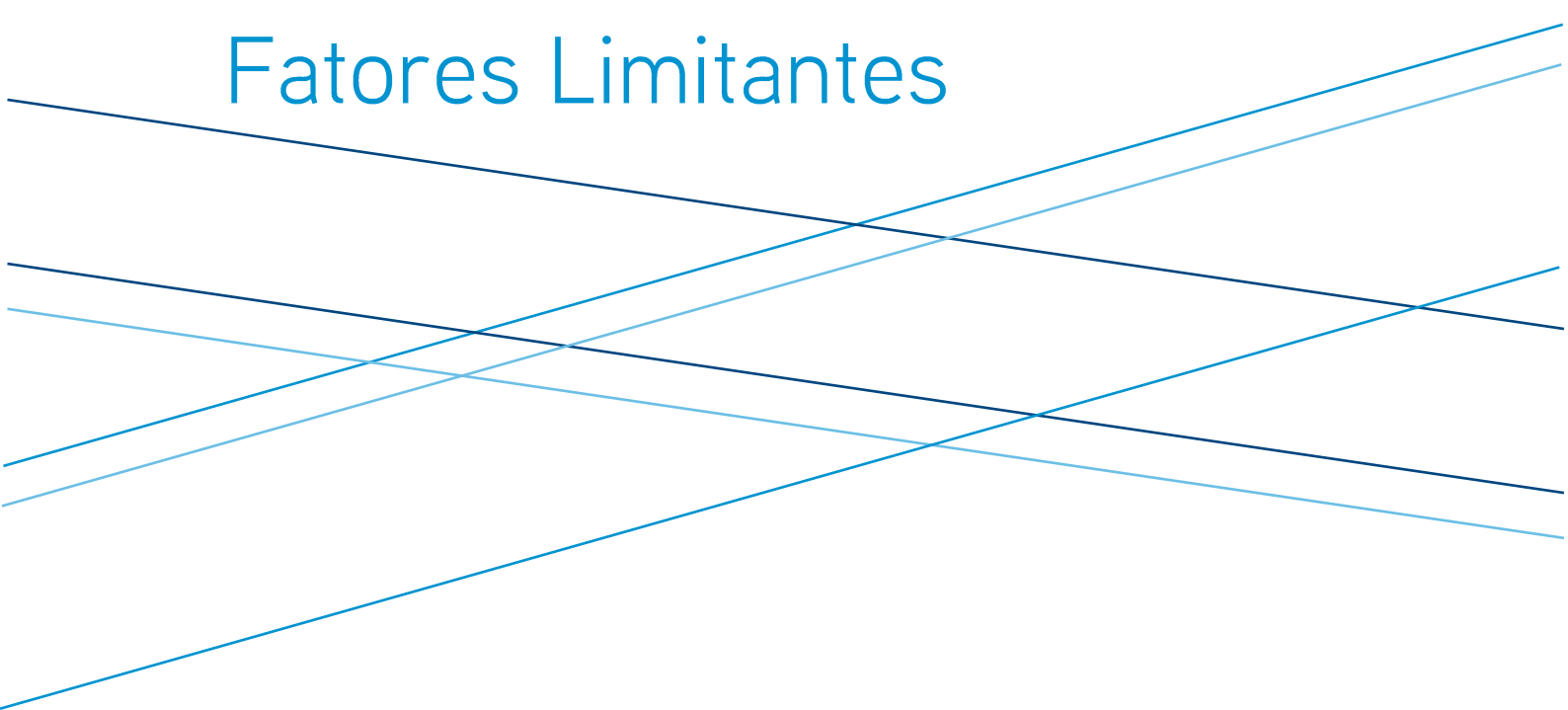
# Anexo VI

## Documentos

Os documentos disponibilizados pela Cliente estão descritos no Capítulo 3. **Documentação Recebida** e estão disponíveis para consulta, caso necessário.

# Anexo VII

## Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

A series of several thin, light blue lines crisscrossing the lower half of the page, creating a decorative geometric pattern.



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

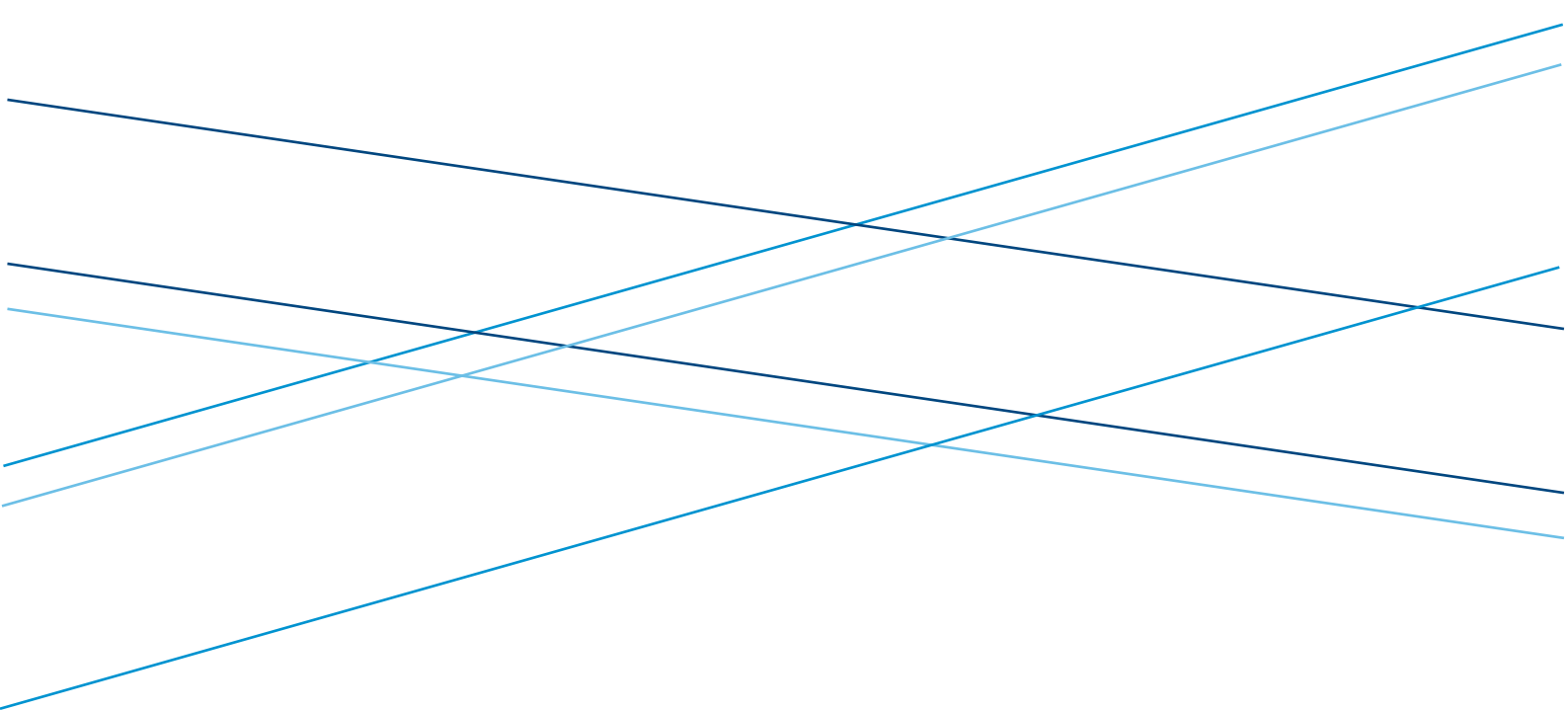


Tabela 1 – Índices Locais

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
	0,93
Classe Média-Baixa	1,00
	1,13
Classe Média	1,25
	1,38
Classe Média-Alta	1,50
	1,75
Classe Alta	2,00

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

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

Tabela 2 – Fatores de Topografia

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

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



Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

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

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

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

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

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

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





# Anexo IX

## Declaração

Ref.: Avaliação do imóvel na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510 – Itaim Bibi – São Paulo – SP.

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- 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.