Laudo de Avaliação
Projeto Residencial FIT e FIT II

Anel Viário s/n°, Uberaba - MG
Mérito Investimentos

Data: Agosto de 2017
Laudo: 6.212/17

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

28 de setembro de 2017

Mérito Investimentos

Prezados,

Referência: Avaliação de do projeto de condomínio residencial localizado no Anel Viário s/n° (LMG-798), Uberaba - MG.

De acordo com a proposta nº 5.248/2017, a Colliers visitou o imóvel mencionado acima, na data de 04 de agosto de 2017, e realizou uma análise no imóvel acima a fim de estimar o valor de mercado do projeto considerando o desenvolvimento de um condomínio em duas fases. Com base nas análises realizadas, o valor de mercado para aquisição do projeto em agosto de 2017 foi estimado em:

Valor de mercado:

R$ 6.700.000,00

(Seis milhões e setecentos mil reais)

Este relatório apresenta o método adotado para estimativa do valor de mercado e contém os dados mercadológicos que os suportam.

Caso haja eventuais dúvidas em relação ao presente relatório, a Colliers se coloca à disposição para esclarecê-las.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA-SP 0931874

Cópia Digital
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Vice-president
São Paulo & CIVAS

Cópia Digital
Daniel Jackel, MRICS
RG: 53.081.856-5
Executive Manager
CIVAS

Índice

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 1

2. CONDIÇÕES E TERMOS DE CONTRATAÇÃO 2

3. CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES 4

3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO 4

4. DESCRIÇÃO DO TERRENO 5

4.1 DESCRIÇÃO DA REGIÃO 6
4.2 ZONEAMENTO 7

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 8

6. AVALIAÇÃO 9

6.1 REFERÊNCIA NORMATIVA 9
6.2 AVALIAÇÃO DO PROJETO 9
6.2.1 Metodologia 9
6.2.2 Premissas 9
6.2.2.1 Projeto 9
6.2.2.2 Datas 10
6.2.2.3 Despesas projetadas 10
6.2.2.3.1 Custo unitário de urbanização 10
6.2.2.3.2 Outras despesas 12
6.2.2.4 Receitas projetadas 12
6.2.2.4.1 Valor de venda das unidades 12
6.2.2.4.2 Velocidade de venda 13
6.2.2.5 Comissão de venda 13
6.2.2.6 Inadimplência 13
6.2.2.7 Impostos 13
6.2.2.8 Taxa de desconto 13
6.2.3 Valor do projeto 13
6.3 VALOR DE VENDA DOS LOTES 14
6.3.1 Metodologia 14
6.3.2 Elementos comparativos 14
6.3.3 Tratamento por fatores 14
6.3.4 Situação paradigma 16
6.3.5 Valor unitário 17

7. TERMO DE ENCERRAMENTO 18

ANEXOS

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III – TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO IV - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ANEXO V – FLUXOS DE CAIXA

ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO

ANEXO VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Propriedades localizadas na Anel Viário s/nº - Uberaba / MG

Metodologia(s) utilizada(s)	:	Método Involutivo
Propósito da avaliação	:	Estimativa do valor de mercado para venda
Tipologia	:	Projeto
Solicitante	:	Mérito Investimentos
PROJETOS		
Principais características - FIT		
Área total de terreno (m²)	:	203.233,36
Área de lotes (m²)	:	94.182,91
Número de lotes	:	361
Área média das unidades (m²)	:	260,89
Receitas		
Data de lançamento	:	fevereiro-18
Valor unitário de venda (R$ / m² de área privativa)	:	380,00
Valor geral de venda - VGV (R$)	:	35.789.505,80
Construção		
Início da construção	:	agosto-18
Término da construção	:	janeiro-20
Custo unitário de construção (R$ / m² de lotes)	:	72,87
Custo total de construção (R$)	:	6.863.108,65
Principais características - FIT II		
Área total de terreno (m²)	:	334.458,07
Área de lotes (m²)	:	174.266,18
Número de lotes	:	691
Área média das unidades (m²)	:	252,19
Receitas		
Data de lançamento	:	julho-22
Valor unitário de venda (R$ / m² de área privativa)	:	380,00
Valor geral de venda - VGV (R$)	:	66.221.148,40
Construção		
Início da construção	:	janeiro-23
Término da construção	:	dezembro-24
Custo unitário de construção (R$ / m² de lotes)	:	72,87
Custo total de construção (R$)	:	12.698.776,54
Taxa de desconto	:	20,00% a.a.
RESULTADOS		
Área total de lotes (m²)	:	268.449,09
Valor de venda (R$)	:	6.700.000,00
Valor unitário de venda (R$ / m²)	:	24,96
Data da inspeção	:	04-ago-17
Data-base	:	agosto-17

Nota: A área de terreno considerada nesta avaliação corresponde ao projeto fornecido pelo contratante.

2. CONDIÇÕES E TERMOS DE CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 5248/2017, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado no Anel Viário s/nº, Uberaba / MG, para a data-base de agosto de 2017 para a Mérito Investimentos, doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação de um projeto de condomínio a ser desenvolvido em duas fases localizado em Uberaba / MG.

A avaliação do projeto foi realizada de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente.

Foram consideradas na avaliação 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*.

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.

O trabalho baseia-se na análise dos documentos enviados pelo Cliente à Colliers, entrevista com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o mesmo, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. A Colliers e os signatários deste laudo entendem e assumem que todas as informações fornecidas são corretas e fornecidas de "boa fé".

Adicionalmente, o Cliente entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, consequentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

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.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se somente ao escopo e às solicitações feitas à Colliers pelo Cliente e se destinam única e exclusivamente para os fins contratados.

Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os aqui mencionados, como finalidades judiciais e contábeis.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Colliers e seus signatários não se responsabilizam por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

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

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

3. CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO

O projeto avaliado está localizado na zona leste da cidade de Uberaba/MG e é facilmente acessado pelo Anel Viário LMG-798 e pela Avenida Nilza Marquez Guaritá.

A cidade tem como principal força econômica, de acordo com informações do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, em sua última publicação de 2014, o setor de serviços com cerca de 35% da movimentação de recursos, seguido pelo setor industrial com 26% e a administração pública com 21%. Como característica complementar, é possível identificar que 46% da população de Uberaba não possui instrução ou tem ensino fundamental incompleto, 25% possui ensino médio completo e superior incompleto, 18% tem ensino fundamental completo e médio incompleto e que apenas 12% da população da cidade possui ensino superior completo.

Segundo o censo do IBGE, na projeção de 2016, a área de influência, que considera um raio de 10 minutos de carro do imóvel avaliado, apresenta maior concentração populacional que a cidade de Uberaba, com densidades de 2.492 hab./km² e 72 hab./km², respectivamente.

Segundo dados do IBGE, a faixa de renda predominante por domicílios é a C1 (de R$ 2.165,01 a R$ 3.779,00) com 33% da população, seguida pela C2 (de R$ 1.197,01 a R$ 2.165,00) com 23% da população. A composição familiar na área de influência mostra que 27% dos domicílios contam com 3 moradores, 25% com 2 moradores, 21% com 4 moradores, 15% com 5 ou mais moradores e 13% com apenas 1 morador.

Fonte: Google Earth

MAPA 1 – VISTA AÉREA DA REGIÃO

4. DESCRIÇÃO DO TERRENO

Dimensões e Principais Características do Terreno		
Área do Terreno	:	537.691,43 m²
Configuração do Terreno	:	Irregular
Topografia	:	Em aclive
Uso Urbano (Zoneamento)	:	Macrozona de transição
Principais acessos	:	Anel Viário, BR-262 e Avenida Niza Marquez Guaritá

Nota: A área de terreno considerada nesta avaliação corresponde ao projeto fornecido pelo contratante.

TABELA 1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO

Fonte: Google Earth

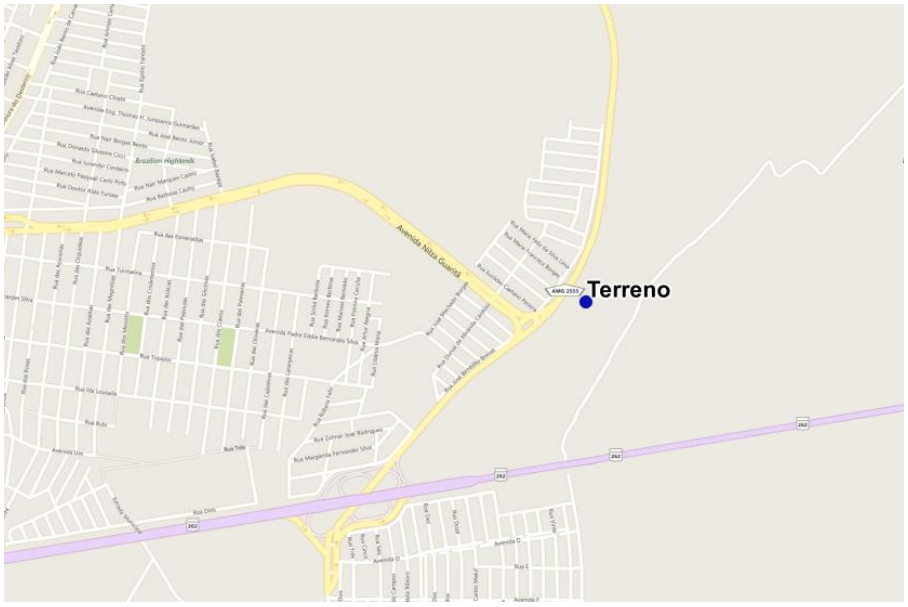
MAPA 2 – VISTA DO TERRENO

4.1 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A tabela a seguir mostra a disponibilidade ou não dos melhoramentos públicos no local:

Melhoramentos Públicos		
Rede de água potável	:	Sim
Rede de esgoto sanitário	:	Sim
Rede de esgotamento de águas pluviais	:	Sim
Rede gás canalizado	:	Não
Rede de telefonia	:	Sim
Rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados	:	Sim
Rede de energia elétrica	:	Sim
Iluminação pública	:	Sim
Pavimentação	:	Sim
Guias e sarjetas	:	Sim
Coleta de lixo	:	Sim

TABELA 2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS



Fonte: Google Maps

MAPA 3 – MAPA DA REGIÃO

Os seguintes equipamentos de transporte público estão disponíveis:

Transporte Público		
Linhas de ônibus	:	de 300m a 500m do imóvel

TABELA 3 - TRANSPORTE PÚBLICO

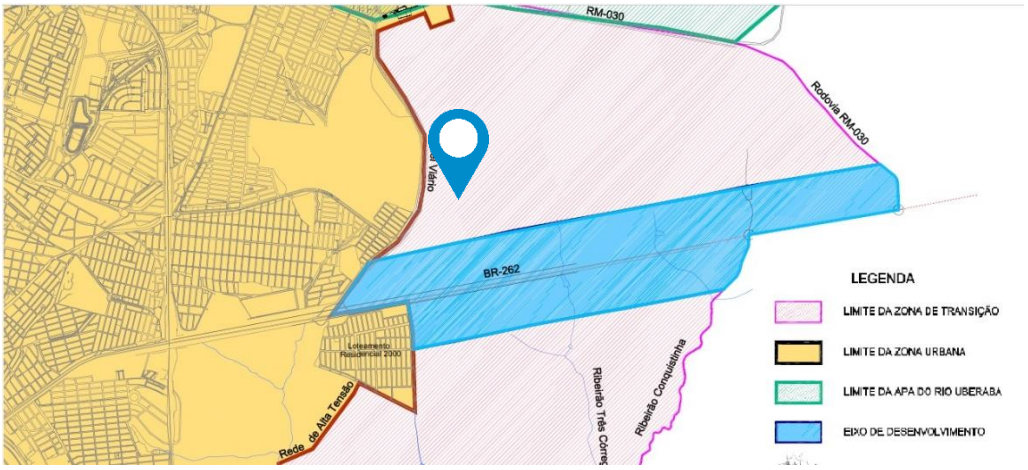
Usos nas redondezas das propriedades:

Uso e Ocupação do Solo		
Residencial	:	Predominante
Comercial	:	Inexpressiva
Serviços	:	Inexpressiva
Industrial	:	Inexistente
Logística	:	Inexistente

TABELA 4 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

4.2 ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (lei complementar nº 359) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Uberaba (lei complementar n.º 375), o imóvel avaliando enquadra-se na Macrozona de Transição do município.



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba – MG

MAPA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO

Nota: Embora as leis acima citadas usem em seus textos a denominação Macrozona de Transição, no mapa de zoneamento acima parcialmente reproduzido ela está legendada como Zona de Transição.

Para a Macrozona de Transição, são válidos os seguintes parâmetros:

Parâmetros Urbanísticos		
Coeficiente de Aproveitamento	:	Um décimo da área do terreno para uso residencial Três décimos da área do terreno para demais usos

TABELA 5 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O cenário econômico recente foi de queda do crescimento real do poder de compra da massa salarial, de elevação do endividamento das famílias e do aumento do nível de desemprego.

O mercado imobiliário não ficou alheio à essa conjuntura econômica e também foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

O mercado de imóveis para venda, hoje, é caracterizado por uma maior disponibilidade de ofertas, com redução dos valores ofertados, em que os proprietários dos imóveis precisam de uma maior flexibilidade para negociação no momento da venda.

Em relação ao terreno onde será desenvolvido o projeto avaliado, sua localização favorece à incorporação residencial, a exemplo do que já ocorre na região.

O projeto avaliado está próximo às principais rodovias de ligação a Uberaba, mas, por outro lado, ele se encontra distante do centro da cidade, não tendo atualmente acesso fácil por transporte público. Além disso, grande parte dos condomínios residenciais próximos ao terreno onde será desenvolvido o projeto estão localizados do outro lado do Anel Viário, onde se inicia o perímetro urbano da cidade, portanto, são melhor localizados que o projeto em avaliação.

Os condomínios próximos ao terreno estudado são, em sua maioria, de lotes de aproximadamente 200,00m² e possuem padrão médio ou médio-baixo. Além disso, na região existem condomínios de prédio e casas que estão dentro do programa Minha Casa Minha Vida.

O projeto em análise é para a implantação de um condomínio de padrão médio / médio-baixo com 1.052 lotes de aproximadamente 250,00m².

A região de Uberaba tem atualmente grande oferta de lotes à venda. Para a avaliação, foram pesquisados 7 lotes próximos ao terreno com o intuito de averiguar o valor de comercialização destes lotes. Os lotes pesquisados possuem áreas que variam entre 200,00m² e 250,00m² e com valores de oferta entre R$ 68.000,00 e R$ 90.000,00.

6. AVALIAÇÃO

6.1 REFERÊNCIA NORMATIVA

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – 2011 - 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.

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 respeitados 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*.

6.2 AVALIAÇÃO DO PROJETO

6.2.1 METODOLOGIA

Conforme acordado com o cliente, para estimar o valor do projeto foi aplicado o **Método Involutivo**, o qual identifica o valor do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

6.2.2 PREMISSAS

Para a elaboração do estudo de avaliação foram projetadas as seguintes premissas:

6.2.2.1 PROJETO

O projeto considerado nesta avaliação corresponde a um projeto apresentado pelo cliente e que ainda não foi aprovado pela prefeitura de Uberaba.

Por não fazer parte do escopo deste trabalho, a Colliers não efetuou estudos com o objetivo de verificar a possibilidade ou não da aprovação do projeto apresentado.

As fases do projeto a ser executado apresentam as seguintes características:

Residencial FIT			
Descrição	**Área (m²)**	**# de lotes**	**Área média (m²)**
Área de lotes	94.182,91	361	260,89
Lotes reservados	3.940,99	2	1.970,50
Sistema viário interno	34.844,94		
Sistema viário externo	47.328,26		
Áreas verdes (interno e externo)	22.936,26		
TOTAL	**203.233,36**		

Residencial FIT II			
Descrição	**Área (m²)**	**# de lotes**	**Área média (m²)**
Área de lotes	174.266,18	691	252,19
Lotes reservados	5.495,36	3	1.831,79
Sistema viário interno	69.955,67		
Sistema viário externo	34.155,48		
Áreas verdes (interno e externo)	50.685,38		
TOTAL	**334.558,07**		

TABELA 6 - QUADRO DE ÁREA DOS PROJETOS

6.2.2.2 DATAS

As tabelas abaixo mostram as datas consideradas para execução da obra, bem como a data estimada para o lançamento de cada fase do projeto:

FIT			
Etapa	**Início**	**Prazo (meses)**	**Término**
Lançamento	fev-18	6	jul-18
Construção	ago-18	18	jan-20

TABELA 7 – DATAS FIT

FIT II			
Etapa	**Início**	**Prazo (meses)**	**Término**
Lançamento	jul-22	6	dez-22
Construção	jan-23	24	dez-24

TABELA 8 – DATAS FIT II

6.2.2.3 DESPESAS PROJETADAS

As despesas para o desenvolvimento do empreendimento foram lançadas em um fluxo de caixa, considerando as premissas a seguir:

6.2.2.3.1 CUSTO UNITÁRIO DE URBANIZAÇÃO

O custo de implantação do condomínio advém das despesas necessárias para urbanização da gleba. Estimou-se que o custo total de urbanização será R$ 19.560.990,36 ou R$ 73,87/m² de área de lotes.

O custo unitário de urbanização foi obtido a partir do levantamento de mercado efetuado pela Editora PINI e publicado pela Construção Mercado, que fornece o custo de urbanização para cada etapa.

Custo de urbanização por 1.000m² de área útil (lotes)		
Etapa	**Área de lote (m²)**	
Serviços de topografia	R$	1.756,73
Terraplanagem - Média	R$	3.169,33
Rede de água potável	R$	6.875,33
Rede de esgoto	R$	15.315,09
Drenagem	R$	11.370,85
Pavimentação	R$	13.724,30
Rede de iluminação pública	R$	2.434,21
Total	**R$**	**54.645,84**

TABELA 9 - CUSTO DE URBANIZAÇÃO

Além das despesas apresentadas acima considerou-se outros custos que não são contemplados pela editora PINI na composição dos custos. A tabela abaixo ilustra tais custos:

ESTIMATIVA DO CUSTO	
Índice Utilizado:	Urbanização de glebas
	R$ 54,65 /m²
Data do Índice:	jul-17
Data Base:	ago-17
	0,00%
Ajuste de Padrão:	0,00%
Índice Atualizado:	R$ 54,65 /m²
Σ de Custos Adicionais sobre o Índice	
BDI - 25,00%	R$ 18,22/m²
Custo Unitário de Construção	**R$ 72,87/m²**

TABELA 10 - CUSTO UNITÁRIO DE URBANIZAÇÃO

O valor total para urbanização da gleba é dado pelo produto entre o custo unitário e a área total dos lotes, ou seja:

Custo total de urbanização = Custo unitário X Área total dos lotes

Custo total de urbanização = R$ 72,87/m² X 268.449,09 m²

Custo total de urbanização = R$ 19.560.990,36

6.2.2.3.2 AQUISIÇÃO DO TERRENO

Atendendo-se a solicitação do cliente, não foi considerada nesta avaliação nenhuma despesa com a aquisição do terreno.

De acordo com as informações do consulente o desenvolvimento do projeto se dará através de uma parceria firmada com o atual proprietário do terreno e, portanto, este custo não fará parte do desenvolvimento.

6.2.2.3.3 OUTRAS DESPESAS

Considerou-se a existência de outras despesas conforme abaixo:

a. ***Incorporação –*** 5,00% do custo total de urbanização

b. ***Gestão de obra –*** 5,00% do custo total de urbanização

c. ***Contingência –*** 5,00% do custo total de urbanização

d. ***Marketing –*** 5,00% do Valor Geral de Vendas

6.2.2.4 RECEITAS PROJETADAS

Estimou-se as receitas do empreendimento conforme abaixo:

6.2.2.4.1 VALOR DE VENDA DAS UNIDADES

Para as características dos empreendimentos projetados, considerou-se o valor unitário de venda de R$ 380,00/m² ou R$ 99.139,91 por lote na primeira fase e R$ 95.833,79 por lote da segunda fase. Considerou-se ainda que as unidades sofrerão valorização real de 1,00% ao ano ao longo do desenvolvimento do projeto.

Considerando-se a existência de 1.052 lotes e o crescimento real arbitrado, estima-se o VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento em R$ 102.010.654,20, sendo R$ 35.789.505,80 referentes à primeira fase e R$ 66.221.148,40 referentes à segunda fase.

Considerou-se a venda das unidades conforme tabela abaixo:

- Entrada:
  - 20% do valor da unidade
  - 1 parcela

- Mensais:
  - 80% do valor da unidade
  - 60 parcelas

6.2.2.4.2 DE VENDA

Com base no que foi apurado na pesquisa de mercado estimou-se que 10 unidades serão vendidas por mês.

6.2.2.5 COMISSÃO DE VENDA

Considerou-se o pagamento de comissão ao agente imobiliário responsável pela comercialização das unidades à razão de 6,00% do valor de venda da unidade.

6.2.2.6 INADIMPLÊNCIA

Considerou-se a existência de inadimplência à razão de 5,00% da receita líquida de comissão. Estimou-se que a recuperação desta inadimplência se dará ao final do fluxo de recebimento das unidades.

6.2.2.7 IMPOSTOS

Considerou-se também pagamento de impostos à razão de 6,73% do valor de venda dos lotes, conforme informado pelo cliente.

6.2.2.8 TAXA DE DESCONTO

Para a determinação do valor do projeto, o fluxo de caixa foi descontado a uma taxa de 20% a.a. que hipoteticamente se igualará à TIR (taxa interna de retorno) do investimento, o custo de oportunidade e os riscos envolvidos.

6.2.3 VALOR DO PROJETO

O valor do projeto corresponde ao Valor Presente Líquido – VPL do fluxo de caixa apresentado no anexo V deste relatório e foi estimado em:

Valor de mercado:

R$ 6.700.000,00

(Seis milhões e setecentos mil reais)

6.3 VALOR DE VENDA DOS LOTES

6.3.1 METODOLOGIA

Para o cálculo do valor do valor unitário de venda dos lotes foi aplicado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, mediante o qual o valor de venda é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

6.3.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está o imóvel em análise, com a finalidade de investigar lotes residenciais disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 10 (dez) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

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

6.3.3 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 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Para o elemento 8, por se tratar de uma transação, tal deságio não foi aplicado.

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 utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1.00
		Classe Médio-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0.95
De 70% a 40%	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0.90
Abaixo de 40%	0,90	Classe Médio-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0.85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0.80

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 – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + \frac{ILAVA - ILCOMP}{ILCOMP}$$

Onde:

Ftransp : Fator Transposição

IL_{AVA}: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

IL_{COMP}: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

Fator 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:

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

Ou,

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

6.3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área de Terreno:	250,00 m²
Índice de Local:	57,94
Topografia:	1,00

TABELA 11 - SITUAÇÃO PARADIGMA

6.3.5 VALOR UNITÁRIO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização e área, conforme Anexo III – Tratamento por Fatores, obteve-se o valor unitário básico médio de, em números redondos, R$ 380,00/m².

Multiplicando o valor unitário adotado pela área privativa média dos lotes, obtém-se os seguintes resultados:

FIT:

Valor de Venda: R$ Valor Unitário de Venda x Área privativa

Valor de Venda: R$ 380,00/m² x 260,89 m² = R$ 99.138,20

FIT II:

Valor de Venda: R$ Valor Unitário de Venda x Área privativa

Valor de Venda: R$ 380,00/m² x 252,19 m² = R$ 95.832,20

7. 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 18 (dezoito) páginas e 7 (sete) anexos.

São Paulo, 28 de setembro de 2017.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA-SP 0931874

Cópia Digital
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Vice-president
São Paulo & CIVAS

Cópia Digital
Daniel Jackel, MRICS
RG: 53.081.856-5
Executive Manager
CIVAS

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

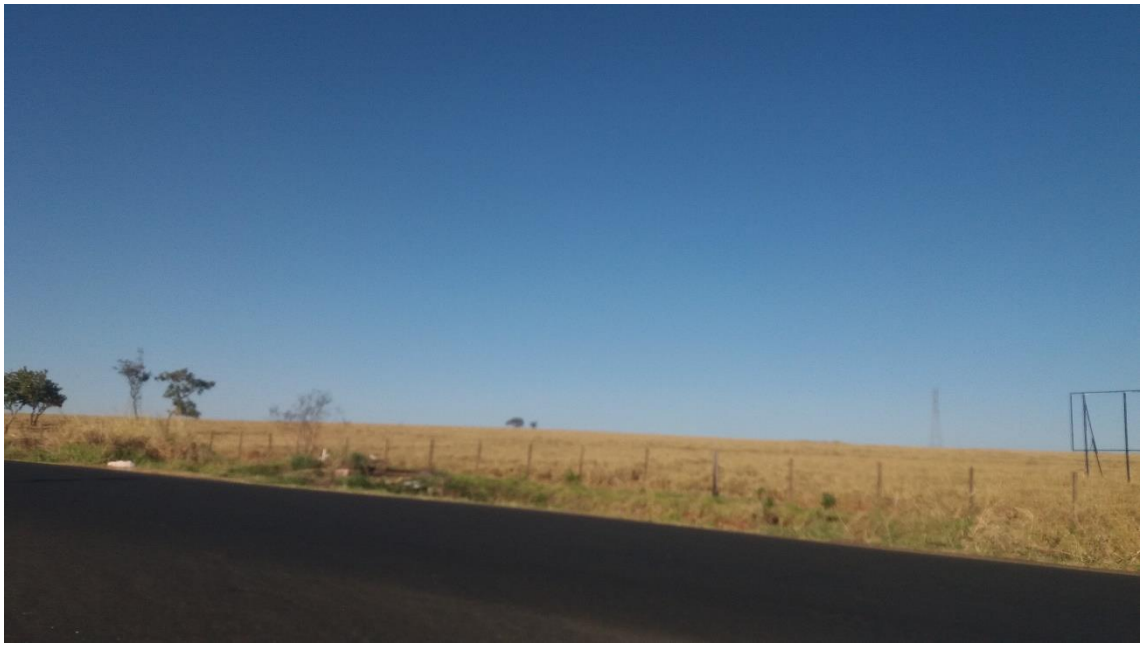
.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

Anel Viário com imóvel à direita

Terreno avaliado



Terreno avaliado

Terreno Avaliado

> ANEXO II

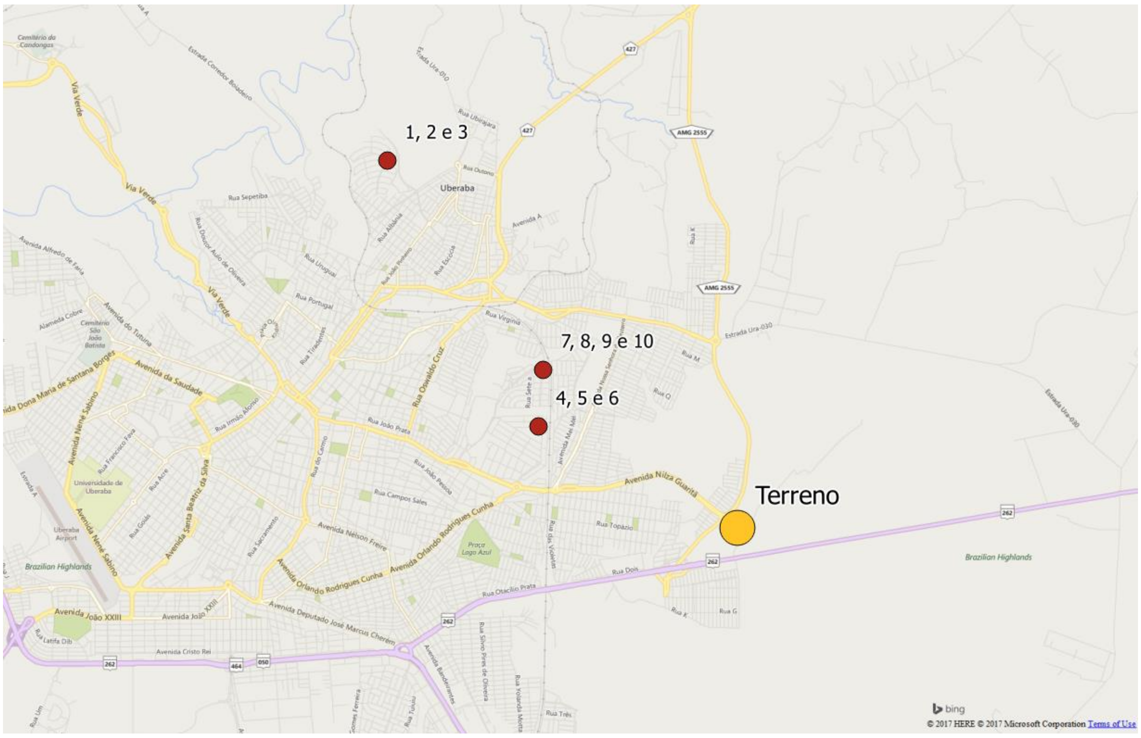
> ELEMENTOS COMPARATIVOS

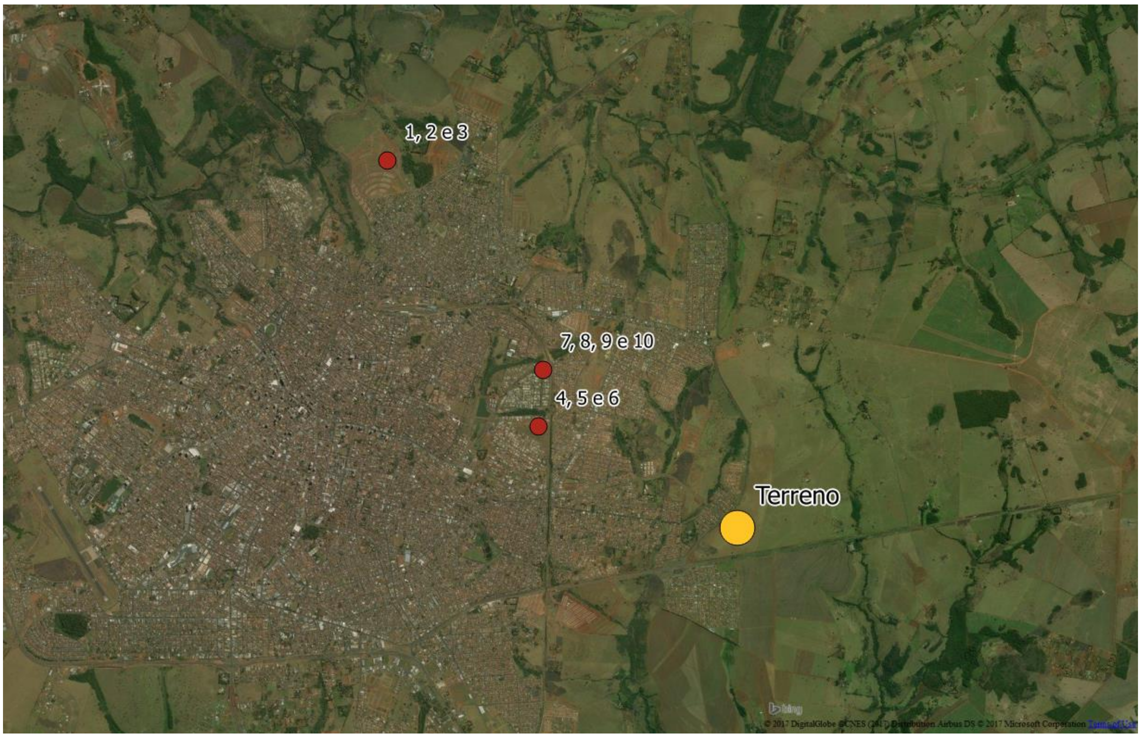
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

#	Endereço	Área de terreno (m²)	Preço (R$)	Valor do Terreno (R$)	O/T	Fonte
1	Condomínio Cyrela Landscape	390,00	R$ 164.000,00	R$ 148.000,00	O	Vínculo Imóveis - Leandro - Tel.: (34) 3317-8700
2	Condomínio Cyrela Landscape	450,00	R$ 194.000,00	R$ 175.000,00	O	Vínculo Imóveis - Leandro - Tel.: (34) 3317-8700
3	Condomínio Cyrela Landscape	461,00	R$ 175.000,00	R$ 158.000,00	O	Villa Imóveis - Graça - Tel.: (34) 3312-3903 ou (34) 99655-4798
4	Jardim Baronesa	335,00	R$ 180.000,00	R$ 162.000,00	O	Castelo Serviços Imobiliários e Negócios - Neto - Tel.: (34) 3312-6557
5	Jardim Baronesa	360,00	R$ 200.000,00	R$ 180.000,00	O	Correta Imóveis - Aristides - Tel.: (34) 3311-4488
6	Jardim Baronesa	360,00	R$ 165.000,00	R$ 149.000,00	O	Dinamizza imobiliaria - Marlon - Tel.: (34) 3312-8080
7	Flamboyant Residencial Park III	595,00	R$ 419.990,00	R$ 378.000,00	O	Vínculo Imóveis - Leandro - Tel.: (34) 3317-8700
8	Flamboyant Residencial Park III	400,00	R$ 200.000,00		T	Villa Imóveis - Graça - Tel.: (34) 3312-3903 ou (34) 99655-4798
9	Flamboyant Residencial Park III	400,00	R$ 220.000,00		O	Imobiliária Zucato - Renata - Tel.: (34) 3334-8800
10	Flamboyant Residencial Park III	429,00	R$ 310.000,00		O	Vínculo Imóveis - Leandro - Tel.: (34) 3317-8700

Localização aproximada dos comparativos em relação ao imóvel avaliando:





> ANEXO III

> TRATAMENTO POR FATORES

Homogeneização dos Valores Unitários

Os Valores Unitários Homogeneizados constantes na tabela abaixo foram homogeneizados por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Valor Unitário (R$/m²) descontado Fator de Fonte	Fator Transposição	Fator Área	Fator Final	q (R$/m²)
1	379,49	0,879	1,057	0,936	355,20
2	388,89	0,879	1,076	0,955	371,39
3	342,73	0,879	1,079	0,958	328,34
4	483,58	0,719	1,037	0,756	365,59
5	500,00	0,719	1,047	0,766	383,00
6	413,89	0,719	1,047	0,766	317,04
7	635,29	0,659	1,114	0,773	491,08
8	500,00	0,659	1,061	0,720	360,00
9	495,00	0,659	1,061	0,720	356,40
10	650,35	0,659	1,070	0,729	474,11

Cálculo do Valor Unitário Básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma:	R$ 3.802,14 /m²
Total de Comparativos:	10
Valor Médio dos Comparativos:	R$ 380,21 /m²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior:	R$ 266,15 /m²
Limite Superior:	R$ 494,28 /m²
Média Saneada	
Soma:	R$ 3.802,14 /m²
Total de Comparativos:	10
Valor Médio dos Comparativos:	R$ 380,21 /m²

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 os lotes.

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:

Limite = Valor Unitário Básico ± tc (σ/√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

Intervalo de Confiança	
Número de Amostras:	10
# Graus de Liberdade:	9
Tabela t (tc de Student):	1,383
Desvio Padrão:	57,44
Limite Inferior:	R$ 355,09 /m²
Limite Superior:	R$ 405,33 /m²

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

Campo de Arbítrio	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior:	R$ 317,04 /m²
Limite Superior:	R$ 491,08 /m²
Campo de Arbítrio	
Limite Inferior:	R$ 323,18 /m²
Limite Superior:	R$ 437,25 /m²

> ANEXO IV

> ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

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 Direto

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		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	X
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	X	0,50 a 2,00		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 7

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

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 Precisão

Comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R$ 355,09/m²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R$ 405,33/m²
Amplitude:	R$ 50,24/m²
Razão Amplitude/Média	13,21%
Grau Obtido:	**Grau 3**

Valores de Referência

Amplitude/Média ≤ 30%	Grau 3
30% > Amplitude/Média ≤ 50%	Grau 2
Amplitude/Média > 50%	Grau 1

Grau de Fundamentação - Método involutivo

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método involutivo							
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico		Estudo preliminar	X	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	X	Grau I de fundamentação no método comparativo		Estimativa	
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado		Justificados		Arbitrados	X
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado		Justificados		Arbitradas	X
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	X	Dinâmico com equações predefinidas		Estático	
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintéticos da conjuntura	X
8	Cenários	Mínimo de 3		2		1	X
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo		Simulações com identificação das variáveis mais significativas		Sem simulação	X

PONTUAÇÃO **13**

FUNDAMENTAÇÃO **GRAU** **I**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no grau II	2,6,7 e 8, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

> ANEXO V

> FLUXOS DE CAIXA

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

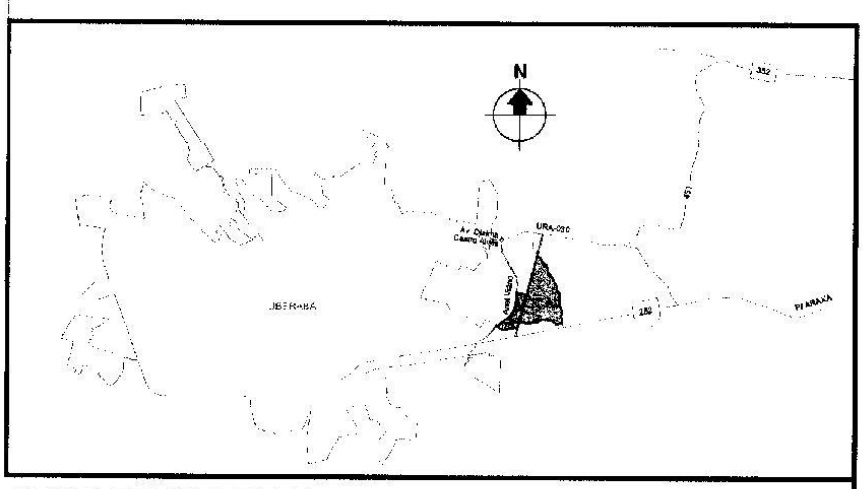
Fluxo de caixa do projeto

Fluxo de caixa em milhares de reais com início em agosto de 2017

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23
Receitas																							
FIT	1.584	3.511	4.510	3.876	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.731	1.829	853	68									
FIT II					402	2.726	4.138	5.167	6.189	7.211	7.061	5.718	5.718	5.718	5.698	5.026	4.030	3.033	2.036	1.039	145		
Total de receitas	1.584	3.511	4.510	3.876	3.320	5.643	7.055	8.084	9.106	10.128	9.792	7.547	6.572	5.786	5.698	5.026	4.030	3.033	2.036	1.039	145		
Corretagem																							
FIT	-419	-727	-734	-308																			
FIT II					-121	-729	-737	-744	-752	-759	-446												
Total de receitas	-419	-727	-734	-308	-121	-729	-737	-744	-752	-759	-446												
Inadimplência																							
Inadimplência	-58	-139	-189	-178	-160	-246	-316	-367	-418	-468	-467	-377	-329	-289	-285	-251	-201	-152	-102	-52	-7		
Recuperação da inadimplência																							5.052
Inadimplência líquida	-58	-139	-189	-178	-160	-246	-316	-367	-418	-468	-467	-377	-329	-289	-285	-251	-201	-152	-102	-52	-7		5.052
Receita líquida	**1.107**	**2.645**	**3.587**	**3.390**	**3.039**	**4.668**	**6.002**	**6.973**	**7.936**	**8.900**	**8.878**	**7.170**	**6.243**	**5.497**	**5.413**	**4.775**	**3.828**	**2.881**	**1.934**	**987**	**138**		**5.052**
Despesas de incorporação																							
Incorporação e projetos	-1.027																						
Gestão de obra	-140	-140	-140	-140	-140	-140	-140	-47															
Contingência	-140	-140	-140	-140	-140	-140	-140	-47															
Marketing	-58	-139	-189	-178	-160	-246	-316	-367	-418	-468	-467	-377	-329	-289	-285	-251	-201	-152	-102	-52	-7		
Total de despesas de incorporação	-1.365	-419	-469	-458	-440	-526	-596	-460	-418	-468	-467	-377	-329	-289	-285	-251	-201	-152	-102	-52	-7		
Despesas de construção																							
FIT	-400	-4.804	-2.002																				
FIT II						-4.444	-6.667	-2.222															
Total de despesas de construção	-400	-4.804	-2.002			-4.444	-6.667	-2.222															
Fluxo de desenvolvimento	**-659**	**-2.578**	**1.117**	**2.931**	**2.599**	**-302**	**-1.260**	**4.290**	**7.519**	**8.432**	**8.411**	**6.792**	**5.915**	**5.208**	**5.128**	**4.523**	**3.627**	**2.730**	**1.832**	**935**	**131**		**5.052**
Impostos	-74	-178	-241	-228	-205	-314	-404	-469	-534	-599	-598	-483	-420	-370	-364	-321	-258	-194	-130	-66	-9		-340
Fluxo de caixa	**-733**	**-2.756**	**875**	**2.703**	**2.394**	**-616**	**-1.664**	**3.821**	**6.985**	**7.833**	**7.814**	**6.310**	**5.495**	**4.838**	**4.764**	**4.202**	**3.369**	**2.536**	**1.702**	**868**	**122**		**4.712**

> ANEXO VI

> DOCUMENTAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
SEM ESCALA

Resumo geral do empreendimento - RESIDENCIAL FIT - UBERABA

especificação	área (m²)	%
Área de lotes (351 unidades) (vendável)	***94.182,91***	***44,03%***
Lotes reservados (Portaria, Apoio e Convívio)	***3.940,99***	***1,84%***
total área de lotes (363 unidades)	98.123,90	45,87%
sistema viário interno	34.844,94	*16,29%*
sistema viário externo	47.328,26	*22,12%*
áreas verdes (interno e externo)	22.936,26	*10,72%*
área institucional (fora da área da gleba)	10.696,49	*5,00%*
área a lotear	**213.929,85**	**100,00%**
área da gleba	**203.233,36**	

Resumo geral do empreendimento - RESIDENCIAL FIT II - UBERABA

especificação	área (m²)	%
área de lotes (691 unidades) (vendável)	***174.266,18***	***49,48%***
Lotes Reservados (Portaria, Apoio, Convívio e Estação Elevatória)	***5.495,36***	***1,56%***
total área de lotes (694 unidades)	179.761,54	51,04%
sistema viário interno	69.955,67	*19,87%*
sistema viário externo	34.155,48	*9,70%*
áreas verdes (interno e externo)/ área do linhão	50.685,38	*14,39%*
área institucional (fora da área da gleba)	17.608,32	*5,00%*
área a lotear	**352.166,39**	**100,00%**
área da gleba	**334.558,07**	

COMPOSIÇÃO DE ÁREAS DO MASTERPLAN

especificação	área (m²)	%
1. Residencial FII (fora do polígono nº 77.141)	[illegible]	[illegible]

	Total Gleba do Residencial Fit (Matrícula nº 77.141 + parte da Matrícula nº 77.143)	*203.233,36*	*9,10%*
3	*Gleba do Residencial Fit II (área parte da matrícula nº 77.143)*	*334.558,07*	*14,98%*
4	*Área Institucional (Fit e Fit II= 28.304,81m² + Sistema Viário de Acesso)*	*30.613,35*	*1,37%*
5	*Área Remanescente 01 (parte da matrícula nº 77.143)*	*46.550,44*	*2,08%*
6	*Área Remanescente 02 (parte da matrícula nº 77.143)*	*1.617.777,78*	*72,47%*
	Área Total (matrículas nº 77.141 e nº 77.143)	**2.232.733,00**	**100,00%**
	Área da matrícula nº 77.141	**23.660,00**	**1,06%**
	Área da matrícula nº 77.143	**2.209.073,00**	**98,94%**
	Área a Lotear - Residencial Fit (1+2+4 (parte))	**213.929,85**	**9,58%**
	Área a Lotear - Residencial Fit II (3+4 (parte))	**352.166,39**	**15,77%**

> ANEXO VII

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

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 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 CLIENTE.

2. Este trabalho foi preparado por solicitação do 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 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 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 CLIENTE.

7. O 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 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 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.