



## Avaliação de Imóvel Corporativo

# Laudo de Avaliação

Nº 13.528/2024

Preparado para: KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830 (Torre II) 2º e 4º andares - Vila Nova Conceição - São Paulo- SP

Junho, 2024

# COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



24 de junho de 2024

KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de um Imóvel Corporativo localizado em São Paulo- SP.

Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830 - Vila Nova Conceição - São Paulo- SP

De acordo com a proposta nº 9.855/2024, assinada na data de 03 de junho de 2024, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 19 de abril de 2024, vistoria esta realizada pelo consultor técnico Byanca Knupp, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu *Fair Value* do imóvel.

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 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.....	19
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	19
7.2	METODOLOGIA.....	19
7.3	VALOR DE LOCAÇÃO .....	20
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS .....	20
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES .....	20
7.3.3	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	23
7.3.4	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO .....	23
7.3.5	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO.....	24
7.4	FAIR VALUE.....	24
7.4.1	PREMISSAS.....	24
7.4.2	FAIR VALUE.....	26
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	27
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	28
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 Corporativo em São Paulo– SP.

Solicitante	KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa do Fair Value do imóvel para balizar tomada de decisão do cliente em possível aquisição.
Data de Referência	Junho de 2024
Data da Vistoria	19 de abril de 2024
Endereço	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830 - Vila Nova Conceição (Torre II) 2º e 4º andares
Município	São Paulo – SP
Área de Terreno	15.000,00 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área BOMA	1.881,92 m <sup>2</sup> (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Imóvel Corporativo
Idade	40 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)
Metodologia	Locação: Método Comparativo Direto e <i>FAIR VALUE</i> : Método da Capitalização de Renda
<i>FAIR VALUE</i> :	R\$ 34.200.000,00 (Trinta e quatro milhões e duzentos mil reais)

## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 9.855/2024, assinada na data de 03 de junho de 2024, a Colliers Technical Services LTDA (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830 – Vila Nova Conceição – São Paulo– SP, referente à data-base Junho de 2024 para KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do *Fair Value* do imóvel 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 pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

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

O 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* 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.*<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 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.*<sup>1</sup> – **Red Book**

## Valor de mercado para locação

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

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

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

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

### 3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

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

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Matrícula 106523 e 106052 do 4º cartório de registro de imóveis de São Paulo;

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

Documento	Área Construída Total	Área Útil	Área BOMA
Matricula 106052	1.033,669 m <sup>2</sup>	801,61 m <sup>2</sup>	
Matricula 106523	1.033,669 m <sup>2</sup>	801,61 m <sup>2</sup>	

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área BOMA: 1.881,92 m<sup>2</sup>, conforme banco de dados Colliers.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830 - Vila Nova Conceição
Município – Estado	São Paulo – SP
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante	Comercial
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Comercial
Acessibilidade	Boa

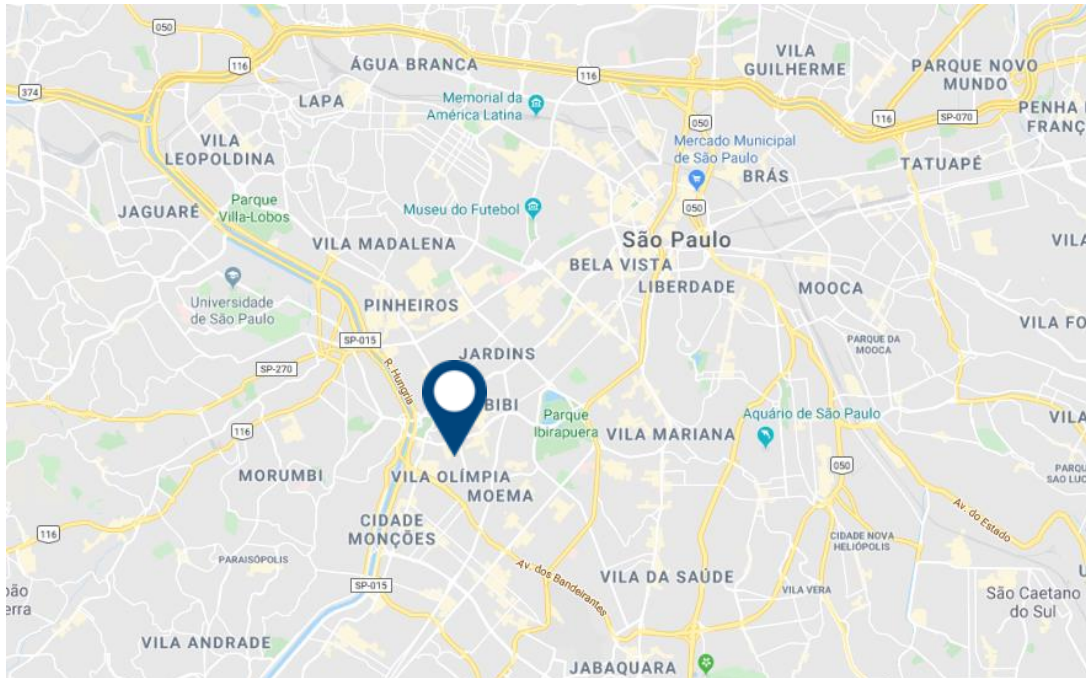


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS



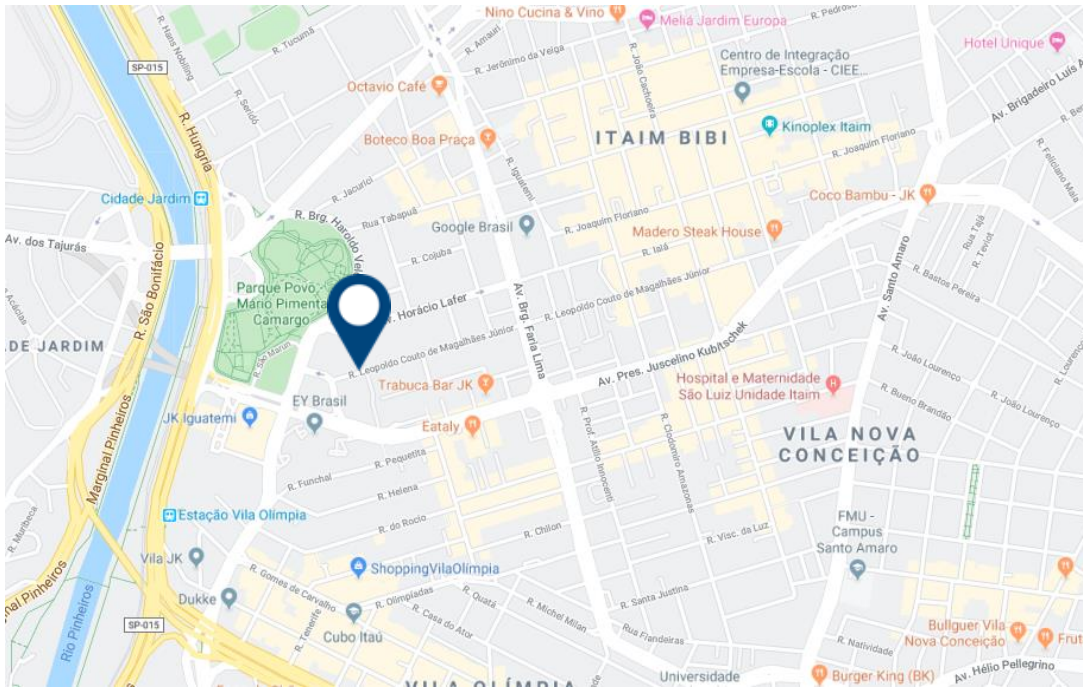


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

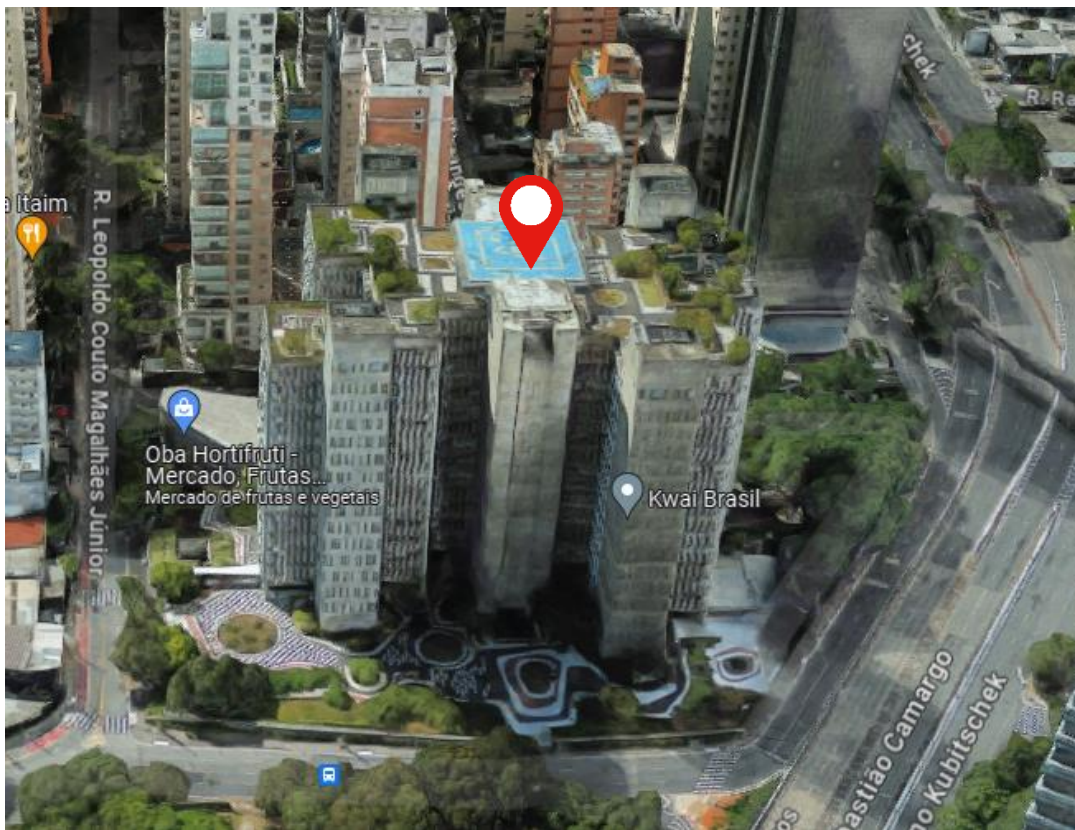


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

## 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, 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 intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, 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:

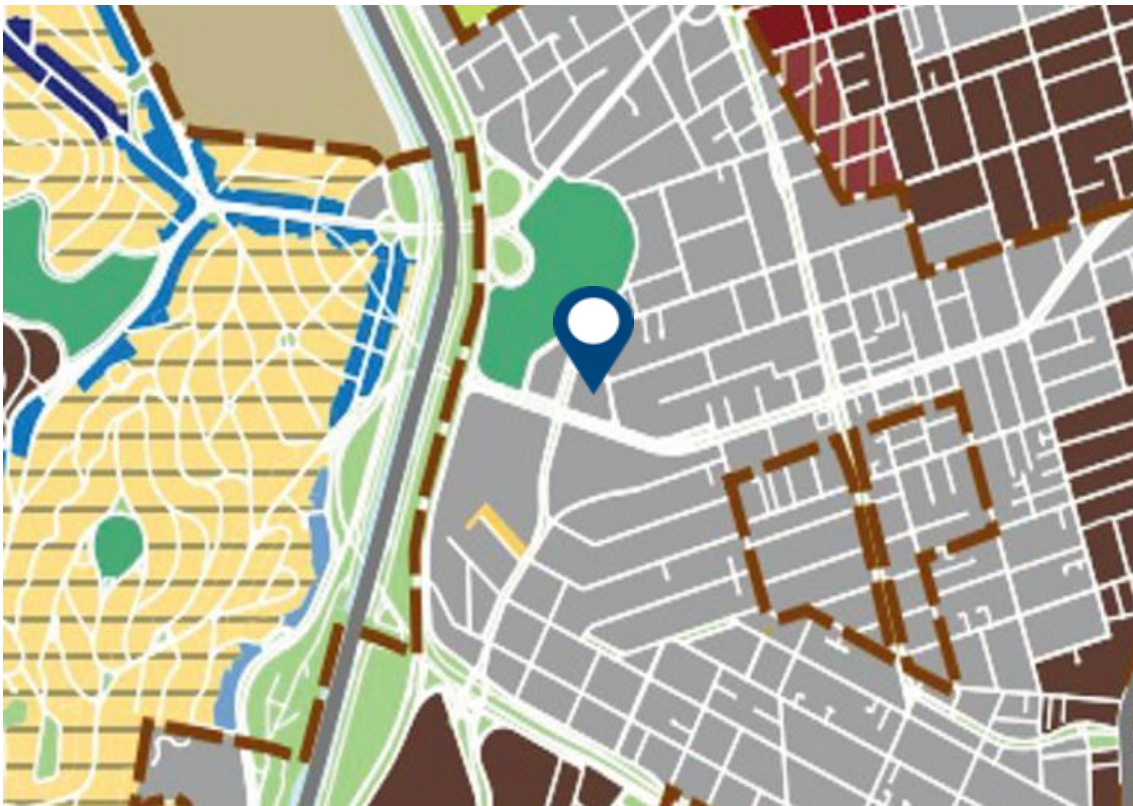


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO- SP

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 m<sup>2</sup>

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 2D, conforme demonstração a seguir:

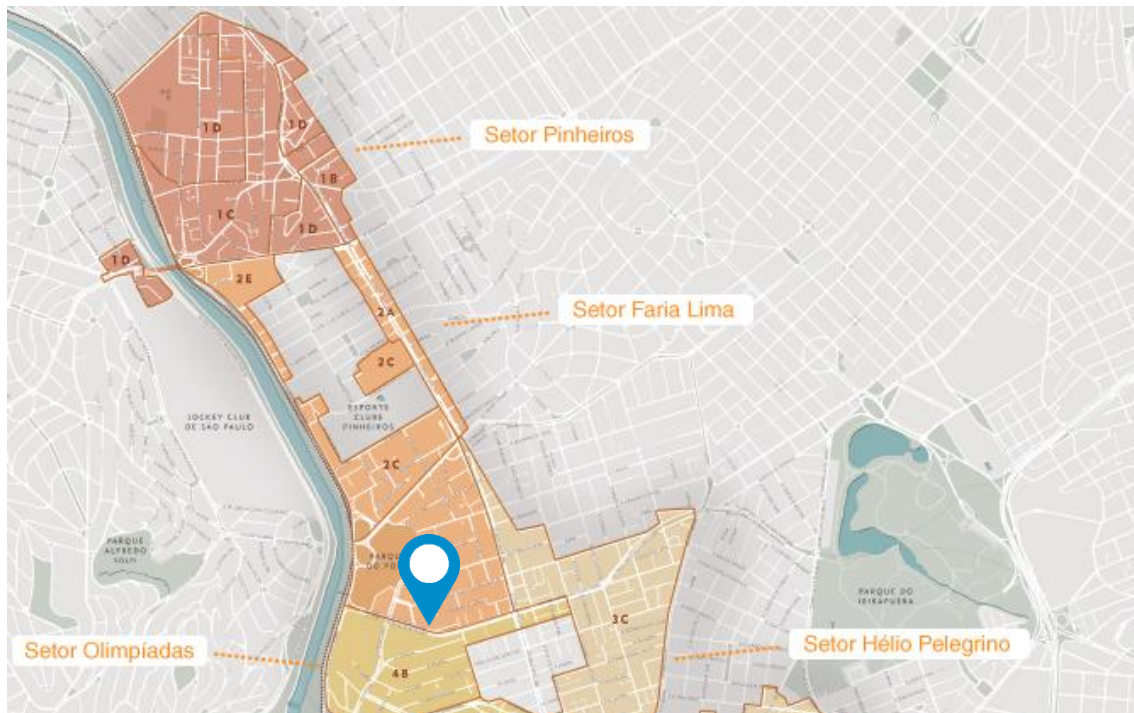


FIGURA 5 – MAPA DA OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA – FONTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

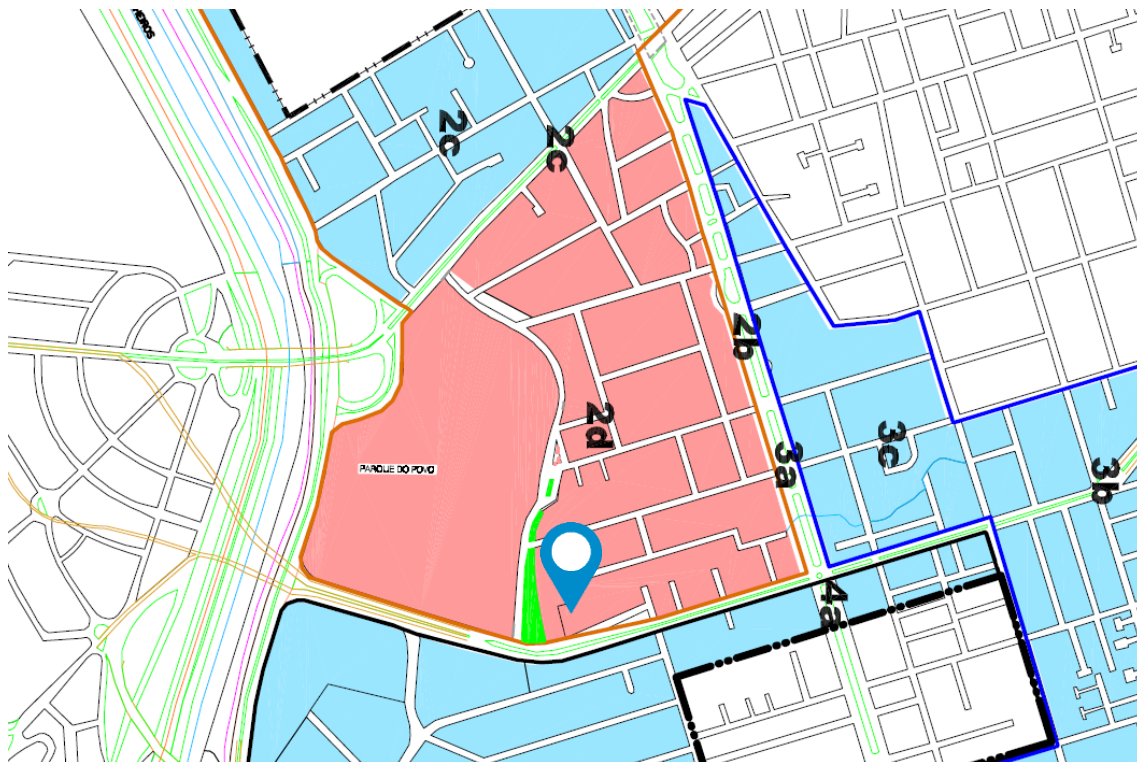


FIGURA 6 – MAPA DE SUBSETORES – FONTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Perímetro		CA		Gabarito Mudança de Uso		TO	
		Coluna A - F1		Coluna B - F2		Coluna C - F3	
Setor	Subsetores	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> 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 Pelegriño	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 Olimpiadas	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

FIGURA 7 – COEFICIENTES DOS SUBSETORES – FONTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

<b>Frente:</b>	30,00 m (medida aproximada, realizada a partir do Google Earth)
----------------	---

<b>Configuração:</b>	Polígono irregular
----------------------	--------------------

<b>Dimensão:</b>	15.000,00
------------------	-----------

<b>Infraestrutura:</b>	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
------------------------	--

<b>Acesso:</b>	Acesso pela Avenida Presidente Juscelino Kubitschek
----------------	---

<b>Topografia:</b>	Plana
--------------------	-------

<b>Interferências Físicas:</b>	Não
--------------------------------	-----

<b>Restrições Ambientais:</b>	Não
-------------------------------	-----



FIGURA 8 – 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:	Imóvel Corporativo
Estacionamento:	O imóvel possui 180 vagas
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:	40 anos (idade estimada)
Estado de Conservação:	Regular (C)

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Panorama Geral

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

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

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

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

Atualmente, de acordo com o mais recente Relatório Focus do Banco Central (12/04/2024), a projeção para o crescimento do PIB é de 1,95% em 2024 e de 2,00% para 2025, 2026 e 2027. O IPCA previsto para 2024 é de 3,71%, de 3,56% para 2025, enquanto para 2026 e 2027 é de 3,50%. O IGP-M, tem projeções de 2,00% para 2024, 3,65% para 2025, 3,90% para 2026, e de 3,80% para 2027. A meta para a Taxa Selic, que atualmente está em 10,75%, é de, 9,13% em 2024, 8,50% em 2025, 2026 e 2027.



## Panorama do Setor Office São Paulo

### Visão Geral

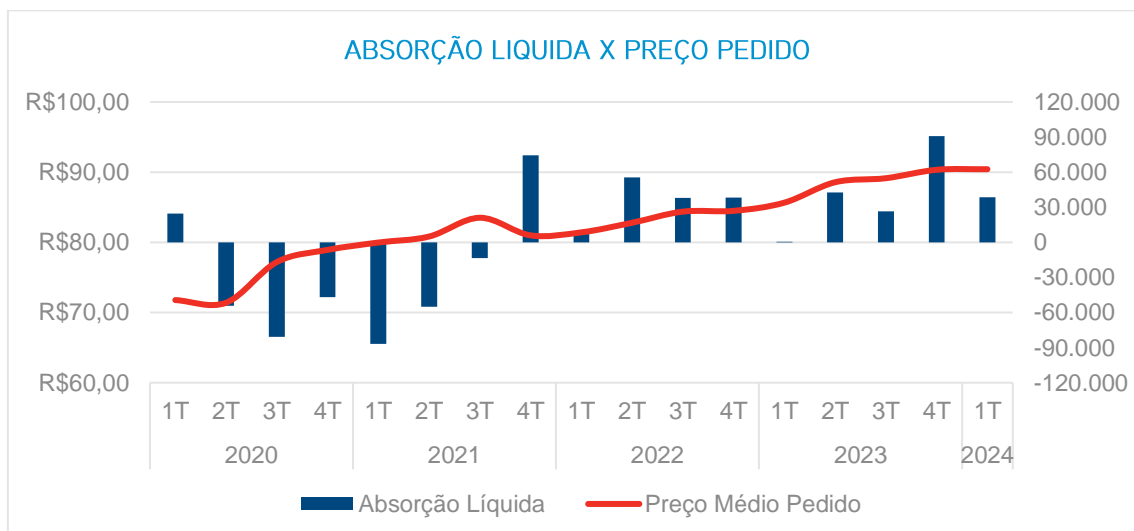
O mercado de escritórios corporativos na cidade de São Paulo apresentou, no primeiro trimestre de 2024, o desempenho superior ao mesmo período de 2023, no que diz respeito a absorção. Embora o volume transacional esteja ainda abaixo dos índices superiores históricos, é o melhor resultado para o período pós-pandemia, o que pode sinalizar uma boa performance para o mercado no ao.

### Inventário – São Paulo

Para o primeiro trimestre do ano de 2024, o mercado de escritórios na cidade de São Paulo apresentou um inventário total de 6.688 mil m<sup>2</sup>, com 4.007 mil m<sup>2</sup> que correspondem a Classe A+ e A, enquanto 2.515 mil m<sup>2</sup> correspondem a Classe B e 165 mil m<sup>2</sup> correspondem a imóveis tipo Boutique. Houve um incremento de 18,5 mil m<sup>2</sup> no inventário existente, com 13,7 mil m<sup>2</sup> entregues na região da Marginal Pinheiros, enquanto 4,7 mil m<sup>2</sup> entregues na região da Faria Lima.

### Absorção

A absorção líquida do trimestre apresentou um resultado positivo, com 38 mil m<sup>2</sup> absorvidos no período. Foi observado uma absorção líquida positiva, de 40 mil m<sup>2</sup>, para as Classe A+ e A, enquanto os imóveis tipo Boutique tiveram uma absorção positiva 4,6 mil m<sup>2</sup>. Os imóveis de Classe B apresentaram um maior número de devoluções e encerram o trimestre com absorção líquida negativa em 6,2 mil m<sup>2</sup>. Em números absolutos, houve uma absorção bruta de 135 mil m<sup>2</sup> em novas locações e uma devolução de 97 mil m<sup>2</sup>. No trimestre anterior houve uma absorção líquida positiva de 91 mil m<sup>2</sup>, enquanto o mesmo período do ano anterior, registrou uma absorção de positiva de apenas 473 m<sup>2</sup>.



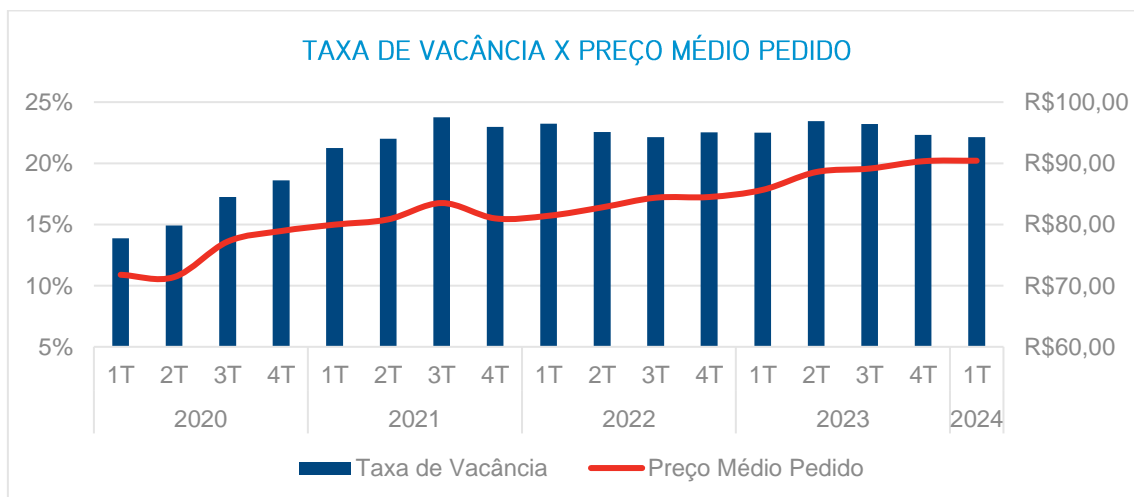
FONTES: COLLIERS

## Taxa de Vacância

A taxa de vacância, que representa a porcentagem de espaços sem ocupantes e disponíveis para locação, terminou o trimestre em 22%, percentual que corresponde à cidade de São Paulo. Essa vacância foi de 23% para os escritórios de Classe A+ e A, de 20% para os escritórios de Classe B e de 25% para imóveis tipo Boutique. A vacância no quarto trimestre de 2023 era de 22%, assim como no primeiro trimestre de 2023.

## Preço Médio Pedido

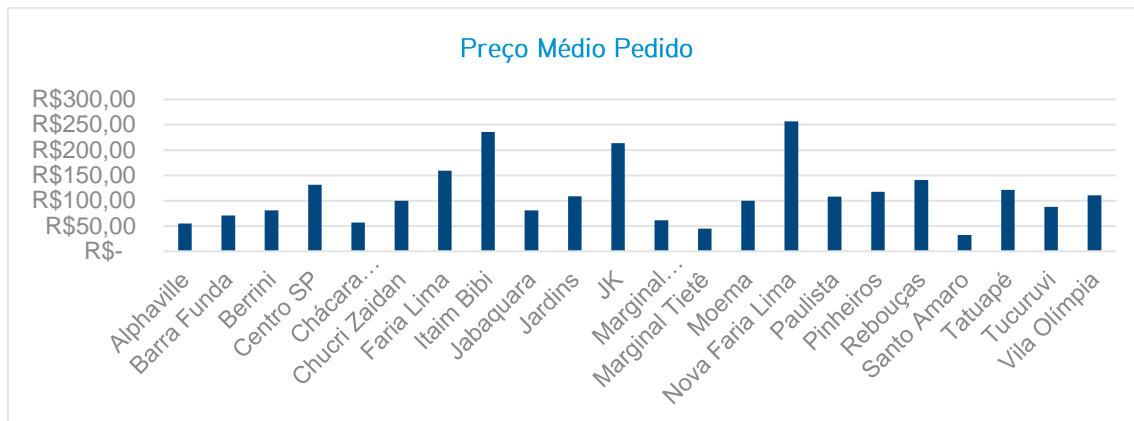
O valor médio pedido para locação em São Paulo foi de R\$ 90,00/m<sup>2</sup>.mês ao término do primeiro trimestre de 2024. O valor pedido para a Classe A+ e A foi de R\$ 93,00/m<sup>2</sup>.mês, enquanto o valor pedido para a Classe B foi de R\$ 79,00/m<sup>2</sup>.mês. Para imóveis tipo Boutique, o valor foi de R\$ 173/m<sup>2</sup>.mês. O valor pedido para o trimestre anterior foi de R\$ 90,00/m<sup>2</sup>.mês, enquanto o mesmo trimestre em 2023 tinha o valor pedido em R\$ 86,00/m<sup>2</sup>.mês.



FONTE: COLLIERS

## Inventário Entregue e Principais Transações

O mercado de escritórios de São Paulo demonstrou, no primeiro trimestre de 2024, um cenário de estabilidade, com aumento de inventário, taxa de vacância e valor médio pedido em uma flutuação alinhada com a tendência observada nos trimestres anteriores. A vacância se manteve estável em um patamar que permanece desde o primeiro ano da pandemia, enquanto valores pedidos continuam uma tendência de alta, contudo, considerando um ritmo menos acelerado em relação ao que foi observado nos últimos anos. Foi observado que nos últimos anos, valores pedidos para sub-regiões específicas (Nova Faria Lima, JK, Vila Olímpia e Itaim Bibi), têm influenciado uma alta de preços na média na cidade, mas apresentam uma escalada de preços desassociada com o restante de sub-regiões de São Paulo. Essa alta ocorre principalmente pela baixa taxa de vacância na reunião.



FORNTE: COLLIERS

Em relação as transações que ocorreram no período, maior parte da absorção aconteceu na região da Vila Olímpia e Chucrí Zaidan, onde o volume de locação esteve acima de 20 mil m<sup>2</sup> cada. Houve destaque também para as regiões da Berrini, Nova Faria Lima e Barra Funda, onde esse volume também esteve acima de 10 mil m<sup>2</sup> por região. A maior parte das devoluções aconteceu na região da Faria Lima, onde houve devolução de 14,6 mil m<sup>2</sup>. Houve destaque também para as regiões da Berrini, Nova Faria Lima e Chucrí Zaidan, onde a devolução superou 10 mil m<sup>2</sup> por região.

Para transações com valor nominal divulgados no período, foram registradas transações de imóveis de Classe A+ com valores que variam de R\$ 50/m<sup>2</sup>.mês a R\$ 293/m<sup>2</sup>.mês, nas regiões da Chucrí Zaidan, Vila Olímpia e Nova Faria Lima. Em relação a Classe B, foram listadas transações à R\$ 82/m<sup>2</sup>.mês até R\$ 90/m<sup>2</sup>.mês nas regiões do Centro e Vila Olímpia. Foi registrada também uma transação de imóvel tipo Boutique a R\$ 402/m<sup>2</sup>.mês, na região do Itaim Bibi.

Em relação as transações nominais de compra e venda de imóvel corporativo para o período, foram identificadas transações para a Classe B, com valores que variaram de R\$ 11.600/m<sup>2</sup> até R\$ 21.400/m<sup>2</sup>. Essas transações geraram Cap Rates que variaram de 6,25% a 7,6%. Houve uma transação registrada para a Classe A+, a R\$ 49.000/m<sup>2</sup>, que gerou um Cap Rate de 7,2%.

### Submercados/Comparações

A região da Chucrí Zaidan figura como maior inventário da cidade, com 911 mil m<sup>2</sup>, seguida pela região da Berrini e Paulista. A região da Marginal Tietê é a que apresenta a maior vacância, com 67%. Além dela, apenas a região de Santo Amaro e do Centro de São Paulo apresentam vacância superior ou igual a 50%. Considerando os valores pedidos, a região da Nova Faria Lima apresenta o maior preço médio, com R\$ 256,40/m<sup>2</sup>.mês, seguida por Itaim Bibi e JK, com uma média de R\$ 236,00/m<sup>2</sup>.mês e R\$ 213,40/m<sup>2</sup>.mês, respectivamente.

## Inventário Futuro e Tendências de Mercado

Atualmente existem 34 empreendimentos em construção e 28 em projeto, que representariam um acréscimo de 510 mil m<sup>2</sup> e 724 mil m<sup>2</sup> ao inventário da cidade, respectivamente. A maior parte da Área Bruta Locável (ABL) em construção está localizada na região da Chácara Santo Antônio e Pinheiros, com destaque também para as regiões de Alphaville e Chucri Zaidan, que juntas concentram 60% do total de desenvolvimentos. Em relação a entrega, 42% desse inventário está previsto para ser entregue em 2024, 11% em 2025 e 47% em 2026.

A tendência para o mercado de escritórios de São Paulo é de um bom desempenho para o ano de 2024, considerando as movimentações de locação e devoluções. Apesar disso, a taxa de vacância não deve sofrer grande impacto além do já observado, mesmo com esse aumento de volume na absorção. Para alguns edifícios ociosos e com características de obsolescência, já existem experiências para transformação do inventário em imóveis residenciais ou com outras finalidades não corporativas. Para algumas regiões onde existe pouca disponibilidade de inventário, já existe uma tendência de *retrofit* para edifícios desatualizados, a fim de que sejam reinseridos no mercado.

## Mercado Imobiliário Local

Observando a oferta de imóveis na região encontram-se áreas com dimensões entre 269,96 m<sup>2</sup> a 820,43 m<sup>2</sup> de área locável e valores ofertados que variam de R\$ 129,26/m<sup>2</sup> a R\$ 190,00/m<sup>2</sup>, variação ligada à localização, estado de conservação, padrão construtivo e entre outros.

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

Cenário de Liquidez para Locação:	Médio
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Médio
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 *Fair Value* 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 Imóvel Corporativo 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:

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

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

### 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:

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

(Área do avaliando)

ou,

$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow$  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:

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

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 locação.

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 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 locação de imóveis comerciais.

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

Onde:

Fdep: 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\$ 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:	940,96 m <sup>2</sup>
Quantidade de Vagas:	180,00
Valor da Vaga (R\$/mês):	250
Índice de Local:	319,00
Padrão da Construção:	2,520
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	40
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,553
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\$ 104,06/m<sup>2</sup>.mês

### 7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de mercado para locação pela Área BOMA do imóvel, e somando-se ao resultado o produto da quantidade de vagas de garagem pelo valor unitário mensal de locação de cada uma delas, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Locação: (Valor Unitário de Locação x Área BOMA do imóvel) + (Valor Unitário da Vaga x Número de Vagas)

Valor de Mercado para Locação: (R\$ 104,06/m<sup>2</sup>.mês x 940,96 m<sup>2</sup>) + (R\$ 250,00/vaga /mês x 180 vagas)

Valor de Mercado para Locação: **R\$ 1.185.585,45mês**

Em números redondos:

**Valor de Mercado para Locação: R\$ 1.185.000,00/mês**

**(Um milhão e cento e oitenta e cinco mil reais mensais)**

\* Dividindo-se o valor total de locação do edifício pela área BOMA total de 940,96 m<sup>2</sup> obteve-se o unitário final de **R\$ 104,36/m<sup>2</sup>.mês**.

## 7.4 FAIR VALUE

A estimativa do *Fair Value* 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 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: 4 meses

- o Carência: 2 meses
- o Probabilidade de Renovação: 75%
- o Crescimento Real – Ano 1: 0,00% ao ano
- o Crescimento Real – Ano 2: 1,00% ao ano
- o Crescimento Real – Ano 3: 2,00% ao ano
- o Crescimento Real – Ano 4: 2,00% ao ano
- o 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:

- o IPTU: R\$ 10,89/m<sup>2</sup>/mês
- o Manutenção/Condomínio: R\$ 17,89/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 1,50 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.

- Gestão de Locação

Conforme solicitado pela cliente, não foi considerada a remuneração pelo gerenciamento de contratos de locação, uma vez que essa é uma prática realizada pelo fundo imobiliário.

- Fundo de Reposição de Ativo

Conforme solicitado pela cliente, não foi considerada 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. Uma vez que esse custo é absorvido pelo fundo imobiliário.

### 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 7,75% 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 8,25% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) 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\$ 34.200.000,00**

**(Trinta e quatro milhões e duzentos mil reais)**

## 8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

***Fair Value:*** **R\$ 34.200.000,00**

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 *Fair Value*, 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\$ 34.200.000,00**

**(Trinta e quatro milhões e duzentos 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 28 (vinte e oito) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 24 de junho de 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

CREA 2353571

**CÓPIA DIGITAL**

Fabio Sodeyama  
CREA 5.062.467.870  
Manager | CIVAS  
Responsável Técnico



# Anexo I

## Relatório Fotográfico



Vista do acesso ao imóvel pela Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior

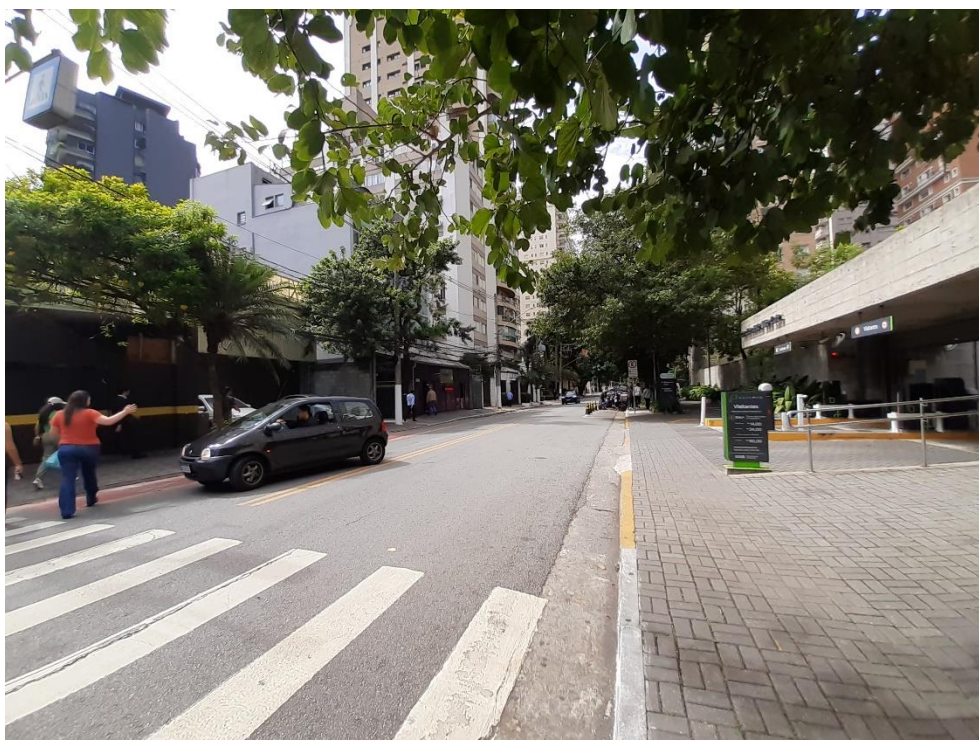


Vista do acesso ao imóvel pela Avenida Pres. Juscelino Kubitschek





Vista do acesso ao imóvel pela Rua Prof. Geraldo Ataliba



Rua de acesso ao imóvel pela Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior



Rua de acesso ao imóvel pela Avenida Pres. Juscelino Kubitschek



Rua de acesso ao imóvel pela Rua Prof. Geraldo Ataliba



Hall do edifício



Catracas de acesso / Hall de elevadores



Vista do pavimento tipo



Vista do pavimento tipo



Vista do pavimento tipo



Vista do pavimento tipo



Vista do pavimento tipo



Vista do pavimento tipo



Vista do pavimento tipo



Vista do pavimento tipo

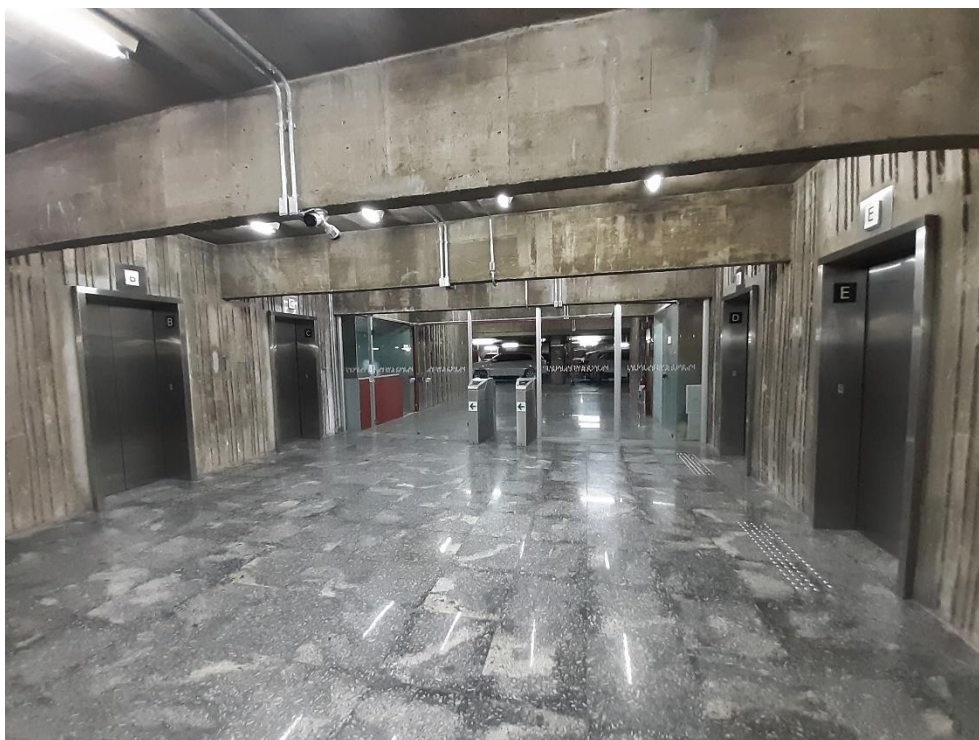


Vista do pavimento tipo

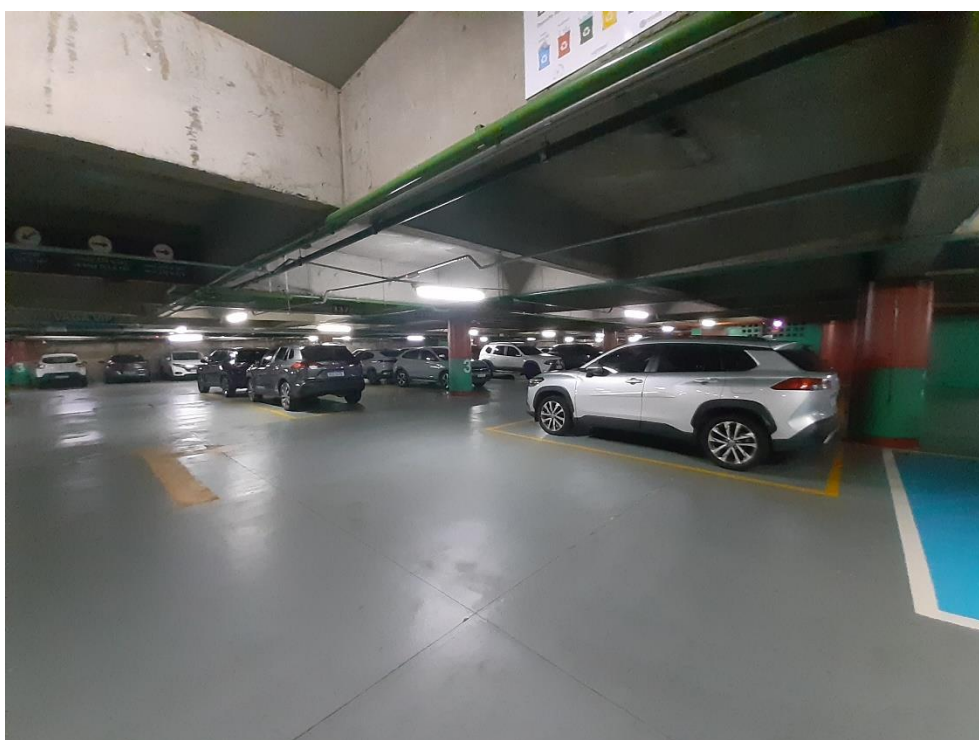


Vista do pavimento tipo





Acesso ao Estacionamento



Estacionamento



Rampas de acesso ao subsolo

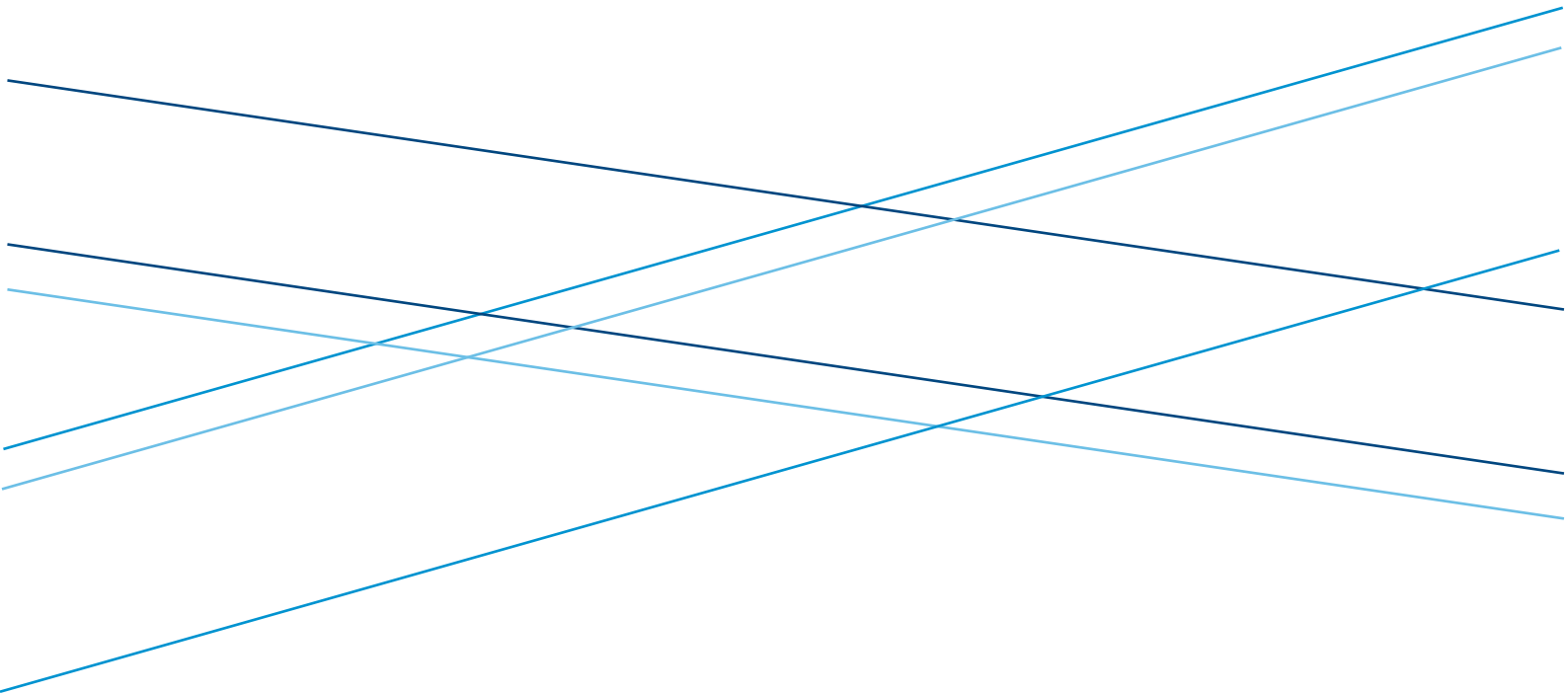


Estacionamento externo



# Anexo II

## Elementos Comparativos



## COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

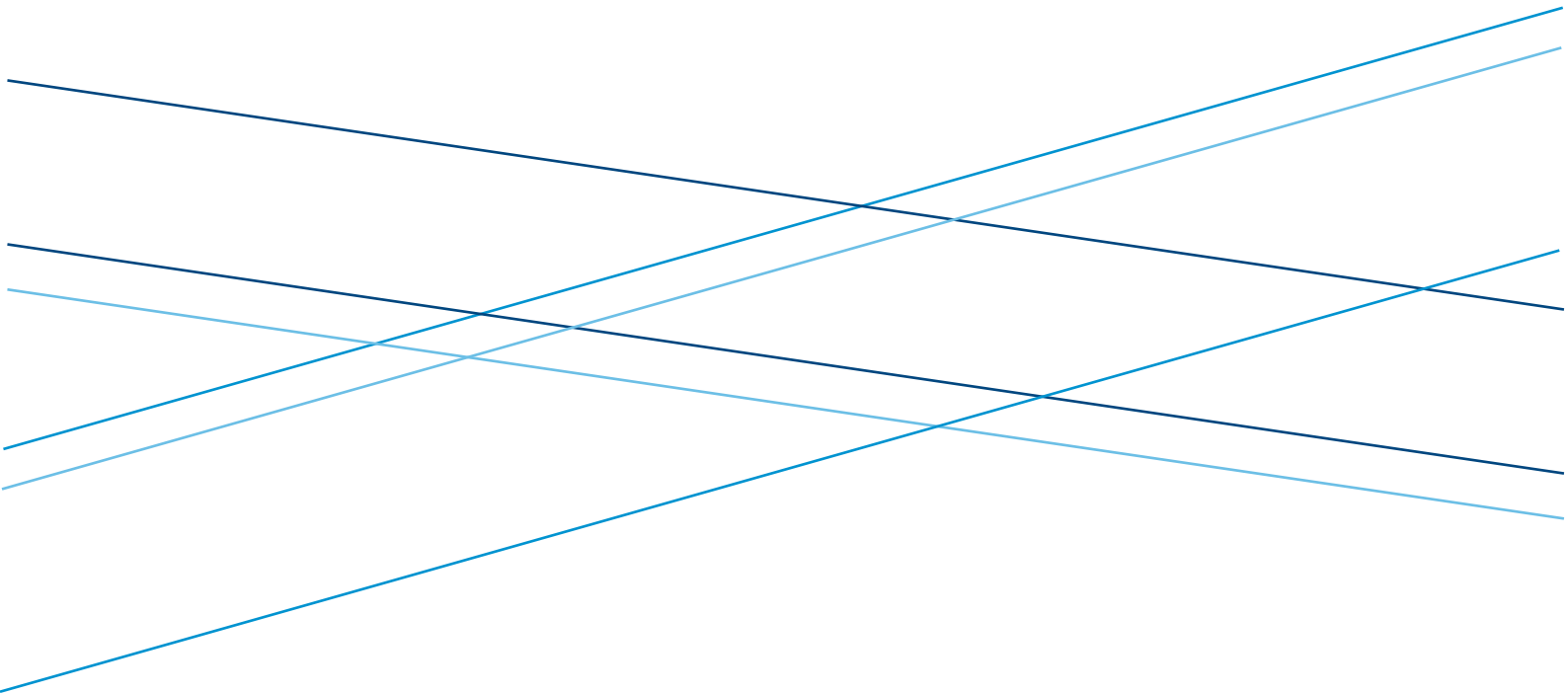


#	Endereço	Área Construída	Área Homogeneizada	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m².mês)	Fonte de Informação
Objeto	Etd São Luiz	11.354,46 m²	940,96 m²	16	N/A	N/A	40	C	0,553	2,520	104,36	N/A
1	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1455	820,43 m²	820,43 m²	25	R\$ 155.881,70	Oferta	14	C	0,840	2,532	190,00	Maria Rita (Adm do Prédio) - (11) 3040-8350
2	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1600	333,57 m²	333,57 m²	13	R\$ 53.371,20	Oferta	12	C	0,886	2,052	160,000	Joyce (Adm do Prédio) - (11) 3080-1600
3	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400	486,00 m²	486,00 m²	15	R\$ 62.820,36	Oferta	21	B	0,760	2,532	129,260	Adm Edificio - Monica (11) 3168-2767
4	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1327	317,37 m²	317,37 m²	10	R\$ 58.713,45	Oferta	14	B	0,855	2,532	185,000	Luiz Henrique - (11) 98558-8191
5	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1600	426,43 m²	426,43 m²	13	R\$ 68.228,80	Oferta	12	C	0,886	2,052	160,000	Joyce (Adm do Prédio) - (11) 3080-1600
6	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360	311,52 m²	311,52 m²	9	R\$ 46.726,00	Oferta	15	C	0,859	2,052	190,000	Camill de Oliveira - (11) 3077-3710



# 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 ( $\sum f - n + 1$ )	Valor Unitário Homogeneizado por m <sup>2</sup> .mês
1	163,38	1,000	0,966	0,997	0,795	0,758	123,842
2	134,260	1,000	0,878	1,137	0,774	0,789	105,931
3	108,620	0,983	0,921	0,997	0,836	0,737	80,053
4	158,620	0,983	0,873	0,997	0,788	0,641	101,675
5	136,380	1,000	0,906	1,137	0,774	0,817	111,422
6	127,780	1,000	0,871	1,137	0,786	0,794	101,457

\* \* 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):	624,38
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	104,06
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	72,84
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	135,28
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	624,38
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ( $\bar{x}$ ) em R\$/m <sup>2</sup> .mês:	104,06

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

## Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

$t_c$  : 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):	14,41
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	95,38
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	112,75

## 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”

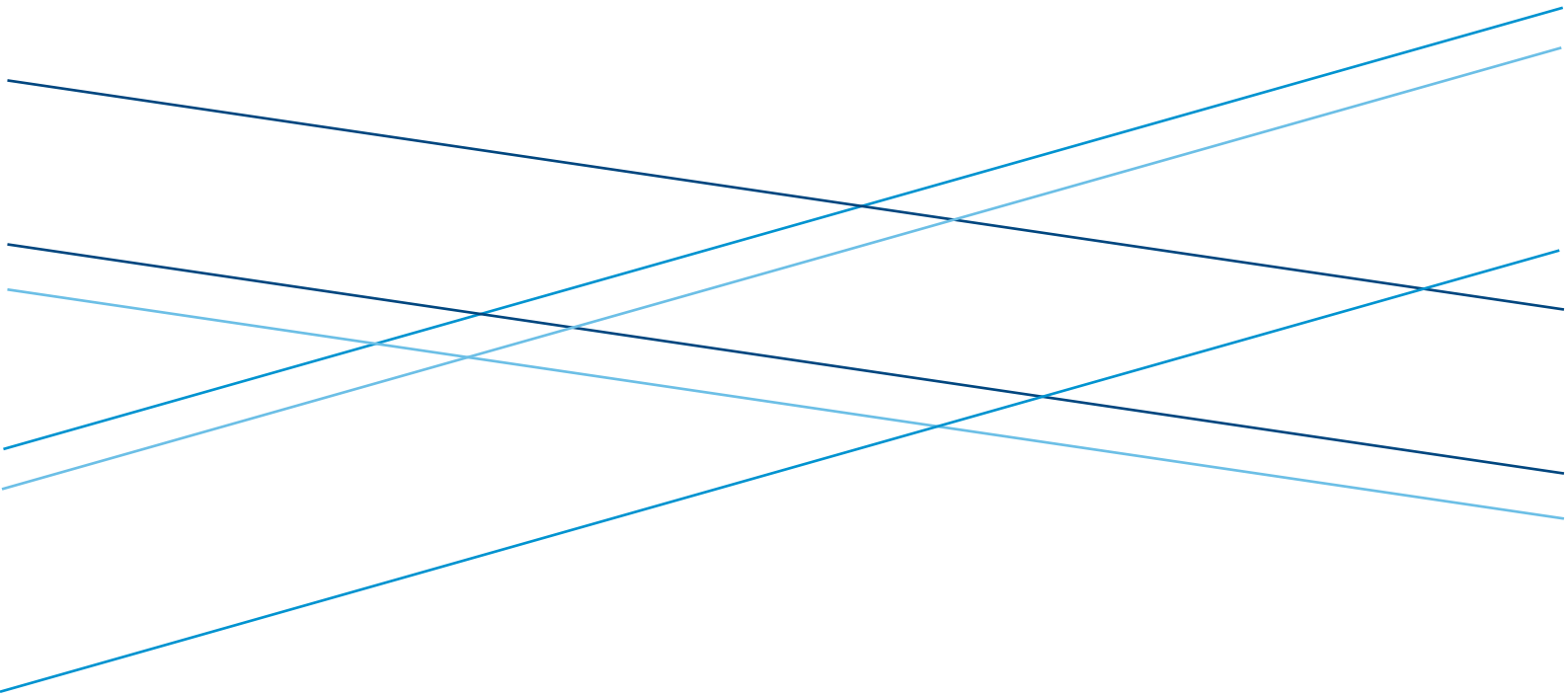
CAMPO DE ARBÍTRIO	
<b>Intervalo Efetivo</b>	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	80,05
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	123,84
<b>Campo de Arbítrio - 15% em torno da média</b>	
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	88,45
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	119,67





# Anexo IV

## Fluxo de Caixa



## COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Colliers

Ed Sao Luiz junho/24 Unidades 22 e 42 Bl 2										
Colliers										
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
<b>Receitas Brutas</b>										
Receitas de locação	785.589	2.356.766	2.356.766	2.356.766	2.356.766	1.822.520	2.576.550	2.576.550	2.576.550	2.576.550
<b>Total Receitas Brutas</b>	<b>785.589</b>	<b>2.356.766</b>	<b>2.356.766</b>	<b>2.356.766</b>	<b>2.356.766</b>	<b>1.822.520</b>	<b>2.576.550</b>	<b>2.576.550</b>	<b>2.576.550</b>	<b>2.576.550</b>
<b>Outras Receitas</b>										
Estacionamento	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000
Cessão de área	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
<b>Total Outras Receitas</b>	<b>432.000</b>	<b>432.000</b>	<b>432.000</b>	<b>432.000</b>	<b>432.000</b>	<b>432.000</b>	<b>432.000</b>	<b>432.000</b>	<b>432.000</b>	<b>432.000</b>
<b>Despesas de Operação</b>										
IPTU	122.965	0	0	0	0	20.494	0	0	0	0
Condomínio	202.005	0	0	0	0	33.668	0	0	0	0
<b>Total Despesas de Operação</b>	<b>324.970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54.162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>892.619</b>	<b>2.788.766</b>	<b>2.788.766</b>	<b>2.788.766</b>	<b>2.788.766</b>	<b>2.200.358</b>	<b>3.008.550</b>	<b>3.008.550</b>	<b>3.008.550</b>	<b>3.008.550</b>
<b>Comissão de Locação e FRA</b>										
Comissão de locação	294.596	0	0	0	0	322.069	0	0	0	0
<b>Total Comissão de Locação e FF</b>	<b>294.596</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>322.069</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Perpetuidade</b>										
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38.819,997
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	776.400
<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>38.043.597</b>
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>598.023</b>	<b>2.788.766</b>	<b>2.788.766</b>	<b>2.788.766</b>	<b>2.788.766</b>	<b>1.878.289</b>	<b>3.008.550</b>	<b>3.008.550</b>	<b>3.008.550</b>	<b>41.052.147</b>



# 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 VALORI				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.						

PONTUAÇÃO

8

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

## 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 <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

## Método Comparativo

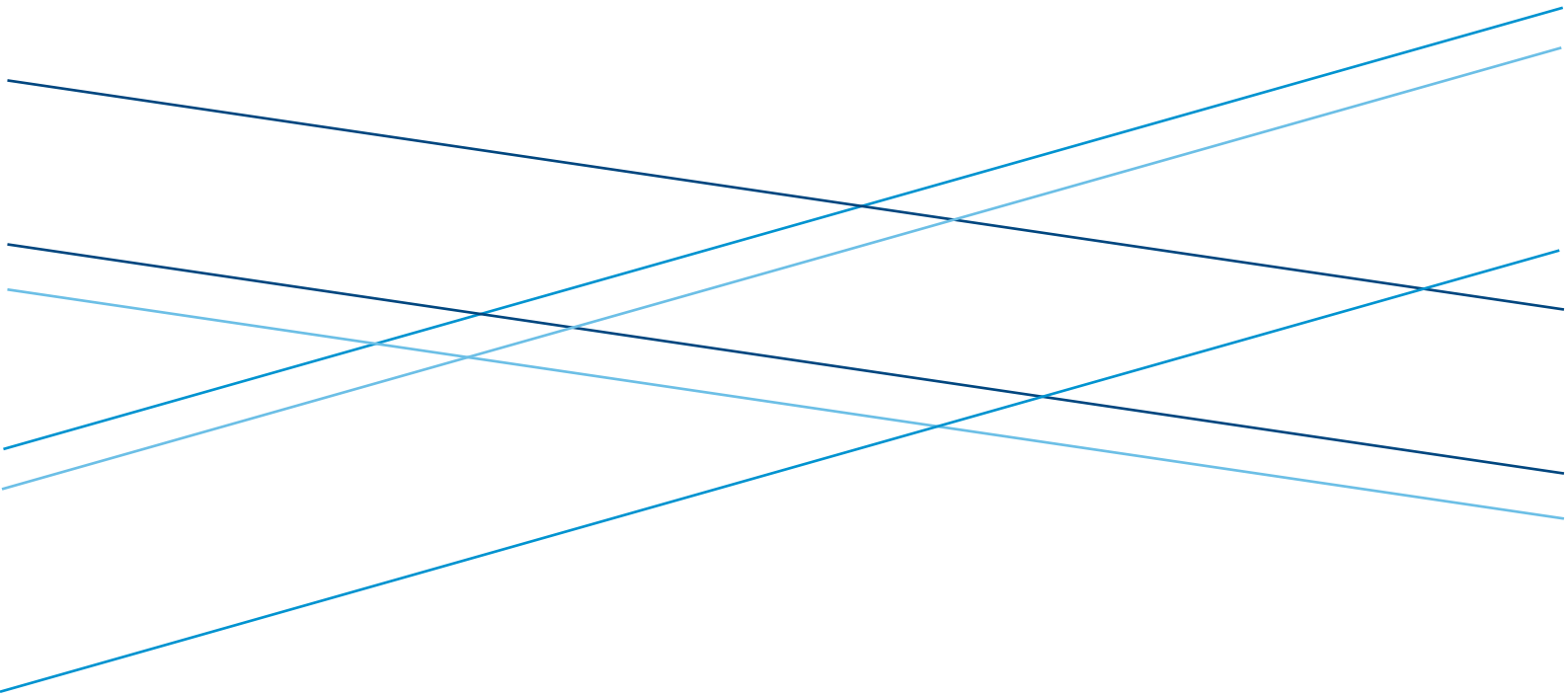
GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	95,38
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m <sup>2</sup> .mês):	112,75
Amplitude (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	17,37
Média (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	104,06
Amplitude/Média:	17%
Grau de Precisão	III

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



# Anexo VI

## Documentos



# COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

---



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

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

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

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

Tabela 2 – Fatores de Topografia

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

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

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

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

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

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

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

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



## COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



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

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

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

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

## COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	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
	Simple	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
	Simple	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, 1.830 – Vila Nova Conceição –São Paulo– SP.

A Colliers Technical Services LTDA declara que:

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



**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 6F6241C652CD42468DEEB3FEF23B306C

Status: Concluído

Assunto: Ent.: 9855 São Luiz Torre II

Empresa Requisitante: Avaliação

Envelope fonte:

Documentar páginas: 72

Assinaturas: 0

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Philippe Cardozo

Avenida das Nações Unidas, 14171, 8º Andar,

Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes

SÃO PAULO, SP 04794000

philipe.cardozo@colliers.com

Endereço IP: 191.254.0.149

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Philippe Cardozo

Local: DocuSign

24-jun-2024 | 17:59

philipe.cardozo@colliers.com

**Eventos do signatário****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do signatário presencial****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data**

Gilberto Petrilli Gatti Lopes

gilberto.petrilli@kinea.com.br

Associado I

Kinea Invenstimentos Ltda.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Visualizado**

Enviado: 24-jun-2024 | 19:28

Visualizado: 24-jun-2024 | 19:29

Usando endereço IP: 152.250.97.184

Visualizado com o uso de celular

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 16-out-2020 | 17:36

ID: f8c11f81-32db-424f-ba0e-de8440aea998

**Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Fabio Sodeyama

Fabio.Sodeyama@colliers.com

Colliers International do Brasil Consultoria Ltda

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Copiado**

Enviado: 24-jun-2024 | 19:28

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não oferecido através do DocuSign

Helton Ribeiro

helton.ribeiro@colliers.com

COLLIERS

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Copiado**

Enviado: 24-jun-2024 | 19:28

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não oferecido através do DocuSign

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Railane da Silva Neres railane.neres@colliers.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 24-jun-2024   19:28
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 17-fev-2023   14:05 ID: bc82776c-dbad-4196-a5e9-b62cd069ef48		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	24-jun-2024   19:28
Entrega certificada	Segurança verificada	24-jun-2024   19:29
Concluído	Segurança verificada	24-jun-2024   19:29

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

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

### **Getting paper copies**

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

### **Withdrawing your consent**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Required hardware and software**

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

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

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

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

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