
Proposta de Avaliação

12 de abril de 2012

Proposta 1568/12

ELABORADO POR:
Valuation & Advisory Services
Mony Lacerda, Senior Consultant

ELABORADO PARA:
Caixa Econômica Federal
A/C.: Anderson Tanabe

ÍNDICE

OBJETIVO	2
PROCEDIMENTOS	1
REFERÊNCIAS NORMATIVAS	1
CLÁUSULA DE SIGILO	1
ESCOPO DO RELATÓRIO	1
FORMA DE APRESENTAÇÃO	3
PROGRAMAÇÃO	3
CONDIÇÕES COMERCIAIS	3
RECURSOS	4
SOBRE A COLLIERS	4
EXPERIÊNCIA E DESEMPENHO	4
EQUIPE DE PROFISSIONAIS	5
REFERÊNCIAS	6
CONDIÇÕES GERAIS	7
OBSERVAÇÕES	7
CONDIÇÕES GERAIS	7

OBJETIVO

Agradecemos a oportunidade de apresentar essa proposta para a prestação de serviços de avaliação.

Essa proposta reflete o objetivo da Colliers em prestar serviços de avaliação de forma a orientar, assessorar e estruturar decisões imobiliárias através da utilização de toda a infraestrutura e experiência adquirida em sua extensa atuação no mercado imobiliário brasileiro e do atendimento às normas técnicas em vigor.

A presente proposta tem por objeto a avaliação de um Centro Administrativo com 9 prédios, área total de 38.885m² e área construída de 104.498,63m² localizado no Bairro de Benfica no Rio de Janeiro/RJ e um Edifício Corporativo com área construída de 28.015,84m² e área total de 46.135m² localizado em Brasília/DF.

PROCEDIMENTOS

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada será fundamentada na NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

CLÁUSULA DE SIGILO

Em todas as etapas da avaliação será observado o Sigilo Profissional.

As informações fornecidas para a realização das avaliações serão utilizadas exclusivamente para o desempenho dessa função. As consultas de mercado serão efetuadas de forma genérica, sem envolvimento do nome do consulente.

A Colliers International do Brasil coloca-se à disposição para a assinatura de termo de confidencialidade referente à natureza das avaliações e dos imóveis envolvidos.

ESCOPO DO RELATÓRIO

Cada laudo de avaliação apresentará o seguinte escopo:

a) Localização

Descrição das principais características de localização do imóvel.

Serão abordadas as características gerais, a proximidade a pontos notáveis, as condições de acesso, a rede de transporte existente e as distâncias.

Serão apresentados relatório fotográfico e o mapa de localização.

b) Caracterização da Região

Serão relatados os aspectos econômicos e físicos verificados no entorno imediato do imóvel e serão indicadas as atividades existentes na circunvizinhança e a infraestrutura urbana.

c) Caracterização da Propriedade

Aspectos Físicos:

Descrição das principais características do imóvel, ilustradas por meio da apresentação de relatório fotográfico.

Aspectos Legais:

Apresentação das investigações legais efetuadas com base na Lei de Zoneamento dos municípios do Rio de Janeiro e Brasília.

d) Diagnóstico de Mercado

Análise do comportamento do mercado imobiliário local com a indicação da matriz SWOT (pontos fortes, fracos, oportunidades e desafios) e análise crítica de posicionamento do em comparação ao segmento ao qual pertence e de seu cenário de liquidez.

e) Avaliação do Imóvel

Tendo em vista o perfil do imóvel e as condições do mercado, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

- Método Comparativo de Dados de Mercado, que identifica o valor do imóvel por meio da comparação com imóveis semelhantes, podendo ser utilizado para determinar o valor de mercado tanto para venda como para locação.
- Método da Capitalização da Renda, por meio do qual o valor de venda da propriedade é obtido através da consideração do atual contrato de locação e da projeção do valor de locação a ser obtido após o término de sua vigência e premissas de modelagem do Fluxo de Caixa Descontado.
- Método da Renda, por meio do qual o valor locativo da propriedade é obtido pela aplicação de uma taxa de renda líquida sobre o valor de mercado do imóvel.

f) Documentos Necessários

Para a realização da avaliação são necessários os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizada
- IPTU – exercício 2011/2012
- Plantas e projetos
- Memorial Descritivo
- Contrato de Locação, se disponível
- Autorização para elaboração de relatório fotográfico (se necessário).

FORMA DE APRESENTAÇÃO

Os laudos de avaliação serão entregues em 1 via, em português, em formato padrão Colliers (impresso colorido tamanho A4).

PROGRAMAÇÃO

Os laudos serão entregues em até 25 (vinte e cinco) dias úteis contados a partir do aceite desta proposta, da entrega dos documentos e da autorização para vistoria.

CONDIÇÕES COMERCIAIS

Atribui-se à elaboração dos laudos de avaliação o valor de R\$26.000,00 (vinte seis mil reais), a serem pagos da seguinte forma:

- 50% do valor após recebimento dos documentos;
- 50% do valor na entrega dos laudos

Ao aceitar essa proposta, a Caixa Econômica Federal concorda que os valores acima são devidos à Colliers no ato do recebimento da nota fiscal cujo pagamento deverá ocorrer em 10 dias corridos mediante boleto bancário.

Os impostos pertinentes (14,25%) estão incluídos no valor acima e serão a ele adicionados quando da emissão das notas fiscais.

Todas as despesas necessárias para a realização dos trabalhos já estão incluídas nos honorários acima.

RECURSOS

SOBRE A COLLIERS



A Colliers International conta com um extenso banco de dados que é o resultado de mais de 10 anos de experiência no mercado nacional e de sua equipe multidisciplinar comprometida com o sucesso das negociações e da companhia.

A contribuição de todos os departamentos da Colliers International do Brasil e dos demais 480 escritórios ao redor do mundo permite um completo fluxo de informações atualizadas que resultam na prestação de serviços com excelência em todos os campos de atuação.

EXPERIÊNCIA E DESEMPENHO

Desde 1997 a Colliers International do Brasil está à frente do mercado imobiliário do Brasil com escritórios situados em São Paulo, Rio de Janeiro e Recife.

A força da marca Colliers, líder de mercado, reflete o comprometimento com a excelência de serviços oferecendo a seus clientes soluções imobiliárias personalizadas, que é traduzida por meio de uma das mais profissionais e experientes equipes de consultores, sem equivalente no mercado, reconhecida por seus conceitos inovadores de marketing, marketing de propriedades e expertise em gerenciamento, tecnologia avançada e estratégias, flexibilidade local com completo acesso a uma plataforma global de serviços.



A especialização é o que diferencia a Colliers e nossa dinâmica está comprometida com o serviço, abordando cada projeto com desejo de soluções criativas que colocam o interesse do cliente em primeiro lugar.

- Abrangência nacional a partir de 3 escritórios (São Paulo, Rio de Janeiro e Recife);
- 60 profissionais treinados e especializados nas áreas de varejo, desmobilização, consultoria e avaliação, investimentos, escritórios e industrial;
- Completo acesso ao mercado imobiliário.

EQUIPE DE PROFISSIONAIS

O planejamento, o gerenciamento, a execução de trabalhos técnicos e a emissão do relatório de consultoria serão efetuados por equipe de profissionais com mais de 10 anos de experiência na área de avaliações.

O “single point” do projeto e a liderança da equipe de avaliadores serão efetuados por **Paula Casarini**, responsável técnica pela divisão de avaliações e consultoria. Graduada em engenharia civil e pós-graduada em avaliações pela FAAP (Fundação Armando Álvares Penteado) e com 16 anos de experiência na área, já atuou como responsável técnica pela Colliers em avaliações que totalizam mais de 125 milhões de m² de terrenos em propriedades distribuídas em todo o território nacional.

A equipe responsável pelos trabalhos técnicos em escritório será coordenada por **Mony Lacerda**, graduado em arquitetura e urbanismo no ano de 2001, com cursos de extensão em avaliações e finanças, com experiência de 7 anos na área.



REFERÊNCIAS



CONDIÇÕES GERAIS

OBSERVAÇÕES

As taxas de honorários para os serviços objeto desta proposta são fixas. Caso serviços adicionais, excedentes ao escopo desta proposta, venham a ser solicitados pelo cliente, as partes deverão concordar com uma nova remuneração a ser definida na ocasião.

Documentos relativos ao imóvel deverão ser fornecidos pelo CONTRATANTE (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL) após aceite da proposta.

A Colliers não assume responsabilidade pela situação legal do imóvel, tampouco se responsabiliza por problemas de status e documentais. Emolumentos pagos a órgãos governamentais, ou outros programas dessa natureza, serão por conta da CONTRATANTE (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL).

Os seguintes custos e serviços não estão inclusos nesta proposta, devendo ser reembolsados pela parte CONTRATANTE (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL) mediante a apresentação de Nota Fiscal:

- Taxas, emolumentos ou quaisquer outros pagamentos a concessionários ou departamentos públicos, caso necessários para o andamento dos serviços;
- Emissão de outra via de laudo de avaliação;
- Realização de levantamentos topográficos;
- Versão do trabalho para outro idioma.

CONDIÇÕES GERAIS

A contratada – Colliers International do Brasil possui endereço comercial à Rua Olimpíadas, 205 – 1º andar – São Paulo – SP - www.colliers.com.br.

A validade desta proposta, que adquire efeitos de contrato irrevogável e irretroatável após seu aceite por ambas as partes, é de um mês.

A interface entre a Colliers e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (parte CONTRATANTE) será realizada através de um "single point of contact" indicado por cada uma das partes, sendo os indicados, autorizados e capazes de tomar decisões em tudo que se relacionar aos trabalhos desta proposta.

Todas as informações, dados, relatórios, documentos e correspondências enviadas e recebidas entre as partes deverão ser considerados confidenciais, sob pena de a parte infratora responder por perdas e danos.

Caso o CONTRATANTE concordar com todos os termos e condições estabelecidos nesta proposta, este documento, devidamente assinado pelas partes envolvidas, transforma-se automaticamente num INSTRUMENTO DE CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS (contrato).

A execução deste contrato será regulamentada pelo disposto no Código de Processo Civil e do Código Civil.

Fica eleito o Foro desta Capital, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias relativas a este documento.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente documento em 2 vias de igual teor e forma.

São Paulo, 12 de abril de 2012.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL:

CNPJ:

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

ENG. PAULA CASARINI

VALUATION & ADVISORY SERVICES - MANAGER – BRASIL

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

SANDRA RALSTON

VICE PRESIDENTE – SÃO PAULO

A decorative graphic element in the bottom right corner of the page, consisting of several overlapping, semi-transparent blue triangles and polygons of varying shades, creating a dynamic, abstract shape.