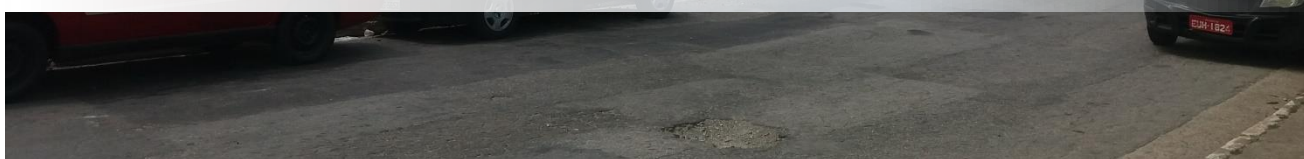




Avaliação de Imóvel Industrial



Laudo de Avaliação

Nº 9233/2020

Preparado para: Fundo de Investimento Imobiliário SDI Logística

Referência: Rua Professor João Cavalheiro Salem, 1077 – Bonsucesso
Guarulhos – SP

Junho, 2020

30 de dezembro de 2020

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Logística

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel industrial localizado em Guarulhos – SP.

Endereço: SDI Guarulhos - Rua Professor João Cavalheiro Salem, 1077 – Bonsucesso.

De acordo com a proposta nº 7.685/2020, assinada na data de 8 de dezembro de 2020, a Colliers realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu atual *Fair Value*.

Em caráter de exceção, não foi possível realizar a vistoria do imóvel devido ao advento relacionado à pandemia do Novo Corona vírus (Covid-19). Contudo, utilizou-se os aspectos físicos do imóvel e da região de acordo com a vistoria realizada para elaboração do laudo

nº 8924/2020.

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

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU A185851-3
Responsável Técnico | Director



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	10
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	10
5.2	DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	11
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
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	Homogeneização De Áreas.....	24
7.3.4	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	24
7.3.5	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	25
7.3.6	VALOR DE LOCAÇÃO.....	25
7.4	FAIR VALUE.....	26
7.4.1	PREMISSAS.....	26
7.4.2	FAIR VALUE	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

One Park	
Solicitante:	Fundo de Investimento Imobiliário SDI Logística
Finalidade e Uso pretendido:	<i>Fair Value</i> para balizar aquisição
Data de Referência:	Junho de 2020
Data da Vistoria:	Não houve vistoria
Endereço:	Rua Professor João Cavalheiro Salem, 1077 Bonsucesso
Município:	Guarulhos – SP
Área de Terreno:	70.872,01 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Privativa	6.427,00m ² de Escritório e 16.398,00 de Galpão Industrial (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Idade	20 anos (idade estimada)
Área Privativa:	Informações não fornecidas pelo cliente
Estado de Conservação	Regular (C)
Tipologia do Imóvel:	Condomínio logístico
Metodologias:	Locação: Método Comparativo Direto Venda: Método da Capitalização da Renda
Valor de Mercado para Locação:	R\$ 516.600,00/mês (Quinhentos e dezesseis mil e seiscentos reais mensais)
<i>Fair Value</i>	R\$ 49.500.000,00 (Quarenta e nove milhões e quinhentos mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Locação: Grau II <i>Fair Value</i> : Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Locação: Grau III <i>Fair Value</i> : Não Aplicável

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.685/2020, assinada na data de 8 de dezembro de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Professor João Cavalheiro Salem, 1077 – Bonsucesso – Guarulhos-SP, para a data-base de Junho de 2020 para Fundo de Investimento Imobiliário SDI Logística, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do atual *Fair Value* do referido imóvel localizado em Guarulhos- São Paulo, para balizar 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 atual *Fair Value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de uso interno, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

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.*¹

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

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

geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

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

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

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

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

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Quadro de áreas fornecido pelo cliente;
- Cópia do Rent-Roll dos contratos de locação vigentes

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 de Terreno	Frente Principal	Área Privativa	Áreas de Interferência
Quadro de áreas	70.872,01 m ²	-	22.825,00 m ²	-

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área privativa: 22.825,00 m² de acordo com quadros de áreas fornecido pelo cliente;
- Área de terreno 70.872,01 m² de acordo com quadros de áreas fornecido pelo cliente;

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Professor João Cavaleiro Salem, 1077 – Bonsucesso
Cidade – Estado:	Guarulhos-SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio
Categoria de Uso Predominante:	Industrial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Industrial
Acessibilidade:	Boa

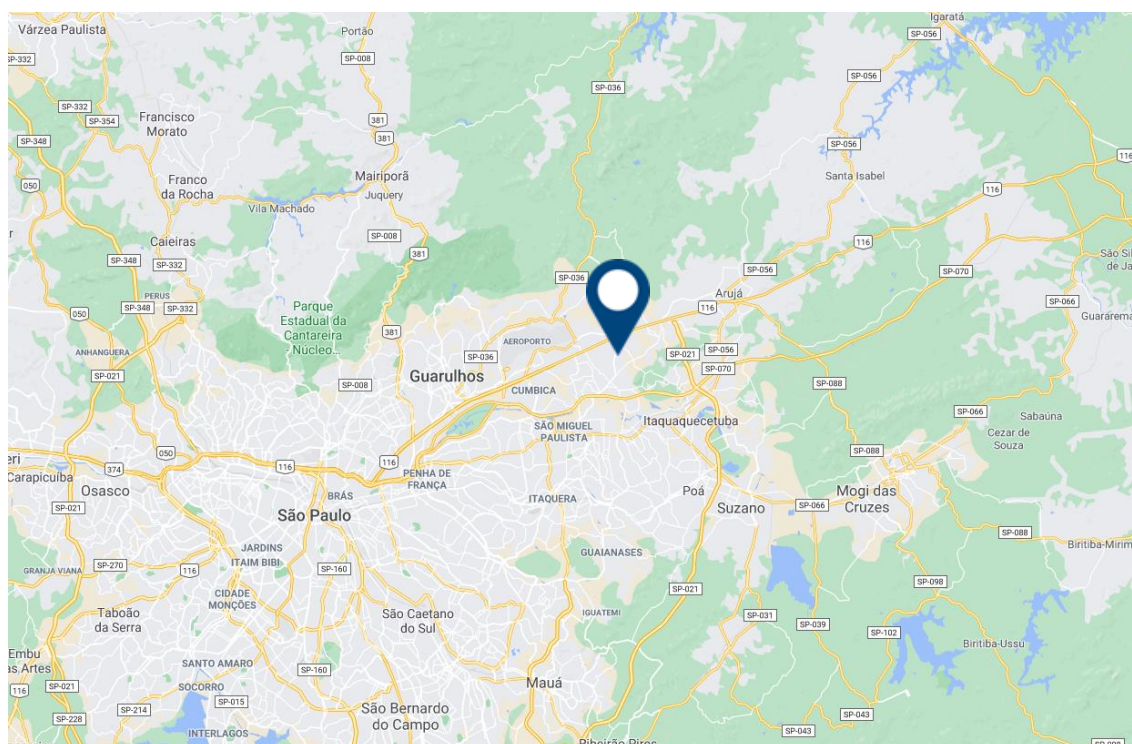


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

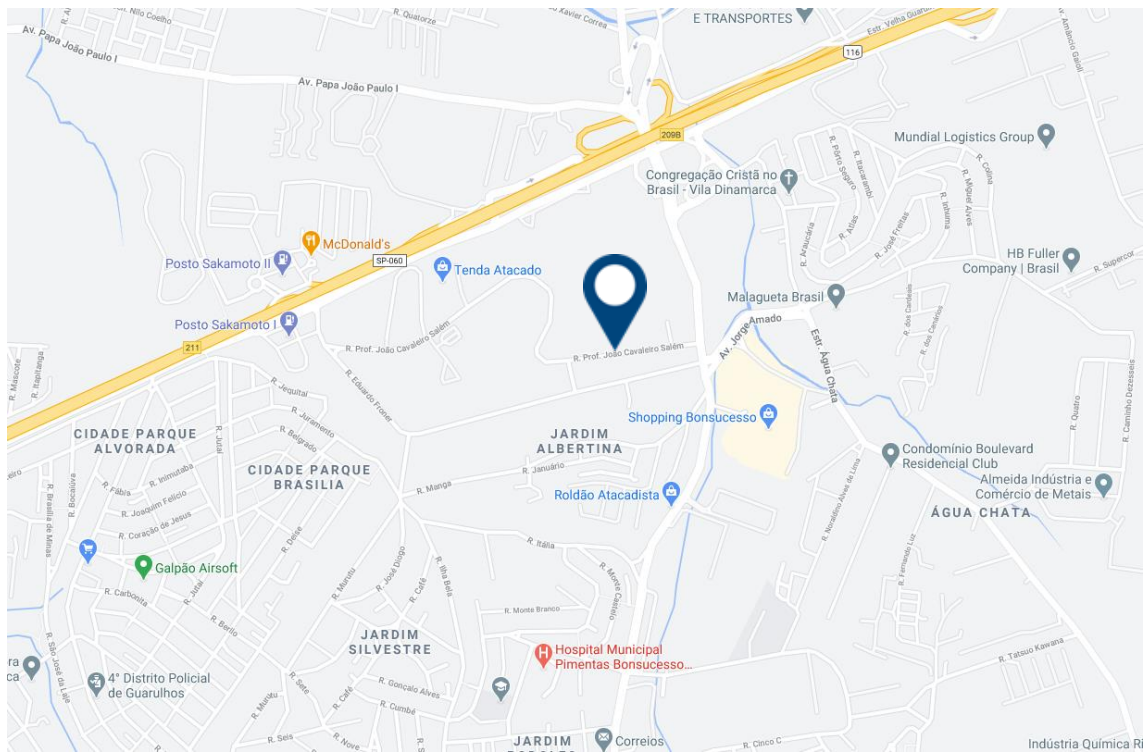


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

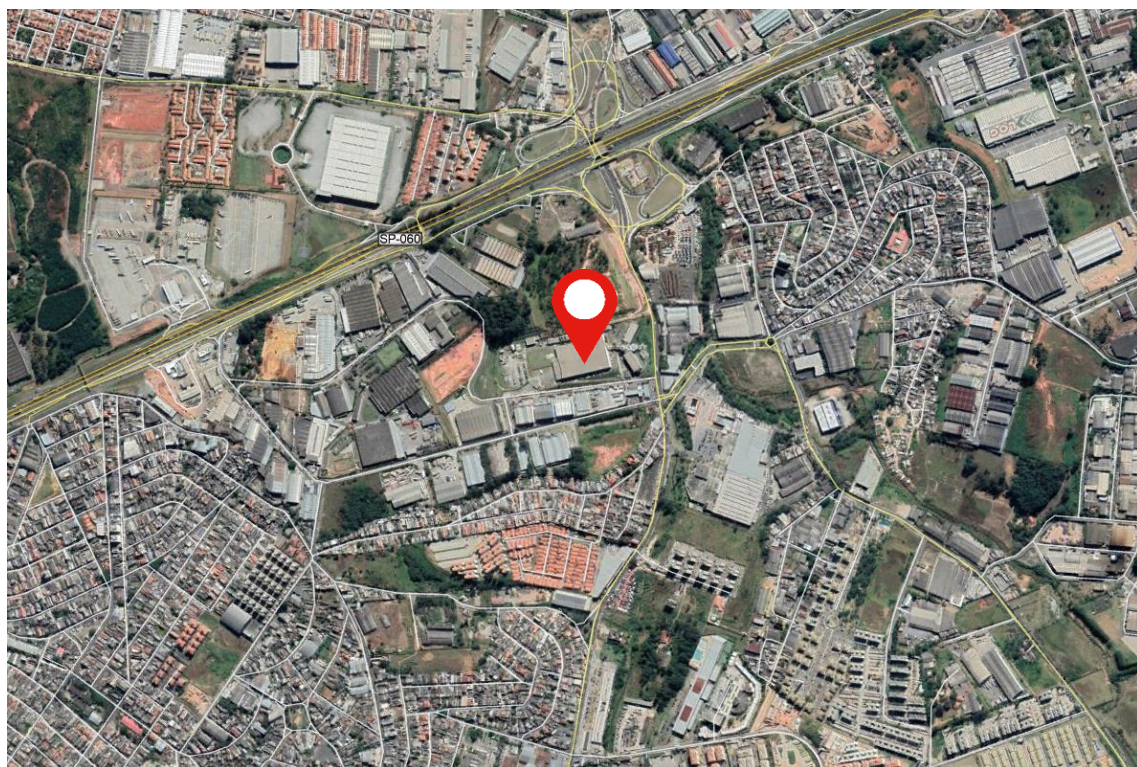


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	14 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de ônibus municipais e intermunicipais pela Estrada Presidente Juscelino Kubitscheck de Oliveira
Principais Vias de Acesso:	Estrada Presidente Juscelino Kubitscheck de Oliveira e Rodovia Presidente Dutra
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Industrial

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 Guarulhos, que é regido pela Lei Complementar 113/2006, o imóvel em estudo se encontra em uma zona de uso misto ZI, conforme mapa abaixo:

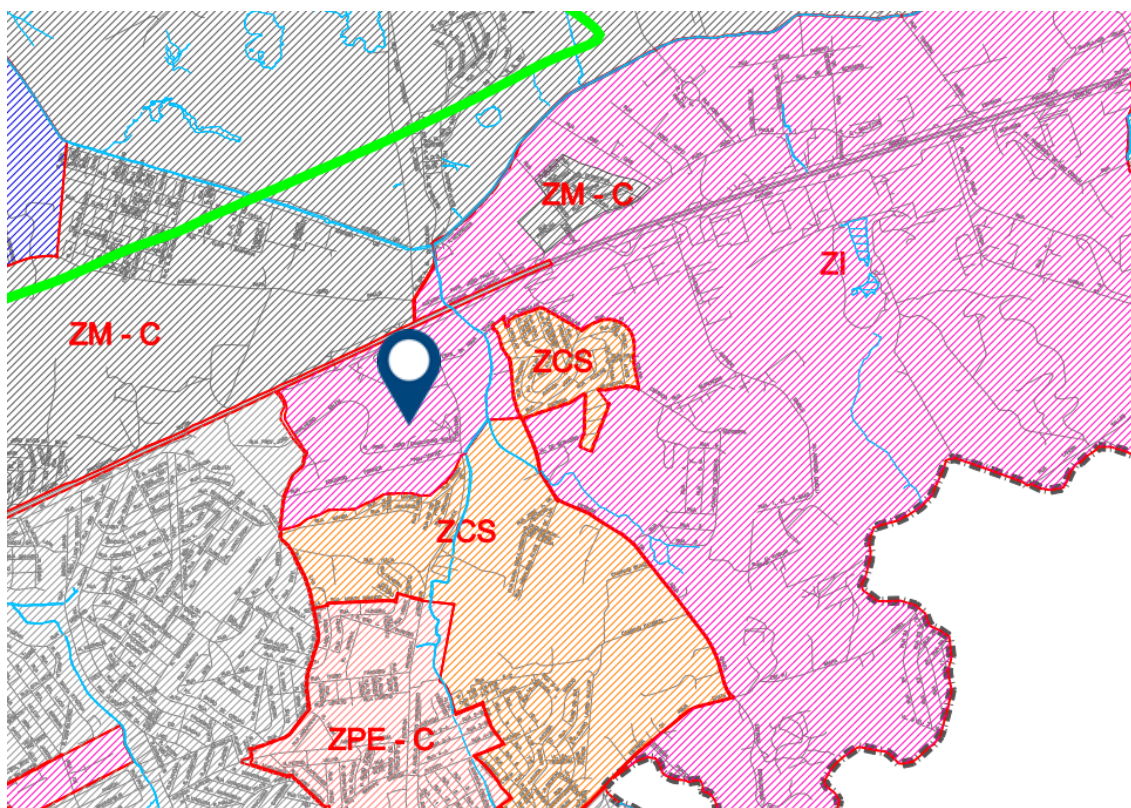


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE GUARULHOS – SP

Para tal, são permitidos o uso predominantemente industrial, em especial com a presença de indústrias de médio e grande porte ou indústrias de base e correlatas, de indústrias de impacto ambiental significativo, tendo por objetivo potencializar o uso industrial com o adequado controle ambiental

- Coeficiente de Aproveitamento = 1,0 vez a área do terreno
- Taxa de Ocupação = 0,7 vezes a área do terreno

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Configuração:	Irregular
Dimensão:	70.872,01 m ² (de acordo com quadro de áreas enviado pelo cliente)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rua Professor João Cavaleiro Salem,
Topografia	Plana em sua maior parte
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel Logístico destinado a operação de armazenamento
Área Privativa	22.825,00 m ² , sendo 6.427,00m ² de Escritório e 16.398,00 de Galpão Industrial (de acordo com quadro de áreas enviado pelo cliente)
Estacionamento:	O condomínio possui área de estacionamento e área de circulação em frente galpões.
Estrutura:	Concreto armado e estrutura metálica
Fachada	Placa de concreto com pintura
Esquadrias:	Alumínio e ferro
Piso:	Cerâmica, piso vinílico e Cimento de alta resistência
Paredes:	Cerâmica e pintura sobre massa fina
Idade:	20 anos (idades estimadas)
Estado de Conservação	Regular (C)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Panorama Econômico Atual

O primeiro semestre de 2020 foi marcado pelo impacto direto da pandemia do Corona vírus (COVID-19) em uma escala global. O vírus, que teve o primeiro registro na China no fim de 2019, tem como características alto índice de contágio e de mortalidade, segundo a OMS. No Brasil, os primeiros registros de casos oficiais e primeira morte aconteceram no mês de março de 2020. A partir dessa data foram adotadas políticas de isolamento social e restrições a diversos tipos de atividades sociais e econômicas.

As políticas de isolamento social tinham por objetivo diminuir a taxa de contágio da doença e, dessa forma, não provocar o colapso do sistema de saúde. Para isso, atividades econômicas consideradas como “não essenciais” ao bem estar da população foram suspensas, até que houvesse índices que confirmassem a segurança para o retorno.

A diminuição das atividades impactou diretamente o desempenho da economia. Segundo os dados do IBGE, após queda de -2,5% do PIB no primeiro trimestre (revista para -1,5%), o resultado para o segundo trimestre foi o pior desde o início da série histórica em 1996, com queda de -9,7% em comparação com o trimestre anterior e -11,4% em comparação com o mesmo período em 2019. A queda foi puxada principalmente pela redução das atividades industriais e no setor de serviços.

Um dos principais efeitos colaterais da queda da atividade econômica foi a reversão de quadro de queda paulatina da taxa de desemprego. A taxa atinge, no trimestre maio-junho-julho, 13,8% da população, descrevendo um cenário de alta progressiva desde o trimestre outubro-novembro-dezembro, quando o índice atingiu 11,0%, menor valor dos últimos 12 períodos. Para o trimestre maio-junho-julho de 2019, a taxa foi de 11,8%.

Como forma de conter os efeitos da crise, o Banco Central promoveu sucessivas quedas na taxa básica de juros (Taxa Selic). O ano de 2020 iniciou a taxa em 4,25%, com o primeiro corte em março, para 3,75%, com novo corte em maio para 3,00%. Em junho houve uma redução para 2,25%, chegando ao menor percentual da série histórica em agosto, a 2,00%. Essa estratégia visou ampliar o acesso ao crédito e suavizar o impacto da dívida pública nas contas do governo.

O aumento do desemprego teve um impacto direto na capacidade de consumo das famílias, sobretudo naquelas em situação de maior vulnerabilidade. Para isso, o governo junto ao congresso aprovou um programa de auxílio emergencial aos beneficiários do programa Bolsa Família, profissionais autônomos e informais, atingindo um total de 29,4 milhões de famílias.

Esse auxílio, apesar de representar um alto custo às contas públicas, foi capaz de promover liquidez ao mercado interno, atenuando também os efeitos da crise, principalmente para micro e pequenos negócios e na vida da população mais pobre.

Como reflexo da baixa taxa de juros e queda no consumo durante os meses da pandemia, a inflação no Brasil permaneceu sob controle, com Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançando 0,26% no mês de junho, segundo dados do IBGE. O acumulado em 12 meses se encontra 2,13%, dentro da projeção estimada pelo governo. Contudo, Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) apresentou um cenário de aceleração devido a retomada do consumo no nível pré-pandemia no início do segundo semestre, com baixo estoque. O IGP-M de agosto registrou alta de 2,74%, chegando a uma alta de 13,02% nos últimos 12 meses, com prévia de setembro com alta de 4,41%.

Os efeitos internacionais da crise afetaram a entrada de investimentos estrangeiros no Brasil. De acordo com dados do Banco Central, no primeiro semestre de 2020 foram registrados US\$ 25,3 bilhões de Investimento Direto no País (IDP), contra US\$ 32,2 bilhões no primeiro semestre de 2019. Esse valor foi o menor registrado para o período desde 2009.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de -5,0% em 2020 e 3,50% em 2021. O IPCA previsto é de 2,05% para 2020 e 3,01% em 2021, enquanto o IGP-M é de 15,64% para 2020 e 4,21% para 2021. A meta da Taxa Selic deve permanecer em 2,00% em 2020 e é estimada em 2,50 para 2021.

Panorama do Setor Logístico

O mercado de condomínios logísticos de alto padrão no Brasil apresentou absorção bruta de 606 mil m² entre abril e junho de 2020. É o segundo maior volume de inventário locado, atrás apenas do 4T de 2019, quando o índice ficou em 734 mil m². Destaque para o estado de São Paulo, responsável por 85% de todo inventário nacional locado. As principais transações são dos setores de *e-commerce*, transporte e varejo.

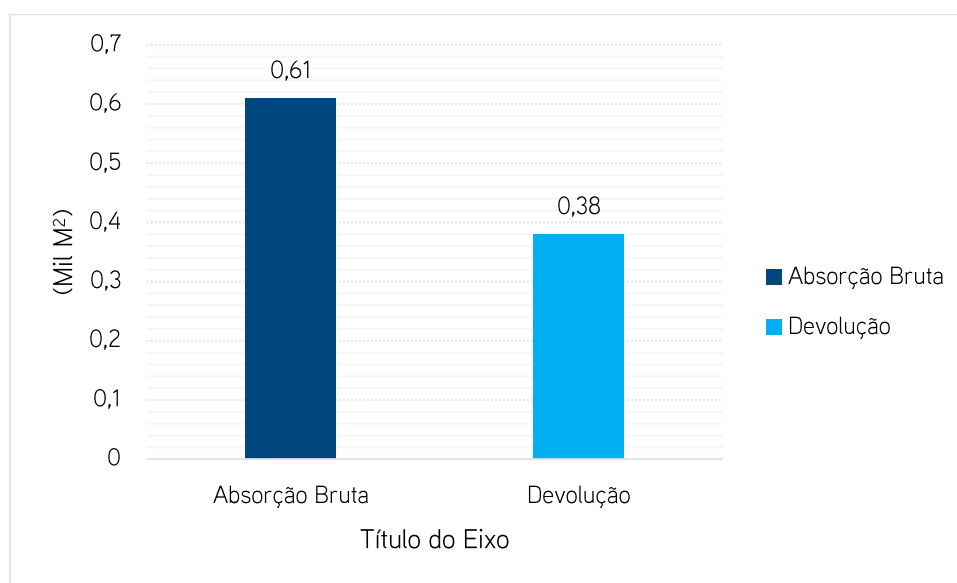


GRÁFICO 1 - MOVIMENTAÇÕES 2T 2020 – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Já a absorção líquida, saldo entre locações e devoluções, foi de 224 mil m², valor próximo ao registrado no mesmo período do ano anterior, 214 mil m². São Paulo (248 mil m²), Rio de Janeiro (23 mil m²), Espírito Santo (12 mil m²) e Minas Gerais (6 mil m²) são os estados onde este indicador foi mais expressivo.

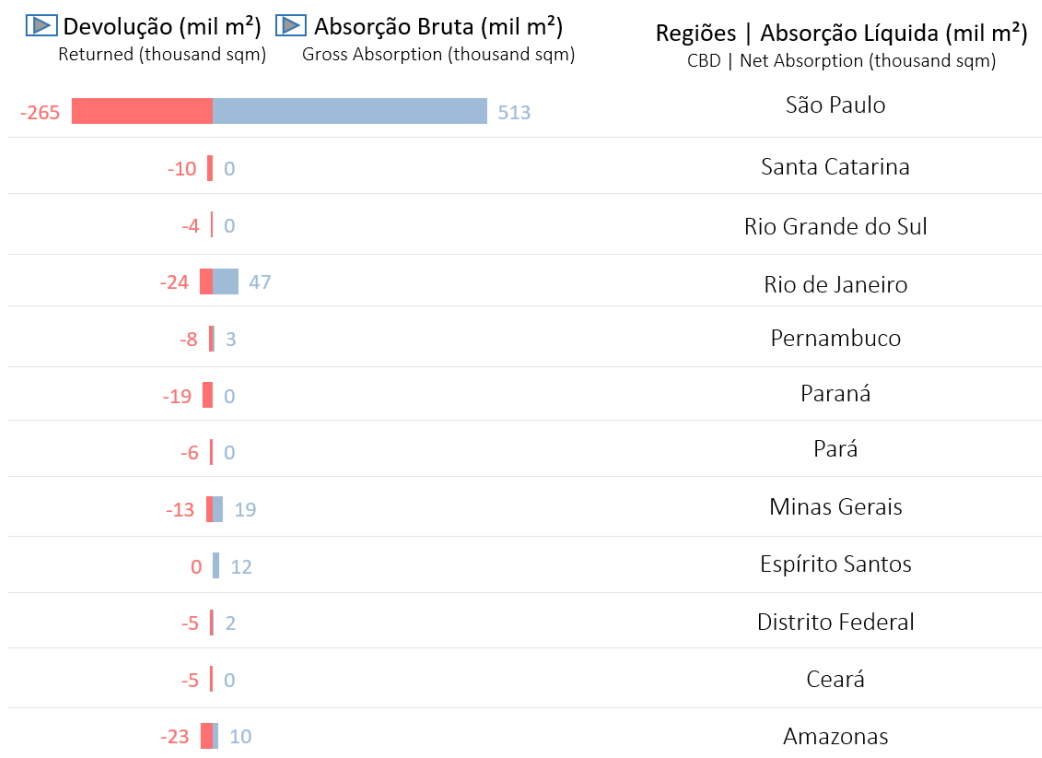


GRÁFICO 2 - MOVIMENTAÇÕES 2T 2020 POR ESTADO – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Considerando ampliações e novos empreendimentos, o território brasileiro recebeu 9 novos empreendimentos logísticos, sendo 6 localizados em São Paulo, 2 no Rio de Janeiro e 1 em Minas Gerais, totalizando 390 mil m² de novo inventário. Vale ressaltar que 87% do inventário entregue pertence ao estado de São Paulo. Com as novas entregas, o inventário de condomínio logístico no Brasil apresentou crescimento de 3% e encerrou o semestre em 15.858 mil m² de área construída.

A taxa de vacância se manteve estável, 17%. Os estados com as maiores taxas são Amazonas (51%), Sergipe (38%) e Rio de Janeiro (22%). As menores taxas são encontradas nos estados de Goiás (0%), Bahia (3%), Santa Catarina (4%) e Espírito Santo (7%).

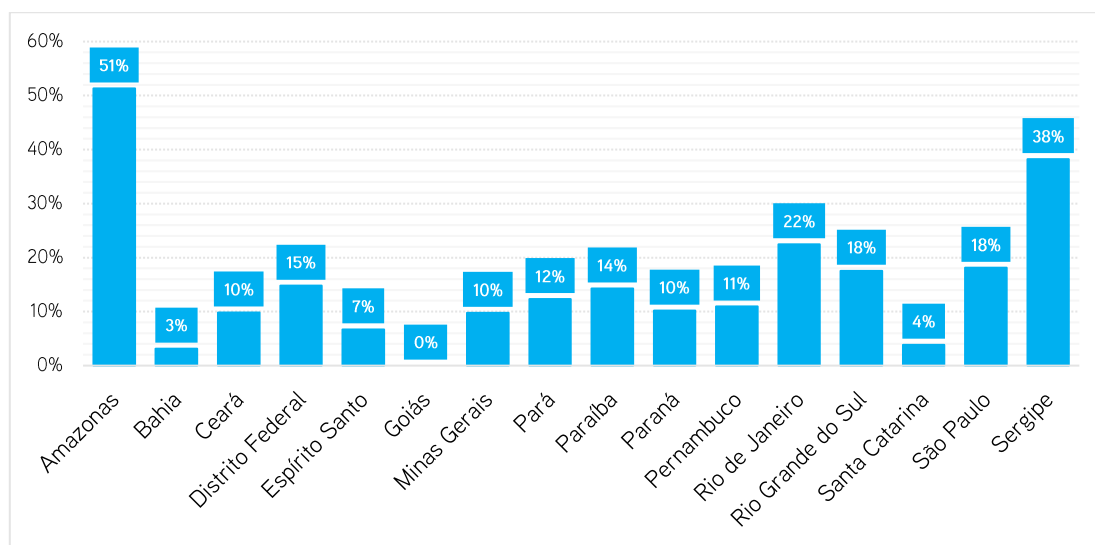


GRÁFICO 3 - TAXA DE VACÂNCIA POR ESTADO – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Mercado Logístico Local

O mercado de condomínios logísticos de alto padrão em Guarulhos apresentou pequena alteração na taxa de vacância, se comparado ao 4T de 2019 e encerrou o 2T de 2020 em 9%, ante 10% no final do ano anterior, o que demonstra um equilíbrio entre oferta e demanda por espaços logísticos. Vale ressaltar que nos últimos 4 anos a taxa de vacância da região variou entre 9% e 39%.

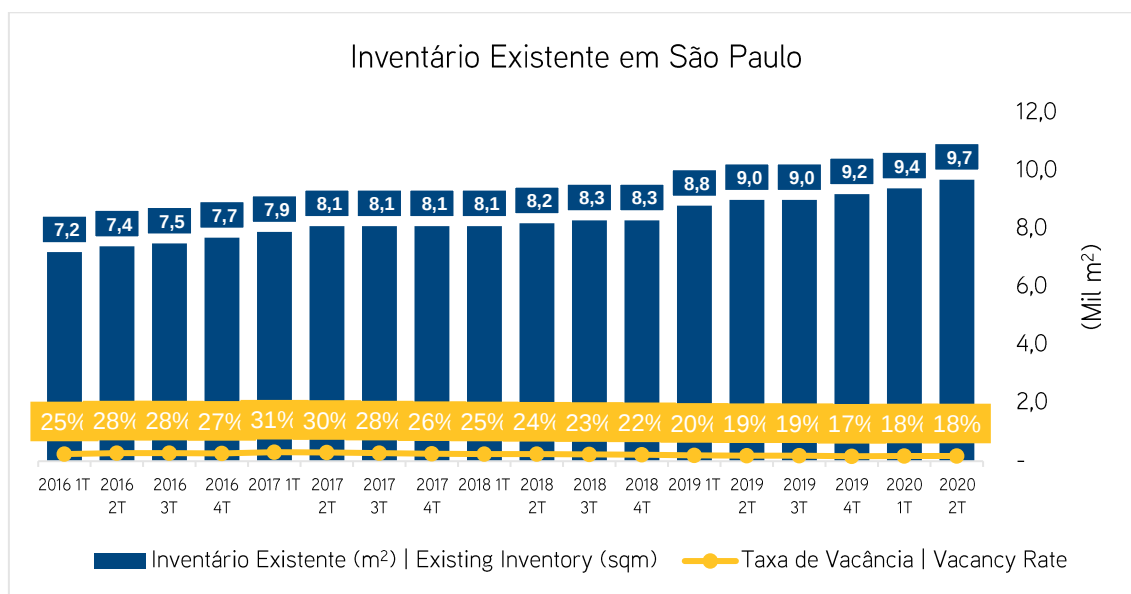


GRÁFICO 4 - INVENTÁRIO EM SÃO PAULO – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

O município de Guarulhos conta com inventário de 1.405 mil m². Vale ressaltar que o estado de São Paulo é o que possui maior inventário de condomínio logístico no Brasil, com 9,7 milhões de m² e sendo seguido por Rio de Janeiro, com 1,9 milhões m².

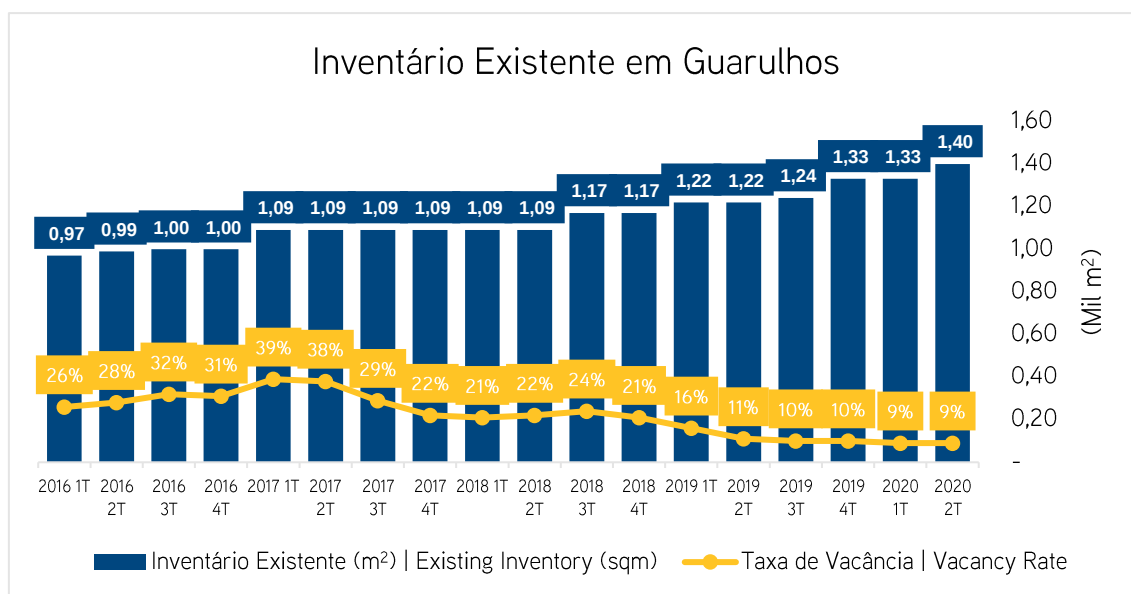


GRÁFICO 5 - INVENTÁRIO EM GUARULHOS – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Os números medidos trimestralmente na região de Guarulhos, mostram que a absorção bruta – quantidade de m² locados – no segundo trimestre de 2020 foi de 40 mil m². Já a absorção líquida, saldo entre as locações e as devoluções, encerrou o segundo trimestre em 56 mil m².

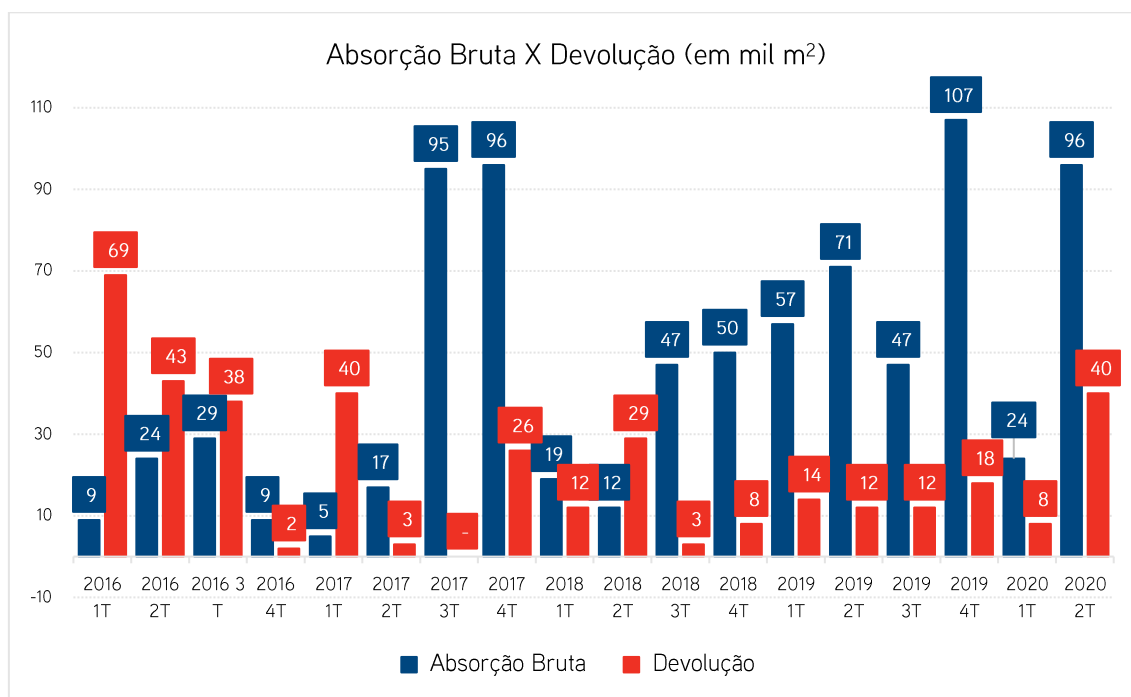


GRÁFICO 6 - MOVIMENTAÇÕES EM GUARULHOS POR TRIMESTRE – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Nos últimos 4 anos, a média de absorção bruta e líquida na região foi de 163.220,94 m² e 87.833,44 m², respectivamente.

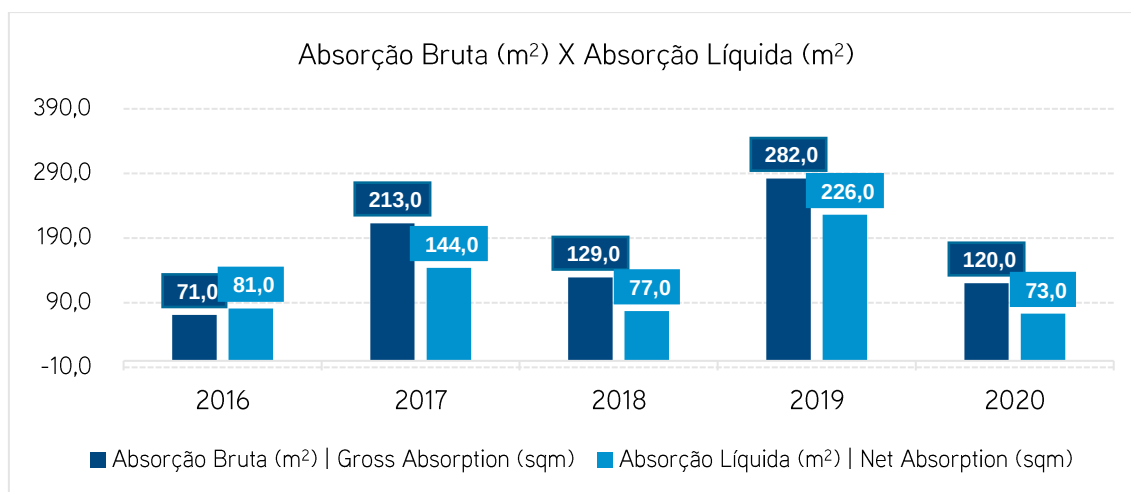


GRÁFICO 7 - ABSORÇÃO BRUTA X ABSORÇÃO LÍQUIDA EM GUARULHOS – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Analisando a propriedade do ponto de vista do mercado imobiliário, destaca-se a sua boa localização, fácil acesso, boa visibilidade que oferece apelo promocional e a tipologia é adequada à operação e objetivo. A oferta de propriedades similares disponíveis para locação na região pode ser considerada média. Os preços pedidos para imóveis semelhantes variam entre R\$ 19,00/m²/mês a R\$ 25,00/m²/mês, com áreas que variam de 2.000,00 m² a 32.600,00 m².

O gráfico abaixo apresenta a média histórica dos preços pedidos de locação para empreendimento Classe A na região:

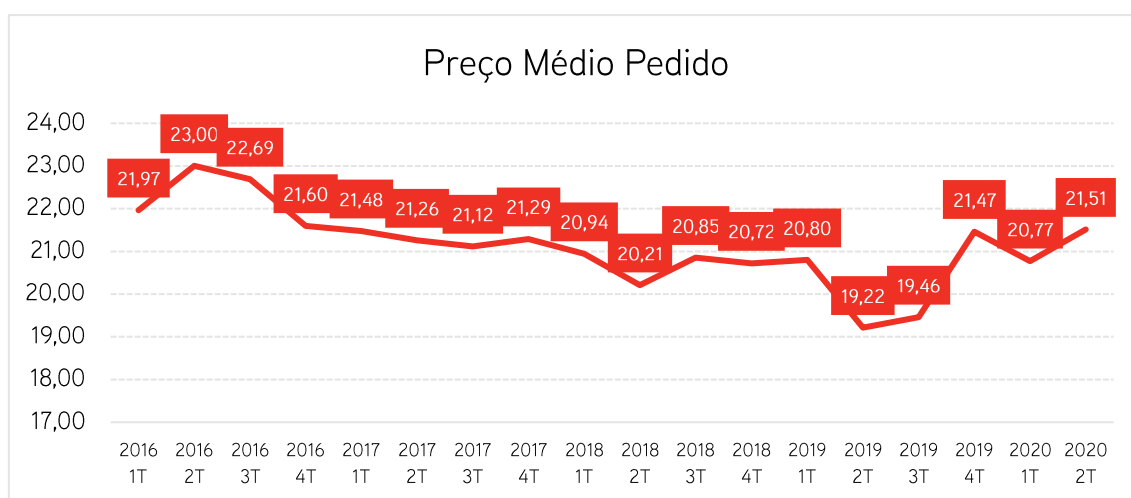


GRÁFICO 8 - HISTÓRICO DE PREÇO PEDIDO EM GUARULHOS – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Análise do Imóvel

As alterações no comportamento cotidiano e no padrão de funcionamento de serviços causadas pela pandemia do Covid-19 teve influência no mercado local de imóveis corporativos. A crise econômica gerada pela pandemia afetou diretamente a absorção do mercado, sobretudo entre os meses de março e maio, com gradual estabilização a partir do mês de junho. O mercado de imóveis para locação hoje, é caracterizado por uma maior disponibilidade de imóveis em estoque, além de uma maior flexibilização nas negociações comerciais,

Observando a oferta de galpões na região encontram-se com dimensões entre 16.120,00 m² a 32.613,00 m² de área e valores ofertados que variam de R\$19,00/m²/mês a R\$ 29,00/m²/mês para locação, com variação ligada à localização do terreno, tamanho e estado de conservação de suas construções.

Analisando o mercado de locação, em relação a liquidez do imóvel, sua localização e sua boa infraestrutura urbana além das características de mercado da ocupação circunvizinha é um atrativo para ocupantes, o que lhe favorece.

Resumidamente, o cenário de mercado para o imóvel avaliado é:

Cenário de Liquidez para Locação:

Média

Prazo de Absorção para Locação:	24 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Média-baixa
Prazo de Absorção para Venda:	24 meses
Quantidade de Ofertas de Bens Similares	Baixa
Público-alvo:	Investidores de grande porte e empresas de logística e armazenagem.

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, 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 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:

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

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:

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

ou,

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

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

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

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

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

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

7.3.3 HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREAS

Segundo informações fornecidas pelo cliente os galpões se classificam majoritariamente em três tipos: Galpões com pé direito de 12 m, mais novos e modernos. Galpões com pé direito de 8,5 metros, menos modernos e construídos a mais tempo e Galpões com pé direito de 4 metros, obsoletos e construídos a mais tempo. Devido à diferença de rendimento entre os galpões, foi necessário a homogeneização das áreas através da seguinte equação:

$$\text{Área Homogeneizada} = \text{Área do Galpão} \times \text{Peso de Rendimento}$$

O quadro a seguir apresenta os pesos atribuídos na homogeneização das áreas:

Pavimento	Peso
Galpão	1,00
Escritório – Térreo	1,00
Escritório – Superiores	2,00

7.3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

Galpão

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	16.398,00 m²
Índice de Local:	178,50
Padrão da Construção:	1,680
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	20
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,858
Cota-parte de construção:	75%
Cota-parte de terreno:	25%

Escritório

SITUAÇÃO PARADIGMA

Área Construída:	6.427,00 m ²
Área Construída Homogeneizada:	4.284,50 m ²
Pavimento Térreo:	2.142,00 m ²
Pavimento(s) Superior(es):	4.285,00 m ²
Índice de Local:	178,50
Padrão da Construção:	1,656
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	20
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,809
Cota-parte de construção:	75%
Cota-parte de terreno:	25%

7.3.5 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:

Valores Unitários de Locação

. Galpão	R\$ 23,28 /m ² /mês
. Escritório	R\$ 31,46 /m ² /mês

7.3.6 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de locação pela área privativa 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 Locação:

(Valor Unitário de Locação x Área Construída)

#	Área	Valor Unitário	Valor de Mercado para locação
Galpão	16.398,00	R\$ 23,28	R\$ 381.806,00
Escritório	4.284,50	R\$ 31,46	R\$ 134.790,37
		Total	R\$ 516.596,37

**Para a parte de escritórios devido à questão de mercado e variação de representatividade entre pavimentos, realizou-se a homogeneização de áreas.*

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 516.600,00/mês

(Seiscentos e sessenta e cinco mil e quinhentos reais mensais)

7.4 FAIR VALUE

Em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método determina-se o valor de *fair value* do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, 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 os contratos de locação vigentes até seus prazos de término, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

- Aluguel – Contrato Vigente

Os valores de locação foram considerados à partir do Rent-Roll apresentado pelo cliente:

ATIVO	LOCATÁRIO	VENCIMENTO	ÁREA LOCADA	Valor Acruado
195 - One Park Guarulhos - Locação	ALMAVIVA DO BRASIL TELEMARKETING E INFORMATICA S/A (43)	05/11/2020	6.427,47	183.830,42
195 - One Park Guarulhos - Locação	LABORATÓRIOS STIEFEL LTDA. (44)	05/11/2020	16.398,00	474.477,43

Considerou-se uma probabilidade de renovação dos contratos atuais de 75%.

- **Aluguel – Contrato Hipotético**

Os contratos hipotéticos possuem as seguintes características:

- Valor de locação: conforme item 7.3 Valor de Locação;
- Prazo do contrato: 5 anos
- Vacância: 8 meses
- Carência: 0 meses
- Probabilidade de renovação: 75%
- Crescimento Real a partir do 2º ano: 1,00%

b) **Despesas Operacionais Projetadas**

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- **Despesas Durante a Vacância**

Durante o período de vacância de 8 meses, incidirão as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 0,80/m²/mês
- Condomínio: R\$ 5,50/m²/mês

- **Comissão de Locação**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponderá 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 corresponderá a 2,00% do valor de venda.

- **Gestão de Locação**

Foi considerada remuneração pela gestão da locação equivalente a 1,00% da receita mensal.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação, à razão de 2,00 % sobre o valor locativo mensal, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão atual, a partir do primeiro mês do fluxo de caixa.

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 8,00% 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 8,75% 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 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\$ 49.500.000,00**

(Quarenta e nove milhões e quinhentos mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Locação R\$ 516.600,00/mês

Fair Value R\$ 49.500.000,00

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 *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:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 516.600,00/mês

(Seiscentos e sessenta e cinco mil e quinhentos reais mensais)

Fair Value: R\$ 49.500.000,00

(Quarenta e nove milhões e quinhentos 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, 30 de dezembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU A185851-3
Responsável Técnico | Director



Anexo I

Relatório Fotográfico (Outubro de 2020)



Via de acesso com imóvel a esquerda



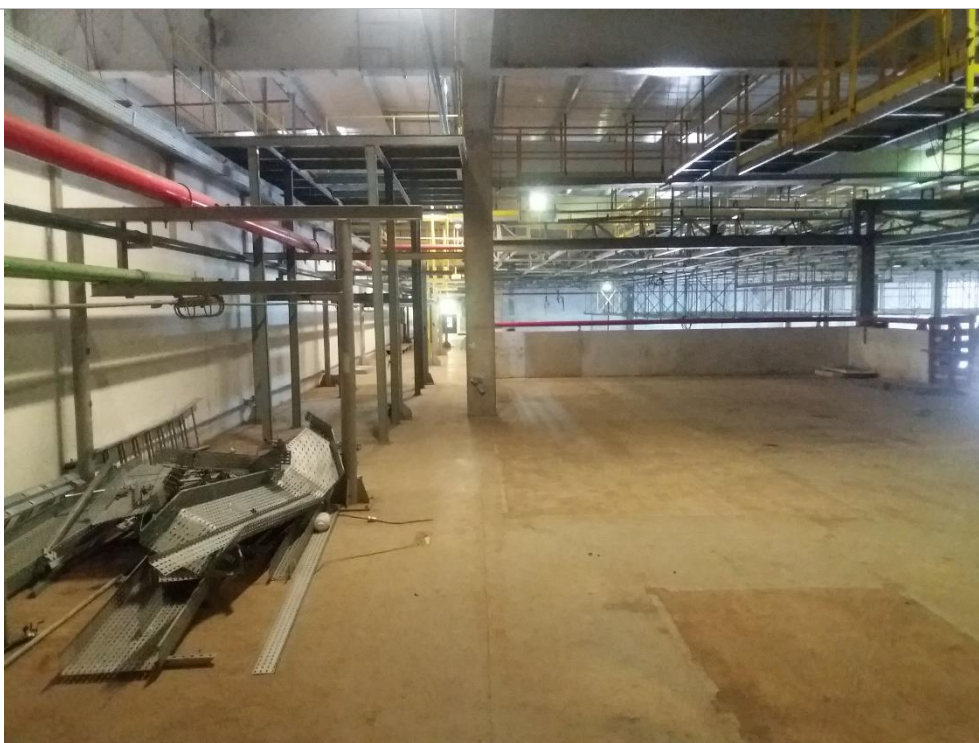
Via de acesso com imóvel à direita



Vista do acesso ao imóvel



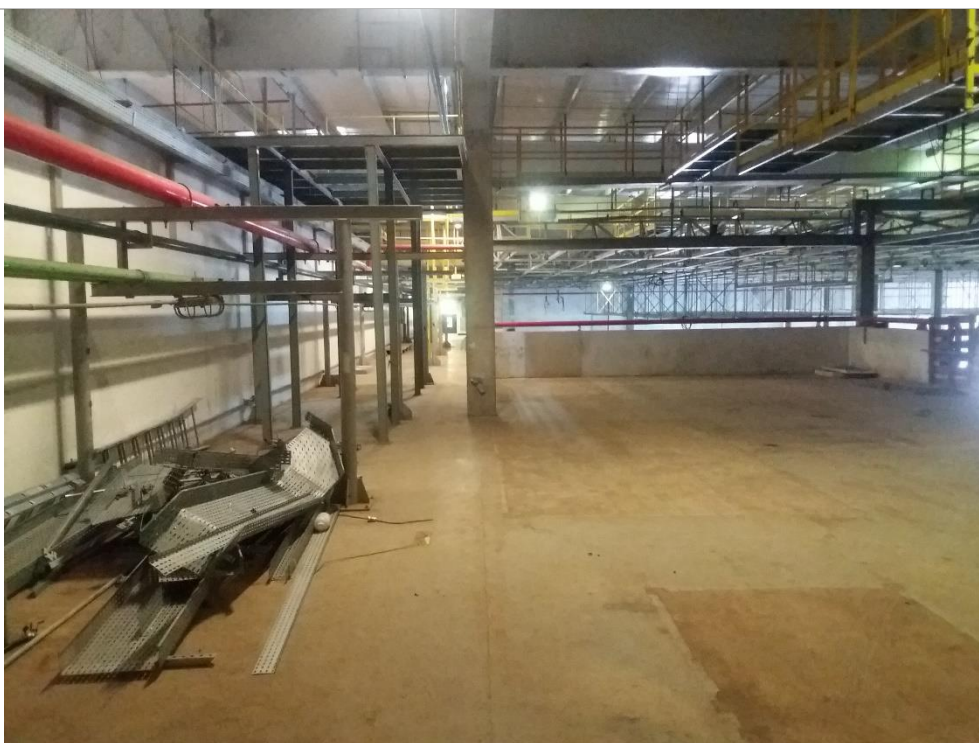
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



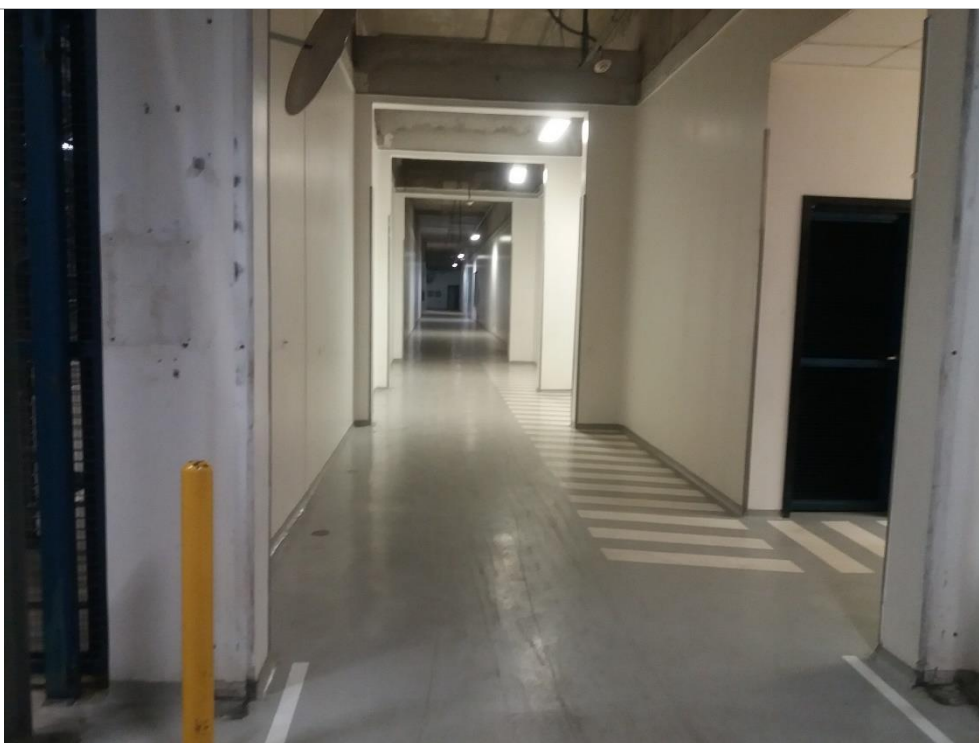
Vista interna do imóvel



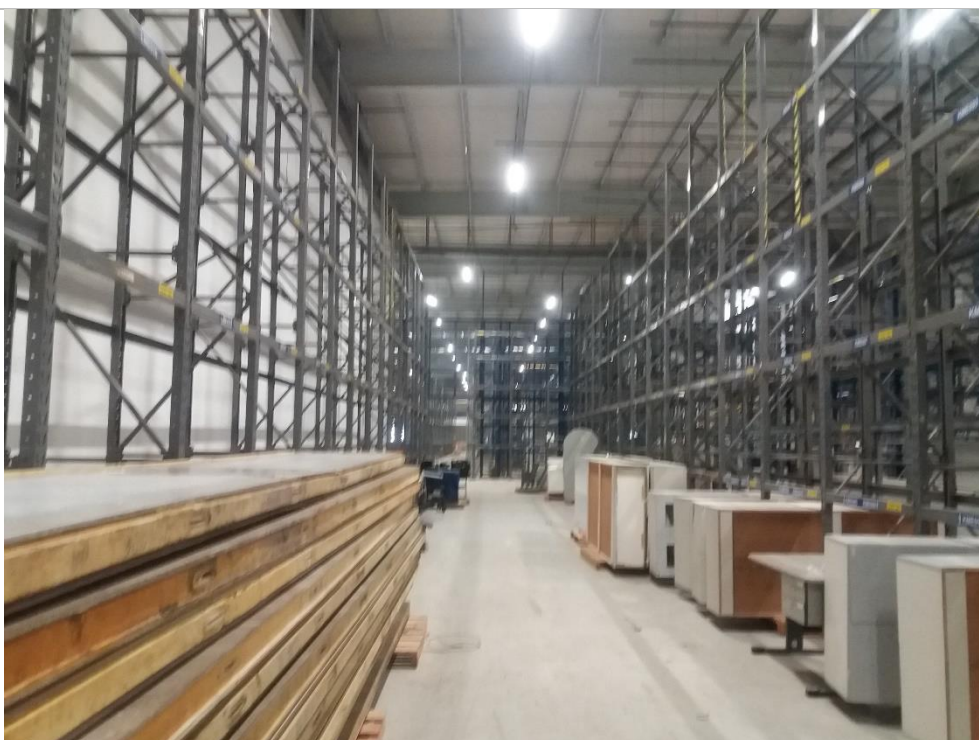
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



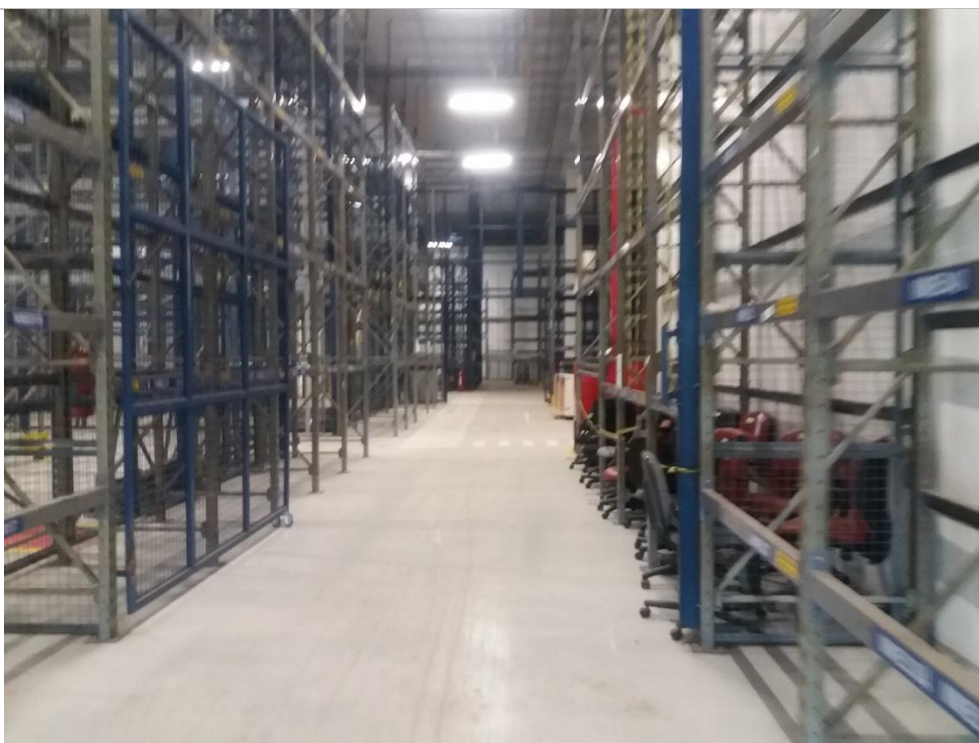
Vista interna do imóvel



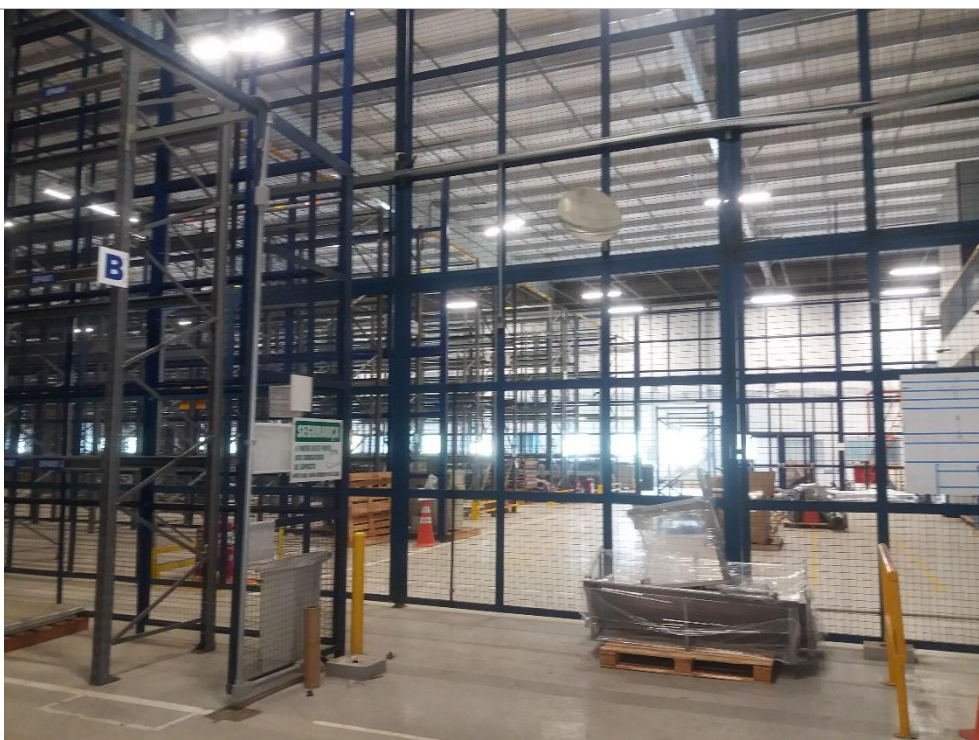
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



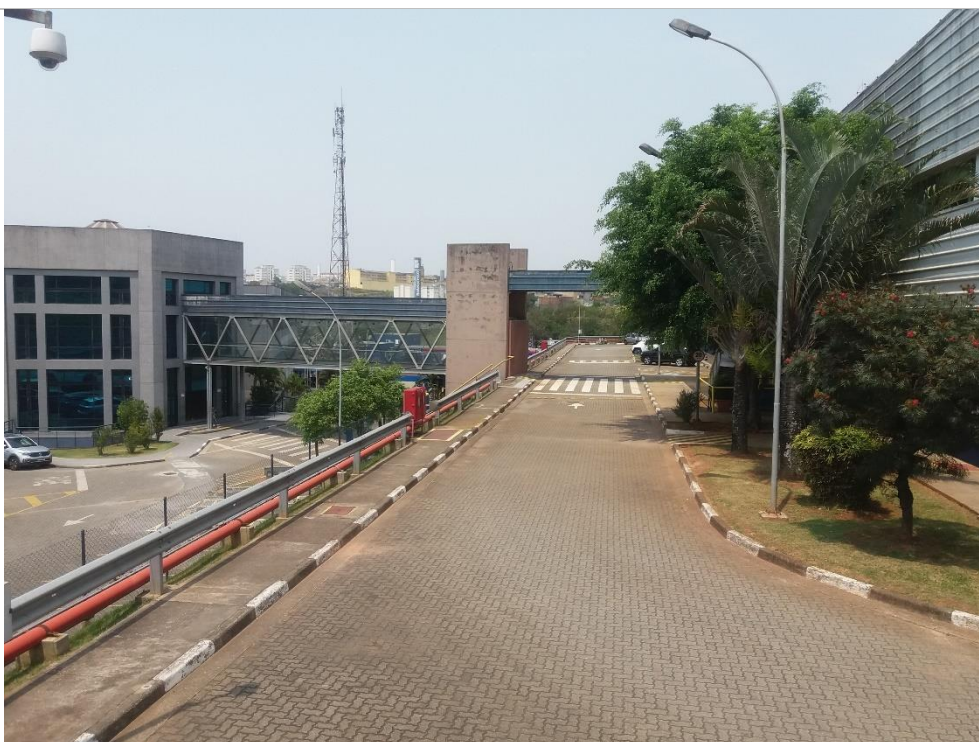
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

Anexo II

Elementos Comparativos

Locação

Comparativo de Galpão

#	Endereço	Aspectos de Localização	Área Construída	Área Homogeneizada	Preço	Oferta/ Transação Estimada	Idade	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
	Objeto Rua Professor João Cavalcheiro Salem, 1.289 e 1.077	N/A	16.398,00 m²	16.398,00 m²	N/A	N/A	20	C	0,200	1,680	R\$ 23,17/m²	N/A
1	Avenda Paschoal Thorneu, 1279	Similar	22.712,00 m²	22.712,00 m²	R\$ 564.000,00	Oferta	4	A	0,979	1,680	R\$ 24,83/m²	2 House Soluções - Tel: (11) 96489-5540
2	Av. R. Landri Sales, S/N	Similar	21.763,00 m²	21.763,00 m²	R\$ 544.087,00	Oferta	7	B	0,958	1,690	R\$ 25,00/m²	SPRE - (11) 3567-9555
3	Rua Jamil João Zarif, 684	Similar	18.216,00 m²	15.558,00 m²	R\$ 418.968,00	Oferta	2	A	0,988	1,680	R\$ 26,93/m²	Sempre Imóveis - Tel: (31) 98939-1038
4	Av. Amâncio Galati, 1137	Similar	18.500,00 m²	18.500,00 m²	R\$ 239.995,00	Oferta	25	D	0,716	0,960	R\$ 12,97/m²	Alexandre C. Santos - (11) 2413-3535 / 98133-9211
5	Rod. Pres. Dutra, s/n - Km 223	Similar	32.613,00 m²	32.613,00 m²	R\$ 779.994,00	Oferta	20	C	0,858	1,326	R\$ 23,92/m²	Tietê Imóveis - (11) 2413-3535 / 98133-9211
6	Estrada Mun., 642	Similar	16.120,00 m²	16.120,00 m²	R\$ 354.640,00	Oferta	8	B	0,954	0,972	R\$ 22,00/m²	Galpões Almeida - (11) 94766-0370

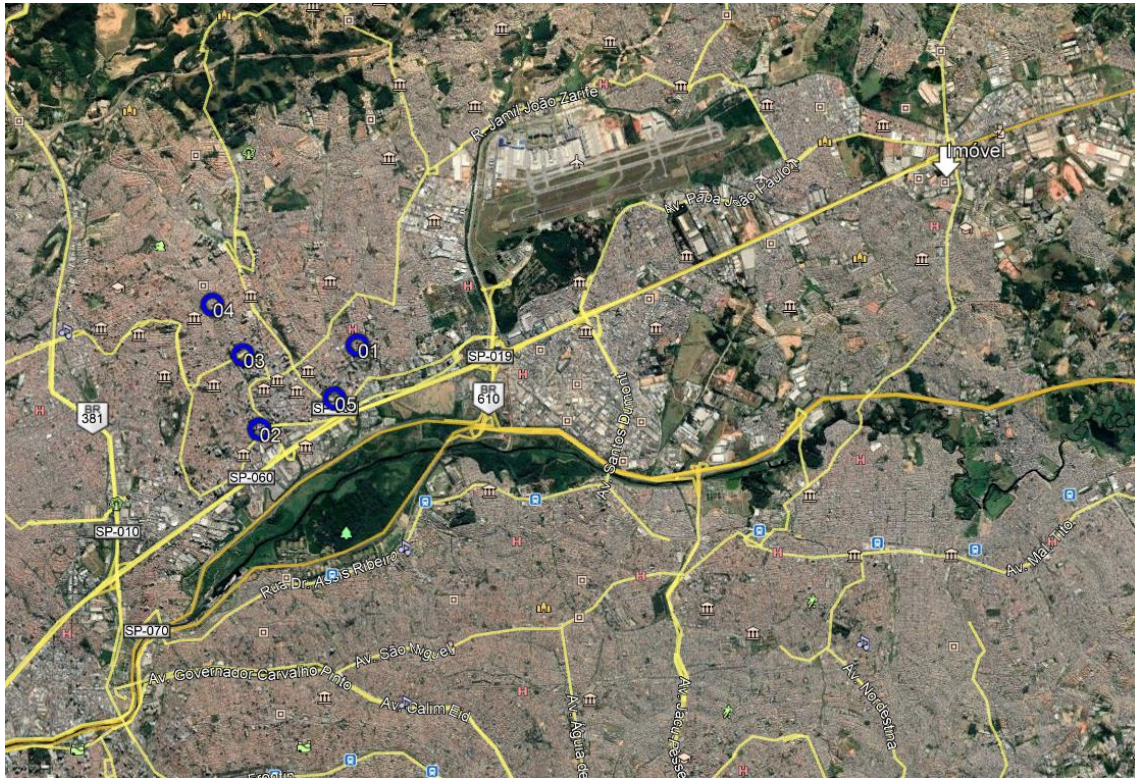
Localização aproximada dos comparativos:



Comparativo de Escritório

#	Endereço	Aspectos de Localização	Área Construída	Área Homogeneizada	Preço	Oferta/ Transação Estimada	Idade	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
	Objeto Rua Professor João Cavalcheiro Salem, 1.289 e 1.077	N/A	6.427,00 m²	4.284,50 m²	N/A	N/A	20	C	0,200	1,656	R\$ 20,23/m²	N/A
1	Rua Manoel de Souza, 531	Similar	1.350,00 m²	742,50 m²	R\$ 30.000,00	Oferta	25	C	0,747	1,452	R\$ 40,40/m²	Dalana M. Tedoro - (11) 98320-3925
2	Av. Guarulhos, 239	Similar	5.000,00 m²	2.638,89 m²	R\$ 165.000,00	Oferta	5	A	0,965	1,836	R\$ 62,53/m²	Imobiliária e Adm. de Bens Nosso Lar - (11) 2468-0383 / 2468-0430
3	Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, 365	Similar	1.167,00 m²	1.167,00 m²	R\$ 45.000,00	Oferta	10	B	0,918	1,656	R\$ 38,56/m²	Zuccaro Imóveis - (11) 2408-7888 / 2463-7888
4	Avenida Doutor Timóteo Penteado, 1578	Similar	2.780,00 m²	1.590,00 m²	R\$ 75.000,00	Oferta	15	B	0,873	1,632	R\$ 47,17/m²	Múltipla Const. E Eng. - (11) 24615-4500 / 96059-3131
5	Rua do Rosário, 423	Similar	2.228,00 m²	1.299,67 m²	R\$ 56.250,00	Oferta	20	C	0,809	1,632	R\$ 43,28/m²	Imobiliária Paulo Pereira - (11) 2444-9070 / 94001-4342

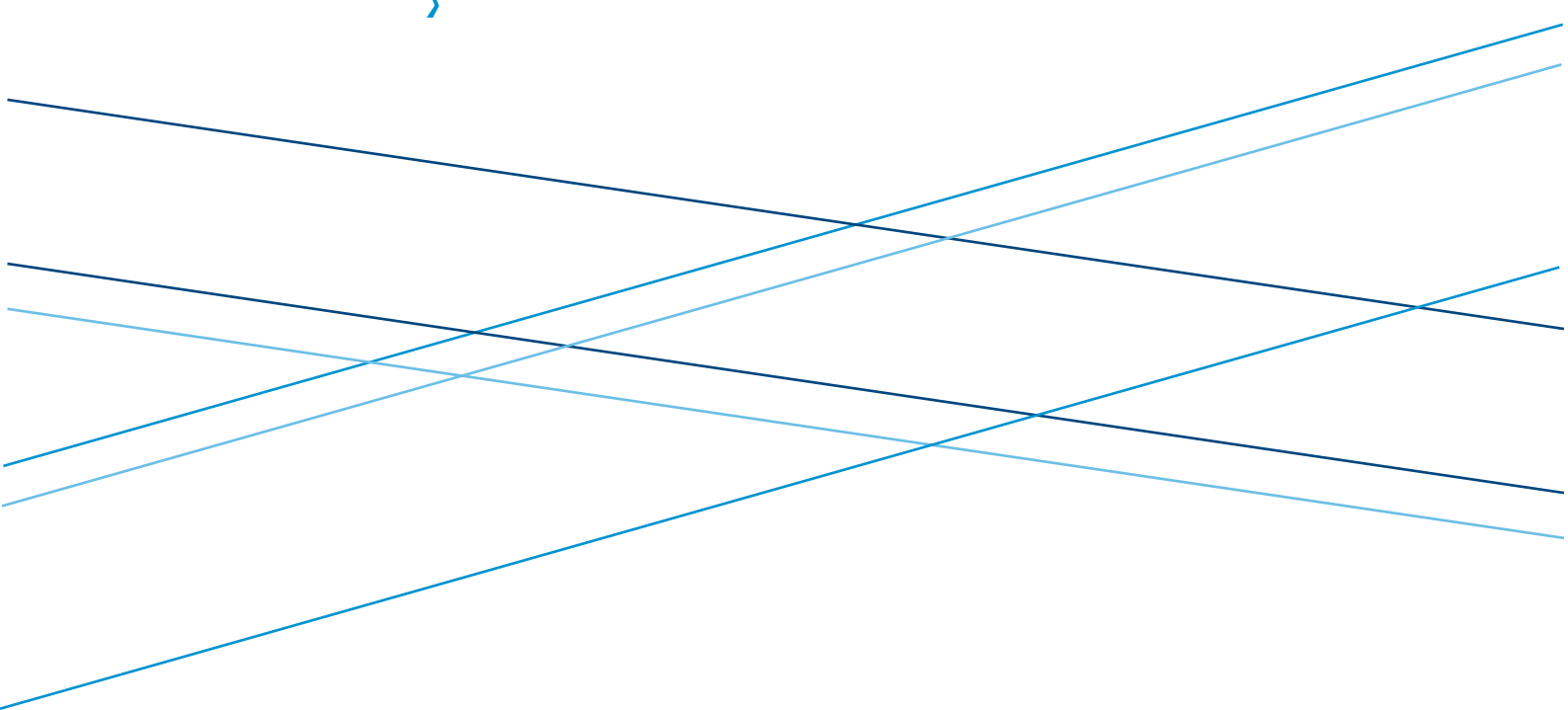
Localização aproximada dos comparativos:



Anexo III

Tratamento por Fatores

Locação

A series of intersecting lines in various shades of blue and light blue, creating a dynamic, abstract geometric pattern that spans the lower half of the page.

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

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

Galpão

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	22,350	1,001	1,042	1,000	0,907	0,950	R\$ 21,23/m ²
2	22,500	0,949	1,036	0,996	0,922	0,903	R\$ 20,32/m ²
3	24,240	1,013	0,987	1,000	0,901	0,901	R\$ 21,84/m ²
4	11,680	0,967	1,031	1,563	1,149	1,710	R\$ 19,97/m ²
5	21,520	0,981	1,090	1,200	1,000	1,271	R\$ 27,35/m ²
6	19,800	0,998	0,996	1,546	0,924	1,464	R\$ 28,99/m ²

Escritório

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	36,360	0,929	0,803	1,105	1,062	0,899	R\$ 32,69/m ²
2	56,270	0,919	0,941	0,926	0,878	0,664	R\$ 37,36/m ²
3	34,700	0,920	0,850	1,000	0,911	0,681	R\$ 23,63/m ²
4	42,450	0,926	0,883	1,011	0,945	0,765	R\$ 32,47/m ²
5	38,950	0,927	0,861	1,011	1,000	0,799	R\$ 31,12/m ²

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).

Galpão

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m²):	139,70
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m²:	23,28
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m²):	16,30
Limite Superior:	30,27
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m²):	139,70
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m²:	23,28

Escritório

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m²):	157,28
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m²:	31,46
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m²):	22,02
Limite Superior:	40,89
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m²):	157,28
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m²:	31,46

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

Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

Galpão

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão (R\$/m ²):	3,88
Limite Inferior (R\$/m ²):	20,95
Limite Superior (R\$/m ²):	25,62

Escritório

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (t_c de Student):	1,533
Desvio-padrão (R\$/m ²):	4,97
Limite Inferior (R\$/m ²):	28,05
Limite Superior (R\$/m ²):	34,86

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”

Galpão

CAMPO DE ARBITRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m²):	19,97
Limite Superior (R\$/m²):	28,99
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m²):	19,97
Limite Superior (R\$/m²):	26,78

Escritório

CAMPO DE ARBITRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m²):	23,63
Limite Superior (R\$/m²):	37,36
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m²):	26,74
Limite Superior (R\$/m²):	36,17

Anexo IV

Fluxo de Caixa

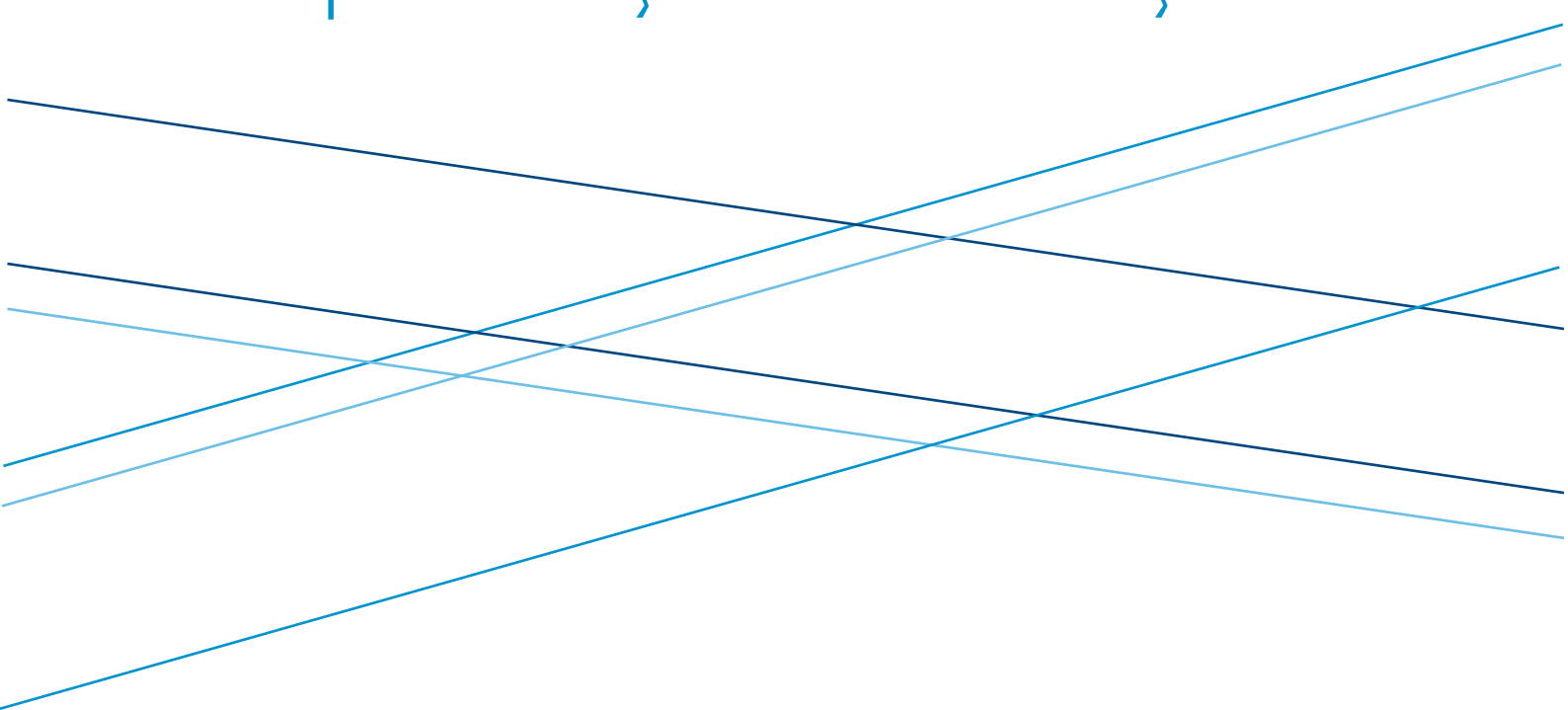
Guarulhos - Resumo Anualizado



Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	6.050.328	5.227.076	5.645.736	5.120.711	5.317.315	5.317.315	4.728.034	5.507.365	5.289.461	5.588.551
Total de Receitas	6.050.328	5.227.076	5.645.736	5.120.711	5.317.315	5.317.315	4.728.034	5.507.365	5.289.461	5.588.551
Despesas de Operação										
Condomínio	0	21.440	0	8.956	0	0	21.440	0	10.283	0
IPTU	0	147.400	0	61.575	0	0	147.400	0	70.697	0
Gestão de Locação	60.503	52.271	56.457	51.207	53.173	53.173	47.280	55.074	52.895	55.886
Total das Despesas de Operação	60.503	221.111	56.457	121.738	53.173	53.173	216.120	55.074	133.875	55.886
Resultado Operacional Líquido	5.989.825	5.005.965	5.589.279	4.998.973	5.264.142	5.264.142	4.511.914	5.452.291	5.155.586	5.532.665
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	0	310.478	0	132.632	0	0	326.315	0	139.397	0
Fundo de Reposição de Ativo	121.007	104.542	112.915	102.414	106.346	106.346	94.561	110.147	105.789	111.771
Total	121.007	415.020	112.915	235.046	106.346	106.346	420.876	110.147	245.186	111.771
CAPEX										
Retrofit	14.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	14.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Perpetuidade										
Valor Residual										69.158.313
Comissão de Venda										1.383.166
Valor de Venda Líquido										67.775.146
Fluxo de Caixa	-8.131.182	4.590.945	5.476.364	4.763.927	5.157.796	5.157.796	4.091.038	5.342.144	4.910.400	73.196.040

Anexo V

Especificação da Avaliação

A series of abstract, thin blue lines of varying lengths and orientations crisscrossing the lower half of the page, creating a dynamic, geometric pattern.

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 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 base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹⁾	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

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

Para indicadores de viabilidade

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

Grau de Precisão

Valor de locação - Método Comparativo

Galpão

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m²):	20,95
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m²):	25,62
Amplitude (R\$/m²):	4,67
Média (R\$/m²/mês):	23,28
Amplitude/Média:	20%
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%

Escritório

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m²):	28,05
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m²):	34,86
Amplitude (R\$/m²):	6,81
Média (R\$/m²/mês):	31,46
Amplitude/Média:	22%
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

A documentação utilizada nesta avaliação, bem como todos os demais documentos fornecidos pelo cliente, foi discriminada no item **3. Documentação Recebida** e estão disponíveis para consulta caso seja 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

A decorative graphic consisting of several thin, light blue lines that intersect and cross each other in a complex, abstract pattern across the lower half of the page.

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

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

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

II. Melhoramentos Públicos

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

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

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

III. Características de Ocupação

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

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

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

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

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em 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

Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0379	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0485	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6621	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

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

Anexo IX

Declaração

**Ref: Avaliação do imóvel industrial na Rua Professor João Cavalheiro Salem, 1077 –
Bonsucesso – Guarulhos – 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.
- Não houve vistoria
- 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.