
Estudo de valor

ELABORADO PARA MÉRITO INVESTIMENTOS
OUTUBRO DE 2016
ESTUDO 5397/16

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	2
1.1	Solicitante	2
1.2	Objeto de estudo	2
1.3	Finalidade do estudo	2
1.4	Datas	2
1.5	Valores	2
2	CONDIÇÕES E TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
3.1	Localização	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	6
4.1	Terreno	6
4.2	Empreendimento	6
5	ESTUDO DE VALOR	9
5.1	Metodologia	9
5.2	Unidades comercializadas	9
5.3	Fluxo de recebíveis	10
5.4	Taxa de desconto	10
5.5	Valor do fluxo de recebíveis	11
6	TERMO DE ENCERRAMENTO	12
	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	15

1 INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

Mérito Investimentos.

1.2 Objeto de estudo

Fluxo de recebíveis das unidades 14, 15, 18, 22, 24, 25, 26, 35, 42, 44, 46, 48, 51 e 58 do empreendimento Villa Bazzano localizado na Rua João Ramalho na cidade de Ubatuba-SP

Área Privativa: 1.051,70m²

(De acordo com a matrícula nº 45.118 fornecida pelo cliente)

1.3 Finalidade do estudo

O presente estudo tem por objetivo estimar através da utilização de fluxo de caixa descontado o valor de aquisição do fluxo de recebíveis das 14 unidades residenciais.

1.4 Datas

Data de referência: outubro de 2016.

1.5 Valores

Em números redondos o valor de aquisição do fluxo de recebíveis no mês de outubro de 2016 é:

Valor de aquisição

R\$ 1.600.000,00

(Um milhão e seiscentos mil reais)

(Outubro de 2016)

2 CONDIÇÕES E TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a nossa Proposta nº 4.698/16, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou um estudo de valor do fluxo de recebíveis de 14 unidades residenciais conforme descrito em 1.2 para a data-base de outubro de 2016 para MÉRITO INVESTIMENTOS, doravante chamada “Cliente”.

Entendemos que o Cliente necessitava de um estudo de valor com a estimativa do valor de aquisição do fluxo de recebíveis dos referidos imóveis localizados em Ubatuba – SP.

O Cliente solicitou à Colliers o estudo de valor do fluxo de recebíveis. Portanto, este documento foi preparado considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis.

O objetivo deste estudo foi estimar o valor solicitado na data-base apontada e de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados ao Cliente e recebidos pela Colliers, realização de cálculos e elaboração deste estudo contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

Este estudo de valor 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 foi baseado nas informações e dados fornecidos pelo Cliente e é integralmente aderente aos Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes deste estudo.

Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. A Colliers e os signatários deste estudo 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, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste estudo.

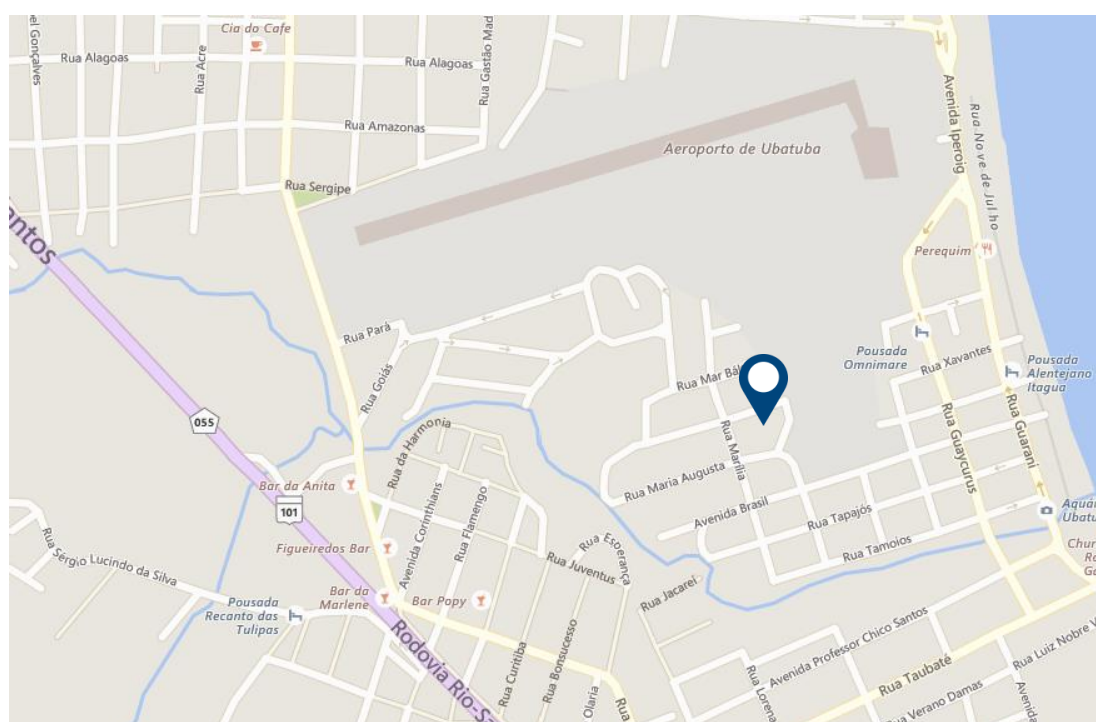
Este estudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feita à Colliers pelo Cliente e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o estudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os aqui mencionados.

Este estudo 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 estudo sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização

Endereço : Rua João Ramalho, 21
Município – Estado : Ubatuba – SP
Densidade de ocupação : Médio-Alto
Categoria de uso Predominante : Residencial
Vocação : Residencial



Mapa 1 - Localização do imóvel

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.

4 CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 Terreno

O terreno onde foi desenvolvido o empreendimento possui as seguintes características:

- Superfície: 1.269,70m²
- Topografia: Plana
- Frente: Ao nível do logradouro

4.2 Empreendimento

Sobre o terreno descrito foi desenvolvido um empreendimento residencial denominado **VLLA BAZZANO**, composto por duas torres. As torres destinadas exclusivamente para fins residenciais terão no total 36 unidades autônomas que somadas totalizam 2.704,82m² de área privativa, além das demais áreas de uso comum e de lazer.



Figura 1 - Ilustração - Fachada

O empreendimento conta com 34 vagas de estacionamento no térreo da torre A e 29 vagas no térreo da torre B.

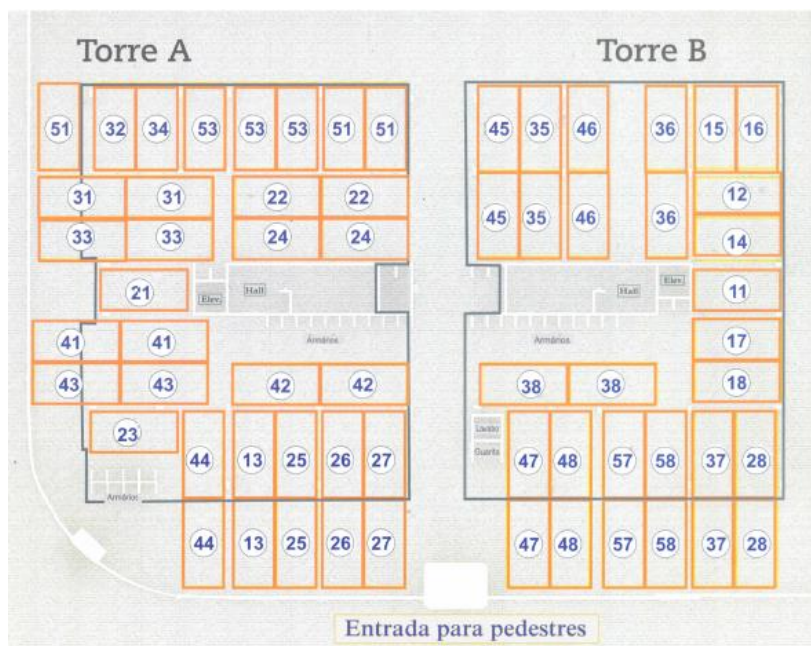


Figura 2 – Ilustração - Distribuição das vagas de estacionamento

As áreas de lazer do empreendimento estão distribuídas no último pavimento das torres. A área de lazer da torre A é equipada com churrasqueira e área aberta para confraternização e a torre B com sauna, piscina com *deck*, solarium e churrasqueira.

O empreendimento residencial tem 3.683m² de área construída e apresentará as seguintes características:

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.



Figura 3 – Ilustração – Área de lazer



Figura 4 – Ilustração – Planta Humanizada

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.

5 ESTUDO DE VALOR

5.1 Metodologia

Para estimar o valor do fluxo de recebíveis foi aplicado o conceito de fluxo de caixa, que identificará o valor considerando-se uma taxa de deságio que reflete o custo de oportunidade para potenciais investidores.

5.2 Unidades comercializadas

Unidades autônomas	Quantidade	Privativa		
		Coberta	Varanda	Total da Unidade
Bloco A				
14	1	66,31	8,84	75,15
22	1	66,31	8,84	75,15
24	1	66,31	8,84	75,15
42	1	66,31	8,84	75,15
44	1	66,31	8,84	75,15
51	1	66,31	8,84	75,15
Bloco B				
15	1	66,99	8,11	75,10
18	1	66,99	8,11	75,10
25	1	66,99	8,11	75,10
26	1	66,99	8,11	75,10
35	1	66,99	8,11	75,10
46	1	66,99	8,11	75,10
48	1	66,99	8,11	75,10
58	1	66,99	8,11	75,10
TOTAL	14	933,78	117,92	1.051,70

5.3 Fluxo de recebíveis

Os valores a serem recebidos pela comercialização das 14 unidades apresentadas acima, considerando-se as parcelas vincendas a partir do mês de novembro de 2016, totalizam R\$ 2.579.635 que serão recebidos conforme fluxo abaixo:

Em R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
Unidades								
14	76.661	41.540	33.493	5.981	-	-	-	-
15	26.350	29.691	33.457	37.700	6.733	-	-	-
18	29.378	33.104	37.302	42.033	47.364	53.371	60.140	21.696
22	28.444	32.051	36.116	40.697	29.960	-	-	-
24	30.052	33.864	38.159	42.998	19.488	-	-	-
25 e 26	63.245	71.266	80.304	90.489	101.965	50.973	-	-
35	30.880	34.796	32.345	-	-	-	-	-
42	30.102	33.920	38.222	35.530	-	-	-	-
44	31.638	35.650	40.172	45.267	8.084	-	-	-
46	6.021	6.785	7.645	8.615	9.707	5.306	-	-
48	64.808	35.748	40.282	45.391	51.147	42.574	-	-
51	41.579	46.852	52.794	4.691	-	-	-	-
58	54.879	41.896	47.210	53.197	59.944	49.896	-	-
Fluxo	514.037	477.164	517.500	452.587	334.391	202.120	60.140	21.696

Tabela 1 – Fluxo de caixa

5.4 Taxa de desconto

Para a determinação do valor do fluxo de recebíveis, 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 que reflete o custo de oportunidade dos potenciais investidores.

5.5 Valor do fluxo de recebíveis

O valor do fluxo de recebíveis corresponde ao VPL (Valor Presente Líquido) do fluxo de caixa mensal descontado a taxa de 20% a.a..

Em números redondos o valor do fluxo de recebíveis para outubro de 2016 é:

Valor de aquisição

R\$ 1.600.000,00

(Um milhão e seiscentos mil reais)

(Outubro de 2016)

6 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 estudo é composto por 12 (doze) páginas e 1 (um) anexo.

São Paulo, 17 de outubro de 2016.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia digital

Paula Casarini, MRICS

CREA 5.060.339.429/D

Vice-President | CIVAS & São Paulo

Cópia digital

Daniel Jackel, MRICS

RG: 53.081.856-5

Executive Manager | Valuation & Advisory
Services

ANEXO

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.

ANEXO 1

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.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A data-base desse estudo é outubro de 2016, portanto os valores e considerações refletem as características do imóvel e a situação de mercado nesse momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis.

Dada as características do estudo, não realizada a vistoria ao imóvel.

Os trabalhos técnicos envolvendo os cálculos para estimativa do valor foram realizados no mês de outubro de 2016.

Esse trabalho foi baseado única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pela MÉRITO INVESTIMENTOS, considerando como verdadeiros, confiáveis e precisos, portanto a COLLIERS não aceitará a imputação de qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionado às informações fornecidas. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, ou outro tipo de verificação, acerca dos dados fornecidos pela MÉRITO INVESTIMENTOS.

Adicionalmente, a MÉRITO INVESTIMENTOS entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no Estudo.

As recomendações e/ou conclusões constantes do estudo são aplicáveis apenas para fatos e circunstâncias específicas a nós apresentadas pelo cliente e serão utilizados somente para o propósito aqui mencionado.

A COLLIERS não será responsável por atualizar ou suplementar qualquer informação contida no Estudo, salvo expressa solicitação da MÉRITO INVESTIMENTOS, e mediante pagamento de FEE adicional.

O estudo foi elaborado com base em dados fornecidos pela MÉRITO INVESTIMENTOS, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

O fluxo de recebíveis foi avaliado na suposição de que as unidades em questão estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer

natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como, seus respectivos títulos estejam corretos e devidamente registrados no Registro de Imóveis.

A COLLIERS não assume responsabilidade sobre aspecto legal e técnico do imóvel ou a ele referente, ainda que fornecidos pelo cliente, excluindo-se as responsabilidades inerentes ao exercício de sua função para o escopo contratado.

A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros, por não integrarem o escopo dos serviços ora contratados.

Deve ser salientado ainda que a COLLIERS não recebeu informações relativas ao histórico de inadimplência dos contratos considerados no presente estudo, por isso os eventuais impactos da inadimplência não foram considerados no estudo.

A COLLIERS não fez consulta junto aos órgãos públicos de âmbito municipal, estadual, federal, autarquias, entre outros, no que tange a situação legal e/ou fiscal do imóvel.

Os valores estão fixados em moeda nacional corrente, ou seja, Real (R\$) e são válidos para a data base.

As informações financeiras projetadas utilizadas em nosso trabalho, baseados em circunstâncias correntes, e são tratadas como as condições mais prováveis de que se realizem. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro e tais diferenças podem vir a ser substanciais. Como nossa conclusão está baseada em projeções, nós não expressamos opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Deve ser salientado ainda que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção.

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.



Este estudo é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.