



Avaliação de Terreno

Laudo de Avaliação

Nº 16.372/2026

Preparado para: Fundo de Investimento Imobiliário BIOTIC
Referência: Parque Tecnológico Capital Digital LT 01 (Biotic) –
Brasília – DF

Junho, 2026

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Barueri, 10 de junho de 2026

À

Fundo de Investimento Imobiliário 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 10.968/2026, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 27 de maio de 2026, a fim de estimar seu valor de venda para demonstrações financeiras do Fundo.

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 TECHNICAL SERVICES LTDA

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | CIVAS

Responsável Técnico

ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	4
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO	5
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	7
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
4.1	ASPECTOS DA REGIÃO	8
4.2	EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS	10
4.3	ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO	10
4.4	ENTORNO IMEDIATO	10
4.5	ZONEAMENTO	11
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	12
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO	12
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	17
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS	17
7.2	METODOLOGIA	17
7.3	VALOR DE VENDA	17
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	17
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	18
7.3.3	ÁREA HOMOGENEIZADA DO TERRENO	19
7.3.4	SITUAÇÃO PARADIGMA	20
7.3.5	VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO TERRENO	20
7.3.6	VALOR DE MERCADO	20
8.	TERMO DE ENCERRAMENTO	22

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

III – TRATAMENTO POR FATORES

V – DOCUMENTOS

VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES
LIMITANTES

II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VI – TABELAS DE AVALIAÇÃO

VIII – DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Terreno em Brasília – DF

Solicitante:	Fundo de Investimento Imobiliário BIOTIC
Finalidade e Uso pretendido:	Estimativa do valor de venda para demonstrações do Fundo
Data de Referência:	Junho de 2026
Data da Vistoria:	27 de maio de 2026
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 para Venda:	R\$ 1.060.000.000,00 (Um bilhão e sessenta 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 10.968/2026, a Colliers Technical Services Ltda (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Parque Tecnológico Capital Digital LT 01 – Lote 1 – Brasília – DF, para a data-base de junho de 2026 para Fundo de Investimento Imobiliário BIOTIC, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor de venda do referido imóvel localizado em Brasília - DF para demonstrações financeiras do Fundo, 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, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, 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.

Este documento foi preparado considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2025 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 de Mercado.

A principal base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para Venda, definido pelo *Red Book* como *“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”*¹

¹ Tradução livre para *“Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”* – Red Book.

Outras considerações:

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

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

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

Justificativa sobre metodologias

Embora o método involutivo possa ser considerado na avaliação do imóvel, sua aplicação em um cenário de insuficiência de informações sobre os parâmetros urbanísticos fixos por parte do órgão público e a falta de projeto ou memorial descritivo de projeto por parte cliente, torna a análise excessivamente subjetiva.

De acordo com a NBR 14653-1, item 7.5, "A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado."

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
Ficha Cadastral – GIU	958.898,000 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 REGIÃO

Endereço:	Parque Tecnológico Capital Digital LT 01
Cidade – 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

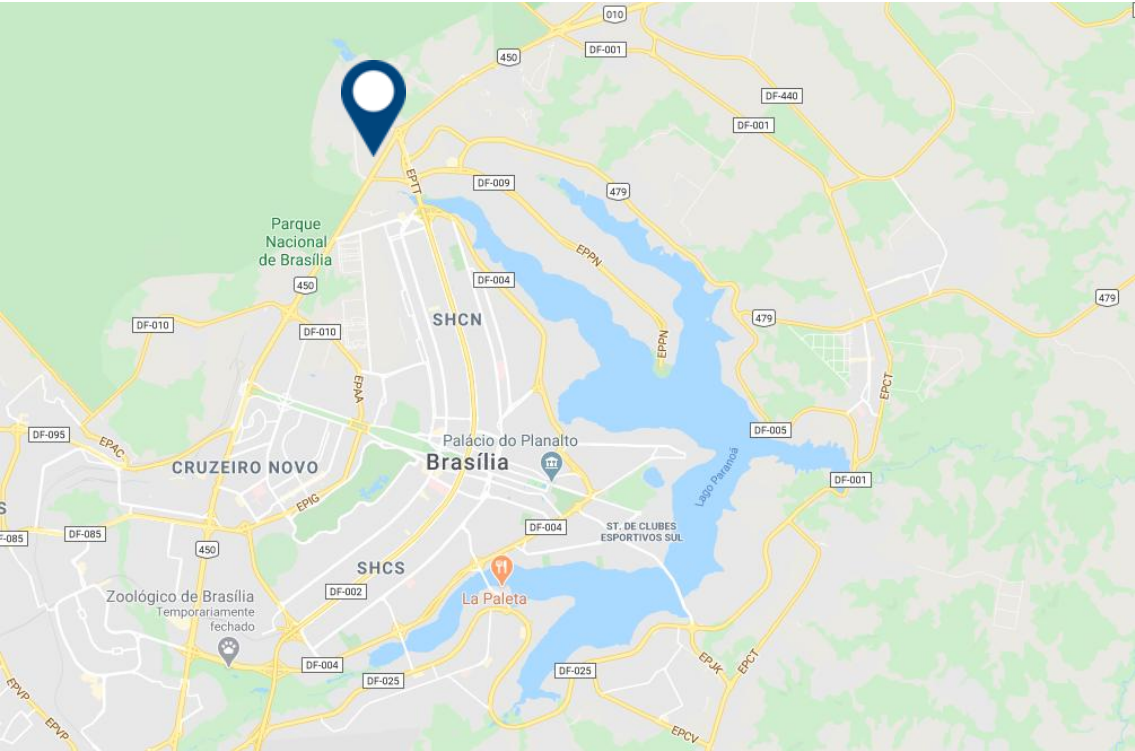


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

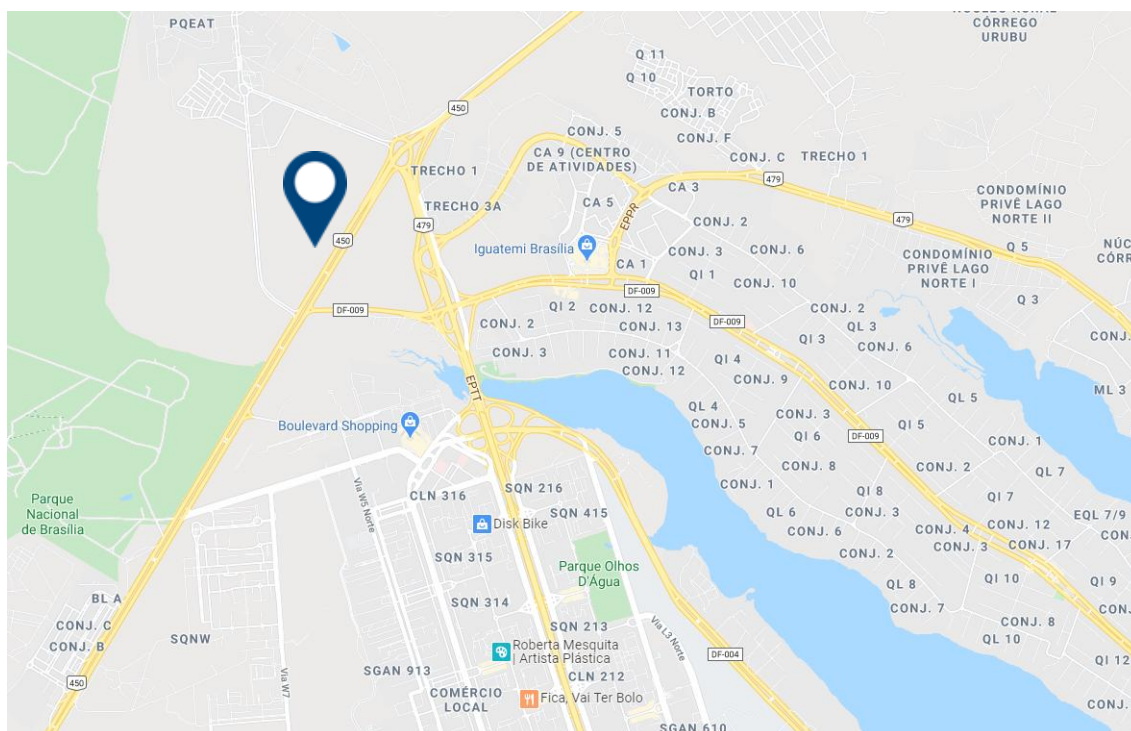


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

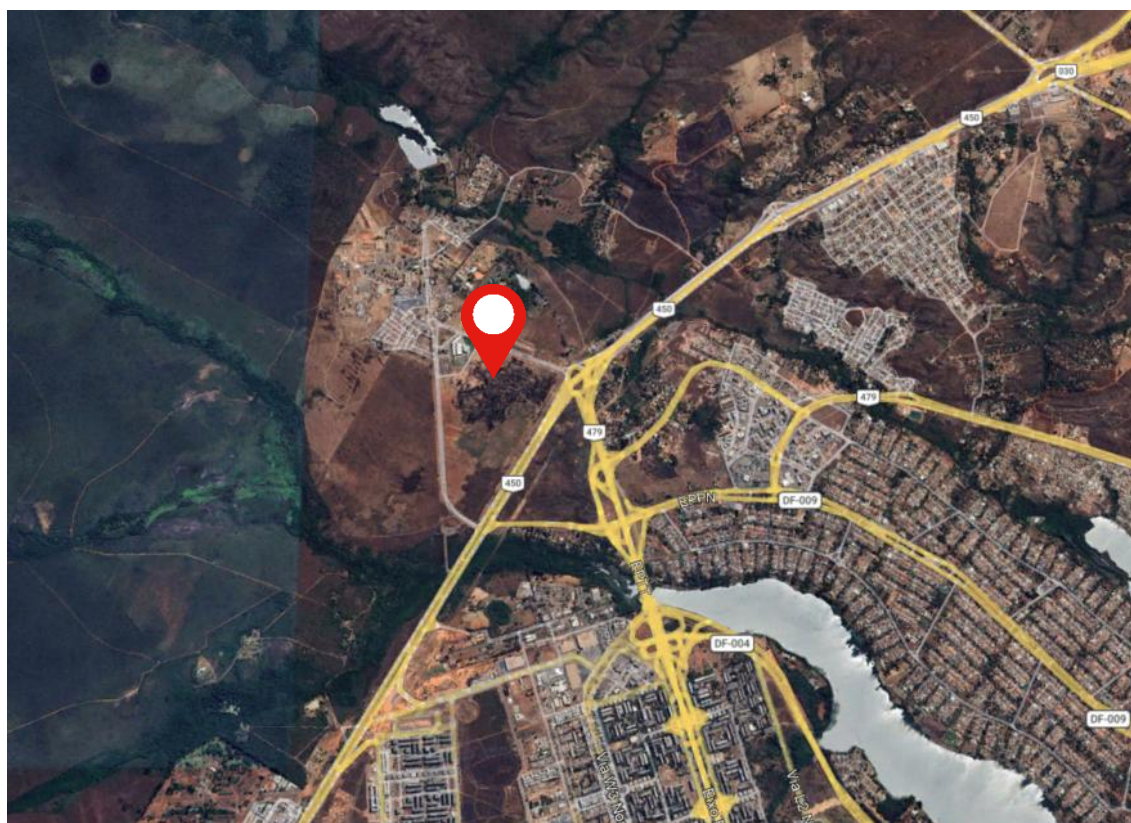


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Rede de Água:	: Sim
Energia Elétrica:	: Sim
Esgoto Pluvial:	: Sim
Esgoto Sanitário:	: Sim
Iluminação Pública:	: Sim
Telefone:	: Sim
Gás Canalizado	: Não
Pavimentação:	: Asfalto/Concreto Liso

4.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

Comércio:	: De 500m a 1.000m
Escola:	: De 500m a 1.000m
Serviços Médicos:	: De 500m a 1.000m
Recreação de Lazer:	: Acima de 1.000m
Correio:	: Acima de 1.000m
Agências Bancárias:	: De 500m a 1.000m
Transporte:	: No local

4.4 ENTORNO IMEDIATO

Ocupação da Região	: Mista
Ocupação Residencial	: Expressiva de Padrão Médio
Ocupação Comercial	: Expressiva de Padrão Médio
Ocupação Industrial	: Expressiva de Padrão Médio
Distância do Centro	: 7 Km
Principais Vias de Acesso	: Estrada Parque e Indústria Abastecimento EPIA (BR-450), Eixo Rodoviário de Brasília (DF-002)
Pontos de Destaque:	: Centro de processamento de dados e concessionária de Infraestrutura

4.5 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:

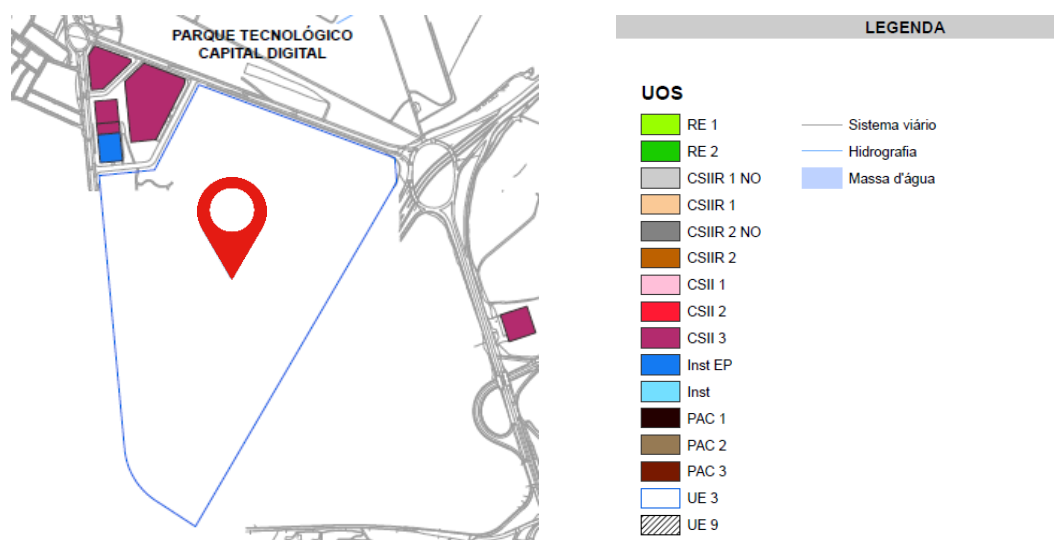


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO CONFORME LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO – FONTE: LEI ZONEAMENTO/ PLANO DIRETOR

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

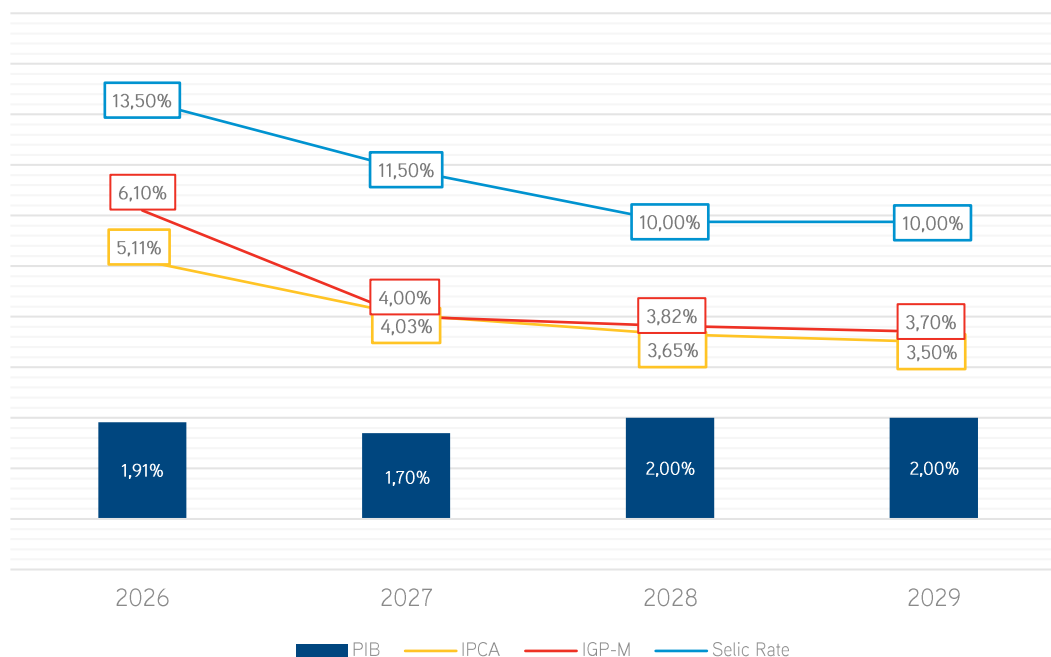
A economia brasileira registrou crescimento de 1,1% no primeiro trimestre, segundo dados oficiais do Produto Interno Bruto (PIB) divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). O resultado, marginalmente acima das expectativas do mercado, representou também uma expansão de 1,8% em comparação com o mesmo período de 2025. O setor com melhor desempenho no período foi a agropecuária, que registrou crescimento de 2,0%, sendo responsável por parcela significativa da expansão econômica, com bom desempenho para os setores de indústria (1,0%) e serviços (0,5%). Houve também crescimento no consumo das famílias (1,0%) e crescimento nos investimentos no país (3,5%). De acordo com projeções, o Fundo Monetário Internacional (FMI) prevê um retorno do Brasil como 10ª economia global, ultrapassando o Canadá, em 2026.

O desempenho da economia brasileira sofre forte influência do contexto geopolítico internacional, que atualmente é marcado por conflitos, principalmente no Oriente Médio, que teve como consequência a interrupção do fluxo de petróleo pelo Estreito de Ormuz. Essa interrupção tem provocado impacto direto na produção e trânsito de petróleo, consequentemente ocasionando alta nos valores comercializados assim como em toda a indústria de energia e derivados de petróleo. De forma indireta, esse cenário tem como reflexo uma projeção maior da inflação e diminuição na perspectiva de crescimento da economia. Ainda, a política tarifária promovida pelos Estados Unidos novamente cria incertezas para economia global. Frente a esse cenário o FMI diminuiu a previsão do crescimento da economia mundial, enquanto aumentou o risco para uma recessão, atualmente podendo ser considerado de moderado a alto.

No cenário brasileiro, assim como para o restante do mundo, o cenário internacional influencia negativamente o desempenho econômico, de forma direta, como acontece a partir da imposição de tarifas, como indiretamente, pelo reflexo no mercado de energia, mas também para os insumos utilizados na produção agrícola e para indústria. Contudo, existem reflexos positivos desse contexto. Um deles é um aumento geral no preço de *commodities*, que favorecem a parte da economia brasileira voltada à exportação. Outro fator é o aumento na captação de investimentos estrangeiros, atraídos por um cenário estável e seguro, gerado em grande parte pela manutenção da alta na taxa básica de juros (Selic).

O cenário de instabilidade de internacional é um dos principais fatores que reforçam a ideia de manutenção da taxa de juros em um patamar alto. Além de fortalecer o cenário de captação de investimentos no país, a taxa é ferramenta para resguardar a economia de uma inflação futura, condição observada a partir da alta do preço do petróleo observadas a partir dos conflitos correntes. A pesquisa Termômetro do Copom apontou que a partir de junho, houve mudança de opinião das principais instituições financeiras do país sobre a tendência para Selic que, desde janeiro, matinha uma opinião majoritária de queda.

Principais Indicadores Econômicos - Previsões



Fonte: Projeções do Relatório Focus, gráfico produzido pela Colliers

O Relatório Focus do Banco Central, divulgado em 05/06/2026, projeta crescimento do PIB brasileiro de aproximadamente 1,91% em 2026, indicando desaceleração da atividade econômica em relação ao ano anterior. Para os anos seguintes, as projeções apontam crescimento gradual, em torno de 1,70% em 2027 e próximo de 2,00% entre 2028 e 2029. Em relação à inflação, as expectativas de mercado indicam IPCA de aproximadamente 5,11% em 2026, ainda pressionado pelos efeitos do cenário internacional e dos preços de commodities, com expectativa de convergência gradual para patamares próximos à meta a partir de 2027. Quanto à política monetária, a taxa Selic, atualmente em 14,50% ao ano, possui expectativa de encerramento de 2026 em torno de 13,50%, com perspectiva de continuidade da trajetória de redução gradual ao longo dos próximos anos, podendo atingir níveis próximos de 10,00% em 2028 e 2029, conforme estimativas do mercado financeiro.

Mercado Imobiliário Local

Brasília destaca-se como um dos principais centros administrativos, econômicos e institucionais do Brasil. A capital federal apresenta características urbanísticas singulares, elevado nível de planejamento territorial e uma economia fortemente vinculada às atividades governamentais. Nas últimas décadas, entretanto, a estrutura econômica local vem passando por um processo gradual de diversificação, reduzindo sua dependência exclusiva do setor público e ampliando a participação de segmentos como serviços especializados, tecnologia, educação, saúde, mercado financeiro e atividades corporativas. A renda média da população permanece entre as mais elevadas do país, sustentando níveis relevantes de consumo, investimentos imobiliários e atração de empresas nacionais e multinacionais. Além disso, a posição geográfica central do Distrito Federal favorece a conectividade com as principais regiões brasileiras, reforçando sua relevância estratégica para negócios e investimentos.

O mercado imobiliário corporativo de Brasília é caracterizado por uma demanda historicamente associada a órgãos públicos, autarquias, empresas estatais, organismos internacionais e prestadores de serviços especializados. As regiões centrais, especialmente os setores Comercial, Bancário e de Autarquias, concentram grande parte dos edifícios corporativos de padrão alto, enquanto áreas como Asa Norte, Asa Sul e o eixo Norte-Sul vêm absorvendo empreendimentos mais modernos voltados ao setor privado. Nos últimos anos, observa-se uma crescente busca por edifícios com especificações técnicas superiores, maior eficiência operacional, sustentabilidade e flexibilidade de ocupação, acompanhando tendências verificadas nos principais mercados corporativos brasileiros. Embora o segmento tenha enfrentado desafios decorrentes da adoção de modelos híbridos de trabalho, a estabilidade institucional da capital federal continua proporcionando demanda consistente por espaços corporativos de qualidade, sobretudo para empresas ligadas aos setores de consultoria, tecnologia, jurídico, financeiro e governamental.

Adicionalmente, Brasília apresenta potencial de expansão para novos empreendimentos corporativos em função da limitada disponibilidade de terrenos bem localizados e da contínua necessidade de modernização do estoque imobiliário existente. Projetos de uso misto, integrando escritórios, comércio, serviços e residências, vêm ganhando relevância em diversas regiões da cidade, alinhados às diretrizes contemporâneas de desenvolvimento urbano. Esse movimento contribui para a valorização de terrenos destinados à incorporação imobiliária, especialmente aqueles inseridos em áreas com infraestrutura consolidada, acesso ao transporte público e proximidade de polos geradores de emprego. A expectativa de médio e longo prazo é de fortalecimento gradual da ocupação corporativa privada, complementando a demanda tradicional oriunda do setor público.

Paralelamente, o Distrito Federal vem consolidando sua posição como um dos mais importantes polos tecnológicos do país. A presença de instituições como a Universidade de Brasília (UnB), centros de pesquisa, empresas públicas de tecnologia, startups e aceleradoras de negócios criam um ambiente favorável à inovação e ao desenvolvimento tecnológico. A proximidade com os órgãos governamentais favorece o desenvolvimento de soluções voltadas à transformação

digital, governo eletrônico, segurança cibernética, inteligência artificial, análise de dados e serviços digitais. Nos últimos anos, o Governo do Distrito Federal tem intensificado políticas de incentivo à inovação, qualificação profissional e atração de investimentos tecnológicos, fortalecendo o posicionamento de Brasília como centro nacional de tecnologia e economia do conhecimento.

Nesse contexto, diversas iniciativas vêm sendo implementadas para ampliar a participação do setor tecnológico na economia local, incluindo projetos de revitalização urbana voltados à criação de polos de inovação e economia criativa. Destaca-se o processo de transformação do Setor Comercial Sul em um polo criativo e tecnológico, iniciativa que busca atrair empresas inovadoras, startups, centros de pesquisa e atividades ligadas à economia digital, contribuindo para a requalificação urbana da região e para a geração de novos empregos qualificados. Esse movimento reforça uma tendência de longo prazo de diversificação econômica e valorização imobiliária associada à inovação, criando perspectivas favoráveis para empreendimentos imobiliários destinados a usos corporativos, tecnológicos e de serviços especializados. Para terrenos em desenvolvimento, especialmente aqueles localizados em áreas estratégicas e com potencial construtivo relevante, o cenário indica oportunidades associadas ao crescimento da economia do conhecimento e a expansão do mercado corporativo moderno.

Observando a oferta de áreas na região, encontraram-se terrenos com dimensões entre 14.000,00 m² a 62.000,00 m² e valores ofertados que variam de R\$ 1.000,00 /m² a R\$ 3.500,00 /m², variação ligada à localização do terreno, tamanho e topografia.

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 para venda:	Pequena
Prazo de Absorção para Venda:	Entre 30 e 36 meses
Público-alvo:	Investidores de Grande Porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

As metodologias aplicadas no trabalho fundamentam-se na NBR-14653 – 2011 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, e 2: Imóveis Urbanos.

No que foi cabível, 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.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2025 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 do valor 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.

7.3 VALOR DE VENDA

7.3.1 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 7 elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, área e topografia 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.

7.3.2 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 10 %, 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.

$$IL = (\sum GI + \sum GII) \times GIII$$

Onde:

IL: Índice Local

GI: Atributos das tabelas do Grupo I

GII: Atributos das tabelas do Grupo II

GIII: Atributos das tabelas do Grupo III

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

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

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:

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

ou,

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

Fator Topografia (Ft)

Para a consideração da influência da topografia dos terrenos nos respectivos valores foram utilizados os coeficientes apresentados nas Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/Departamento São Paulo, conforme a Tabela 2 – Fatores de Topografia constante do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

O fator topografia é calculado pela relação entre o fator topografia referente ao imóvel avaliado ou à situação-paradigma e o referente ao comparativo.

7.3.3 ÁREA HOMOGENEIZADA DO TERRENO

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:

$$\text{Área Homogeneizada: } \text{Área Útil} + \sum [\text{Área de interferência} \times (1 - \text{Fator de Depreciação})]$$

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

Os mesmos pesos e procedimentos foram empregados na homogeneização das áreas dos elementos comparativos.

7.3.4 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
Topografia:	1,00

7.3.5 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO TERRENO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, área e topografia, conforme Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Valor Unitário de Mercado: R\$ 1.148,20 /m²

7.3.6 VALOR DE MERCADO

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

Valor de Mercado: Valor Unitário de Mercado x Área Homogeneizada

Valor de Mercado: R\$ 1.148,20 /m² x 920.353,50 m²

Valor de Mercado: R\$ 1.056.749.888,702

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 1.060.000.000,00

(Um bilhão e sessenta milhões de reais)

Justificativa sobre metodologias

Embora o método involutivo possa ser considerado na avaliação do imóvel, sua aplicação em um cenário de insuficiência de informações sobre os parâmetros urbanísticos fixos por parte do órgão público e a falta de projeto ou memorial descritivo de projeto por parte cliente, torna a análise excessivamente subjetiva.

De acordo com a NBR 14653-1, item 7.5, "A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado."



8. 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 22 (vinte e duas) folhas e 8 (oito) anexos.

Barueri, 10 de junho de 2026

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | CIVAS

Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Vista Geral do acesso



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

Anexo II

Elementos Comparativos

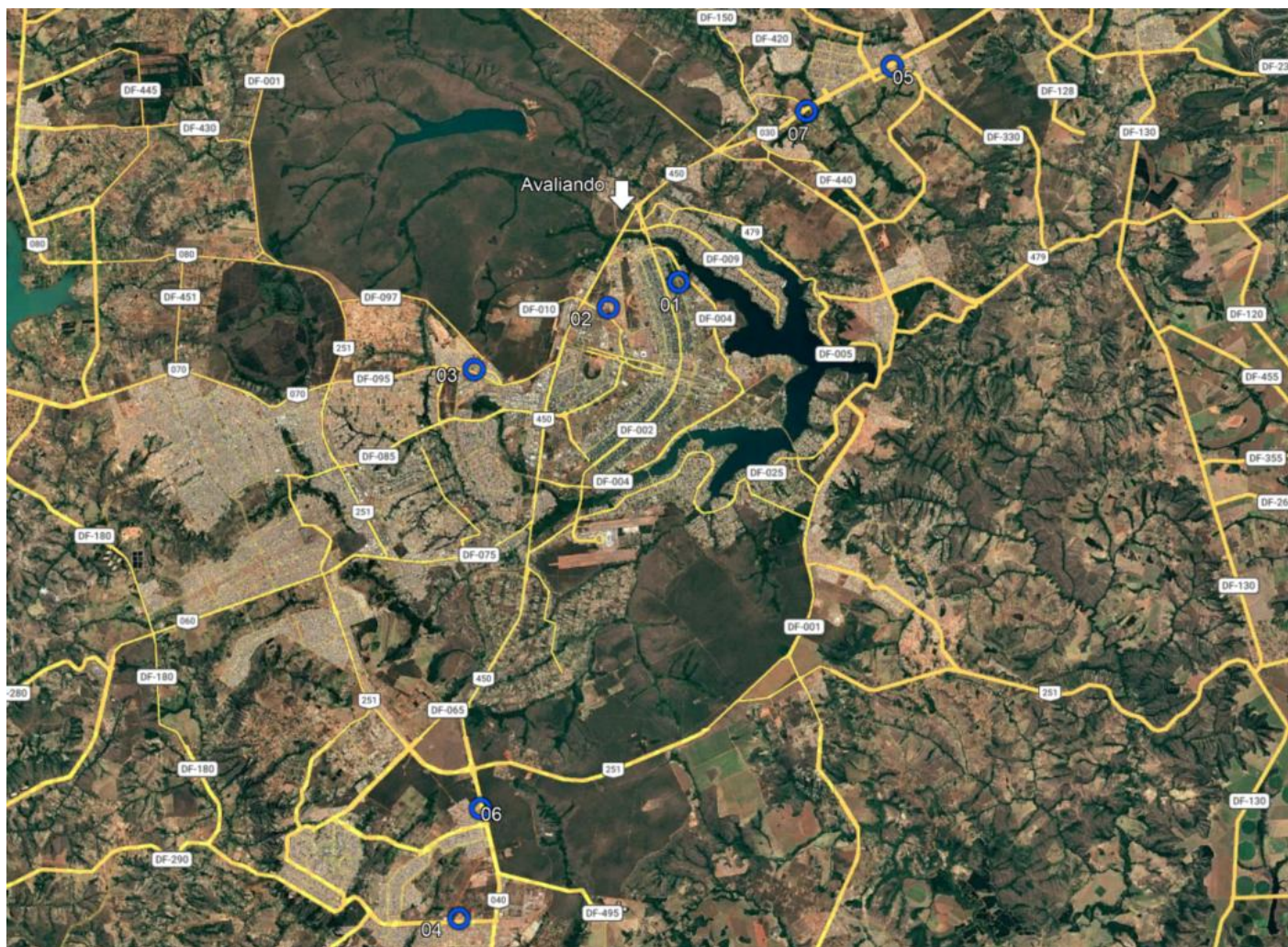


COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

COMPARATIVO DE VENDA

#	Endereço	Índice Localização	Área de Terreno	Topografia	Preço	Preço Unitário	Oferta/ Transação	Fonte de Informação
Objeto	Rodovia Anhanguera, km 99.5, Boa Vista	148,50	958.898,00 m²	Plano	N/A	N/A	N/A	N/A
1	SGAN 612 - Asa Norte - Brasília - UF	180,00	15.000,00 m²	Plano	R\$ 52.000.000,00	R\$ 3.466,67 /m²	Oferta	R Sul -Tel.: (61) 3366-1166
2	SHCNW Trecho 2 - Setor Noroeste - Brasília - UF	149,04	22.500,00 m²	Plano	R\$ 45.000.000,00	R\$ 2.000,00 /m²	Oferta	Lettieri Imobiliária -Tel.: (61) 98426-0600
3	SCIA Conjunto 2 - Guará - Brasília - UF	159,00	14.076,00 m²	Plano	R\$ 30.000.000,00	R\$ 2.131,29 /m²	Oferta	Malta Imóveis -Tel.: (61) 3256-3400/ 99901-3400
4	Rodovia DF-290 - Santa Maria - Brasília - UF	102,30	20.000,00 m²	Plano	R\$ 20.000.000,00	R\$ 1.000,00 /m²	Oferta	Getúlio Romão Escritório Imobiliário -Tel.: (61) 3352-2060/99981-2890
5	Rodovia BR-020 - Setor de Indústria - Sobradinho - UF	107,53	40.000,00 m²	Plano	R\$ 54.000.000,00	R\$ 1.350,00 /m²	Oferta	4D Imóveis -Tel.: (61) 98418-0360
6	Rodovia BR-040 - Santa Maria - Brasília - UF	90,37	20.000,00 m²	Plano	R\$ 22.500.000,00	R\$ 1.125,00 /m²	Oferta	Getúlio Romão Escritório Imobiliário -Tel.: (61) 3352-2060/99981-2890
7	BR-020 - Sobradinho - Brasília - UF	111,51	62.000,00 m²	Plano	R\$ 74.400.000,00	R\$ 1.200,00 /m²	Oferta	Marcelo Sicoli -Tel.: (61) 98162-8891

Localização aproximada dos comparativos:



Anexo III

Tratamento por Fatores

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 Unitário de Terreno *	Fator de Fonte	Fator Transposição	Coefficiente de Área	Fator Topografia	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 3.087,33 /m ²	0,90	0,8250	0,5980	1,0000	0,4230	R\$ 1.305,94 /m ²
2	R\$ 1.800,00 /m ²	0,90	0,9960	0,6290	1,0000	0,6250	R\$ 1.125,00 /m ²
3	R\$ 1.918,16 /m ²	0,90	0,9340	0,5930	1,0000	0,5270	R\$ 1.010,87 /m ²
4	R\$ 900,00 /m ²	0,90	1,4520	0,6200	1,0000	1,0720	R\$ 964,80 /m ²
5	R\$ 1.156,38 /m ²	0,90	1,3810	0,6760	1,0000	1,0570	R\$ 1.222,29 /m ²
6	R\$ 1.012,50 /m ²	0,90	1,6430	0,6200	1,0000	1,2630	R\$ 1.278,79 /m ²
7	R\$ 1.080,00 /m ²	0,90	1,3320	0,7140	1,0000	1,0460	R\$ 1.129,68 /m ²

* 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\$ 8.037,37 /m ²
Total de Comparativos:	7
Média Aritmética (MA):	R\$ 1.148,20 /m ²
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (0,70 x MA):	R\$ 803,74 /m ²
Limite Superior (1,30 x MA):	R\$ 1.492,65 /m ²
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários:	R\$ 8.037,37 /m ²
Total de Comparativos:	7
Valor Unitário Básico:	R\$ 1.148,20 /m ²

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:	7
Número de Graus de Liberdade:	6
Tabela t (t_c de Student):	1,44
Desvio-padrão:	R\$ 129,62 /m ²
Limite Inferior:	R\$ 1.077,65 /m ²
Limite Superior:	R\$ 1.218,75 /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% sejam suficientes para absorver as influências não consideradas”.

CAMPO DE ARBITRIO	
Comparativos Efetivos da Amostra	
Limite Inferior:	R\$ 964,80 /m ²
Limite Superior:	R\$ 1.305,94 /m ²
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior:	R\$ 975,97 /m ²
Limite Superior:	R\$ 1.305,94 /m ²

Anexo IV

Especificação da Avaliação

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

Grau de Fundamentação – Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI				
		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 - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 1.077,65 /m²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 1.218,75 /m²
Amplitude:	R\$ 132,48 /m²
Média:	R\$ 1.148,20 /m²
Amplitude/Média:	11,54%
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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



NOTA:

A documentação utilizada nesta avaliação, bem como todos os demais documentos fornecidos pela cliente, foi discriminada no item 3. Documentação Recebida e estão disponíveis para consulta caso seja necessário.

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 COLLIERS 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 na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(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 COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(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 COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles, aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Anexo VII

Tabelas para Avaliação

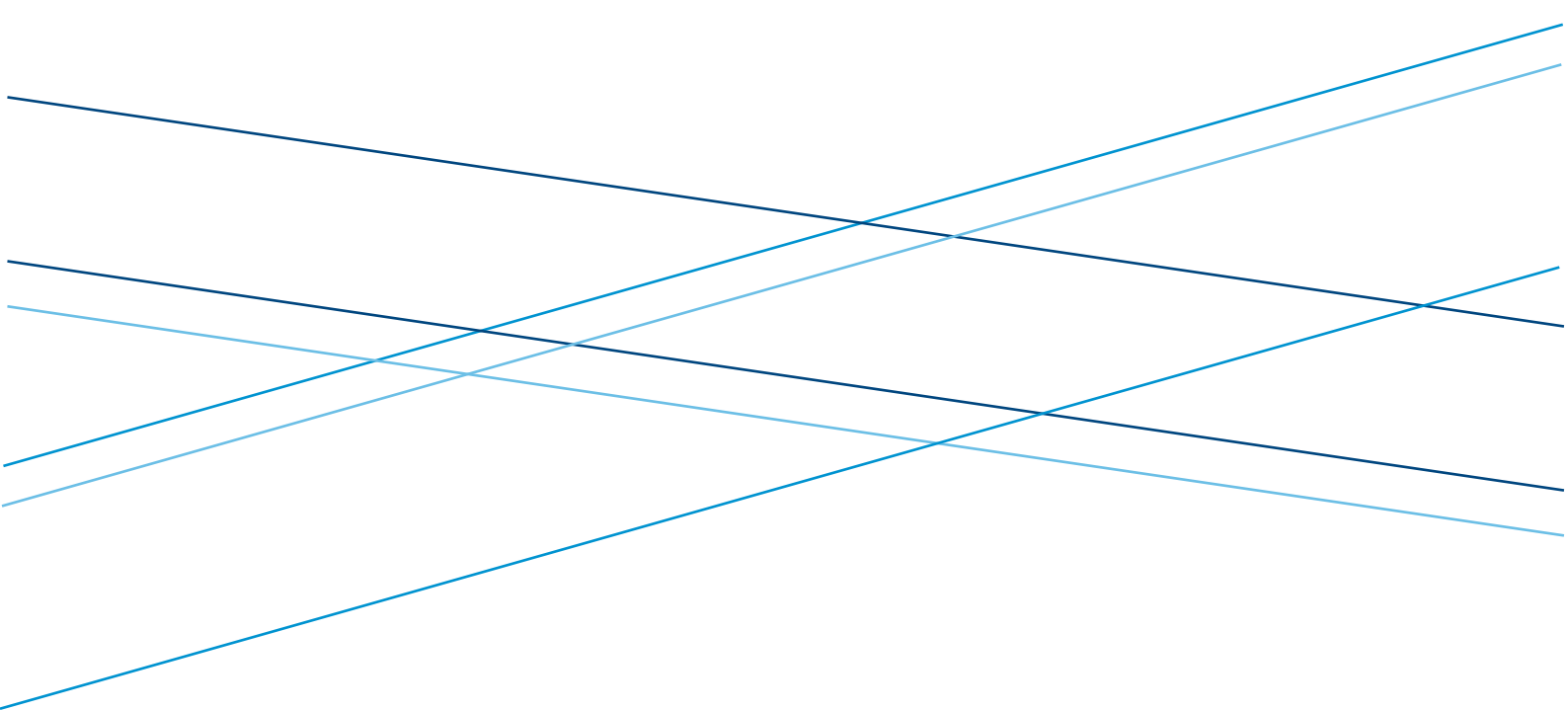


Tabela 1 – Índices Locais

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
	1,13
Classe Média	1,25
	1,38
	1,50
Classe Média-Alta	1,75
	2,00

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
95% comercial	1,95
90% comercial	1,90
85% comercial	1,85
80% comercial	1,80
75% comercial	1,75
70% comercial	1,70
65% comercial	1,65
60% comercial	1,60
55% comercial	1,55
50% comercial	1,50
45% comercial	1,45
40% comercial	1,40
35% comercial	1,35
30% comercial	1,30
25% comercial	1,25
20% comercial	1,20
15% comercial	1,15
10% comercial	1,10
5% comercial	1,05
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	-
Suavemente Ondulado	5%
Ondulado	10%
Fortemente Ondulada	20%
Montanhosa	30%
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive 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	-	-

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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	2,532	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	2,532	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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



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

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



Tabela 7 – Fator k:

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%		0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
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	0,3917	0,3830	0,3611	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	0,3500	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	0,3674	0,3592	0,3387	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	0,6903	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	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	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6716	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.: Determinação de valor do imóvel localizado no Parque Tecnológico Capital Digital LT
01 - Brasília - DF.

A Colliers Technical Services Ltda 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.