



Avaliação de Terreno

Laudo de Avaliação

Nº 12.186/2023

Preparado para: FII BIOTIC

Referência: Parque Tecnológico Capital Digital LT 01
(Biotic) – Brasília – DF

Junho, 2023

21 de junho de 2023

FII BIOTIC

Referência: Laudo de Avaliação de terreno localizado em Brasília – DF.

Endereço: Parque Tecnológico Capital Digital LT 01– Lote 1 – Brasília – DF.

De acordo com a proposta nº 9.116/2023, assinada na data de 18 de maio de 2023, a Colliers procedeu-se à análise no imóvel a fim de estimar seu valor de venda e locação.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager| Responsável Técnico

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
4.3 ZONEAMENTO.....	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	10
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	10
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	11
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	14
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	14
7.2 METODOLOGIA.....	14
7.2.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	14
7.2.2 TRATAMENTO POR FATORES.....	14
7.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS ÁREAS.....	16
7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	16
7.2.5 VALOR PATRIMONIAL.....	16
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR.....	18
9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	19

ANEXOS

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

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Terreno em Brasília – DF

Solicitante	FII BIOTIC
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa do valor de venda e locação para demonstrações financeiras do fundo para seus cotistas
Data de Referência	Junho de 2023
Endereço	Parque Tecnológico Capital Digital LT 01 – Lote 1
Município	Brasília – DF
Área Total de Terreno	958.898,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Homogeneizada de Terreno:	920.353,50 m ² (conforme Capítulo 7 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	terreno
Metodologia	Método Comparativo Direto
Valor de Mercado de Venda:	R\$ 993.000.000,00 (Novecentos e noventa e três milhões de reais)
Grau de Fundamentação Obtido	Grau II
Grau de Precisão Obtido	Grau III

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 9.116/2023, assinada na data de 18 de maio de 2023, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Parque Tecnológico Capital Digital LT 01 – Lote 1 – Brasília – DF, referente à data-base de Junho de 2023 para a FII BIOTIC, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de venda e locação para demonstrações financeiras do fundo para seus cotistas, do referido imóvel localizado em Brasília – DF, para auxiliar a administração do FII na demonstrações financeiras do fundo para seus cotistas, 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, 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.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de venda e locação para demonstrações financeiras do fundo para seus cotistas. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente demonstrações financeiras do fundo para seus cotistas, 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 ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto.

A base de valor adotada foi a do Valor Patrimonial, definido pelo *Red Book* como *“Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte.”*

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

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

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

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(s) (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 Empresa recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia da Ficha Cadastral – GIU – Gestão de Imóveis Urbanos, Terracap (Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal), datada de 14/05/2020;
- Ficha GFV – Gestão de Fiscalização e Vistoria – Terracap, datado de 22/01/2019;
- Plantas diversas;
- Outros.

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

Documento	Área de Terreno	Área Construída Total
Ficha Cadastral - GIU	958.898,000 m ²	0,00 m ²

Foi adotado para esta avaliação o seguinte dado:

- Área do Terreno: 958.898,000 m² conforme documento fornecido pelo cliente.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Parque Tecnológico Capital Digital LT 01
Município – Estado	Brasília – DF
Densidade de Ocupação	Média - Baixa
Padrão Econômico	Médio
Categoria de Uso Predominante	Residencial, Comercial e Institucional
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Comercial, Serviços e Institucional
Acessibilidade	Boa

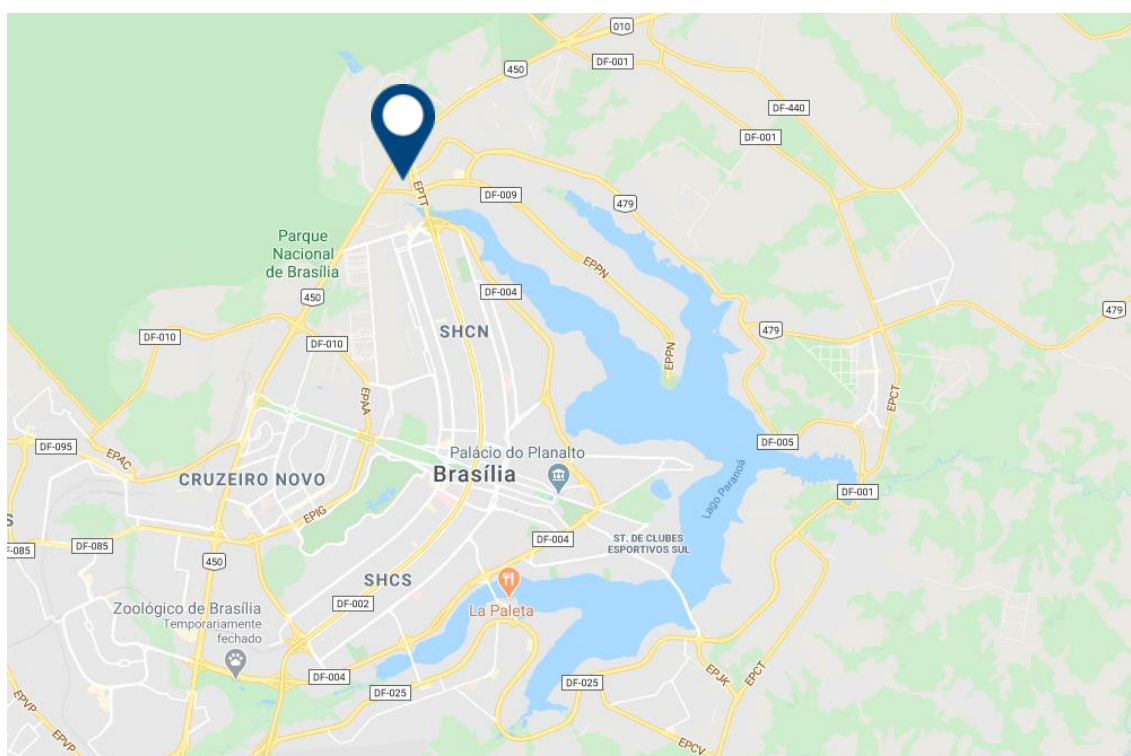


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

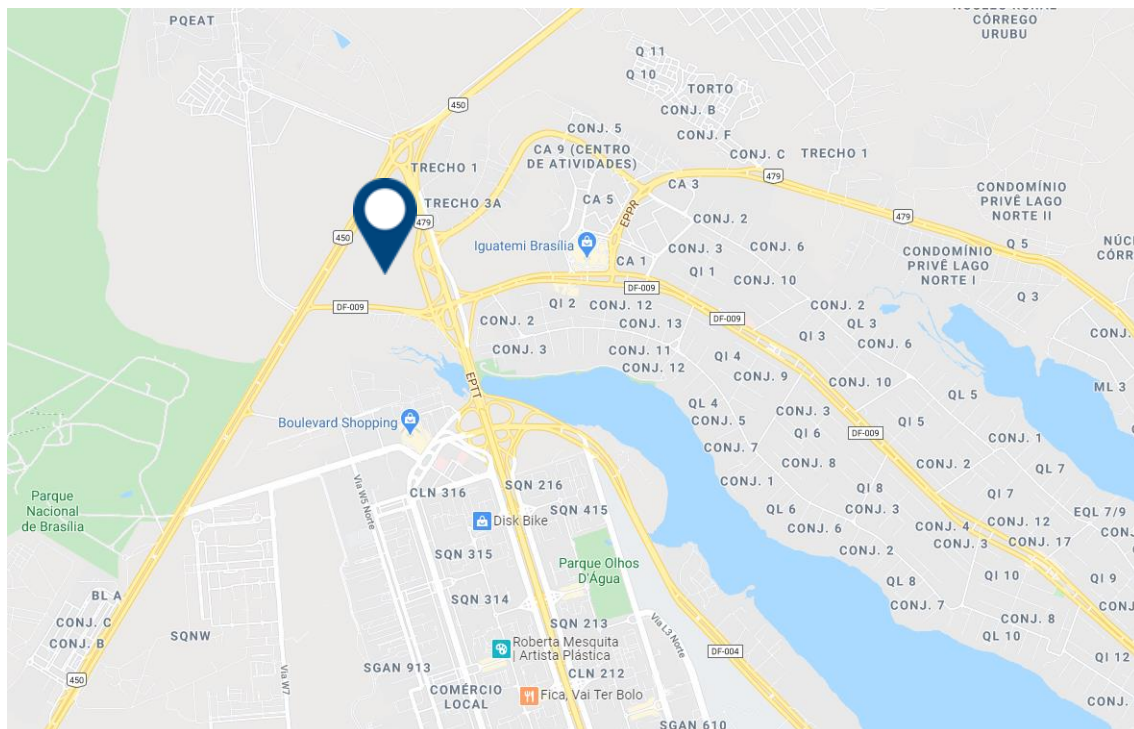


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

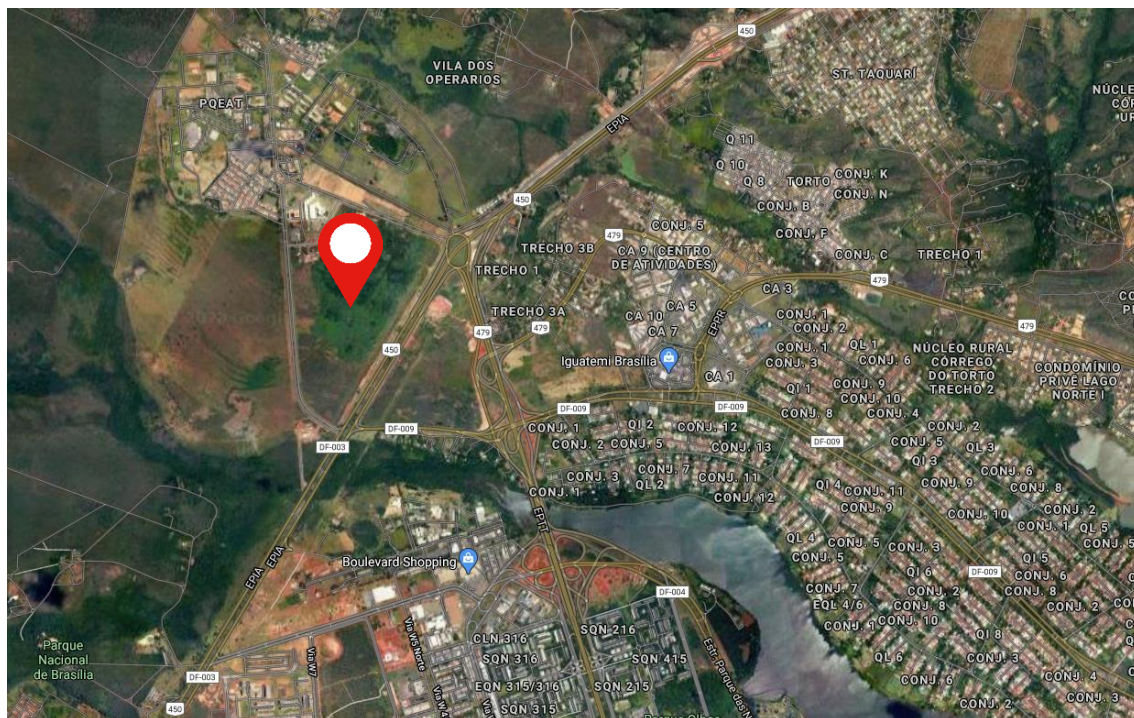


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características de uso misto, o entorno imediato do imóvel tem a presença do Parque Nacional de Brasília, imóveis residenciais horizontais de padrão médio a superior, imóveis de uso comercial e porte variado, imóveis de uso institucional e industriais de pequeno porte.

A Estrada Parque Indústria e Abastecimento EPIA – BR-450 é uma das principais vias do entorno, garantindo a ligação do imóvel com o centro de Brasília, além de garantir a ligação da cidade com outros municípios.

A região conta com uma infraestrutura adequada, com oferta de transporte público, vias pavimentadas, e com oferta de comércios e serviços.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Eixo Monumental de Brasília	Aproximadamente 7 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água, Esgoto Sanitário e Águas Pluviais, Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	Linhas de ônibus pela Via EPIA e Via Pqeat, em frente ao imóvel
Principais Vias de Acesso:	Estrada Parque e Indústria Abastecimento EPIA (BR-450), Eixo Rodoviário de Brasília (DF-002)
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Centro de processamento de dados, concessionária de Infraestrutura, pousadas, igreja e pequenos comércios e serviços de âmbito local

4.3 ZONEAMENTO

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

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

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Brasília, que é regido pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS, o imóvel em estudo se encontra em Zona de Unidade Especial 3 - UE3, conforme mapa abaixo:

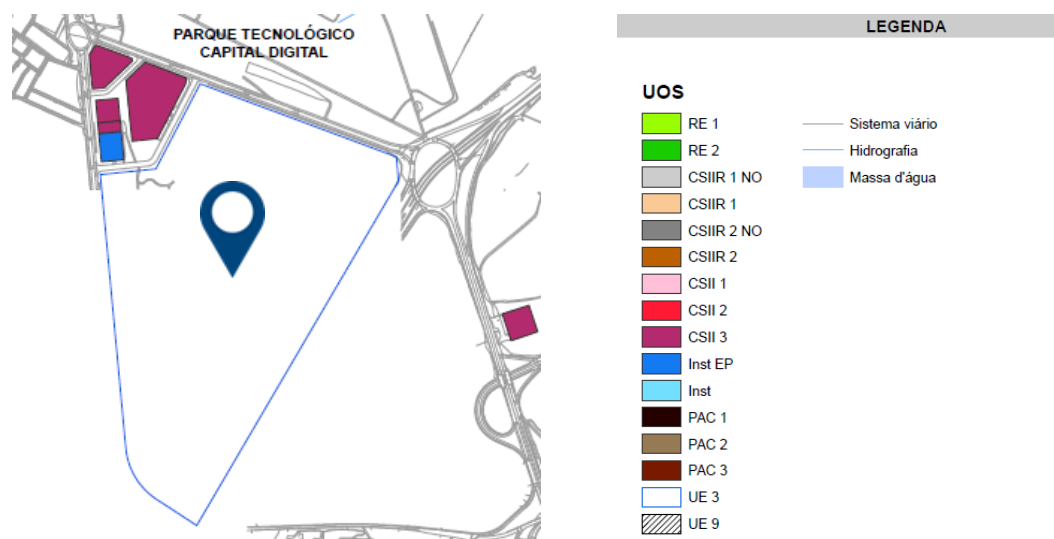


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO – SEGETH – BRASÍLIA

Para tal, são permitidos os usos como Aeroporto, Parque Tecnológico, e Campus Universitário.

Segundo a Lei de Uso do Solo, artigo 39, a Unidade Especial 3 (UE3), denominada área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação.

Os planos de ocupação devem ser elaborados pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

A forma de ocupação e distribuição de atividades prevista no plano de ocupação deve ser compatível com o desenvolvimento de sua função precípua “essencial”.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 1.500m para a via EPIA, cerca de 2.180m para a via Pqeat e 530m para a via sem denominação
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	958.898,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Parque Tecnológico Capital Digital LT 01
Topografia:	Plano
Interferências Físicas:	Sim, linhas de transmissão de energia elétrica e uma nascente de água
Restrições Ambientais:	Sim, existência de nascente de água
Aproveitamento do Terreno:	O terreno não possui edificações ou benfeitorias.



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

A pandemia do Corona Vírus (COVID-19) teve profundo impacto no ano de 2020, no Brasil e no mundo, podendo ser considerado um ano atípico às últimas décadas. A crise econômica, originada a partir das restrições impostas para combater o contágio, assim como o impacto social das mudanças que ocorreram, resultaram em alguns dos piores índices econômicos registrados nas séries históricas ou nos últimos anos.

Embora a queda do PIB tenha sido menor que a prevista no primeiro semestre de 2020, o país novamente encerrou o ano em um cenário de recessão. A queda de 4,1% pode ser atribuída principalmente pelo resultado negativo do setor de serviços e da indústria, sobretudo no segundo trimestre do ano, quando diversas atividades foram suspensas por um grande período, além da significativa queda no consumo das famílias.

A queda no consumo familiar esteve ligada diretamente com a nova alta na taxa de desemprego, que reverteu o cenário de queda paulatina para atingir nova alta em 2020, encerrando o ano em 13,9%. A taxa média de desemprego do ano de 2020 também foi a maior registrada desde o início da série histórica.

Embora o país tenha tido uma diminuição da incidência de casos e no número de mortes por COVID-19 no último trimestre de 2020, condição que permitiu um retorno das atividades econômicas, o ano de 2021 iniciou com um cenário ruim em relação a perspectiva do fim da pandemia, mesmo com o início da campanha de imunização da população. Eventos como eleições municipais de 2020, festividades de fim de ano e, mais recentemente, o feriado de carnaval, mesmo com realização cancelada em diversas cidades, possivelmente agiram como catalizadores de um aumento da taxa de contágio e do número de mortes de 2020.

A escalada de casos e mortes iniciada do mês de dezembro de 2020, atingiu o ápice em março de 2021, qual especialistas classificam como o pior momento da pandemia desde seu início, em março de 2020. Consequência desse momento é a situação de colapso do sistema de saúde, vivido por vários estados, onde pessoas acometidas pela doença morrem sem a oportunidade de serem internadas. Essa situação calamitosa levou estados a designarem novamente medidas rígidas de suspensão de atividades não essenciais, com o objetivo de prevenir fatalidades.

Apesar do cenário negativo em relação a pandemia, a economia brasileira teve bom desempenho no primeiro trimestre de 2021, com crescimento do PIB em 1,2%. O resultado foi puxado pelo bom desempenho do setor agropecuário, com aumento significativo na taxa de exportação. Ele foi atribuído a um momento que pode ser denominado como um “*boom das commodities*”, como a valorização de produtos como minério de ferro e soja, pilares da economia de exportação brasileira. Esse comportamento marca o retorno a produção em larga escalas das indústrias no mundo, principalmente na China e países asiáticos.

O aumento de preço de bens de consumo foi marcante em 2020, com continuidade dessa tendência para 2021. O IPCA terminou o ano acima da meta prevista em 4,5%, enquanto o IGP-M acumulou alta de 23,1%. Em razão dessas altas, assim como para manter o controle sobre o câmbio, o Copom proveu um aumento da taxa Selic em 0,75%, fixando a taxa em 2,75% em março de 2021. Este foi o primeiro aumento da taxa em 5 anos. Em maio, houve novo aumento da taxa, que chegou a 3,50%. Em junho, a taxa foi elevada para 4,25%.

Embora a campanha de vacinação contra o COVID-19 já tenha chegado à maior parte da população dos principais grupos de risco e profissionais da saúde, o horizonte de imunização geral da população brasileira ainda é longo. A falta de uma coordenação nacional, o atraso para aquisição de vacinas e insumos, além da não adoção de conduta regida pelas recomendações médicas, são fatores que influenciam o tempo de retorno das atividades e a retomada de crescimento econômico.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de 4,85% em 2021 e 2,20% em 2022. O IPCA previsto é de 5,82% para 2020 e 3,78% em 2021, enquanto o IGP-M é de 18,87% para 2021 e 4,56% para 2022. A meta da Taxa Selic é de 6,25 % em 2021 e é estimada em 6,50% para 2022.

Mercado Imobiliário Local

O cenário econômico recente foi de aceleração dos indicadores de inflação que corroeram parte do crescimento real da massa salarial, da ligeira elevação do endividamento das famílias, encarecimento do crédito, aumento do nível de desemprego e a desvalorização do real frente ao dólar.

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

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

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.

Observando a oferta de áreas na região, encontraram-se terrenos com dimensões entre 9.475,00 m² a 160.000,00 m² e valores ofertados que variam de R\$ 400,00/m² a R\$ 3.666,67/m², variação ligada à localização do terreno, tamanho, topografia e zoneamento.

Análise do Imóvel

Em relação a pontos positivos do imóvel sob estudo, observa-se a sua localização, a topografia plana e a facilidade de acesso.

Quanto aos pontos desafiadores, observa-se o fato de que por ser um bairro novo no Plano Piloto, o mercado imobiliário local ainda necessita de consolidação.

Outros pontos desafiadores são a carência de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviço de âmbito local no entorno imediato, a existência de área de preservação permanente (APP) e as áreas caracterizadas como *Non Aedificandi* (margem para a Via EPIA e a passagem das linhas de transmissão de energia elétrica).

Devido às suas dimensões e ao atual cenário econômico do País, que não estimula investimentos, entende-se que sua absorção pelo mercado ocorra em um cenário de liquidez baixa.

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

Cenário de Liquidez para Venda:	Baixo
---------------------------------	-------

Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Pequena
--	---------

Prazo de Absorção para Venda:	30 meses
-------------------------------	----------

Público-alvo:	Investidores de Grande 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*.

7.2 METODOLOGIA

Para a estimativa dos valores do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.2.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização 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.

7.2.2 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 15%, 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, foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

F_{transp} : Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o coeficiente de grandeza 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:

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

(área do avaliando)

ou,

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

(área do avaliando)

7.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS ÁREAS

Conforme informações enviadas pelo cliente, há dentro do perímetro da gleba uma nascente, caracterizada como área de proteção permanente (APP), também existe área com a passagem de linhas de transmissão de energia elétrica e área junto a faixa de domínio da Rodovia BR-450, caracterizadas como áreas *Non Aedificandi*.

Com a impossibilidade de utilização e aproveitamento de 100% do seu terreno, foi necessário homogeneizar a área total do terreno. A área homogeneizada foi, então, calculada pelo somatório da área livre de interferências com a área homogeneizada das partes com restrições, através da seguinte equação:

Área Homogeneizada: Área Útil + $\sum$ [Área de interferência x (1 - Fator de Depreciação)]

ÁREA HOMOGENEIZADA				
Tipo de Área	Área	Depreciação	Fator	Área Homogeneizada
Área Total	958.898,00 m ²	0%	0,00	0,00 m ²
APP	1.962,50 m ²	100%	0,00	0,00 m ²
Área Non Aedificandi	52.260,00 m ²	70%	0,30	15.678,00 m ²
Área Livre	904.675,50 m ²	0%	1,00	904.675,50 m ²
Área Homogeneizada	0,00 m ²	920.353,50 m ²	0,00	920.353,50 m ²

7.2.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área de Terreno:	958.898,00 m ²
Área Homogeneizada:	920.353,50 m ²
Índice de Local:	148,50

7.2.5 VALOR PATRIMONIAL

Multiplicando o valor unitário do terreno pela área homogeneizada do terreno, obteve-se o seguinte resultado:

Valor Patrimonial: Valor Unitário do Terreno x Área homogeneizada do terreno

Valor Patrimonial: R\$ 1.078,93/m² x 920.353,50m²

Valor Patrimonial: R\$ 992.997.001,76

Em números redondos:

Valor Patrimonial: R\$ 993.000.000,00

Valor Patrimonial: R\$ 993.000.000,00

(Novecentos e noventa e três milhões de reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR

Valor Patrimonial

R\$ 993.000.000,00

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 Patrimonial: R\$ 993.000.000,00

(Novecentos e noventa e três milhões de reais)

Este valor é baseado 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 19 (dezenove) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 21 de junho de 2023

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager| Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



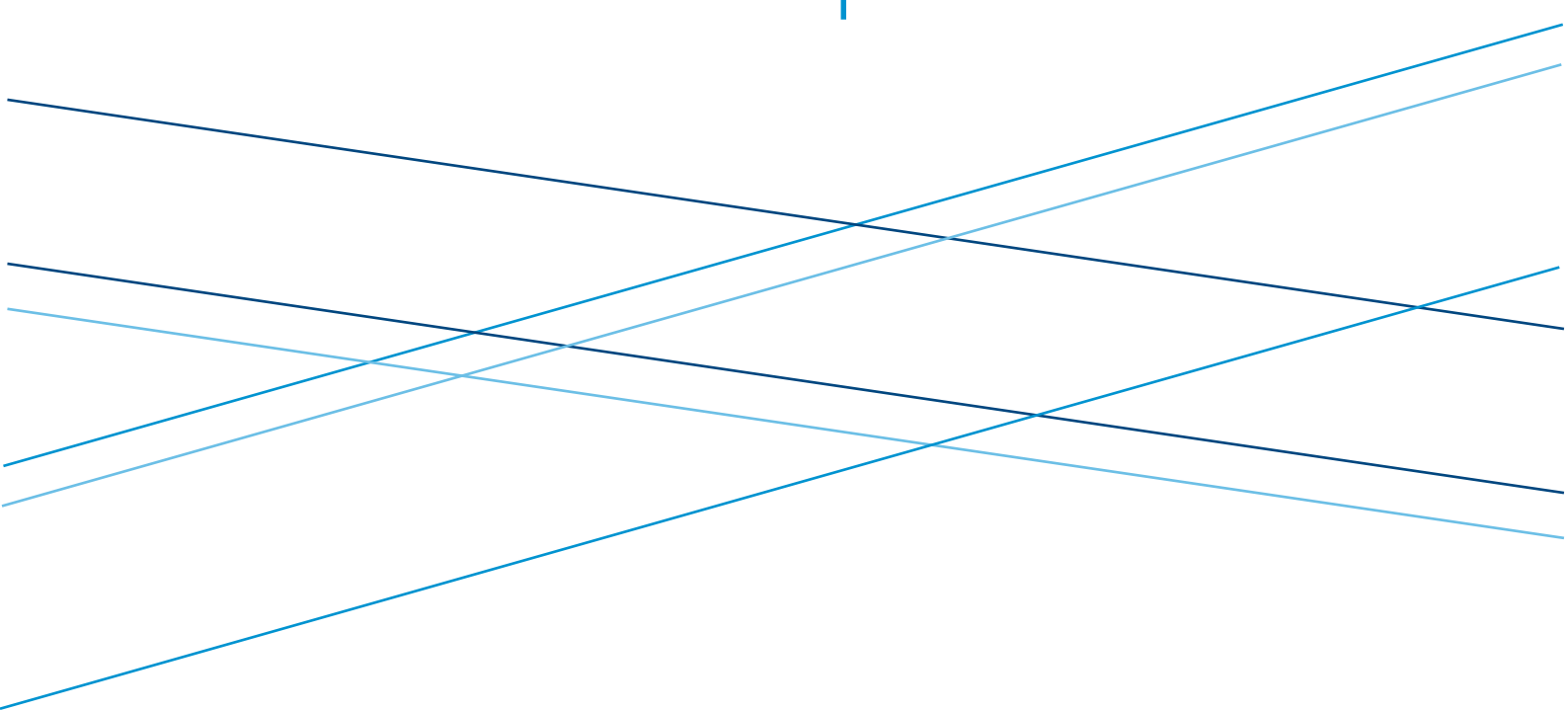
Vista geral do imóvel



Vista interna do imóvel

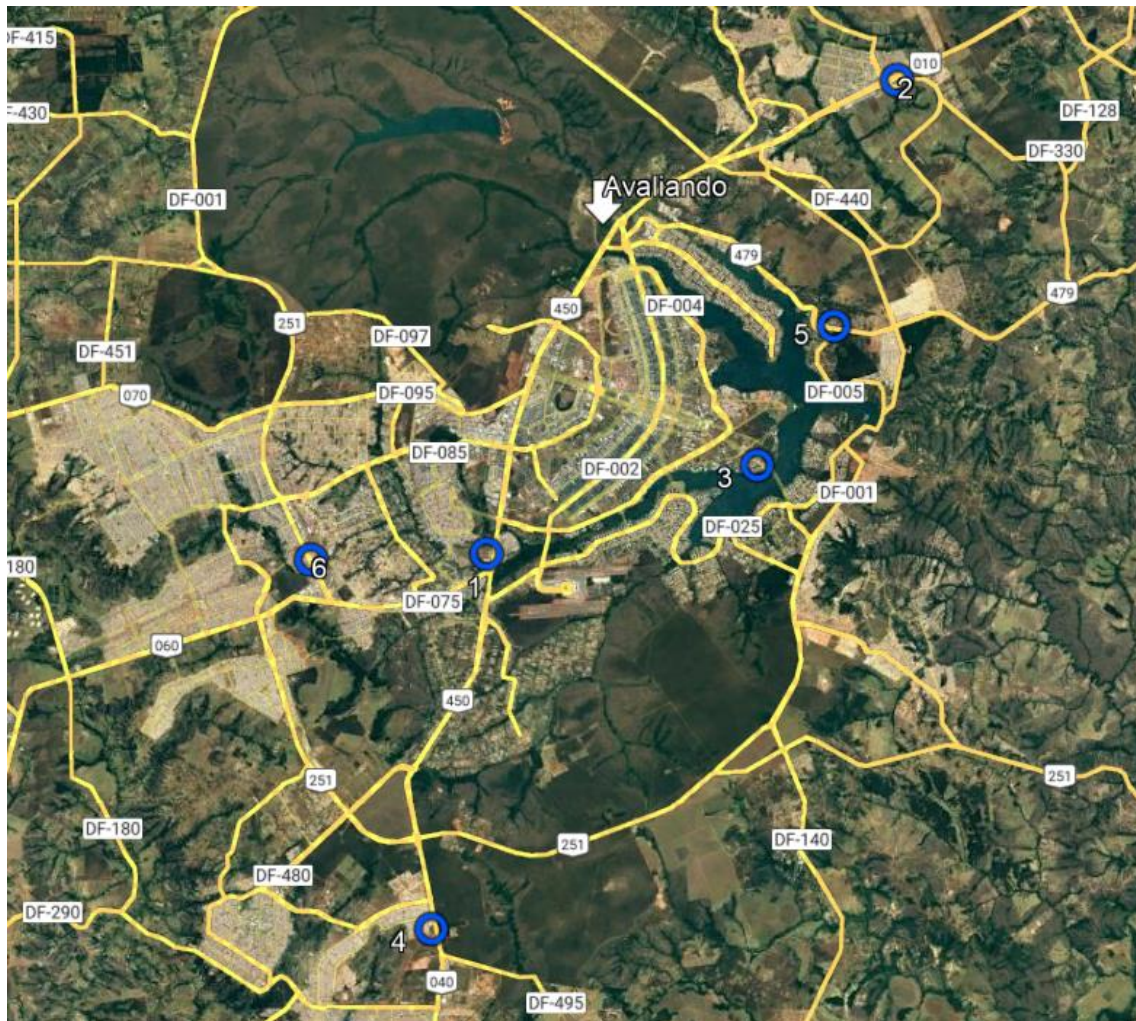
Anexo II

Elementos Comparativos

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

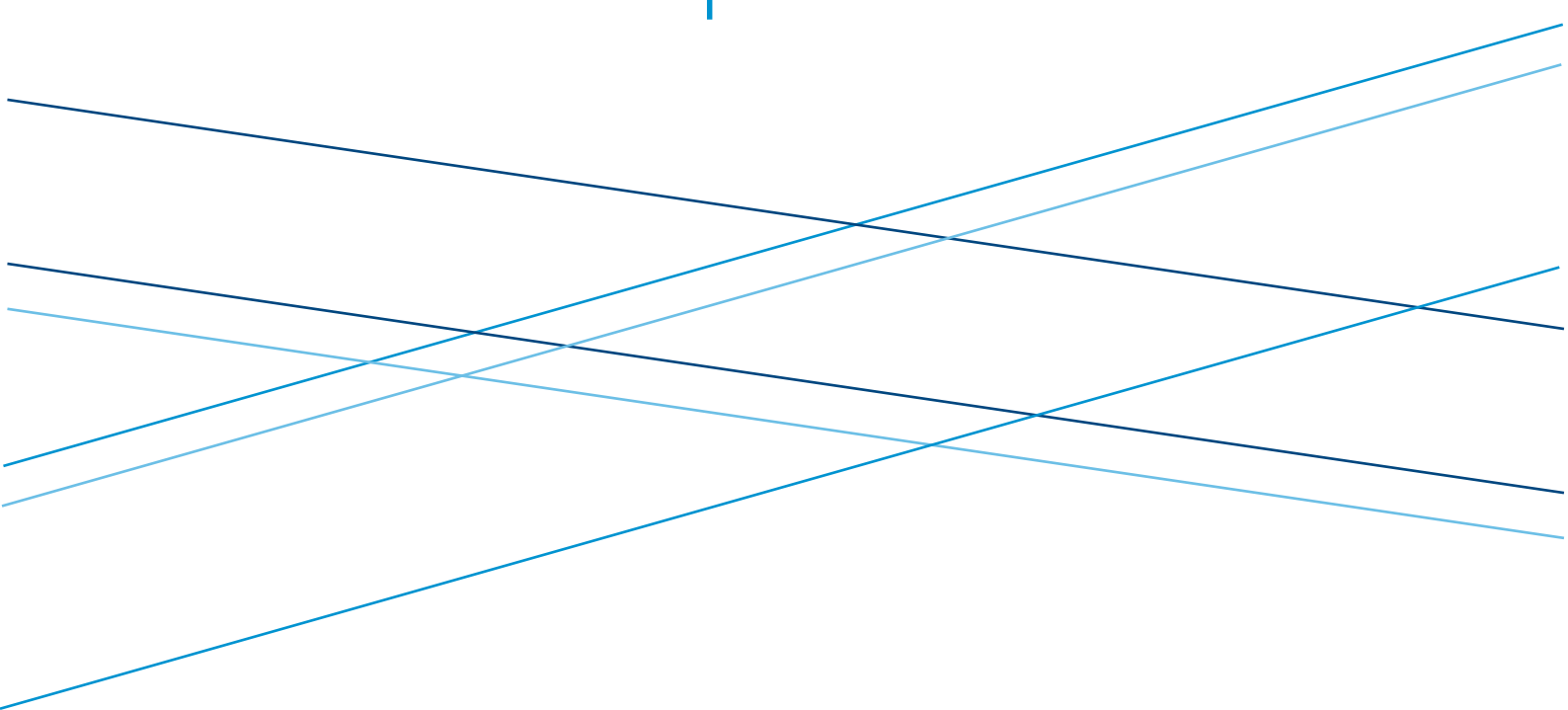
#	Endereço	Área de Terreno	Área Homogeneizada	Custo das Benefeitorias	Preço	Preço Unitário	Oferta/ Transação	Fonte de Informação
Objeto	Rodovia Anhanguera, km 99,5, Boa Vista	958.898,00 m²	920.353,50 m²	R\$ 0,00	N/A	N/A	N/A	N/A
1	St. JK	160.000,00 m²	160.000,00 m²	R\$ 0,00	R\$ 160.000.000,00	R\$ 1.000,00 /m²	Oferta	Paulo Bites - Tel.: (61) 99236-7373
2	BR-020	30.000,00 m²	30.000,00 m²	R\$ 0,00	R\$ 27.000.000,00	R\$ 900,00 /m²	Oferta	Arbo Imóveis - Tel.: (11) 99929-3012
3	SCES Trecho 02	13.664,00 m²	13.664,00 m²	R\$ 0,00	R\$ 25.000.000,00	R\$ 1.829,63 /m²	Oferta	Calhao Administração - Tel.: (61) 9926-0202
4	Vicinal 371	100.000,00 m²	100.000,00 m²	R\$ 0,00	R\$ 95.000.000,00	R\$ 950,00 /m²	Oferta	Arbo Imóveis - Tel.: (11) 99929-3012
5	Marginal Norte da EPTG	32.000,00 m²	32.000,00 m²	R\$ 0,00	R\$ 25.000.000,00	R\$ 781,25 /m²	Oferta	J Lirio Aguiar - Tel.: (61) 98778-8000
6	OS-AG/CLARAS QS 05 RUA 312 LT 16	75.000,00 m²	75.000,00 m²	R\$ 0,00	R\$ 41.451.000,00	R\$ 552,68 /m²	Transação	Terracap -

Localização aproximada dos comparativos:



Anexo III

Tratamento por Fatores

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

Homogeneização dos Valores Unitários

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

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

Comparativo	Preço Pedido Unitário	Fator de Fonte	Preço Unitário de Terreno *	Fator Transposição	Coefficiente de Área	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 1.000,00 /m²	0,85	R\$ 850,00 /m²	1,7260	0,8040	1,5800	R\$ 1.343,00 /m²
2	R\$ 900,00 /m²	0,85	R\$ 765,00 /m²	1,4590	0,6520	1,1110	R\$ 849,92 /m²
3	R\$ 1.829,63 /m²	0,85	R\$ 1.555,18 /m²	1,0910	0,5910	0,7920	R\$ 1.231,70 /m²
4	R\$ 950,00 /m²	0,85	R\$ 807,50 /m²	1,6550	0,7580	1,4130	R\$ 1.141,00 /m²
5	R\$ 781,25 /m²	0,85	R\$ 664,06 /m²	1,9460	0,6570	1,7130	R\$ 1.137,53 /m²
6	R\$ 552,68 /m²	1,00	R\$ 552,68 /m²	1,6630	0,7310	1,3940	R\$ 770,44 /m²

* Valor do imóvel, descontados fator fonte e valor das edificações/benfeitorias, dividido pela área do terreno

Cálculo do Valor Unitário Básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 6.473,59 /m²
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (MA):	R\$ 1.078,93 /m²
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (0,70 x MA):	R\$ 755,25 /m²
Limite Superior (1,30 x MA):	R\$ 1.402,61 /m²
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 6.473,59 /m²
Total de Comparativos:	6
Valor Unitário Básico:	R\$ 1.078,93 /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 o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão:	R\$ 222,70 /m ²
Limite Inferior:	R\$ 944,74 /m ²
Limite Superior:	R\$ 1.213,12 /m ²

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

Comparativos Efetivos da Amostra

Limite Inferior: R\$ 770,44 /m²

Limite Superior: R\$ 1.343,00 /m²

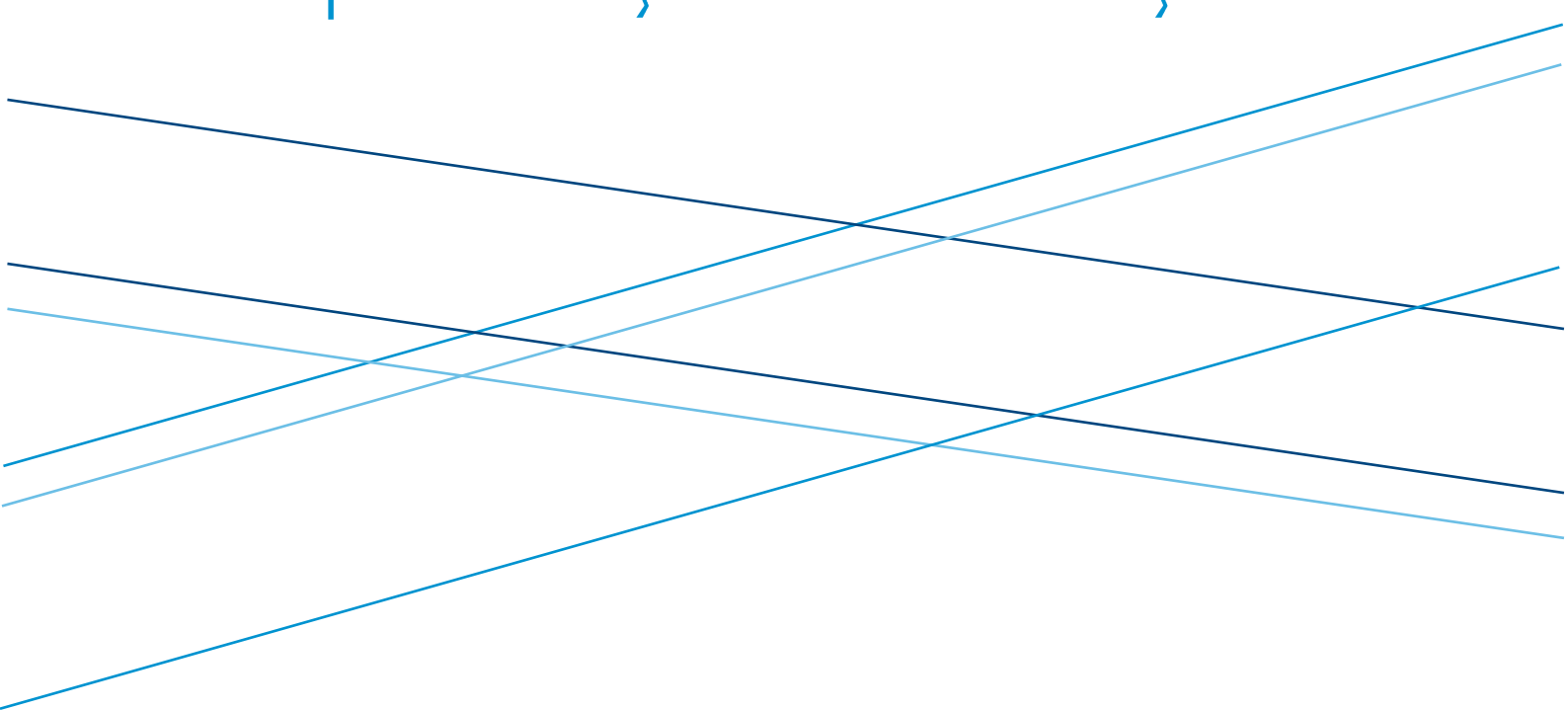
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média

Limite Inferior: R\$ 917,09 /m²

Limite Superior: R\$ 1.240,77 /m²

Anexo IV

Especificação da Avaliação

A series of abstract, light blue lines crisscrossing the lower half of the page, creating a dynamic, geometric pattern.

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

Grau de Fundamentação

Terreno - Método Comparativo

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

PONTUAÇÃO

8

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

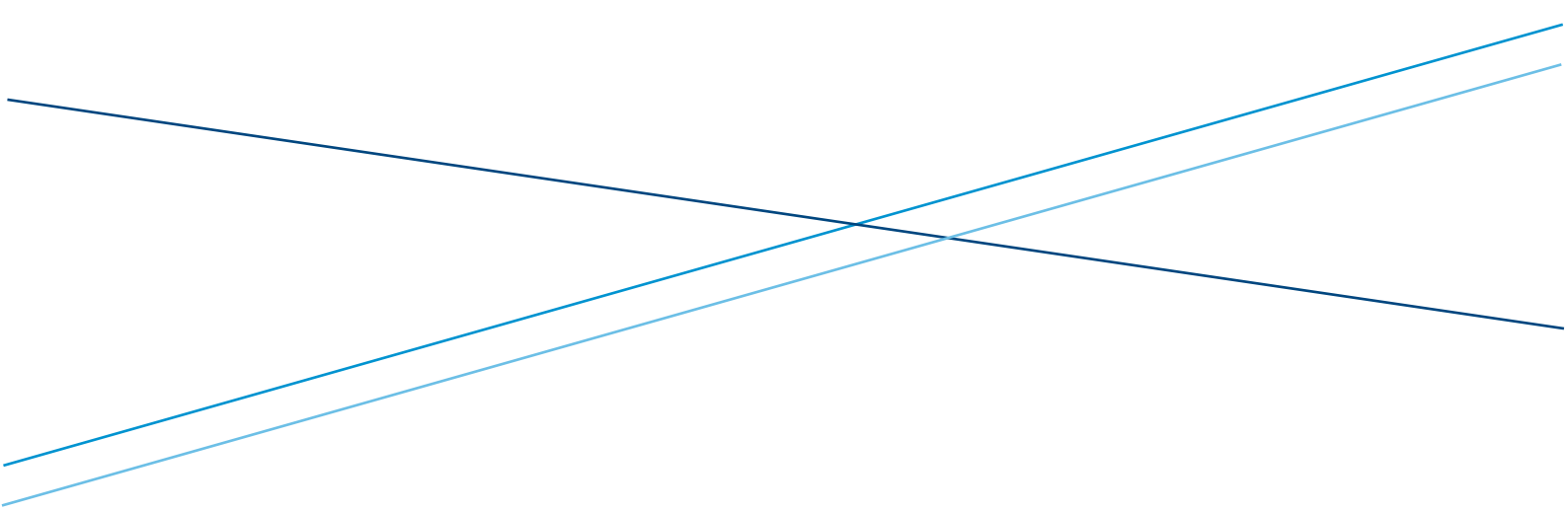
Grau de Precisão

Terreno - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 944,74 /m ²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 1.213,12 /m ²
Amplitude:	R\$ 246,11 /m ²
Média:	R\$ 1.078,93 /m ²
Amplitude/Média:	22,81%
Grau de Precisão:	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média ≤ 50%

Anexo V

Documentos

Three decorative blue lines of varying shades and slopes intersecting across the middle of the page.



GIU Gestão de Imóveis Urbanos - Emitido por E1412931 em 14/05/2020 16:47:21

GIU - Gestão de Imóveis Urbanos		
FICHA CADASTRAL		
Imóvel: 599133-1	PARQUE TEC. CAPITAL DIGITAL LT 01 Setor: PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL	Região Administrativa: RA-I - BRASILIA
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL		
Classificação: LOTE Área: 958.898,000 m²	DIMENSÕES FR 1421,973 FD 198459+342524 LD 746,920 LE 167688+D=223321+979098 CH-86	CONFRONTAÇÕES FR EPIA FD VP LD VA LE VA CH-B/TORTO
REG. PROJETO	REGISTRO DO PARCELAMENTO	CONDIÇÃO DO IMÓVEL
Tipo de Reg.: MATRÍCULA Nº Registro: 109616 Av./R.: R-1 Livro: 2 Folha: Cartório: 2 OFÍCIO DE REG DE IMOVEIS Dt. Reg.: 14/10/2009 Planta locação: URB-052/09	Tipo de Registro: Nº Registro: Criação em Nome: TERRACAP Forma de Aquisição: LOTEADORA Av./R.: Livro: Folha: Data: Cartório:	Condição: 133 - DISPONÍVEL COM PROBLEMA Interessado: Data da Condição: 22/10/2009 Homologação da Venda: Sit. Loteamento: NORMAL Lic. Ambiental: 1 Processo: Nº Processo Interno Pró-DF: Edital: Pré-Edital:
GABARITO/DESTINAÇÃO		
Norma Original	Norma Aprovada	
Destinação: ATIVIDADE PRINCIPAL: COMERCIAL DE BENS E SERVIÇOS DO TIPO INFORMÁTICA, PESQUISA E DESENVOLVIMENTO EXCLUSIVAMENTE LIGADA À INFORMÁTICA. ATIVIDADE SECUNDÁRIA: COMERCIAL DE BENS E SERVIÇOS, COLETIVO E INDUSTRIAL (CONSULTAR A NGB 002/07 PARA EXCEÇÕES E ESPECIFICIDADES).	Destinação: UE 3 - AEROPORTO, POLO OU PARQUE TECNOLÓGICO, E CAMPUS UNIVERSITÁRIO (VIDE ART. 38 A 40, LC Nº 948/2019).	
Norma: NGB 02/07 Tax. Ocup.: 30,00 Coef. Aprov.: 1,000 Tax. Permeab.: 57,00 Área Max. Const.: 958.898,000 Uso:	Norma: LUOS Tax. Ocup.: Coef. Aprov.: Tax. Permeab.: Área Max. Const.: 0,000 Uso: Base: ODIR: N/A ONALT: Não	
Outros parâmetros: 2 - Subsolo optativo 108 - Alt/max=15,00m 116 - ESTAC/OBRIGATORIO 163 - CONSULTAR ADM/CONSTRUCAO	Outros parâmetros: 163 - CONSULTAR ADM/CONSTRUCAO	
DADOS COMPLEMENTARES	SITUAÇÃO FINANCEIRA	AValiação
Tipo de doc.: Nº: Av./R.: Livro: Folha: Cartório: Dt. Reg.: //	Insc. SEF: 50903012 Sit. IPTU: S/ PROB. Alienação: Situação: Data: Valor da Operação: Valor da dívida: Data da Incorporação contábil: Data da Operação:	Valor Hist. Contábil: 9.588,980000 Laudo: 000188/2020 Data: 10/02/2020 Tipo de Avaliação: 2 - INFERENCIAL Finalidade:
VISTORIA E INFRAESTRUTURA		
Forma: IRREGULAR Posição: ISOLADO Relevo: PLANO Solo: FIRME Perímetro: Não possui Situação: Data: 22/01/2019	Observações: LOTE VAGO, PORÉM HÁ DOIS PONTOS EM QUE HÁ DEPÓSITO IRREGULAR DE ENTULHO, CONFORME PODE SER OBSERVADO NAS FOTOGRAFIAS ANEXADAS.	
AÇÕES JUDICIAIS		
1. As informações abaixo são aquelas atualmente cadastradas no sistema HOPE. 2. Para emissão do nada consta judicial ou para pesquisa exaustiva, o jurídico da Terracap deverá ser consultado.		
Pasta: 354/2017 Nº Processo: 20170110329988 Nº Processo CNJ: 00092122920178070018	Escritório: Unidade de Litígios Estratégicos Advogado: CARLOS HENRIQUE FERREIRA ALENCAR Tipo de Ação: Ação Civil Pública	Data da inclusão: 07/11/2018 19:20:16 Arquivado: Não
HISTÓRICO DE OBSERVAÇÕES		
26/05/2017 - Imóvel analisado e condição confirmada como Meta PPR 2017		
13/09/2017 - Imóvel analisado e condição confirmada como Meta PPR 2017		

SAM - BLOCO "F" EDIFÍCIO SEDE - BRASÍLIA - DF - CEP 70.620-000 - E-MAIL: terracap@terracap.df.gov.br - Internet: www.terracap.df.gov.br
TELEFONE: (61) 3342-2020 - FAX: (61) 3344-1725 - CGC Nº 00.359.877/0001-73 - INSCRIÇÃO ESTADUAL Nº 07.312.572/001-20



GVF - Gestão de Fiscalização e Vistoria

Vistoria



Data / Hora: 22/01/2019 11:55:10		Matrícula: 2784
Dados Cadastrais		
Data da Vistoria	Número do relatório	Documento de referência
22/01/2019	0391/2019-NUVIS	00111.00011564/2018-01
Tipo do documento	Classificação da vistoria	Interessado
SEI	LEVANTAMENTO	TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA
Nome do responsável pelo levantamento		
Matrícula: 2784		
Nome: ROBERTO EDER MACHADO		
Imóvel / Área Objeto		
Código do Imóvel: 599133		
PARQUE TEC. CAPITAL DIGITAL LT 01		
PARQUE TECNOLÓGICO CAPITAL DIGITAL		
BRASILIA		
RA		
BRASILIA		
Assunto		
AVALIAÇÃO DE IMOVEIS		
Característica da Área		
Situação da Ocupação		
VAGO		
Tipo de cerca		
NÃO POSSUI		
Observação sobre a cerca		
Dados Físicos		
Classificação:	Tipo de Solo: FIRME	
Relevo: PLANO	Forma:	
Área do Terreno: m²	Posição: ISOLADO	
Situação:		
Dimensões	Confrontações	
FR 0,000	FR EPIA	
FD 0,000	FD VP	
LD 0,000	LD VA	
LE 0,000	LE VA CH-B/TORTO	
Relatório da Vistoria		
LOTE VAGO, PORÉM HÁ DOIS PONTOS EM QUE HÁ DEPÓSITO IRREGULAR DE ENTULHO, CONFORME PODE SER OBSERVADO NAS FOTOGRAFIAS ANEXADAS.		

Brasília, ____/____/____.



 Roberto Eder Machado
 Técnico em Fiscalização
 NUVIS

Anexos

Fotos da Vistoria

 Área Objeto: PARQUE TEC. CAPITAL DIGITAL LT 01
 Relatório nº: 0391/2019-NUVIS


599133_aerea_01.jpg



599133_aerea_02.jpg



599133_aerea_03.jpg



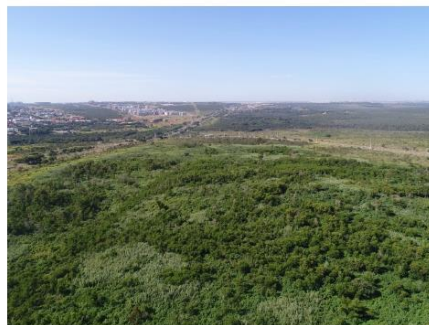
599133_aerea_04.jpg



599133_aerea_05.jpg



599133_aerea_06.jpg



599133_aerea_07.jpg



599133_aerea_08.jpg



599133_aerea_09.jpg



599133_entulho_01.01.jpeg



599133_entulho_01.02.jpeg



599133_entulho_01.03.jpeg



599133_entulho_01.04.jpeg



599133_entulho_02.01.jpeg



599133_entulho_02.02.jpeg



599133_entulho_02.03.jpeg



599133_entulho_02.04.jpeg





GIU Gestão de Imóveis Urbanos - Emitido por **E1412931** em **14/05/2020 16:47:21**

Notas: (1)As informações prestadas nesta ficha têm validade de 90 (noventa) dias. Após esse período, proceder com nova consulta.
(2)As informações contidas nesta ficha somente possuem validade quando a mesma estiver devidamente assinada por pessoal autorizado.

Emitido por: Fernanda Nunes De Oliveira - Mat.: E1412931



Nota: Devido à grande quantidade de páginas dos documentos recebidos, não foram anexados todos os documentos disponibilizados pelo cliente ao relatório, contudo estão disponíveis para consulta e conferência.

Anexo VI

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 EMPRESA 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 conforme informações fornecidas pelo cliente.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela EMPRESA, logo, a obra/propriedade intelectual é da EMPRESA.
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 EMPRESA qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A EMPRESA não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A EMPRESA 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 EMPRESA 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 EMPRESA 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 EMPRESA 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 EMPRESA 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 EMPRESA 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 VII

Tabelas para Avaliação

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

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

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

II. Melhoramentos Públicos

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

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

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

III. Características de Ocupação

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

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

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

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

Tabela 2 – Fatores de Topografia

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

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

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

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

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

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

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

Tabela 7 – Fator k

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

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

Anexo VIII

Declaração

Ref: Avaliação do imóvel na Parque Tecnológico Capital Digital LT 01 - Brasília - DF

A Colliers International do Brasil declara que:

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