



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

DASA Sumaré

**ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Avenida Sumaré, 1.500
São Paulo, SP - Brasil

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

DASA SUMARÉ

AVENIDA SUMARÉ, 1.500

SUMARÉ

SÃO PAULO, SP - BRASIL

Data da Avaliação:

OUTUBRO DE 2020

Data do Relatório:

30 DE OUTUBRO DE 2020

Preparado Para:

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -FII

PREPARADO PELA:

CAPRIGHT BRASIL LTDA

RUA JOAQUIM FLORIANO, 820

CONJ. 54

SÃO PAULO, SP 04534-003

No. 30233

©2020 Capright



DELIVERING TRANSPARENCY

São Paulo, 30 de outubro de 2020,

À

Alianza Trust Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Referência: Dasa Sumaré
Avenida Sumaré, 1.500
Sumaré, São Paulo, SP – Brasil

Prezado Sr. Cliente,

A *Capright* apresenta o relatório de avaliação com a estimativa do valor de venda do imóvel em referência.

Trata-se do Dasa Sumaré localizado na Avenida Sumaré, 1.500, no bairro Sumaré, São Paulo, SP. O imóvel possui uma área total locável de 5.227,43 m². Maiores informações sobre o imóvel estão incluídas neste relatório.

Este trabalho foi elaborado para o cliente, a quem é dirigido em caráter confidencial. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada pelo contratante e pela *Capright*.

Atenciosamente,

Ana Ribeiro

Ana C. Ribeiro, MRICS
Managing Director

Daniel Mourão

Daniel Mourão
Real Estate Manager
CREA: 5069461888 SP

ÍNDICE

Sumário Executivo-----	2
Considerações Gerais-----	4
Características do Imóvel -----	7
Uso e Ocupação do Solo -----	9
Construção e Benfeitorias -----	10
Análise do Mercado -----	11
Avaliação-----	14
Premissas e Limitações-----	26

ANEXOS

- **Especificações da Avaliação – NBR 14.653-4**
- **Tratamento por Fatores**
- **Documentação Fotográfica**
- **Documentação Recebida**
- **Qualificação Profissional**

Nome/Endereço:	Dasa Sumaré Avenida Sumaré, 1.500 Sumaré, São Paulo, SP – Brasil																
Acessibilidade:	Acesso ao imóvel através da Avenida Sumaré e da Rua Zaira.																
Tipo:	Imóvel comercial																
Titulação:	DASA S.A. (100,00%).																
Usuário do Relatório:	Alianza Trust Renda Imobiliária Fundo de Investimento imobiliário – FII																
Finalidade da Avaliação:	Estimativa do valor de mercado para venda e compra																
Metodologia(s):	Método da Renda																
Data da Avaliação:	Outubro de 2020																
Referência:	Proposta nº 20307																
Descrição da Propriedade:	<table><tr><td>Área Construída Total:</td><td>5.227,43 m²</td></tr><tr><td>Área Bruta Locável:</td><td>5.227,43 m²</td></tr><tr><td>Ano de Construção:</td><td>2003</td></tr><tr><td>Número de Pavimentos:</td><td>Subsolos mais 3 pavimentos</td></tr><tr><td>Número de Blocos:</td><td>1</td></tr><tr><td>Área do Terreno:</td><td>2.248 m²</td></tr><tr><td>Formato:</td><td>Irregular</td></tr><tr><td>Zoneamento:</td><td>Zona Corredor 3 – ZCOR 3</td></tr></table>	Área Construída Total:	5.227,43 m ²	Área Bruta Locável:	5.227,43 m ²	Ano de Construção:	2003	Número de Pavimentos:	Subsolos mais 3 pavimentos	Número de Blocos:	1	Área do Terreno:	2.248 m ²	Formato:	Irregular	Zoneamento:	Zona Corredor 3 – ZCOR 3
Área Construída Total:	5.227,43 m ²																
Área Bruta Locável:	5.227,43 m ²																
Ano de Construção:	2003																
Número de Pavimentos:	Subsolos mais 3 pavimentos																
Número de Blocos:	1																
Área do Terreno:	2.248 m ²																
Formato:	Irregular																
Zoneamento:	Zona Corredor 3 – ZCOR 3																

Taxas Utilizadas:

Inflação:	5,00%
	1º ano 5,50%
Crescimento real	2º e 3º ano 8,00%
	4º ano 7,00%
Taxa de Desconto:	10,50%
Taxa de Saída (Terminal Cap Rate)	8,75%
Comissão de Venda:	2,00%

Opinião de Valor:

Método da Renda:	R\$ 69.370.000,00
Método Comparativo Direto:	Não aplicado
Método Evolutivo:	Não aplicado
Conclusão:	R\$ 69.370.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 13.270,38/m ²

Pressupostos Extraordinários: Nenhum

Condições Hipotéticas: Nenhuma

IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

O imóvel, conhecido como Dasa Sumaré, está localizado no bairro da Sumaré, em São Paulo. O avaliando foi construído em 2003 e está situada em um terreno de 2.248 m². O empreendimento possui 5.227,43 m² de área bruta locável (ABL).

O endereço do imóvel é Avenida Sumaré, 1.500, Sumaré - São Paulo, SP 04707-900.



FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL

TITULAÇÃO

De acordo com as informações recebidas, o imóvel é de domínio da DASA S.A. Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, como correta e de conhecimento do proprietário. De acordo com as informações que obtivemos, não houve outras transferências de titularidade envolvendo o imóvel nos últimos anos e, até onde a *Capright* tem conhecimento, o imóvel não está, atualmente, ofertado para venda.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Este relatório tem por objetivo estimar o valor de mercado para venda e compra do Dasa Sumaré, localizado na Avenida Sumaré, 1.500, Sumaré – São Paulo, SP.

Para estimativa do valor do imóvel, foram aplicadas as seguintes metodologias:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Por este método identifica-se o valor de mercado do bem pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, por meio do tratamento por fatores dos atributos dos elementos comparáveis constituintes na amostra.

- **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado:** Por essa metodologia, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista (aluguel, aluguel complementar, outras receitas), durante um período de análise e considerando taxas de crescimento adequadas, eventos de contratos (reajustes, revisões e renovações) ocorrendo na menor periodicidade definida pela atual legislação sobre os contratos

de locação. Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa, ao final do 16º ano, capitalizamos a receita.

Valor de Mercado é definido pelo *Red Book* como: “O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.” Implícita nesta definição está a consumação da venda, sobre as condições abaixo:

1. Comprador e vendedor são tipicamente motivados;
2. Ambas as partes são bem informadas ou bem aconselhadas e atuam naquilo que consideram ser de seu interesse;
3. Um prazo razoável é permitido para exposição do imóvel à mercado;
4. O pagamento é feito em dinheiro e a vista ou em termos financeiros acordados entre as partes.

CONFORMIDADE COM AS NORMAS DE AVALIAÇÃO

Os procedimentos e metodologias adotadas pela *Capright* estão de acordo com a norma brasileira de avaliação de bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas 4 partes, e através das normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting* e dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014, editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”).

DATA DA AVALIAÇÃO

A data da avaliação, considerando a situação atual do imóvel, é outubro de 2020.

DATA DA VISTORIA

Daniel Mourão, MRICS inspecionou o imóvel em 8 de outubro de 2020.

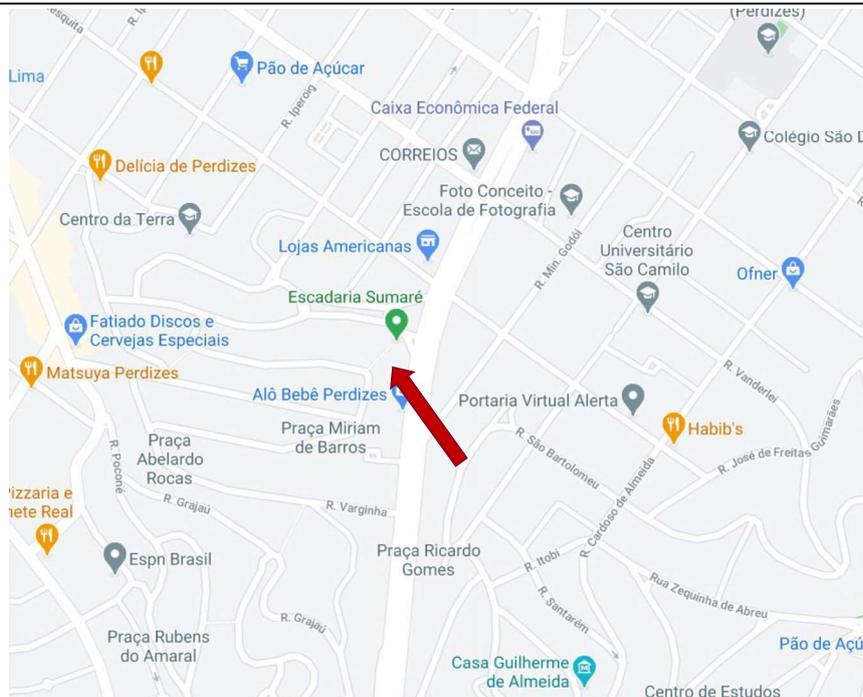
ESCOPO DO TRABALHO

De acordo com a proposta comercial acordada por ambas as partes e informações trocadas durante o processo de contratação, este trabalho seguiu o seguinte escopo:

Procedimentos	Sim	Não	N/A
Inspeção técnica ao imóvel	✓		
Pesquisa e tendências de mercado (estoque, vacância, absorção, etc)	✓		
Descrição das principais características de localização	✓		
Menção dos aspectos econômicos e físicos identificados no entorno	✓		
Menção das atividades existentes e a infraestrutura urbana	✓		
Descrição dos aspectos físicos e legais do imóvel	✓		
Revisão de dados referentes a impostos, zoneamentos, servidões, serviços que possam afetar o imóvel	✓		
Análise referente a melhorias físicas incorridas no avaliando	✓		
Análise do comportamento do mercado imobiliário local	✓		
Cumprimento das Normas de Avaliações Vigentes	✓		

LOCALIZAÇÃO

Situação: O imóvel objeto de estudo está localizado na Avenida Sumaré, 1.500, no município de São Paulo. O bairro Sumaré está localizado a aproximadamente 8,0 km da região central de São Paulo, 11 km do Aeroporto de Congonhas e 32 km do Aeroporto Internacional de São Paulo (Guarulhos).



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – Fonte: Google Maps

Acesso: O acesso principal à região do imóvel é através da Avenida Sumaré. Como referência, o imóvel está situado a um raio de:

- 950 metros da Estação Sumaré do Metrô
- 1,0 km da Avenida Dr. Arnaldo
- 2,0 km da Avenida Francisco Matarazzo
- 2,2 km da Estação Barra Funda do Metrô

Ocupação Circunvizinha: No entorno imediato do imóvel existe uma ocupação heterogênea com comércios de âmbito local e um adensamento de residenciais de padrão médio e médio-lato. A região também é conhecida pela proximidade ao Allianz Parque.



PERSPECTIVA DO ENTORNO DA NOME DO IMÓVEL – Fonte: *Google Earth*

Melhoramentos Urbanos: A Avenida Sumaré é uma via de mão dupla com toda a infraestrutura urbana como: iluminação pública, pavimentação asfáltica, telefone, energia elétrica, coleta de lixo, correios, limpeza, rede de esgoto, água potável e conservação viária regular.

Transporte: O local é servido por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Avenida Sumaré e arredores. Há um ponto de ônibus em frente ao imóvel, na própria Avenida. Além disso, o imóvel fica a 950 metros da Estação Sumaré do Metrô 2,2 km da Barra Funda do Metrô.

Terreno: O terreno tem 2.248 m², aproximadamente 82,00 metros de frente para a Avenida Sumaré, formato irregular e topografia plana. Além disso, o terreno recebe todos os serviços de infraestrutura urbana.

Questões Ambientais: A Capright não realizou investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe ou não qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não há qualquer risco.

Uso e Ocupação do Solo: A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei Complementar Nº 16.402/16, que dispõe sobre o plano diretor da cidade de São Paulo, estabelecendo os objetivos e diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano. De acordo com a legislação vigente, o imóvel encontra-se em perímetro de **ZCOR-3** (Zona Corredor 3), conforme o mapa de zoneamento abaixo:



ZONEAMENTO DO IMÓVEL – Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo

Os parâmetros urbanísticos da Zona Mista, são:

- *Coeficiente de Aproveitamento:*
- *Básico: 1,00 vez a área do terreno*
- *Máximo: 1,00 vezes a área do terreno*
- *Taxa de Ocupação: 50% da área do terreno*
- *Gabarito de Altura: 10 metros*

Por se tratar de um imóvel já construído e em funcionamento, consideramos que as construções existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Construção: O imóvel foi construído em 2003, está localizado no município de São Paulo em uma área de 2.248 m² de terreno. O empreendimento possui um total de 5.227,43 m² de área construída, atualmente está ocupado por uma clínica com subsolo (garagem) e mais três pavimentos.

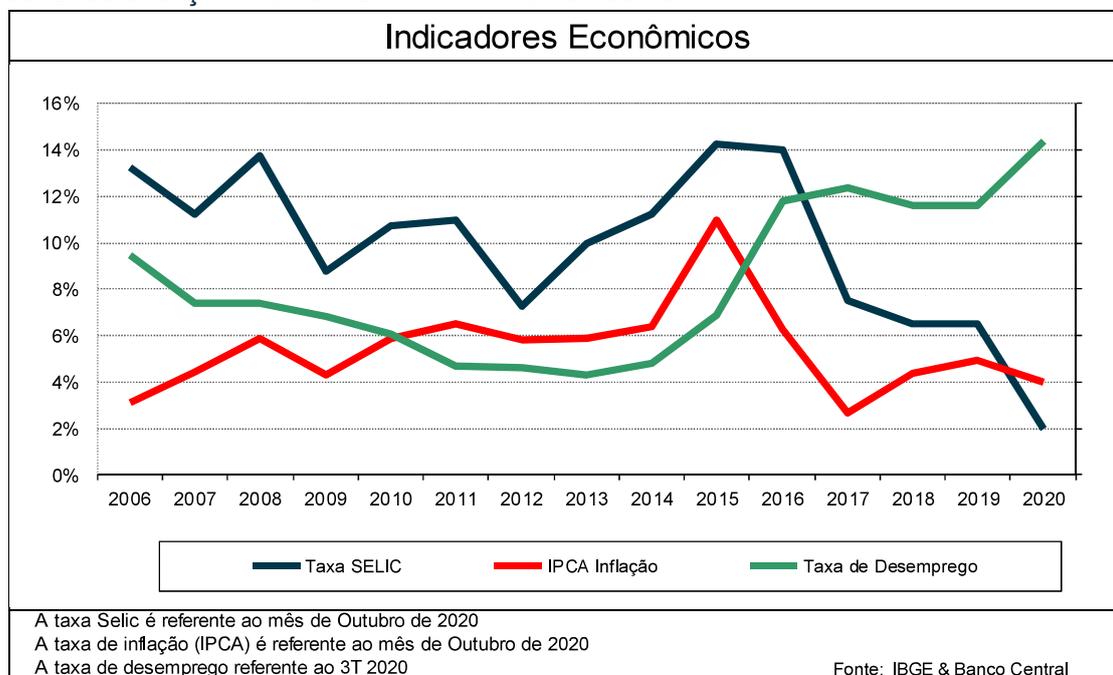
Características:

Estrutura:	Concreto armado
Fechamento lateral:	Argamassa de cimento
Revestimento externo:	Vitral e alvenaria com pintura
Pavimentos:	Contrapiso e cerâmico
Paredes:	Bloco de concreto com pintura à base de látex
Forro:	Gesso e laje
Esquadrias:	Alumínio
Idade aparente:	10 anos para efeito de avaliação
Estado de conservação:	Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel apresenta estado de conservação entre novo e regular.

Instalações e Equipamentos:

Estacionamento:	Extintores e hidrantes
Sistema contra incêndio:	Extintores, hidrantes e detectores de fumaça
Sistema de Segurança:	Sistema de automação predial integrado com CFTV

Cenário Macroeconômico: A taxa SELIC atingiu um patamar incrivelmente baixo de 2,0% e deve permanecer nesses níveis até o final de 2021, refletindo a grande ociosidade na economia. Acreditamos que este ambiente de recuperação da economia, com juros baixas e o contínuo avanço no desenvolvimento de uma vacina.



No Brasil, os políticos estão se esforçando para desenvolver respostas para diminuir a propagação do vírus e mitigar seu impacto econômico. O surto é o pior cenário para a região, adicionando interrupções localizadas no comércio, além de diminuir a demanda externa e contribuir para a volatilidade do mercado. O real brasileiro atingiu o nível mais alto de desvalorização frente ao dólar de R\$5,82. Isso se deve em grande parte ao impacto econômico da pandemia, e não a uma mudança na percepção de risco do país. O governo vendeu US \$ 3 bilhões em swaps cambiais que pouco ajudou a aliviar a pressão sobre a moeda. Devido ao surto de COVID-19, houve um choque de oferta e demanda na economia global à medida que os países entraram em confinamentos. O Banco Central do Brasil apressou-se para reduzir as taxas de juros, e pacotes de estímulo fiscal estão em andamento. A economia deverá retrair para -5,7% em 2020, abaixo dos dois anos anteriores e bem abaixo dos 3,0% que a maioria dos economistas esperavam. Consumo, investimentos e exportações serão atingidos por um choque de demanda doméstica e deterioração da demanda externa à medida que a economia global se contrair. Medidas de estímulo monetário e fiscal serão promulgadas, mas é provável que a agenda de reformas esteja fora de cogitação no futuro. O Comitê de Política Monetária (COPOM) não descartou novos cortes na taxa SELIC, apesar de dizer, que, se houver, deve ser pequeno. No cenário internacional, a eleição nos EUA tem influência nos mercados e merece acompanhamento.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), teve sua estimativa reduzida a 1,6% para 2020, em consequência do forte choque desinflacionário provocado pela crise do COVID-19 sobre a economia. As projeções de inflação para 2020 e 2021 seguem abaixo das metas estabelecidas de 4,0%.

A taxa de desemprego teve alta de 13,0% no segundo trimestre, abaixo da situação real, já que o país registrou 10 milhões de desempregados desde do início da crise. O motivo é a restrições de mobilidade e muitas pessoas não estão procurando emprego, suavizando a taxa real de desemprego. A previsão real dos economistas é que a taxa de desemprego está no patamar de 21,0%.

MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

O mercado imobiliário da região é bastante aquecido no segmento comercial. A região tem um aspecto comercial muito forte ao longa da Avenida Sumaré. Em todo o percurso da avenida é possível encontrar os mais diversos tipos de comércios, desde restaurantes até postos de combustíveis. Os preços pedidos na própria avenida variam entre R\$30,00/m²/mês chegando até R\$86,38/m²/mês, essa variação esta ligada diretamente a localização do ativo, eficiência de layout, área útil, vagas de garagem e estado de conservação da edificação. Atualmente, mesmo com um cenário econômico não tão alavancado, a região oferece poucas ofertas de imóveis comerciais disponíveis tanto para venda como locação, o que reforça o potencial comercial da região.

O imóvel está locado para uma empresa do segmento da saúde, que é um dos setores não tradicionais do mercado imobiliário e que há grande potencial de atuação. Esse nicho, normalmente, possui bons inquilinos que costumam manter o imóvel em bom estado de conservação e possuem contratos de locação fortes – por períodos longos, entre 10 e 15 anos. Além disso, os preços praticados nesse tipo de imóvel costumam ser superiores aos praticados em imóveis comerciais tradicionais, uma vez que clinicas e laboratórios necessitam de adequações e possuem características mais especificas para operação. O número de unidades de atendimento vem aumentando cada dia mais e hoje nota-se uma diversidade maior de empresas atuando no segmento de exames clínicos. Esses fatores garantem a investidores mais tranquilidade na hora de aportar capital nesse tipo de negócio.

A abordagem mercadológica do imóvel e da região foi realizada com indicação dos principais aspectos positivos e desafiadores, das oportunidades e ameaças que incidem sobre o imóvel em estudo.

Aspectos Positivos	Desafios
<ul style="list-style-type: none">• Empreendimento bem localizado, com uma grande frente para Avenida Sumaré, aumentando seu apelo promocional;• Fácil acesso pelas Avenidas Sumaré e Rua Zaira, além do ponto de ônibus em frente ao imóvel;• Imóvel possui um bom estado de conservação;• Boa relação entre a ABL e o número de vagas de estacionamento.	<ul style="list-style-type: none">• O entorno imediato sofre com alto índice de congestionamento nos horários de pico.
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none">• Imóvel com facilidade de mudança de <i>layout</i>;• Região do entorno é muito forte comercialmente, baixa oferta de imóveis semelhantes para locação;• Atualmente o imóvel possui um contrato de locação atípico, gerando valor como investimento.	<ul style="list-style-type: none">• Pela região do imóvel ser muito forte comercialmente e possuir poucas ofertas semelhantes para venda e locação, os preços podem passar por especulações.

AVALIAÇÃO**Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado**

Na abordagem pelo Método da Renda o valor de venda do ativo é estimado por meio de uma análise da capacidade de produção de renda. As duas técnicas de avaliação mais comuns empregadas nessa abordagem são o fluxo de caixa descontado (DCF) e as análises de capitalização direta (remuneração do capital).

O DCF trata de fluxos de renda flutuantes causados pela variedade dos contratos de locação, mudanças na receita e/ou despesas, investimentos e outros fatores que fazem com que o desempenho operacional performe acima ou abaixo das práticas atuais de mercado. Na análise do DCF, as receitas e despesas são projetadas sobre um período de investimento para um típico investidor. Os fluxos de caixa são descontados a valor presente a uma taxa derivada de mercado (taxa de desconto).

Comumente o valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo de caixa operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. Para essa avaliação consideramos um cenário de análise de 15 anos para respeitar o contrato de locação vigente.

Após o período de vigência do atual contrato, assume que o imóvel vai a mercado e posteriormente é alugado. Para obtenção do valor de mercado de locação, adotou-se o método **Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Os imóveis utilizados na pesquisa para estimar o valor de locação, apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação, área, entre outros. Esse fato impossibilita uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a estimativa do valor unitário. No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

- **FATOR OFERTA:** Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.
- **FATOR PADRÃO LOCALIZAÇÃO:** 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		Transporte Coletivo (distância)		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 média-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 média-baixa:	0,85 a 1,00	Médio-baixo:	0,85
		Classe baixa:	0,70 a 0,85	Baixo:	0,80

- **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo.

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório (com elevador)	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,052	2,286	2,520
	Luxo	Acima de		3,61

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,518	0,609	0,700
	Simple	0,982	1,125	1,2680
	Médio	1,368	1,659	1,871
	Superior	Acima de		1,872

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

Nota: Embora tenha sido lançado um novo estudo em 2017, este não atualizou os valores do Grupo Escritórios e, portanto, utilizou-se o estudo anterior de 2002.

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

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo
 PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando
 PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo
 pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

- **FATOR DEPRECIÇÃO:** Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.
 K= coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

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

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

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

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

Referência	Estado da Edificação	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	18,10%
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 2002

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

$$F_{dep} = 1 + (((FOCAVA - FOCCOMP) / FOCCOMP)) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOCAVA: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOCCOMP: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

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

- **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:

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

ou,

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

- **SITUAÇÃO PARADIGMA:** A situação paradigma é um cenário hipotético adotado como referencial para avaliação do bem, a situação que nos possibilitou a homogeneização do valor é:

SITUAÇÃO PARADIGMA

Área Construída Total:	5.227,43 m ²
Índice de Local:	112,50
Padrão da Construção:	1,836
Estado de Conservação:	B
Idade Aparente (anos):	10
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,926
Cota-parte de construção:	70%
Cota-parte de terreno:	30%

Com a homogeneizados dos elementos que compõem o campo amostral através do tratamento por fatores, obteve-se, em números redondos, o seguinte valor unitário básico de locação: **R\$ 61,00 /m²/mês**. Abaixo os comparativos utilizados para homogeneização do valor unitário:

Nº	Localização	Fonte	Tipo	Área Locável (m²)	Valor Pedido (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	Avenida Sumaré, 1066 São Paulo, SP	Fatimo Simone Imóveis - Tel.: (13) 94587-1410	Oferta	300,00 m²	R\$ 9.000,00	R\$ 30,00/m²
2	Avenida Sumaré, 535 São Paulo, SP	Circap - Tel.: (11) 99271-5533	Oferta	582,00 m²	R\$ 50.000,00	R\$ 85,91/m²
3	Avenida Sumaré, 100 São Paulo, SP	Paulo Leardi - Tel.: (11) 3095-2000	Oferta	990,00 m²	R\$ 34.000,00	R\$ 34,34/m²
4	Avenida Sumaré, 1200 São Paulo, SP	CS Real Estate - Tel.: (11) 94372-3562	Oferta	1.486,00 m²	R\$ 120.000,00	R\$ 80,75/m²
5	Avenida Sumaré, 627 São Paulo, SP	CS Real Estate - Tel.: (11) 94372-3562	Oferta	3.473,00 m²	R\$ 300.000,00	R\$ 86,38/m²
Imóvel	Avenida Sumaré, 1500 São Paulo, SP			5.228,00 m²	-	

Fonte: Pesquisa conduzida pela Capright

Nº	Localização	Fonte	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Fator Padrão	Fator Depreciação	Fator Final (Σ fn - n + 1)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)
1	Avenida Sumaré, 1066 São Paulo, SP	Fatimo Simone Imóveis - Tel.: (13) 94587-1410	0,90	1,0000	0,7000	1,6220	1,2830	1,6050	R\$ 43,34/m²
2	Avenida Sumaré, 535 São Paulo, SP	Circap - Tel.: (11) 99271-5533	0,90	1,0000	0,7600	1,1850	1,0550	1,0000	R\$ 77,32/m²
3	Avenida Sumaré, 100 São Paulo, SP	Paulo Leardi - Tel.: (11) 3095-2000	0,90	1,0000	0,8120	1,3710	1,2050	1,3880	R\$ 42,90/m²
4	Avenida Sumaré, 1200 São Paulo, SP	CS Real Estate - Tel.: (11) 94372-3562	0,90	1,0000	0,8550	1,0760	0,9530	0,8840	R\$ 64,25/m²
5	Avenida Sumaré, 627 São Paulo, SP	CS Real Estate - Tel.: (11) 94372-3562	0,90	1,0000	0,9500	0,9910	1,0550	0,9960	R\$ 77,43/m²
Imóvel	Avenida Sumaré, 1500 São Paulo, SP								R\$ 61,00/m²

Fonte: Pesquisa conduzida pela Capright

A Homogeneização dos Valores Unitários foi obtida através da seguinte fórmula:
Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Valor de Mercado para Locação Mensal: De acordo com as bases de valoração estabelecidas, estimamos que o valor de mercado para locação é de: R\$ 319.000,00 /mês

Com a obtenção do valor de locação para os futuros alugueis, as projeções do fluxo de caixa descontado são feitas com base no desempenho do mercado, assumindo os valores praticados no atual contrato de locação, além de considerar níveis de vacância, carência e despesas do imóvel. O fluxo de caixa foi modelado utilizando-se o software ARGUS Valuation – DCF, versão 12.1.

Para elaboração do fluxo de caixa foram consideradas as seguintes premissas:

Receitas Projetadas: O fluxo de receitas considera inicialmente o contrato de locação vigente até seu prazo de término, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado (R\$61,00/m²/mês) até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade. O contrato vigente possui as seguintes características:

SUMÁRIO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Locatária	Período do Contrato	Índice de Reajuste	Área (m ²)	Valor do Aluguel (R\$/m ² /mês) ¹
DASA	15 anos	IPCA	5.227,43	R\$ 71,75

Fonte: Contrato de locação fornecido pelo cliente

Nota¹: A Capright assumiu que os valores apresentados pelo cliente já estejam acruados para data base do trabalho.

Inflação: Espera-se que as despesas operacionais, itens de capital e outras fontes de renda cresçam anualmente à taxa de inflação geral. A inflação no Brasil flutuou entre 4,0% a 12,0% nos últimos cinco anos, com o Banco Central usando controles monetários para atingir a inflação anual na faixa de 5,0% a 6,0%, concluímos que uma estimativa de inflação de longo prazo no período de 15 anos ficaria na faixa de 5,0%.

Crescimento Real: Para o cálculo do valor locativo a ser aplicado para os novos contratos de locação adotou-se uma premissa de crescimento real equivalente a 5,50% a.a no primeiro ano, 8,00% a.a no segundo ano e a partir do quatro ano o crescimento se estabiliza em 7,00% em toda análise do fluxo de caixa.

Carência – Novos Contratos de Locação: Tendo em vista as condições atuais do mercado, assumiu-se que todos os novos contratos não terão carência no início de seus contratos.

Taxa de Vacância/ Inadimplência: O percentual de vacância utilizado no fluxo de caixa foi estimado levando em consideração a visão de um investidor. A vacância é um dos fatores de maior impacto no valor e na rentabilidade do imóvel. Isso porque, diversas receitas e despesas do imóvel são afetadas direta ou indiretamente pela vacância. Uma vez que um

imóvel é um investimento de longo prazo, o risco da vacância e/ou atraso no pagamento do aluguel é iminente. Adotamos uma taxa de vacância e inadimplência perpetuada totalizando 1,0%. Entretanto a taxa de 1,0% incidirá apenas no 16º ano do fluxo, em uma situação hipotética na qual o atual inquilino não renove o contrato de locação.

Comissão de Locação: A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel após o término do contrato atual será correspondente ao valor de 1 aluguel e meio. Para renovações, não consideramos o pagamento de comissões.

Despesas Operacionais: As despesas operacionais são aquelas relativas à operação do imóvel, neste caso cabe ao locatário arcar com as despesas. Após o vencimento do contrato atual e nos períodos de vacâncias as despesas de IPTU (R\$ 6,00/m²/mês) e Condomínio/Manutenção (R\$ 1,50/m²/mês) foram consideradas.

Gestão de Locação: Durante o período do contrato vigente não incidirá despesas com gestão de locação, a atual gestão é feita pelo fundo. Após o período do contrato estima-se que as despesas operacionais de gestão de locação equivalerão a 1,0% da Receita Potencial.

Vacância entre Contratos: Assume-se a ocorrência com a probabilidade de que 25% dos contratos não serão renovados e que, portanto, o imóvel será submetido a um período de vacância de 1,5 meses entre o período de transição para a comercialização e adequação do espaço.

Fundo De Reposição do Ativo: O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação, 2,0% sobre a Receita Potencial de Aluguel, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do empreendimento para mantê-lo no padrão atual, incidindo apenas nos cinco últimos períodos do horizonte da análise.

CAPEX: Não foram projetadas despesas de capital ou investimento.

Comissão de Venda: A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 2,0% do valor de venda.

O valor do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado à taxa de 10,50% a.a. A taxa de desconto utilizada leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação. Além disso, considera as atuais práticas de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes e a expertise de mercado da Capright.

Ao final do fluxo de caixa foi simulada a venda da propriedade (valor residual) por meio da aplicação do princípio da perpetuidade. Para isso, o desinvestimento foi calculado pela aplicação do *terminal cap rate* de 8,75%.

FLUXO DE CAIXA

Período	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RECEITA																
Locação	R\$ 4.501.560	R\$ 4.726.638	R\$ 4.962.970	R\$ 5.211.118	R\$ 5.471.674	R\$ 5.745.268	R\$ 6.032.521	R\$ 6.334.147	R\$ 6.650.854	R\$ 6.983.397	R\$ 7.332.567	R\$ 7.699.195	R\$ 8.084.155	R\$ 8.488.363	R\$ 8.912.781	R\$ 9.364.852
Despesas Reembolsáveis	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 96.136
Vacância/Implicância/Carencia	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ -1.073.160
RECEITA BRUTA	R\$ 4.501.560	R\$ 4.726.638	R\$ 4.962.970	R\$ 5.211.118	R\$ 5.471.674	R\$ 5.745.268	R\$ 6.032.521	R\$ 6.334.147	R\$ 6.650.854	R\$ 6.983.397	R\$ 7.332.567	R\$ 7.699.195	R\$ 8.084.155	R\$ 8.488.363	R\$ 8.912.781	R\$ 9.364.828
DESPESAS																
IPTU	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Condomínio	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Management Fee	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 96.148
Despesas Não-Reembolsáveis	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
TOTAL DESPESAS OPERACIONAIS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 96.148
RECEITA LÍQUIDA	R\$ 4.501.560	R\$ 4.726.638	R\$ 4.962.970	R\$ 5.211.118	R\$ 5.471.674	R\$ 5.745.268	R\$ 6.032.521	R\$ 6.334.147	R\$ 6.650.854	R\$ 6.983.397	R\$ 7.332.567	R\$ 7.699.195	R\$ 8.084.155	R\$ 8.488.363	R\$ 8.912.781	R\$ 9.364.880
Comissão de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 220.834
Fundo de Reposição	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 153.864	R\$ 161.683	R\$ 169.767	R\$ 174.296	R\$ 196.185
CAPEX	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Total de Comissão e FRA	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 153.864	R\$ 161.683	R\$ 169.767	R\$ 174.296	R\$ 417.119
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO	R\$ 4.501.560	R\$ 4.726.638	R\$ 4.962.970	R\$ 5.211.118	R\$ 5.471.674	R\$ 5.745.268	R\$ 6.032.521	R\$ 6.334.147	R\$ 6.650.854	R\$ 6.983.397	R\$ 7.332.567	R\$ 7.545.211	R\$ 7.922.472	R\$ 8.318.596	R\$ 8.734.525	R\$ 9.101.561
VALOR DO ATIVO	R\$ 69.370.000															

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Taxa de Desconto:			10,50%
Taxa de Perpetuidade 16º Ano:			8,75%
Comissões:			2,00%
Receita Líquida Operacional (NOI):			R\$ 10.280.174
Valor de Venda:			R\$ 115.137.949
Ano Terminando	Receita Líquida	Fator Taxa de Desconto	Valor Presente
2021	R\$ 4.501.560	0,904977	R\$ 4.073.810
2022	R\$ 4.726.638	0,818984	R\$ 3.871.041
2023	R\$ 4.962.970	0,741162	R\$ 3.678.365
2024	R\$ 5.211.118	0,670735	R\$ 3.495.279
2025	R\$ 5.471.674	0,607000	R\$ 3.321.305
2026	R\$ 5.745.258	0,549321	R\$ 3.155.992
2027	R\$ 6.032.521	0,497123	R\$ 2.998.906
2028	R\$ 6.334.147	0,449885	R\$ 2.849.639
2029	R\$ 6.650.854	0,407136	R\$ 2.707.802
2030	R\$ 6.983.397	0,368449	R\$ 2.573.025
2031	R\$ 7.332.567	0,333438	R\$ 2.444.956
2032	R\$ 7.545.211	0,301754	R\$ 2.276.796
2033	R\$ 7.922.472	0,273080	R\$ 2.163.471
2034	R\$ 8.318.596	0,247132	R\$ 2.055.787
2035	R\$ 8.734.525	0,223648	R\$ 1.953.463
2035	R\$ 115.137.949	0,223648	R\$ 25.750.420
Valor			R\$ 69.370.057
Valor Arredondado			R\$ 69.370.000

CONCLUSÃO

Fatores importantes que são considerados pelos investidores ao analisar a compra de um ativo são os custos de ocupação, período do(s) contrato(s), qualidade do(s) inquilino(s), localização, tipologia e a condição física geral, *layout* e apelo estético do imóvel. De acordo com nossa expertise de mercado, o valor que melhor representa a precificação do ativo é representada pelo Método da Capitalização da Renda.

Com isso, de acordo com os indícios de mercado e da região na qual o imóvel está inserido, concluímos que o valor do imóvel, na data base de outubro de 2020, é de:

R\$ 69.370.000,00

(SESSENTA E NOVE MILHÕES, TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS)

Atenciosamente,

CAPRIGHT

Ana Ribeiro

Ana C. Ribeiro, MRICS
Managing Director

Daniel Mourão

Daniel Mourão
Real Estate Manager
CREA: 5069461888 SP

PREMISSAS E LIMITAÇÕES QUANTO AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS

A presente avaliação foi elaborada seguindo as seguintes premissas e limitações:

1. Foram utilizadas informações e dados fornecidos pelo contratante por escrito, verbalmente e/ou em materiais eletrônicos durante todo o processo deste trabalho. A *Capright* considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para o uso neste relatório.
2. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que as informações fornecidas pelo cliente são corretas. A *Capright* Brasil, Ltda não tem nenhuma razão para acreditar que as informações fornecidas contêm qualquer erro material, mas não pode garantir a sua veracidade.
3. As áreas fornecidas pelo cliente não foram aferidas (medidas) in loco. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e reservamo-nos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano nas informações cedidas pelo cliente. Assim, recomendamos ao cliente analisar cuidadosamente todas as premissas, cálculos relevantes, e conclusões de valor dentro de 30 dias após a entrega do relatório, comprometendo-se de notificar à *Capright* Brasil, Ltda caso haja algum erro.
4. Exceto quando especificado no relatório, presume-se como bom título de propriedade aquele sem ônus. Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnica, documental, fiscal, etc) que venham impossibilitar ou interferir com o processo de comercialização. A *Capright* Brasil, Ltda não fez averiguações detalhadas na documentação do imóvel, e a avaliação não tem a finalidade de confirmar o título de propriedade. A *Capright* Brasil, Ltda não se responsabiliza por perdas e danos que venham resultar de comprometimentos documentais, e neste caso recomenda acionar uma empresa qualificada na análise de tais documentos.
5. Não foram realizadas 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.
6. Não foram realizadas consultas 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).
7. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.

8. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que não há no imóvel vestígios arqueológicos, passivos sanitários e passivos ambientais com substâncias tóxicas ou prejudiciais à saúde. A *Capright* Brasil, Ltda não realizou quaisquer estudos ambientais de solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias tóxicas e nocivas, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A presença de substâncias tóxicas como amianto, água contaminada e outros materiais de risco podem afetar o valor do imóvel. A *Capright* Brasil, Ltda não é uma empresa especializada em assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados baseiam-se no pressuposto que não há substâncias deste tipo sobre ou no imóvel. Reservamo-nos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
9. A *Capright* não poderá assumir qualquer responsabilidade pela existência de patologias de construção do(s) imóvel(is), sejam elas, 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.
10. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que não houve nenhuma alteração no zoneamento ou legislação que rege a utilização, densidade e uso do imóvel. Informações de planejamento urbano são obtidas verbalmente de autoridades locais responsáveis. Porém se houver necessidade de comprovação, recomendamos que tal sejam obtidas através de empresas especializadas no ramo. Presume-se que o imóvel tem, ou pode obter as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.
11. Este relatório foi elaborado para o Cliente, e é destinado somente ao uso do Cliente. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela *Capright* Brasil, Ltda. O Cliente se compromete a não divulgar este relatório ao público ou de utilizá-lo para persuadir terceiros na compra ou venda do imóvel avaliado.
12. Exceto quando especificado, nada contido neste relatório deve ser interpretado de forma a representar uma recomendação da *Capright* Brasil, Ltda, direta ou indireta, de compra ou venda do imóvel ou do(s) valor(es) estabelecidos. O relatório é dirigido ao Cliente, e a *Capright* Brasil, Ltda não deve responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho.
13. A *Capright* declara e garante não ter qualquer vínculo, inclusive financeiro, com as decisões imobiliárias sobre o gerenciamento do(s) imóvel(is) avaliado(s).
14. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e a *Capright* Brasil, Ltda não assume responsabilidades por mudanças de comportamento do mercado. Projeções podem ser afetadas por circunstâncias além do controle ou conhecimento da *Capright* Brasil, Ltda.

15. *Capright* Brasil, Ltda presume que os leitores deste laudo de avaliação são bem versados nas normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

16. Ressaltamos que a relação entre a *Capright* e o contratante não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados à nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa. Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesse que possa influenciar este trabalho.