COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



Avaliação de Imóvel Comercial

Laudo de Avaliação

Nº 13.332/2024

Preparado para: Banco Santander Brasil S.A.

Referência: Rua Pamplona, 1.004 – Jardim Paulista – São Paulo– SP

Maio, 2024

Accelerating success.

Proprietário:	Banco Santander Brasil S.A.					Uniorg:	
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada			Finalidade:	Patrimonial		
Endereço Completo:	Rua Pamplona					Nº:	1.004
Bairro:	Jardim Paulista	Município:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	01405-001
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					Idade Imóvel:	0

Metragens

Área Terreno Total (m²):	-	Fonte da área:	-
Área Construída Total (m²):	300,04	Fonte da área:	Matrícula 207.955
Área Construída Equivalente (m²):	225,03		

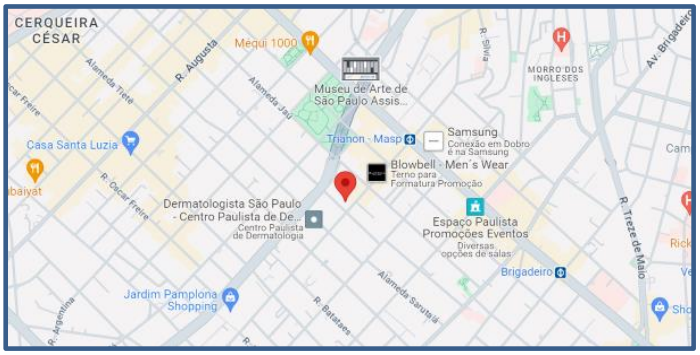
Observações impactantes na avaliação e Diagnóstico de mercado

Loja nova, recém construída em uma das vias com maiores expressões comerciais da cidade.

Fotos e mapas







Resumo de Valores

Valor de Mercado:	**R$ 6.210.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 5.090.000,00**	**% Desc:**	**82%**
Valor de Aluguel	**R$ 45.000**	**Valor Unitário Aluguel (R$/m² de área equivalente):**		**R$**	**199,97**

Data avaliação:	15/05/2024	Assinatura Avaliador:			
Data da vistoria:	06/05/2024				
Nome Avaliador:	Philipe Cardozo / Fábio Sodeyama	CREA Resp.:	931874	ART nº:	-

26 de junho de 2024

Banco Santander Brasil S.A.

Referência: Laudo de Avaliação de um Imóvel Comercial localizado em São Paulo– SP.

Endereço: Rua Pamplona, 1.004 – Jardim Paulista – São Paulo– SP.

De acordo com a proposta nº 9.844/2024, assinada na data de 10 de abril de 2024, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 06 de maio de 2024, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor de liquidação forçada para demonstrações financeiras do Banco.

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 7
4.3 ZONEAMENTO 9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 11
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 11
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES 11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 17
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 17
7.2 METODOLOGIA 17
7.3 VALOR DE VENDA E LOCAÇÃO 17
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 17
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 18
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 21
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE VENDA E LOCAÇÃO 22
7.4 VALOR DE MERCADO PARA VENDA E LOCAÇÃO 22
7.4.1 VALOR DE MERCADO PARA VENDA 22
7.4.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 23
7.5 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 24
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 25
9. TERMO DE ENCERRAMENTO 26
LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS 34

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
III – TRATAMENTO POR FATORES
IV – FLUXO DE CAIXA
V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
VI – DOCUMENTOS
VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
IX - DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Imóvel Comercial em São Paulo– SP.	
Solicitante	Banco Santander S.A.
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa de seu valor de mercado para venda, locação e valor de liquidação forçada uso interno.
Data de Referência	Maio de 2024
Data da Vistoria	06 de maio de 2024
Endereço	Rua Pamplona, 1.004 – Jardim Paulista
Município	São Paulo– SP
Área Privativa	300,04 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Imóvel Comercial
Idade	0 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Novo (A)
Metodologia	Locação: Método Comparativo Direto Venda: Método Comparativo Direto
Valor de Mercado para Venda	R$ 6.210.000,00 (Seis milhões e duzentos e dez mil reais)
Valor de Mercado para Locação	R$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais)
Valor de Liquidação Forçada	R$ 5.090.000,00 (Cinco milhões e noventa mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido	Locação: Grau II Venda: Grau II
Grau de Precisão Obtido	Locação: Grau III Venda: Grau III

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 9.844/2024, assinada na data de 10 de abril de 2024, a Colliers Technical Services LTDA ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado Rua Pamplona, 1.004 – Jardim Paulista – São Paulo – SP, referente à data-base de Maio de 2024 para Banco Santander Brasil S.A., doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para venda do referido imóvel localizado em São Paulo – SP, para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) 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 valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor de liquidação forçada. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de demonstrações financeiras do banco, 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 venda e 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.

A principal base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para Venda, definido pelo *Red Book* como "*O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor 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.*" [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 geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

[1] Tradução livre para "*Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.*" – Red Book.

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;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Habite-se da Prefeitura da Cidade de São Paulo;
- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) nº 678544;
- Projeto com quadro de áreas; e
- Cópia da Matrícula 207.955.

Após a análise dos documentos recebidos, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de Terreno	Área Construída	Área Privativa	Área Total
Habite-se	1.077,50 m²	8.799,25 m²	-	-
AVCB	1.077,50 m²	8.799,25 m²	-	-
Projeto	1.077,50 m²	8.799,25 m²	213,98 m²	-
Matrícula 207.955	1.077,50 m²	-	203,64 m²	300,04 m²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área Total: 300,04 m², conforme Matrícula.

Ressaltamos que o cliente solicitou a utilização da área total do imóvel para o cálculo, em vez da área privativa estabelecida pelo projeto arquitetônico.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Pamplona, 1.004 – Pinheiros
Município – Estado	São Paulo– SP
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Média-Alta
Categoria de Uso Predominante	Comercial e residencial
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Comercial e residencial
Acessibilidade	Boa



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

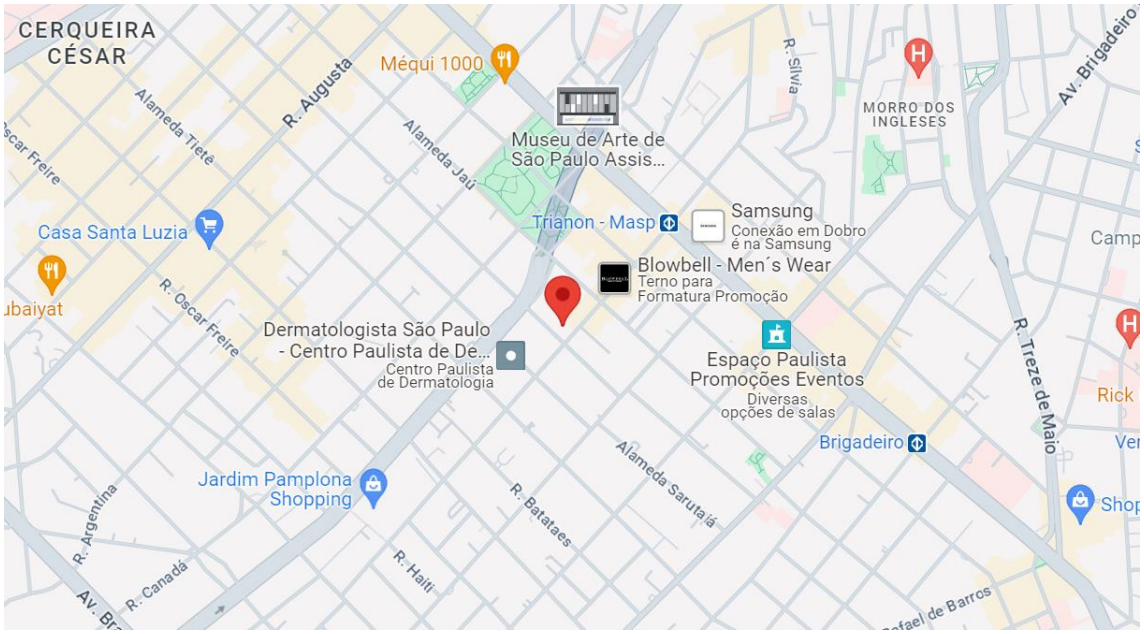


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

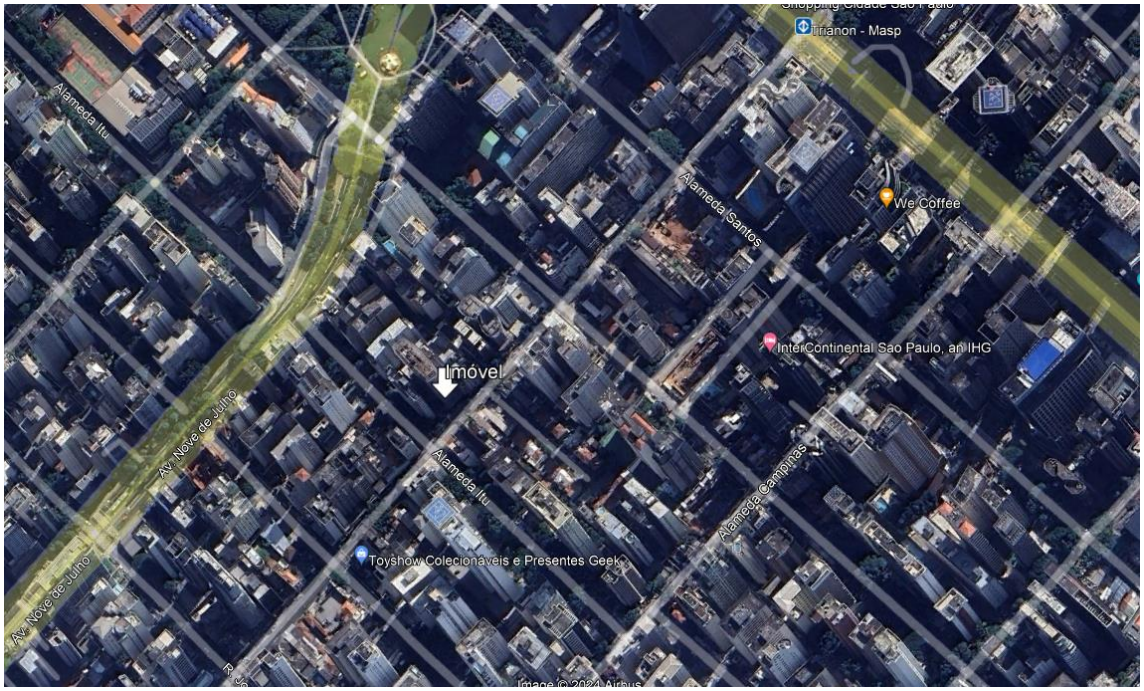


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO– *FONTE: GOOGLE EARTH*

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características de uso misto, o entorno imediato do imóvel tem a presença de imóveis de uso comercial, residencial e institucional.

Há fácil acesso para o imóvel pela Avenida Paulista, Avenida Nove de Julho e Avenida Brasil.

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

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	Aproximadamente 7 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Rede de Água e Esgoto; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	Linha de ônibus localizadas na Avenida Nove de Julho, Avenida Paulista, Estação de Metrô Trianon-Masp
Principais Vias de Acesso:	Avenida Paulista, Avenida Nove de Julho e Avenida Brasil
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Prédios comerciais, shoppings, supermercados, agências bancárias, postos de combustível, restaurantes, faculdades, concessionária de veículos, hotéis
Pontos de Destaque:	Museu de Arte de São Paulo Assis Chateaubriand

4.3 ZONEAMENTO

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

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

Posto isso, de acordo com o zoneamento de São Paulo - SP, que é regido pela Lei nº 16.402/16, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana - ZEU, conforme mapa abaixo:

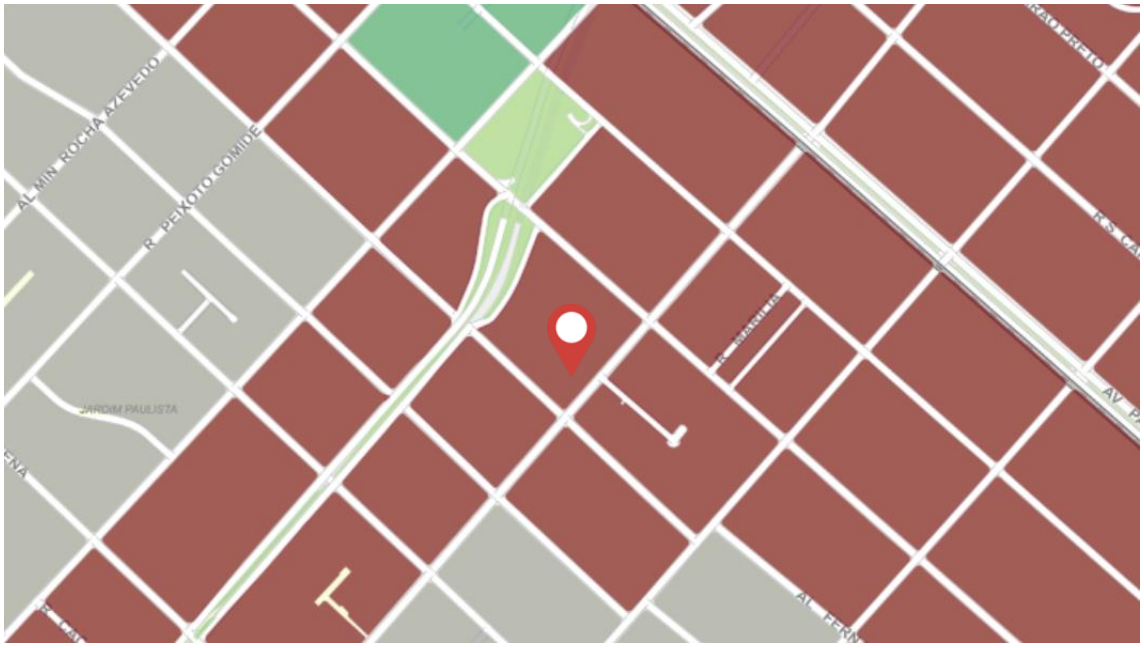


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – *FONTE:* SITE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO– SP

Para tal, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de Aproveitamento Mínimo – 0,5 vezes a área do terreno;
- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,0 vezes a área do terreno;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 4,0 vezes a área do terreno;
- Taxa de Ocupação – 70% da área do terreno para lotes superiores a 500m².

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

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

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

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Configuração:	Polígono regular
Dimensão:	1.077,50 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rua Pamplona, Avenida Paulista, Avenida Nove de Julho
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel Comercial
Estacionamento:	O imóvel tem 2 vagas de estacionamento no subsolo do prédio residencial
Estrutura:	Concreto Armado
Cobertura:	Laje impermeabilizada
Fachada	Pele de vidro
Piso:	Contrapiso
Paredes:	Pintura látex/acrílica
Forro:	Não possui
Idade:	0 anos (idade estimada)
Estado de Conservação:	Novo (A)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

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

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

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

O índice de desemprego atingiu 7,7% no trimestre de julho a agosto (IBGE). Esse percentual foi considerado recorde histórico de trabalhadores ocupados e o patamar mais baixo de desemprego em quase uma década. Segundo os dados do IBGE, o destaque para os últimos levantamentos está no aumento do trabalho formal no Brasil, fazendo com que a expansão do trabalho formal tenha sido superior ao trabalho informal.

Atualmente, de acordo com o mais recente Relatório Focus do Banco Central (12/01/2024), a projeção para o crescimento do PIB é de 2,92% em 2023, 1,59% em 2024, 2,00% para 2025 e 2,00% em 2026. O IPCA previsto para 2024 é de 3,87%, enquanto para 2025, 2026 e 2027 é de 3,50%. O IGP-M, tem projeções de 4,08% para 2024, 4,00% para 2025 e 2026, e de 3,93% para 2027. A meta para a Taxa Selic, que atualmente está em 10,75%, é de, 9,00% em 2024, 8,50% em 2025, 2026 e 2027.

Panorama do Setor em São Paulo

Visão Geral

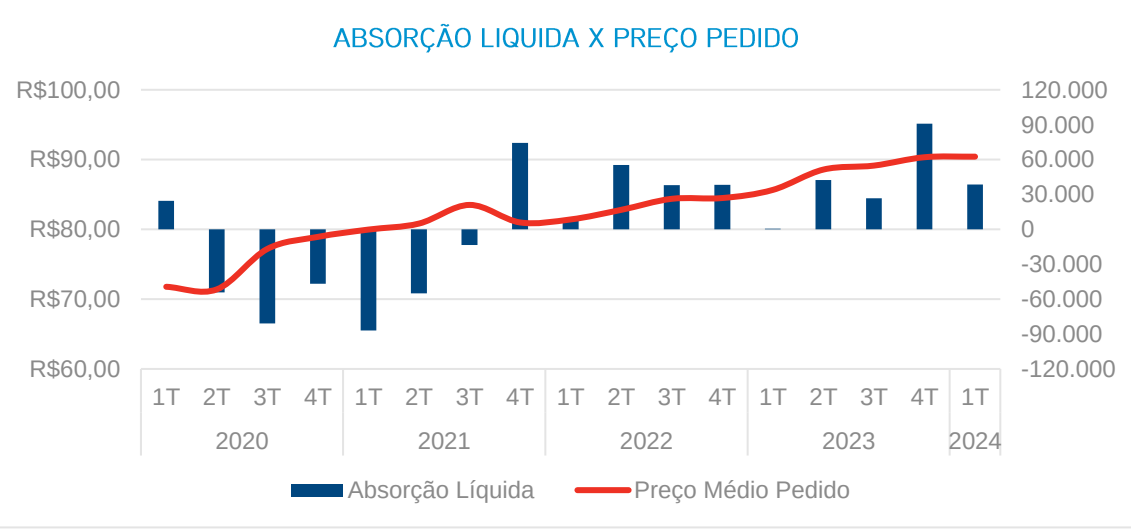
O mercado de escritórios corporativos na cidade de São Paulo apresentou, no primeiro trimestre de 2024, o desempenho superior ao mesmo período de 2023, no que diz respeito a absorção. Embora o volume transacional esteja ainda abaixo dos índices superiores históricos, é o melhor resultado para o período 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 m², com 4.007 mil m² que correspondem a Classe A+ e A, enquanto 2.515 mil m² correspondem a Classe B e 165 mil m² correspondem a imóveis tipo Boutique. Houve um incremento de 18,5 mil m² no inventário existente, com 13,7 mil m² entregues na região da Marginal Pinheiros, enquanto 4,7 mil m² entregues na região da Faria Lima.

Absorção

A absorção líquida do trimestre apresentou um resultado positivo, com 38 mil m² absorvidos no período. Foi observado uma absorção líquida positiva, de 40 mil m², para as Classe A+ e A, enquanto os imóveis tipo Boutique tiveram uma absorção positiva 4,6 mil m². Os imóveis de Classe B apresentaram um maior número de devoluções e encerram o trimestre com absorção líquida negativa em 6,2 mil m². Em número absolutos, houve uma absorção bruta de 135 mil m² em novas locações e uma devolução de 97 mil m². No trimestre anterior houve uma absorção líquida positiva de 91 mil m², enquanto o mesmo período do ano anterior, registrou uma absorção de positiva de apenas 473 m².



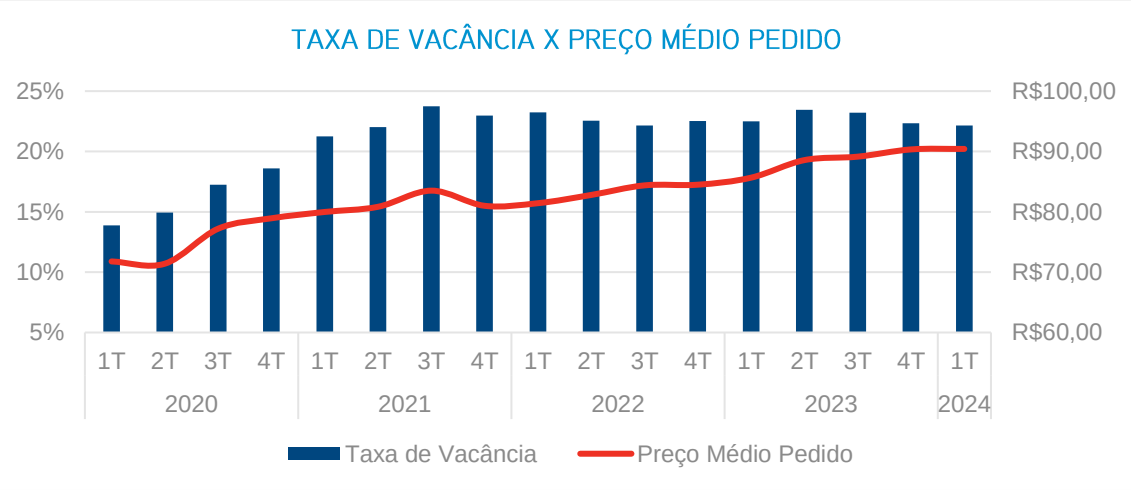
FONTE: COLLIERS

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

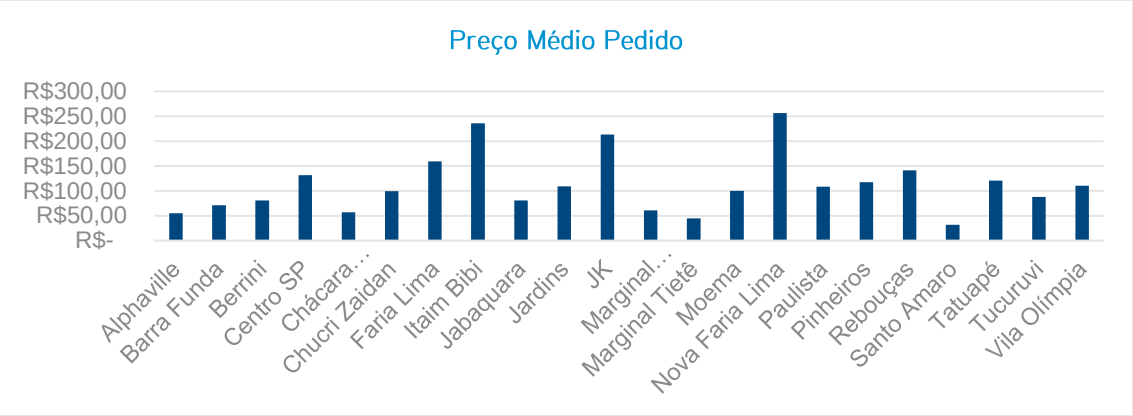
O valor médio pedido para locação em São Paulo foi de R$ 90,00/m².mês ao término do primeiro trimestre de 2024. O valor pedido para a Classe A+ e A foi de R$ 93,00/m².mês, enquanto o valor pedido para a Classe B foi de R$ 79,00/m².mês. Para imóveis tipo Boutique, o valor foi de R$ 173/m².mês. O valor pedido para o trimestre anterior foi de R$ 90,00/m².mês, enquanto o mesmo trimestre em 2023 tinha o valor pedido em R$ 86,00/m².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.



FONTE: COLLIERS

Em relação as transações que ocorreram no período, maior parte da absorção aconteceu na região da Vila Olímpia e Chucri Zaidan, onde o volume de locação esteve acima de 20 mil m² cada. Houve destaque também para as regiões da Berrini, Nova Faria Lima e Barra Funda, onde esse volume também esteve acime de 10 mil m² por região. A maior parte das devoluções aconteceu na região da Faria Lima, onde houve devolução de 14,6 mil m². Houve destaque também para as regiões da Berrini, Nova Faria Lima e Chucri Zaidan, onde a devolução superou 10 mil m² 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/m².mês a R$ 293/m².mês, nas regiões da Chucri Zaidan, Vila Olímpia e Nova Faria Lima. Em relação a Classe B, foram listadas transações à R$ 82/m².mês até R$ 90/m².mês nas regiões do Centro e Vila Olímpia. Foi registrada também uma transação de imóvel tipo Boutique a R$ 402/m².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 quer variaram de R$ 11.600/m² até R$ 21.400/m². 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/m², que gerou um Cap Rate de 7,2%.

Submercados/Comparações

A região da Chucri Zaidan figura como maior inventário da cidade, com 911 mil m², 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/m².mês, seguida por Itaim Bibi e JK, com uma média de R$ 236,00/m².mês e R$ 213,40/m².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 m² e 724 mil m² 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 coorporativas. Para algumas regiões onde existe pouca disponibilidade de inventário, já é 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 lojas comerciais para locação com dimensões entre 140,00 m² a 370,00 m² de área locável e valores ofertados que variam de R$ 87,10/m² a R$ 264,71/m², variação ligada à localização, estado de conservação, padrão construtivo e entre outros.

Observou-se também a oferta de imóveis comerciais na região e foram encontradas lojas comerciais para venda com dimensões entre 75,00 m² a 326,58 m² de área e valores ofertados que variam de R$ 26.666,67/m² a R$ 32.707,90/m², 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 Venda:	Médio - Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Médio
Prazo de Absorção para Venda:	24 meses
Público-alvo:	Incorporadores, fundos de investimento e investidores de médio porte

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 n° 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

Para a estimativa do valor de venda e valor de locação do imóvel foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de venda e locação são obtidos pelas comparações direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE VENDA E 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 disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos para venda e 5 (cinco) elementos comparativos para locação, 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:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

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 = (área do elemento pesquisado)$^{1/8}$ => 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, contina-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

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

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

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

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

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o 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 VII – Tabelas para Avaliação**.

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

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

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

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

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

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

Fator Vagas de Garagem

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

O valor locativo das vagas foi estimado em R$ 200,00 /vaga /mês para locação e R$100.000,00/vaga para venda, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel.

7.3.3 ÁREA HOMOGENEIZADA

Considerando-se o uso e configuração atuais do imóvel, para que possa se obter o valor total de venda fez-se necessária a homogeneização das áreas existentes no imóvel através da aplicação de pesos de rentabilidade para cada perfil de área.

O quadro abaixo demonstra a área homogeneizada considerada nesta avaliação:

ÁREA HOMOGENEIZADA			
Descrição	Área	Peso	Área Homogeneizada
Pavimento Superiores	150,02 m²	2,00	75,01 m²
Pavimento Térreo	150,02 m²	1,00	150,02 m²
Área Total Homogeneizada			225,03 m²

Os mesmos pesos e procedimentos foram empregados na homogeneização das áreas dos elementos comparativos.

7.3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	300,04 m²
Área Construída Homogeneizada:	225,03 m²
Pavimento Térreo:	150,02 m²
Pavimento(s) Superior(es):	150,02 m²
Quantidade de Vagas:	2,00
Índice de Local:	302,40
Padrão da Construção:	2,286
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	0
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	1,000
Cota-parte de terreno:	30%
Cota-parte de construção:	70%

7.3.5 VALOR UNITÁRIO DE VENDA E 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 Venda:	R$ 26.718,78/m²
. Valor Unitário de Locação:	R$ 199,30/m².mês

7.4 VALOR DE MERCADO PARA VENDA E LOCAÇÃO

7.4.1 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Multiplicando o valor unitário de mercado para venda pela Área Construída Homogeneizada, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Venda: Valor (Unitário de Venda x Área Construída Homogeneizada) + (Valor por vaga x Quantidade de vagas)

Valor de Mercado para Venda: R$26.718,78/m² x 225,03 m²+ (R$100.000,00 x 2)

Valor de Mercado para Venda: R$6.212.527,06

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R$ 6.210.000,00

(Seis milhões e duzentos e dez mil reais)

7.4.2 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de mercado para locação pela Área Construída Homogeneizada, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Venda: Valor (Unitário de Venda x Área Construída Homogeneizada) + (Valor por vaga x Quantidade de vagas)

Valor de Mercado para Locação: R$199,30/$m^2$ x 225,03 m^2+ (R$200 x 2)

Valor de Mercado para Locação: R$45.248,48

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R$ 45.000,00

(Quarenta e cinco mil reais)

7.5 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada foi calculado por meio do valor presente do imóvel para venda imediata, levando-se em conta o período estimado para a comercialização do imóvel e a taxa de desconto para remuneração do capital investido, tendo sido utilizada neste caso, a média da CDI de maio de 2024.

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{(\text{Valor de Mercado do Imóvel})}{(1+\text{taxa de desconto})^{\text{Período}}}$$

Desta forma obtém-se o Valor de Liquidação Forçada, conforme demonstrado abaixo:

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor do Imóvel:	R$ 6.210.000
Taxa Adotada:	0,83 % a.a.
Condições de Liquidez:	Médio-Baixa
Tempo de Exposição (em meses):	24
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 5.090.000

Nota: Conforme solicitado pelo cliente, considerou a média da CDI de maio como taxa para remuneração do capital investido.

O valor de liquidação forçada do imóvel, em números redondos, é:

Valor de Liquidação Forçada: R$ 5.090.000,00

(Cinco milhões e noventa mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Venda:	R$ 6.210.000,00
Valor de Mercado para Locação:	R$ 45.000,00
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 5.090.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor 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.

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 Venda: R$ 6.210.000,00

(Seis milhões e duzentos e dez mil reais)

Valor de Mercado para Locação: R$ 45.000,00

(Quarenta e cinco mil reais)

Valor de Liquidação Forçada: R$ 5.090.000,00

(Cinco milhões e noventa 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 26 (vinte e seis) folhas e 9 (nove) anexos.

Barueri, 26 de junho de 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

CREA 2353571

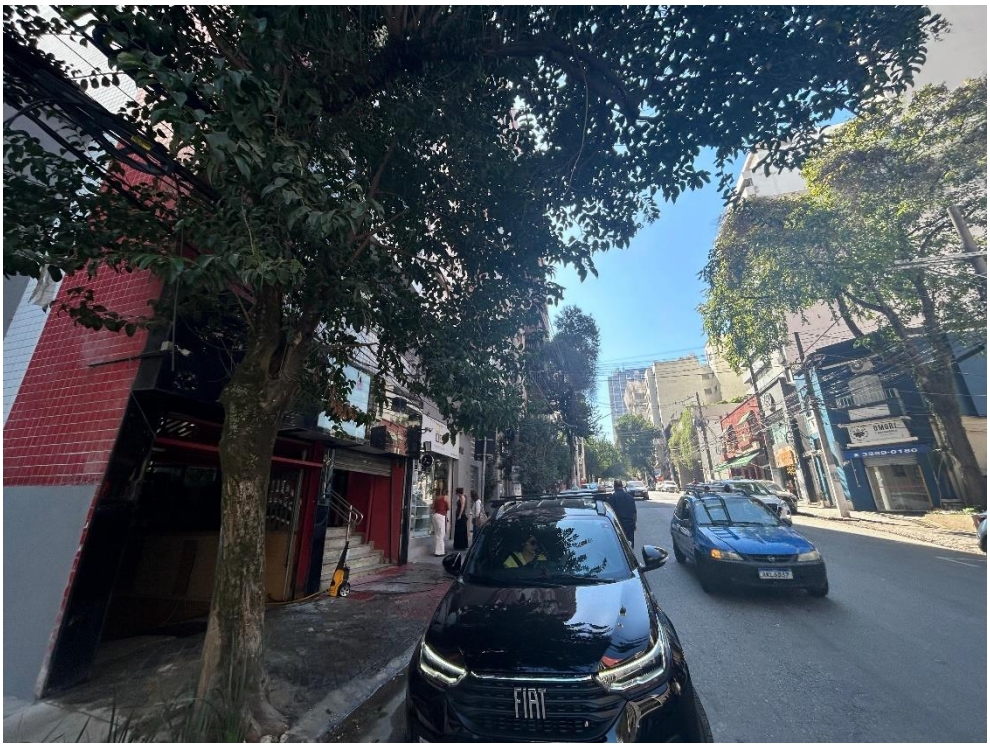
CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico



Vista da fachada do imóvel



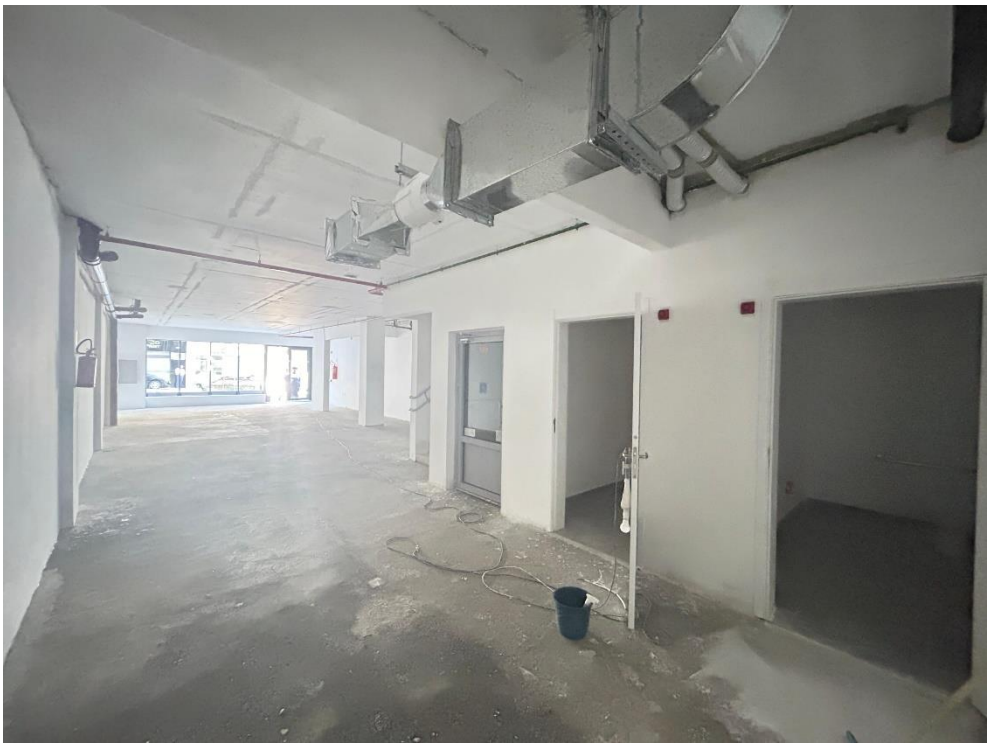
Via de acesso ao imóvel



Via de acesso ao imóvel



Vista Geral do Imóvel



Vista Geral do Imóvel



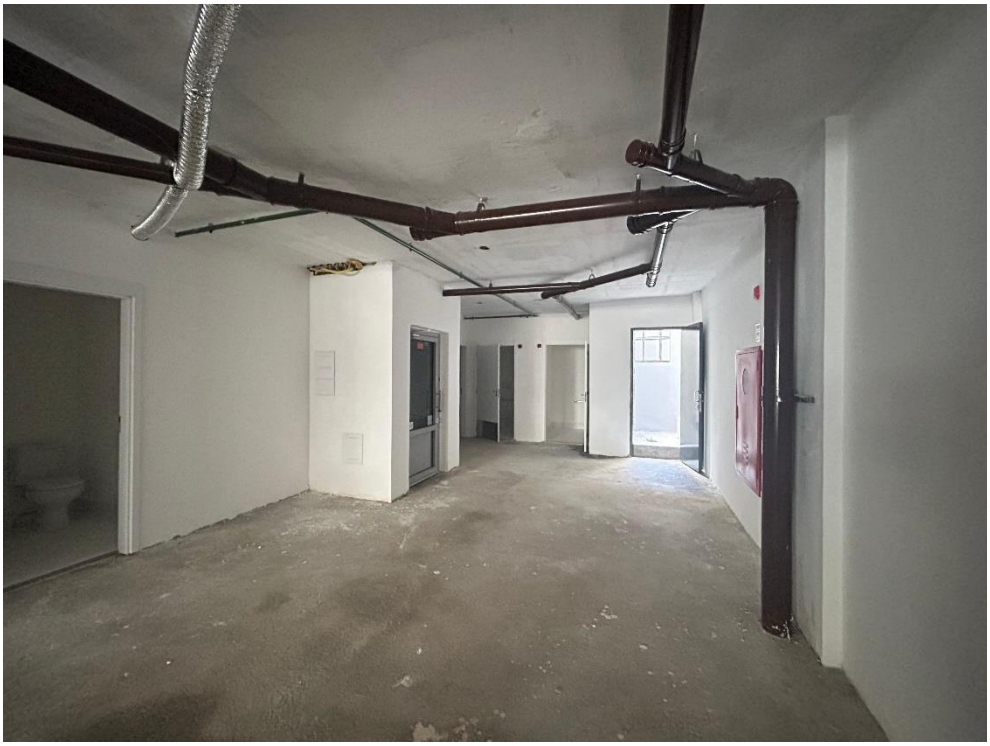
Vista Geral do Imóvel



Vista Geral do Imóvel



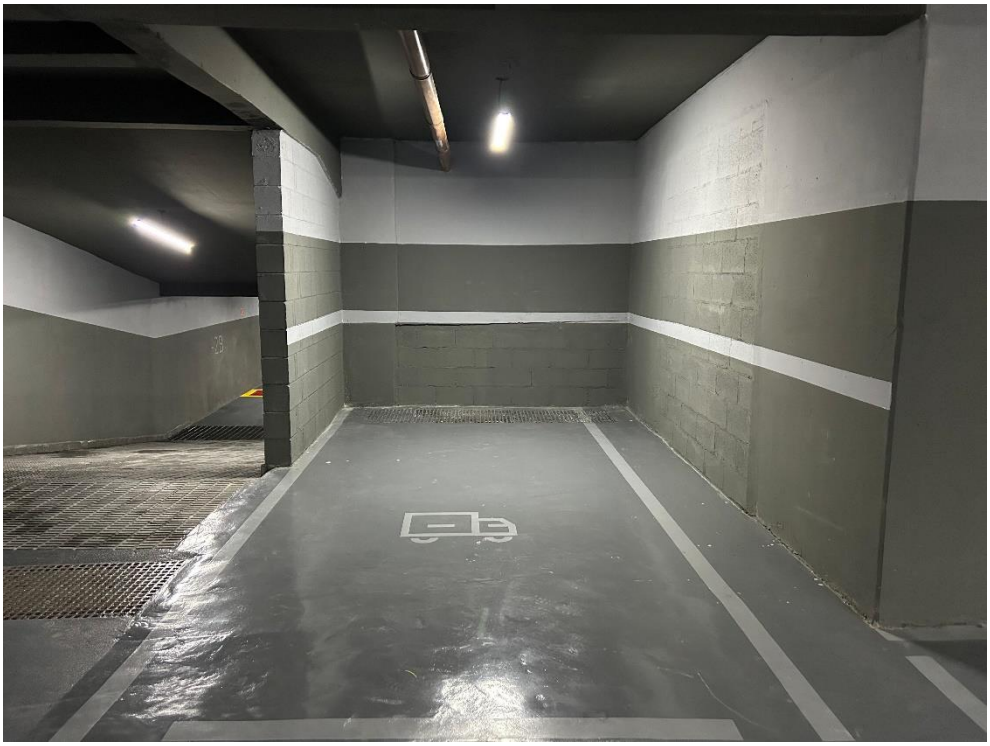
Vista Geral do Imóvel



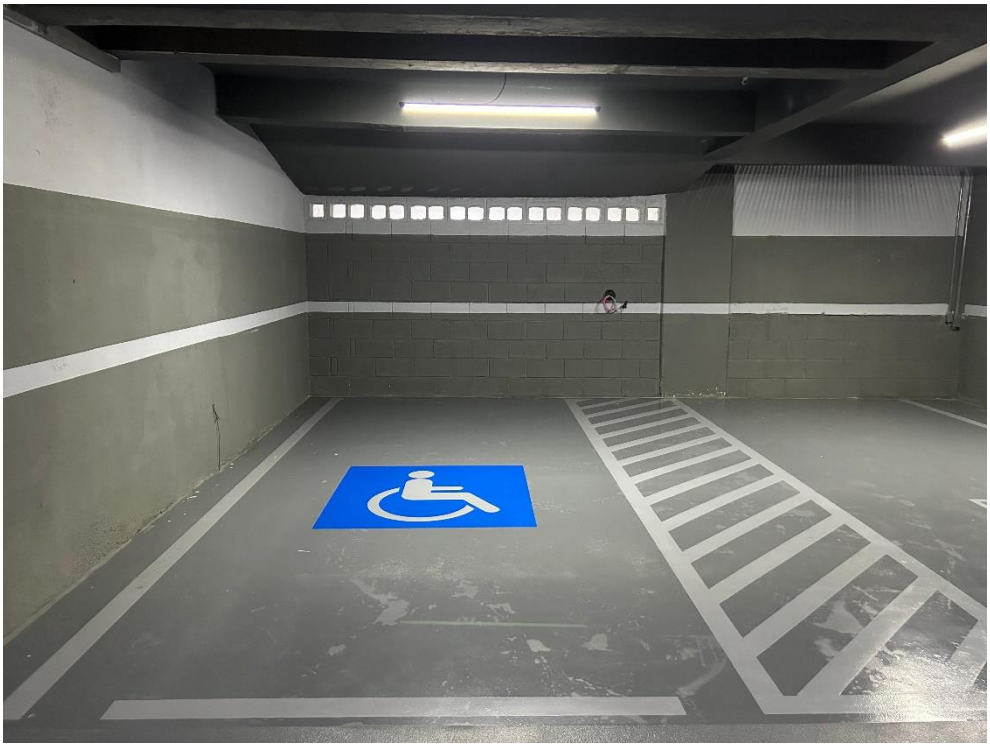
Vista Geral do Imóvel



Vista da lage do Imóvel



Vista da vaga 01 do imóvel



Vista da vaga 02 do Imóvel

Anexo II

Elementos Comparativos

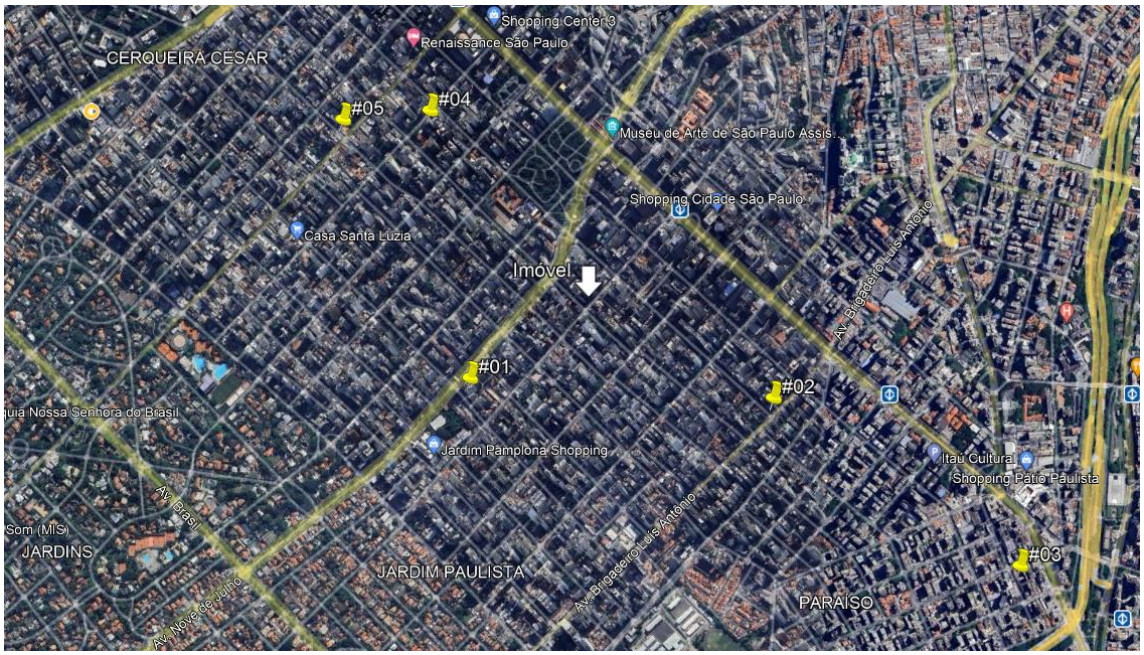
Venda

#	Endereço	Área Construída	Área Homogeneizada	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R$/m²-mês)	Fonte de Informação
Objeto	Rua Pamplona, 1004	213,98 m²	181,05 m²	2	N/A	N/A	0	A	0,200	2,286	28.445,70	N/A
1	Alameda Lorena 716	206,64 m²	206,64 m²	0	R$ 6.087.606,67	Oferta	0	A	1,000	2,286	29.150,587	Vitacon (11) 97506-5592
2	Alameda Jaú 20	267,56 m²	267,56 m²	0	R$ 8.081.500,37	Oferta	0	A	1,000	2,286	30.204,442	Vitacon (11) 97506-5592
2	Rua Almirante Marques de	70,70 m²	70,70 m²	0	R$ 988.340,00	Oferta	0	A	1,000	1,836	13.979,349	Trisul Parcerias (11) 98988-7768
3	Rua Desembargador Eliseu	75,00 m²	75,00 m²	0	R$ 2.000.000,00	Oferta	0	A	1,000	2,052	26.666,667	GR Properties SP (11) 99185-1134
4	Rua Padre João Manuel 31	264,41 m²	264,41 m²	0	R$ 7.353.804,36	Oferta	0	A	1,000	2,286	27.812,127	Marquise Incorporações (11) 98261-8984
5	Alameda França 1166	326,58 m²	326,58 m²	0	R$ 10.681.746,67	Oferta	0	A	1,000	2,286	32.707,902	Yuny (11) 99231-0092

#	Endereço	Área Construída	Área Homogeneizada	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R$/m².mês)	Fonte de Informação
Objeto	Rua Pamplona, 1004	213,98 m²	181,05 m²	2	N/A	N/A	0	A	0,200	2,286	204,37	N/A
1	Rua Pamplona, 1021	140,00 m²	126,67 m²	0	R$ 23.000,00	Oferta	15	D	0,820	1,860	181,579	FL BROKERS - (11) 5502-1010
2	Rua Pamplona, 1766	280,00 m²	253,33 m²	0	R$ 22.000,00	Oferta	30	D	0,660	1,452	86,842	SPRE - São Paulo Real Estate - (11) 3567-9
3	Rua Pamplona, 684	120,00 m²	120,00 m²	0	R$ 30.000,00	Oferta	10	C	0,902	2,046	250,000	Hai Imóveis - (11) 3362-1818
4	Rua Pamplona, 674	120,00 m²	113,33 m²	0	R$ 30.000,00	Oferta	15	C	0,858	2,046	264,706	Plaza Technologies - (11) 91178-6688
5	Rua Pamplona, 1481	370,00 m²	335,33 m²	0	R$ 37.000,00	Oferta	10	C	0,902	1,452	110,338	VALLOTA OURO - INTERMEDIACAO IMOBIL

Localização aproximada dos comparativos:

Venda



Locação



Elementos Comparativos – Venda

#01



#02



#03



#04

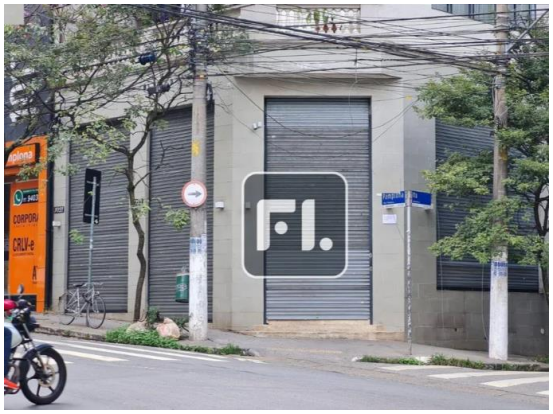


#05



Elementos Comparativos – Locação

#01



#02



#03



#04



#05



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:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Venda

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final (∑f - n + 1)	Valor Unitário Homogeneizado por m².mês
1	26.235,530	0,963	1,036	1,000	1,000	0,999	**26.209,29**
2	27.184,000	0,987	1,050	1,000	1,000	1,037	**28.189,81**
3	24.000,000	1,070	0,896	1,080	1,000	1,046	**25.104,00**
4	25.030,910	1,023	1,048	1,000	1,000	1,071	**26.808,10**
5	29.437,110	0,958	1,077	1,000	1,000	1,035	**30.467,41**

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

Locação

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final (∑f - n + 1)	Valor Unitário Homogeneizado por m².mês
1	163,420	1,000	0,956	1,160	1,154	1,270	**207,54**
2	78,160	1,063	1,043	1,402	1,361	1,869	**146,08**
3	225,000	0,958	0,950	1,082	1,076	1,066	**239,85**
4	238,240	0,958	0,943	1,082	1,116	1,099	**261,83**
5	99,300	1,063	1,080	1,402	1,076	1,621	**160,97**

* 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).

Venda

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R$/m².mês):	133.593,90
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m².mês:	26.718,78
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m².mês):	18.703,15
Limite Superior (R$/m².mês):	34.734,41
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m².mês):	133.593,90
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m².mês:	26.718,78

Locação

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R$/m².mês):	996,48
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m².mês:	199,30
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m².mês):	139,51
Limite Superior (R$/m².mês):	259,08
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m².mês):	996,48
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m².mês:	199,30

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:

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

Onde:

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

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

Venda

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio-padrão (R$/m².mês):	2156,88
Limite Inferior (R$/m².mês):	25.240,07
Limite Superior (R$/m².mês):	28.197,49

Locação

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio-padrão (R$/m².mês):	47,6
Limite Inferior (R$/m².mês):	166,67
Limite Superior (R$/m².mês):	231,93

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"

Venda

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m².mês):	24.528,00
Limite Superior (R$/m².mês):	29.613,73
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m².mês):	24.528,00
Limite Superior (R$/m².mês):	29.613,73

Locação

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m².mês):	145,06
Limite Superior (R$/m².mês):	255,87
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m².mês):	169,41
Limite Superior (R$/m².mês):	229,20

Anexo IV

Especificação da Avaliação

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

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

Grau de Precisão

Método Comparativo

Venda

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m².mês):	25.240,07
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m².mês):	28.197,49
Amplitude (R$/m²/mês):	2.957,42
Média (R$/m²/mês):	26.718,78
Amplitude/Média:	11%
Grau de Precisão	III

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

Locação

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m².mês):	166,67
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m².mês):	231,93
Amplitude (R$/m²/mês):	65,26
Média (R$/m²/mês):	199,30
Amplitude/Média:	33%
Grau de Precisão	II

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

Anexo V

Documentos

POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO

CORPO DE BOMBEIROS

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

AVCB Nº 678544

O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE AUTO DE VISTORIA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 089887/3550308/2021
Endereço: RUA PAMPLONA **Nº:** 1004
Complemento: **Bairro:**BELA VISTA
Município: SAO PAULO
Ocupação: RESIDENCIAL A-2
Proprietário: GAFISA S.A
Responsável pelo Uso: GAFISA S.A
Responsável Técnico: GISELLE RODRIGUES MOREIRA ROSA
CREA/CAU: 5070237146 **ART/RRT:** 28027230231874761
Área Total (m²): 8799,25 **Área Aprovada (m²):**8799,25
Validade: 11/12/2024
Vistoriador: 1. SGT PM ERIK PACHECO
Homologação: MAJ PM RUBIA QUEIROZ CURIONI
OBSERVAÇÕES: EDIFICAÇÃO DESABITADA

NOTAS: 1) O AVCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o AVCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do AVCB, independente das responsabilidades civis e criminais.

Sao Paulo, 26 de Dezembro de 2023

Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. Para verificar sua autenticidade acesse a página do Corpo de Bombeiros www.corpodebombeiros.sp.gov.br , ou utilize o aplicativo para dispositivos móveis "Bombeiros SP".

Prefeitura da Cidade de São Paulo
Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Contribuinte
009.073.0362-5

Documento
011-0-01 CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Número
2024-80046-00

Nome do Proprietário
GAFISA SA

Emissão
30/01/2024

Endereço do Imóvel

CodLog	Endereço		Número
15372-9	R PAMPLONA		01004
Complemento/Bairro		Pref.Regional	CEP
JARDIM PAULISTA		PI	01405-001

Zona de Uso

Via

Categoria de Uso
NR1 R2V

Descrição

A Prefeitura do Município de São Paulo expede, através do Sistema Eletrônico de Licença de Construção, o presente CERTIFICADO DE CONCLUSÃO para a area licenciada pelo Alvará 2021/04323-01 publicado em 26/11/2022.

Área licenciada a construir 8799,25 m2, número de pavimentos: 20, área de terreno: real 1077,50 m2, escritura 1077,50 m2.

Informações da edificação objeto deste Certificado:
1. ÁREA DE TERRENO REMANESCENTE (PÓS DOAÇÃO): E = R = 1 019,17 M².

Uso do imóvel:
- Usos não residenciais compatíveis.
- Conjunto com mais de duas unidades habitacionais vertical.

Dirigente Técnico:
GISELLE RODRIGUES MOREIRA ROSA - CREA: 5070237146 CCM: 6258493-6 ART: 28027230230565638.

Responsável Técnico:
Fundação Projeto: MAURI GOTLIEB - CREA: 600210791 ART: 28027230181352241.
Fundação Obra: JOAO CAROLINO RAMOS - CREA: 600597636 ART: 28027230220691346.
Estrutura Projeto: JOSE AUGUSTO DE AVILA - CREA: 601066236 ART: 28027230181331811.
Estrutura Obra: CARLOS HENRIQUE OKADA DE OLIVEIRA - CREA: 5069299740 ART: 28027230221667559.
Instalações Hidráulicas Projeto: GETULIO MASSATIKA NAGATOMO - CREA: 5062752453 ART: 28027230180322070.
Instalações Hidráulicas Obra: RODRIGO NERI - CREA: 5062797230 ART: 28027230221871790.
Instalações Elétricas Projeto: VALERIA AGUIAR PAIVA - CREA: 601771469 ART: 28027230180321779.
Instalações Elétricas Obra: ERIVELTON SOTERO DA SILVA - CREA: 5061889794 ART: 28027230221879113.

Requerimento		Página
00907303625-012	PROCESSO: 2024-2000041-9	1 - 3

Código Verificação E1B8.910B.2431.18E1.CE27.A508.669D.CC30

Prefeitura da Cidade de São Paulo
Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Contribuinte
009.073.0362-5

Documento
011-0-01 CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Número
2024-80046-00

Nome do Proprietário
GAFISA SA

Emissão
30/01/2024

Endereço do Imóvel

CodLog	Endereço	Número
15372-9	R PAMPLONA	01004

Complemento/Bairro	Pref.Regional	CEP
JARDIM PAULISTA	PI	01405-001

Zona de Uso

Via

Categoria de Uso
NR1 R2V

Descrição

Instalações de Gás Projeto: GETULIO MASSATIKA NAGATOMO - CREA: 5062752453 ART: 28027230180322070.
Instalações de Gás Obra: RODRIGO NERI - CREA: 5062797230 ART: 28027230221871790.

Amparo Legal:
1) LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17

Ressalva(s):
1) A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deverá(ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
2) Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raio, luzes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, deverá ser submetido à apreciação do COMAR.

Nota(s):
1) O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo, ainda, ser observada a legislação estadual e federal pertinente.
2) Este documento não implica no reconhecimento do direito de propriedade do imóvel por parte da Prefeitura.
3) Este certificado de conclusão é considerado documento hábil para fins de averbação da área construída no competente Cartório de Registro de Imóveis.
4) Este Certificado de Conclusão não autoriza a instalação e o funcionamento de atividades não residenciais no imóvel, que ficam sujeitas à prévia emissão do Auto de Licença de Funcionamento ou do Alvará de Funcionamento, conforme o caso e nos termos da legislação aplicável.
5) O presente Certificado foi expedido mediante a apresentação de declarações e documentos que atestam a conclusão da área remanescente do alvará referenciado e o atendimento de todas as suas notas e ressalvas.
6) Este certificado engloba o Certificado de Conclusão de Demolição da edificação anteriormente existente.
7) O presente certificado foi expedido mediante a apresentação de declarações e documentos que atestam a conclusão total da obra e o atendimento de todas as notas e ressalvas constantes do Alvará de Aprovação e Execução.

Requerimento		Página
00907303625-012	PROCESSO: 2024-2000041-9	2 - 3

Código Verificação E1B8.910B.2431.18E1.CE27.A508.669D.CC30

Prefeitura da Cidade de São Paulo
Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Contribuinte
009.073.0362-5

Documento
011-0-01 CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Número
2024-80046-00

Nome do Proprietário
GAFISA SA

Emissão
30/01/2024

Endereço do Imóvel

CodLog	Endereço	Número
15372-9	R PAMPLONA	01004

Complemento/Bairro	Pref.Regional	CEP
JARDIM PAULISTA	PI	01405-001

Zona de Uso

Via

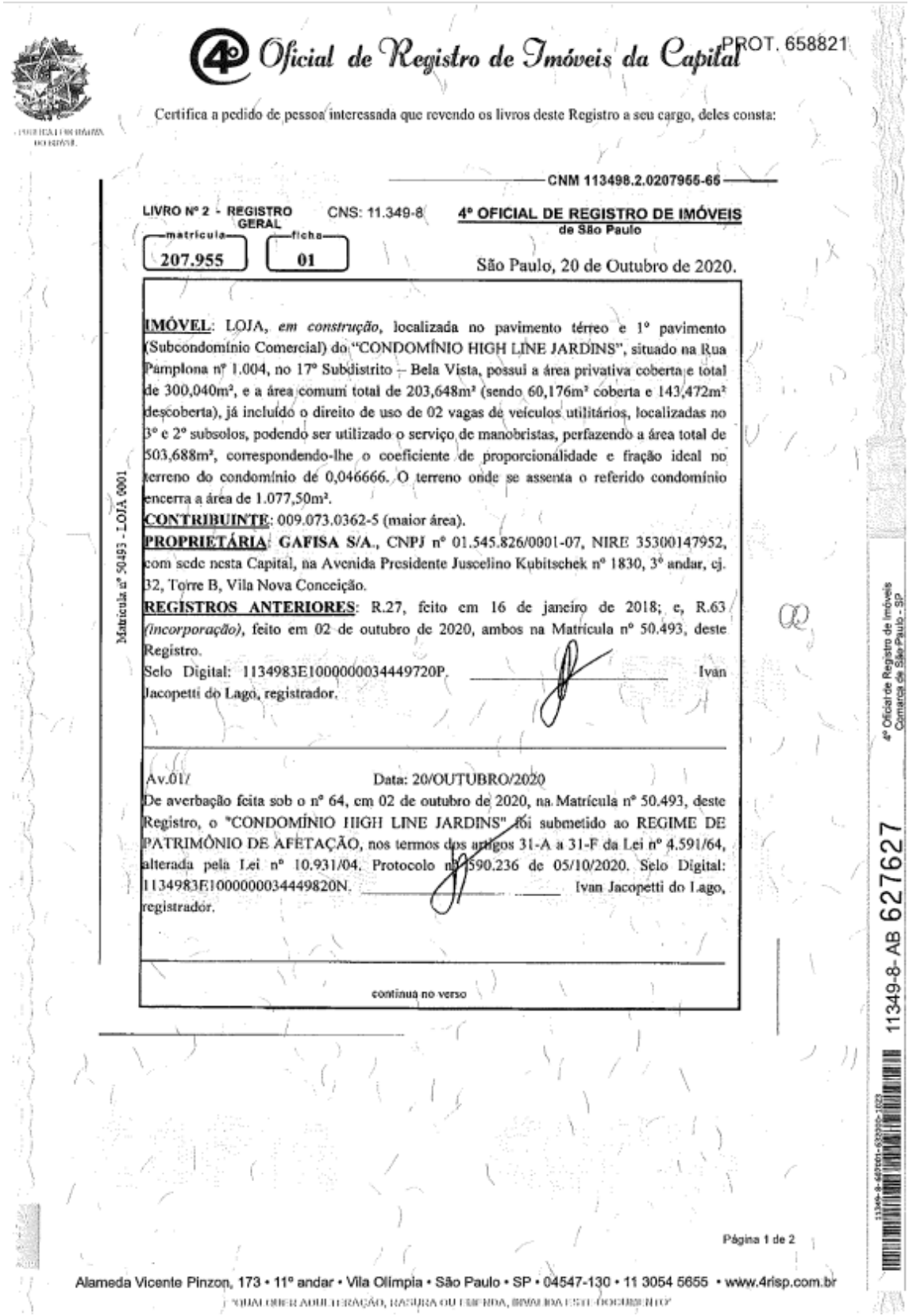
Categoria de Uso
NR1 R2V

Descrição
8) Este certificado engloba o Certificado de Conclusão de Movimento de Terra.

Requerimento		Página
00907303625-012	PROCESSO: 2024-2000041-9	3 - 3

Código Verificação E1B8.910B.2431.18E1.CE27.A508.669D.CC30


PROJETO APROVADO
RUA PAMPLONA
RUA PAMPLONA
RUA PAMPLONA



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

PROT. 658821

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

CNM 113498.2.0207955-66

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 207.955 | ficha 01

São Paulo, 20 de Outubro de 2020.

IMÓVEL: LOJA, *em construção*, localizada no pavimento térreo e 1º pavimento (Subcondomínio Comercial) do "CONDOMÍNIO HIGH LINE JARDINS", situado na Rua Pamplona nº 1.004, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possui a área privativa coberta e total de 300,040m², e a área comum total de 203,648m² (sendo 60,176m² coberta e 143,472m² descoberta), já incluído o direito de uso de 02 vagas de veículos utilitários, localizadas no 3º e 2º subsolos, podendo ser utilizado o serviço de manobristas, perfazendo a área total de 503,688m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal no terreno do condomínio de 0,046666. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.077,50m².

CONTRIBUINTE: 009.073.0362-5 (maior área).

PROPRIETÁRIA: **GAFISA S/A.**, CNPJ nº 01.545.826/0001-07, NIRE 35300147952, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1830, 3º andar, cj. 32, Torre B, Vila Nova Conceição.

REGISTROS ANTERIORES: R.27, feito em 16 de janeiro de 2018; e, R.63 *(incorporação)*, feito em 02 de outubro de 2020, ambos na Matrícula nº 50.493, deste Registro.

Selo Digital: 1134983E1000000034449720P. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.01/ Data: 20/OUTUBRO/2020

De averbação feita sob o nº 64, em 02 de outubro de 2020, na Matrícula nº 50.493, deste Registro, o "CONDOMÍNIO HIGH LINE JARDINS" foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. Protocolo nº 590.236 de 05/10/2020. Selo Digital: 1134983E1000000034449820N. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

continua no verso

Matrícula nº 50493 - LOJA 0001

4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 627627

Página 1 de 2

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

SUJEITO A RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL POR ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CNM 113498.2.0207955-65

matrícula 207.955 | ficha 01 verso | CNS: 11.349-8

R.02/ Data: 20/OUTUBRO/2020

Por escritura de 08 de julho de 2020, de notas do 9º Tabelião desta Capital, livro nº 11.151, fls. 203/212, apresentada em forma de certidão datada de 23 de julho de 2020, retificada e ratificada pela escritura de 10 de agosto de 2020, das mesmas notas, livro nº 11.161, fls. 049, **GAFISA S/A.**, já qualificada, transmitiu por dação em pagamento ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, NIRE 35300332067, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2235 e 2041, Bloco A, a fração ideal de 0,046666 do terreno, que corresponde ao imóvel desta matrícula, *em construção*, pelo valor de R$1.200.000,00. Protocolo nº 590.236 de 05/10/2020. Selo Digital: 1134983210000000344499209. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.03/ Data: 13/JULHO/2021

Verifica-se que, em virtude da doação de uma área de **58,33m²**, feita pela proprietária ao MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, o terreno onde se assenta o "CONDOMÍNIO HIGH LINE JARDINS" passou a ter a área de **1.019,17m²**, com a descrição constante da Av.75, da matrícula nº 50.493, deste Registro, por escritura de 15 de junho de 2021, de notas do 15º Tabelião desta Capital, livro nº 3.189, fls. 75/80. Protocolo nº 604.400 de 22/06/2021. Selo Digital: 1134983E1000000047634221V. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.04/ Data: 20/MARÇO/2024

Verifica-se que tendo sido averbada a construção do "CONDOMÍNIO HIGH LINE JARDINS" e instituído o respectivo condomínio (Av.85 e R.87/Matrícula nº 50.493), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **207.955**, referindo-se a LOJA, localizada no pavimento térreo e 1º pavimento (Subcondomínio Comercial) do referido condomínio, que recebeu o nº 1.004 da Rua Pamplona, no 17º Subdistrito – Bela Vista, já concluído, ficando cancelada a Av.01, referente ao regime de patrimônio de afetação, em virtude da transmissão do imóvel desta matrícula, referida no R.02, nos termos do instrumento particular datado de 25 de fevereiro de 2024. Protocolo nº 658.821 de 01/03/2024. Selo Digital: 1134983310000000099404824Y. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Emolumentos	42,22
Estado	12,00
Sec. Fazenda	8,21
Registro Civil	2,22
Tribunal de Justiça	2,90
M.P	2,03
Iss	0,86
TOTAL	70,44

CERTIFICA, que a presente certidão de INTEIRO TEOR é feita nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 20/03/2024.

Carla Santos / Cristiane Martin
Substituta do Oficial / Escrevente Autorizada

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 21/03/2024
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

SELO DIGITAL 1134983C3000000995446249

Página 2 de 2

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Anexo VI

LIC – Levantamento De Índicios De Contaminação Em Imóveis Urbanos

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

DATA DA VISITA: 06/05/2024

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- Identificação do Imóvel: Planta arquitetônica, emitido em 12/10/2018;

1.1.

1.2. Endereço: Rua Pamplona, 1.004, Jardim Paulista – São Paulo – SP

1.3. Uso atual do imóvel: Desocupado Uso pretendido: Comercial

1.4. Coordenadas geográficas: 23°33'58.23"S, 46°39'23.03"O

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e**/ou** passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.



2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim ☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 7, indicando "sim" **na pergunta 7.1.**

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☒ Não ☐ Sim.

Que tipo? _____

Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

_____

☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
		Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.
		Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.

		Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? Componentes automotivos
		Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?
		Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não
		Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.
		Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.
		Outros. Descrever:_____ _____ _____

Fontes de Informação:
_____
_____
_____
_____

Observações e/ou justificativa:
_____
_____
_____
_____

3.2. No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, etc.?

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros m a partir dos limites do imóvel.

Caso afirmativo, indicar:

Não há indícios da existência.

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Existe	Informação não acessível	Atividade
		Indústrias. Quais?_____ _____
		Mineradora. Qual?_____ _____
		Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
		Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
		Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
		Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: Lixo e entulho a céu aberto
		Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?_____ _____ _____
		Outros. Descrever:_____ _____ _____

Fontes de Informação:
Vistoria_____
_____

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?

Não.

Observações e/ou justificativa:
_____
_____
_____

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Passado	Presente	Uso do imóvel
☐	☐	Indústrias. Quais? Sem informação
☐	☐	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
☐	☐	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
☐	☐	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
☐	☐	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:_____ _____
☐	☐	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?_____ _____

☐	☐	Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:_____ _____
☐	☐	Comércio. Que tipo: _____ _____
☐	☐	Outros. Descrever:_____ _____
Fontes de Informação: _____ _____ Observações e/ou justificativa: _____ _____		

5 Informar quais fontes de consulta e documentos foram utilizados como base para a elaboração deste levantamento:

Planta arquitetônica do imóvel avaliado.

6 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

6.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

6.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

6.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7 RESUMO:

7.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: ☒ Não ☐ Sim

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

7.2 **Indícios de Contaminação na Vizinhança:** ☒ Não ☐ Sim

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

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

Pavimentação

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

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

III. Características de Ocupação

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

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

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

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

Tabela 2 – Fatores de Topografia

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

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

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

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

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

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

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

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

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

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

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

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

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

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

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

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

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

Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%		0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	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	0,379G	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	0,0772	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6996	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	0,6&10	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0485	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6621	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

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

Anexo IX

Declaração

Ref: Avaliação do imóvel na Rua Pamplona, 1.004 – Jardim Paulista – 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.
- Cauê Souza 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.