

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
USO RESTRITO**

**LAP 0923 50 2016**

**TREVISO FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**

**Março 2016**

*Loja Colatoni*

São Paulo, 22 de março de 2016

Nossa Referência: LAP 0923 50 2016

Sr. João Carlos Mansur

TREVISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO F II

São Paulo - SP

Prezado Senhor,

Atendendo solicitação de V.S.as apresentamos a seguir nosso Laudo de Avaliação Patrimonial do imóvel localizado na Rua Cassiano Castelo, 154, centro da Cidade de Colatina, Estado do Espírito Santo.

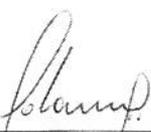
Somos registrados CORECON - Conselho Regional de Economia sob o nº 5496 e no CREA - Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia sob o nº 0722510.

Nossos serviços têm o respaldo da experiência de nossos partners, os quais têm atendido clientes no Brasil e no exterior que estejam sujeitos às normativas:

- ✓ CVM - Comissão de Valores Mobiliários;
- ✓ FASB - Financial Accounting Standards Board;
- ✓ IFRS - International Financial Reporting Standards.

Desde já permanecemos ao dispor de V.S.as para quaisquer esclarecimentos eventualmente necessários.

Atenciosamente

  
\_\_\_\_\_  
Marcelo Solarino  
York & Partners Consultoria  
CREA Nº 0722510

---

## I. SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado por:

TREVISO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO F II

## II. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Venda, do imóvel localizado na Rua Cassiano Castelo, 154, centro da Cidade de Colatina, Estado do Espírito Santo.

O resultado da avaliação, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do laudo e em seus anexos.

---

### III. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes às propriedades avaliadas. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e que não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizadas na formulação desta análise.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual, federal ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

O valor ou valores aqui apresentados, baseiam-se nos pressupostos mencionados e são válidos somente para os propósitos declarados.

Os dados de valor, aos quais se aplicam as conclusões e opiniões aqui expressas, estão descritos neste relatório. A opinião aqui declarada baseou-se na situação da economia nacional e no poder de compra da moeda local na data base do laudo.

O testemunho ou comparecimento a um tribunal ou qualquer outra audiência não são necessários em razão desta avaliação, a menos que sejam feitos arranjos prévios para isso, com razoável antecedência.

---

## IV. CONDIÇÕES GERAIS DO SERVIÇO

Nosso trabalho foi realizado de acordo com as normas profissionais e nossa remuneração não esteve de forma alguma condicionada às nossas conclusões de valor. Assumimos, sem verificação independente, a precisão de todos os dados a nós fornecidos. Atuamos como contratado independente e nos reservamos o direito de sub-contratar. Todos os arquivos, papéis ou documentos desenvolvidos por nós durante o curso deste serviço são de nossa propriedade. Esses dados serão retidos por pelo menos cinco anos.

Nosso relatório deverá ser utilizado somente para os propósitos específicos aqui estipulados e qualquer outro uso será inválido. Nenhuma afirmação poderá ser feita por terceiros sem o nosso prévio consentimento por escrito.

Os senhores poderão mostrar este relatório para aqueles que precisem rever as informações contidas nele, mas ninguém deverá considerá-lo um substituto para sua própria diligência.

Nenhuma referência poderá ser feita ao nosso nome ou nosso relatório, no todo ou em parte, em qualquer documento preparado e/ou distribuído para terceiros sem o nosso consentimento prévio por escrito.

Os senhores concordam em nos indenizar e proteger de toda e qualquer perda, reclamação, ação, dano, despesa ou encargo, incluindo os honorários advocatícios, aos quais possamos ficar sujeitos em decorrência deste serviço.

Você não será responsável por nossa negligência. Sua obrigação de indenização e reembolso se estenderá a qualquer pessoa de controle da York, incluindo qualquer diretor, funcionário, sub-contratado, afiliado ou agente.

Nós nos reservamos o direito de incluir o nome da sua companhia em nossa lista de clientes, mas manteremos a confidencialidade de todas as conversações, documentos fornecidos e conteúdo de nossos relatórios, sujeitos a processo administrativo ou legal.

Estas condições só poderão ser modificadas por meio de documentos escritos, assinados por ambas partes.

---

## V. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Conforme nosso melhor entendimento, certificamos que:

- As declarações contidas neste relatório são verdadeiras e corretas.
- As análises, opiniões e conclusões relatadas estão limitadas somente pelos pressupostos e condições limitantes e representam análises profissionais imparciais, opiniões e conclusões da York.
- A York não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.
- A remuneração da York não está condicionada a nenhuma ação e nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.
- As análises, opiniões e conclusões foram desenvolvidas e este relatório foi preparado em conformidade com as normas profissionais e o código de ética do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

---

## VI. METODOLOGIA

### VI.1. NORMAS TÉCNICAS

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens - NBR 14653-1:2001 - no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

NBR 5676: 1990 (antiga NB502) - Avaliação de Imóveis Urbanos

NBR 8951: 1985 (antiga NB 899) - Avaliação de Glebas Urbanizáveis

NBR 8976: 1985 (antiga NB 900) - Avaliação de Unidades Padronizadas

NBR 13820: 1997 - Avaliação de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos, para imóveis rurais deve ser consultada a NBR 14653-3).

### VI.2. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

#### VI.2. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Entendemos que preferencialmente deve-se buscar a fundamentação dos valores pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do cálculo de inferência estatística, entretanto, devido as características do imóvel “empreendimento de uso comercial” não conseguimos identificar uma quantidade mínima de amostras em oferta e ou transacionadas que nos permitam adotar esse método.

O critério da pesquisa por inferência estatística para análise e tratamento da amostra de mercado é utilizada quando há uma amostra considerável de elementos, para que assim seja possível desenvolver um modelo de regressão incluindo todas as variáveis que estão relacionadas ao valor do bem.

---

Assim no presente caso, dentre os métodos disponíveis, optamos pelo “Método Evolutivo” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” e o valor das edificações e benfeitorias pelo “Método da Quantificação de Custo”, onde:

**MÉTODO EVOLUTIVO**

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

**MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO**

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Ressaltamos, que trata-se de um **Laudo de Avaliação de Uso Restrito**, conforme ABNT NBR 14653-1:2001, item 15.2, que dispensa a especificação da avaliação, bem como está sendo elaborado segundo condições pré-estabelecidas entre contratante e contratado, mas sem transgredir esta norma e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros.

Para elaboração deste Laudo de Avaliação de Uso Restrito, cabe salientar que de comum acordo o trabalho foi baseado em atualização de pesquisa imobiliária sem realização de vistoria atual no imóvel, desta forma as fotos utilizadas são ilustrativas podendo não caracterizar de forma fidedigna o imóvel e outras características do local.

### VI.3. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com a necessidade do solicitante, no presente laudo definimos os **Valores de Mercado de Compra e Liquidação Forçada** do imóvel cuja definição técnica é a seguinte:

**Valor de Mercado de compra e venda:** é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem , numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra.

**Valor de Liquidação Forçada:** é o preço que uma propriedade terá na condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.



## VII.2. REGIÃO CIRCUNVIZINHA

### A) Melhoramentos Públicos Locais

<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elétrica
<input checked="" type="checkbox"/>	Água potável	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone
<input checked="" type="checkbox"/>	Águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás canalizado

### B) Vizinhança

Ocupação Predominante:	Comercial/Residencial						
Densidade de ocupação:	Alta	<input checked="" type="checkbox"/>	Média/Alta	Média	<input type="checkbox"/>	Média/Baixa	Baixa
Padrão Econômico:	Alto	<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo	Baixo
Distribuição da Ocupação:	Predominantemente horizontal						



Aspecto geral da vizinhança





## VIII.3. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

<b>A) Rua Cassiano Castelo</b>			
Tipo de via:	Secundária	Pavimentação:	Asfalto
Perfil (no trecho):	Plano	Tráfego:	Médio
Pista:	2 vias de rolamento	Nível Comercial:	Alto
Mãos de Direção:	Única	Iluminação Pública:	Luminarias comuns



Vista geral da Rua Cassiano Castelo.

<b>B) Rua Alexandre Calmon</b>			
Tipo de via:	Secundária	Pavimentação:	Asfalto
Perfil (no trecho):	Plano	Tráfego:	Médio
Pista:	2 vias de rolamento	Nível Comercial:	Alto
Mãos de Direção:	Única	Iluminação Pública:	Luminarias comuns



Vista geral da Rua Alexandre Calmon.

## VIII.4. TERRENO

Área do Terreno:	701,77 m <sup>2</sup> (conforme Escritura)
Formato:	Regular
Superfície:	Seca
Topografia:	Plana
Observação:	A área do terreno foi obtida considerando-se que o pavimento térreo do prédio ocupa todo o terreno.

## VIII.5. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

### 01. Prédio Comercial

Estrutura:	Concreto armado	Tipo:	Loja	Padrão:	Médio
Fechamento Lateral:	Alvenaria				
Revestimento externo:	Revestimento em massa com pintura à base de látex	Pé direito Livre:	2,4 a 3,2 m		
Cobertura:	Telhas tipo "W" de fibro cimento sobre laje				
Idade/Conservação:	10 anos - entre novo e regular	Pavimentos:	03		
Dependências:	Térreo - Loja / Intermediário - Refeitório, Vestiários e Sanitários / 1º Andar - Depósito				
Construções de Apoio:					
Área Construída:	1.523,59 m <sup>2</sup> informado na Escritura Publica de Compra e Venda / O térreo e o 1º pavimento possuem 701,77 m <sup>2</sup> cada, a pavimento intermediário possui 120,05 m <sup>2</sup> , que totaliza 1.523,59 m <sup>2</sup> . Não recebemos as plantas da edificação e, portanto, não teceremos maiores comentários.				
Acabamentos internos:	Pisos	Cerâmica no térreo, cimentado no 1º andar e cerâmica no intermediário.			
	Paredes	Pintura látex sobre massa, azulejadas			
	Teto:	Forro de gesso no térreo / nos demais pisos laje aparente.			





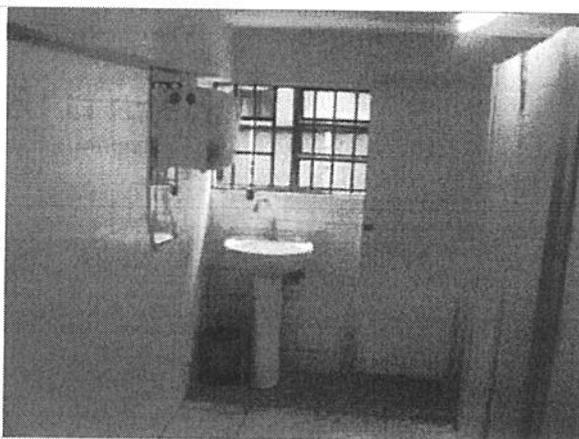
Vista Parcial Interna - Térreo - Loja.



Vista Parcial Externa.



Vista Parcial Interna - Intermediário



Vista Parcial Interna. - Intermediário



Vista Parcial Interna - 1º Andar



Vista Parcial Interna - 1º Andar

---

## IX. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### IX.1. VALOR DO TERRENO

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando e que devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

## IX.2. VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Para a determinação do custo das construções, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação
a	Novo
b	entre novo e regular
c	Regular
d	entre regular e reparos simples
e	reparos simples
f	entre reparos simples e importantes
g	reparos importantes
h	entre reparos importantes e sem valor
i	sem valor

---

### IX.3. VALOR DE MERCADO

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado.

### IX.4. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do valor de liquidação forçada, foi determinado um deságio a título de comercialização a curto prazo conforme fundamentos econômicos, considerando a seguinte taxa de desconto:

$$Fd = \frac{1}{(1 + i)^n}$$

Onde:

Fd = fator Deságio

I = taxa de remuneração do capital

n = estimativa do prazo de absorção do imóvel

Considerando uma taxa de remuneração do capital em 7,50 % a.a e uma estimativa de comercialização do imóvel em um prazo de 24 meses, obtemos um fator de deságio de 0,8237 sobre o valor de mercado.

Como não existe uma metodologia específica para determinar uma data para a comercialização de um imóvel, pois a mesma está vinculada as leis de mercado. Adotamos uma estimativa do prazo de absorção com base em opiniões dos profissionais do mercado local, considerando um prazo médio do imóvel exposto ao mercado aberto, sem nenhuma operação financeira ou contrato de locação vinculado, estando totalmente desocupado para ser oferecido ao mercado.

## IX.5. ANÁLISE DE MERCADO

Podemos dizer que para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio/alto**, resultando em uma absorção **normal**, em uma conjuntura de mercado **equilibrada**.

Conforme análise feita, concluímos que o aproveitamento eficiente do imóvel com a realização de um complexo comercial “mix de lojas”, está adequado. A localização é excelente para o Empreendimento observando no seu entorno a existência de um shopping e de lojas de Varejo já instaladas o que determinam um fluxo intenso de consumidores e conseqüentemente um pólo de consumo.

Assim sendo, entendemos que a manutenção desse mix de lojas mantém-se viável.

## IX.6. MEMORIAL DE CÁLCULO

De acordo com as análises, concluímos:

Denominação	Área (m <sup>2</sup> )	Unit. R\$	Id. ap.	Est. Cons.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	701,77	5.236,62						3.674.903	3.674.903
<b>Edificações</b>									
Loja Colatina	1.523,59	4.450,00	10	b	60	49	0,90	6.779.976	6.101.978
<b>Subtotal Edificações</b>	<b>1.523,59</b>	<b>4.450,00</b>						<b>6.779.976</b>	<b>6.101.978</b>
<b>Custos</b>								<b>10.454.879</b>	<b>9.776.881</b>
<b>Valor de Mercado</b>							F. Comercialização 1,0000		<b>9.777.000</b>
<b>Valor de Liquidação Forçada</b>							F. Deságio 0,8237		<b>8.053.000</b>

---

## X. CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados, concluí-se os seguintes valores para o imóvel avaliando, para a data base de março de 2016.

### VALOR DE MERCADO

VM = R\$9.777.000,00 (nove milhões, setecentos e setenta e sete mil reais)

### VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VLF = R\$ 8.053.000,00 (oito milhões e cinqüenta e três mil reais)

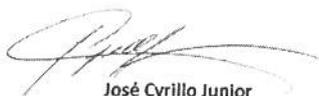
É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

---

## XI. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, composto de 20 (vinte) folhas impressas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 30 de março de 2016.



José Cyrillo Junior  
Engenheiro Civil  
CREA Nº 0600182099