

Laudo de Avaliação

Neolink
Avenida Ayrton Senna, 2500
Barra da Tijuca
Rio de Janeiro / RJ

FUNDO DE INVESTIMENTO VVMR11
(CNPJ/MF Nº 30.871.698/0001-81)
REPRESENTADO PELA V2 INVESTIMENTOS

Ref.: 24_41549_3

Novembro de 2024

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1830
12º Andar – Torre 4
Itaim Bibi, São Paulo

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 29 de novembro de 2024

V2 Investimentos

A/C Sr. Wellington Dias Honorio

***REF: Imóvel comercial localizado na Avenida
Ayrton Senna, 2500 – Barra da Tijuca – Rio de
Janeiro / RJ***

Atendendo à solicitação da V2 INVESTIMENTOS, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base novembro de 2024.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022 e Instrução 516, de 29 de dezembro de 2011, da CVM.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	12
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	12
3.2. ENTORNO.....	13
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	15
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	16
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	16
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	17
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	36
5.1. PANORAMA DE MERCADO	37
5.2. MERCADO DA REGIÃO	43
6. METODOLOGIA EMPREGADA	47
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	51
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO	51
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	54
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	58
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	59
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	60
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	64
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	68
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	69

SUMÁRIO

INTERESSADO	V2 MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PROPRIETÁRIO	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
OCUPAÇÃO	Imóvel Parcialmente Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	NeoLink Office Mall - Salas 2º e 4º andar e Lojas Office I, II e III e Stay I e II
TIPOLOGIA	Comercial - Laje Corporativa

OBJETO	Endereço	Avenida Ayrton Senna, 2500
	Bairro	Barra da Tijuca
	Cidade/UF	Rio de Janeiro / RJ
	Área de Terreno	18.600,00 m ²
	Área Privativa	5.151,70 m ²
	Vagas Garagem	n/i

DATA VISTORIA	30/10/2024	DATA BASE	novembro-2024
----------------------	------------	------------------	---------------

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 46.796.000,00	Quarenta E Seis Milhões, Setecentos E Noventa E Seis Mil Reais
-------------------------------	-----------------------	--------------------------	---

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau II	Grau III
Renda:	Grau I	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO VVMR11 (CNPJ/MF Nº 30.871.698/0001-81), representado por **V2 Investimentos** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de novembro de 2024, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.
- ✓ O valor de avaliação considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de execução e entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas condições em que se encontra hoje.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

MATRÍCULAS						
ID	Nº da Matrícula	Área Privativa (m ²)	Área Construída (m ²)	Nº de Vagas	Último ato praticado	Data da última emissão
Loja 101 Bloco 1 - Office 1	438.598	n/i	n/i	1	Av 09 - de 12/02/2021	03/02/2024
Loja 102 Bloco 1 - Office 1	438.599	n/i	n/i	1	Av 09 - de 12/02/2021	03/02/2024
Loja 103 Bloco 1 - Office 1	438.600	n/i	n/i	1	Av 09 - de 12/02/2021	03/02/2024
Loja 104 Bloco 1 - Office 1	438.601	n/i	n/i	1	Av 09 - de 12/02/2021	03/02/2024
Loja 105 Bloco 1 - Office 1	438.602	n/i	n/i	1	Av 09 - de 12/02/2021	03/02/2024
Loja 106 Bloco 1 - Office 1	438.603	n/i	n/i	1	Av 09 - de 12/02/2021	03/02/2024
Loja 107 Bloco 1 - Office 1	438.604	n/i	n/i	1	Av 09 - de 12/02/2021	03/02/2024
Loja 108 Bloco 1 - Office 1	438.605	n/i	n/i	1	Av 09 - de 12/02/2021	03/02/2024
Loja 109 Bloco 1 - Office 1	438.606	n/i	n/i	1	Av 09 - de 12/02/2021	03/02/2024
Loja 110 Bloco 1 - Office 1	438.607	n/i	n/i	1	Av 09 - de 12/02/2021	03/02/2024
Loja 111 Bloco 1 - Office 1	416.082	n/i	n/i	1	AV 17 - de 18/04/2022	03/02/2024
Loja 112 Bloco 1 - Office 1	416.083	n/i	n/i	1	AV 17 - de 18/04/2022	03/02/2024
Loja 113 Bloco 1 - Office 1	416.084	n/i	n/i	1	AV 17 - de 18/04/2022	03/02/2024
Loja 101 Bloco 2 - Office 2	416.137	n/i	n/i	1	AV 19 - de 18/04/2022	04/02/2024
Loja 102 Bloco 2 - Office 2	416.138	n/i	n/i	1	AV 19 - de 18/04/2022	04/02/2024
Loja 103 Bloco 2 - Office 2	416.139	n/i	n/i	1	AV 19 - de 18/04/2022	04/02/2024
Loja 104 Bloco 2 - Office 2	416.140	n/i	n/i	1	AV 19 - de 18/04/2022	04/02/2024
Loja 105 Bloco 2 - Office 2	416.141	n/i	n/i	1	AV 19 - de 18/04/2022	04/02/2024
Loja 106 Bloco 2 - Office 2	416.142	n/i	n/i	1	AV 19 - de 18/04/2022	04/02/2024
Loja 107 Bloco 2 - Office 2	416.143	n/i	n/i	1	AV 19 - de 18/04/2022	04/02/2024
Loja 109 Bloco 2 - Office 2	416.145	n/i	n/i	1	AV 19 - de 18/04/2022	04/02/2024
Loja 110 Bloco 2 - Office 2	416.146	n/i	n/i	1	Av 19 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 101 Bloco 3 - Stay 2	416.252	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 102 Bloco 3- Stay 2	416.253	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 103 Bloco 3- Stay 2	416.254	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024

MATRÍCULAS						
ID	Nº da Matrícula	Área Privativa (m²)	Área Construída (m²)	Nº de Vagas	Último ato praticado	Data da última emissão
Loja 104 Bloco 3- Stay 2	416.255	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 105 Bloco 3- Stay 2	416.256	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 106 Bloco 3- Stay 2	416.257	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 107 Bloco 3- Stay 2	416.258	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 108 Bloco 3- Stay 2	416.259	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 109 Bloco 3- Stay 2	416.260	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 110 Bloco 3- Stay 2	416.261	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 111 Bloco 3- Stay 2	416.262	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 101 Bloco 4 - Stay 1	416.263	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 102 Bloco 4 - Stay 1	416.264	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 103 Bloco 4 - Stay 1	416.265	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 104 Bloco 4 - Stay 1	416.266	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 105 Bloco 4 - Stay 1	416.267	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 106 Bloco 4 - Stay 1	416.268	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 107 Bloco 4 - Stay 1	416.269	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 108 Bloco 4 - Stay 1	416.270	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024
Loja 109 Bloco 4 - Stay 1	416.271	n/i	n/i	1	Av 17 - de 18/04/2022	05/02/2024

Nota: Todas as matrículas foram registradas no 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro e pertencem ao proprietário BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. As matrículas das salas do 2º e 4º andar, lojas do Office II, loja subsolo e Refeitório não foram fornecidas pelo contratante.

IPTU				
ID	Inscrição Cadastral	Ano de Exercício	Área Construída(m²)	IPTU Anual (R\$)
Loja 101 Bloco 1 - Office 1	3.353.206-0	2024	n/i	62.948,00
Loja 102 Bloco 1 - Office 1	3.353.207-8	2024	n/i	56.640,00
Loja 103 Bloco 1 - Office 1	3.353.208-6	2024	n/i	44.788,00
Loja 104 Bloco 1 - Office 1	3.353.209-4	2024	n/i	18.983,00
Loja 105 Bloco 1 - Office 1	3.353.210-2	2024	n/i	35.804,00
Loja 106 Bloco 1 - Office 1	3.353.211-0	2024	n/i	39.054,00
Loja 107 Bloco 1 - Office 1	3.353.212-8	2024	n/i	16.116,00
Loja 101 Bloco 4 - Stay 1	3.353.529-5	2024	n/i	39.054,00
Loja 102 Bloco 4 - Stay 1	3.353.530-3	2024	n/i	38.672,00
Loja 103 Bloco 4 - Stay 1	3.353.531-1	2024	n/i	40.201,00
Loja 104 Bloco 4 - Stay 1	3.353.532-9	2024	n/i	24.144,00
Loja 105 Bloco 4 - Stay 1	3.353.533-7	2024	n/i	26.438,00
Loja 106 Bloco 4 - Stay 1	3.353.534-5	2024	n/i	24.526,00
Loja 107 Bloco 4 - Stay 1	3.353.535-2	2024	n/i	29.114,00
Loja 108 Bloco 4 - Stay 1	3.353.536-0	2024	n/i	31.025,00
Loja 109 Bloco 4 - Stay 1	3.353.537-8	2024	n/i	22.806,00
TOTAL	-	-	-	550.313,00

Nota: Apenas os carnês de IPTU relacionados acima foram fornecidos pelo contratante.

A relação consolidada das informações referentes aos imóveis avaliados apresentadas em plantas e contratos de locação segue conforme apresentado na tabela abaixo, as quais foram consideradas nos cálculos:

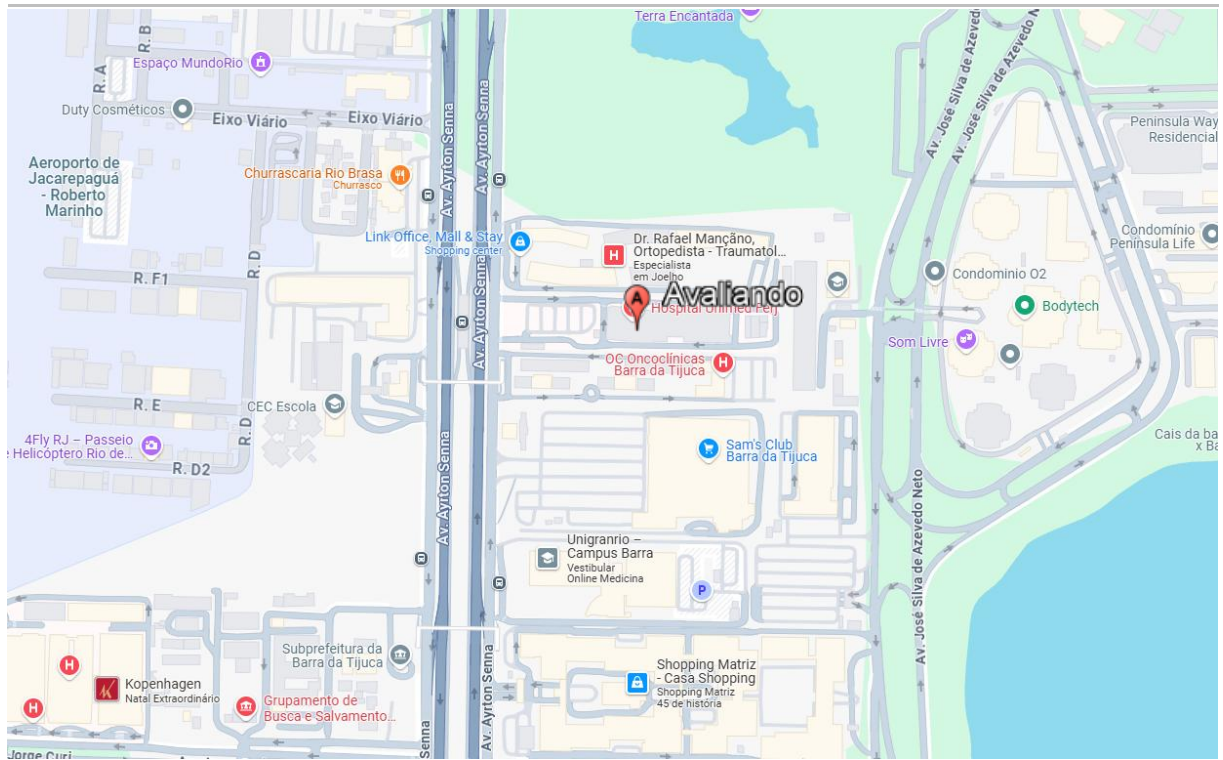
Bloco	Unid/ Loja	Locatário	Área Privativa (m²)				Início do contrato	Término do contrato	Valor Atualizado	
			Planta geral		Info Cliente (croqui)	Contratos de locação				Considerada no cálculo
			Por unidade	Soma						
Office I	Sala 201		51,76							
	Sala 202		51,76							
	Sala 208		23,04							
	Sala 209		26,00	283,05	n/i					
	Sala 213		51,76							
	Sala 215		24,04							
	Sala 216		24,84							
	Sala 219	VAGOS	29,85			n/a	453,75	n/a	n/a	
	Sala 404		25,54							
	Sala 405		26,00							
	Sala 406		26,00							
	Sala 407		23,04	170,7	n/i					
	Sala 408		23,04							
	Sala 421		22,24							
	Sala 425		24,84							
	Loja 101	Unimed FERJ	287,93	535,26	228,38	228,38	228,38	01/08/2024	31/01/2027	19.412,30
	Loja 102		247,33							
	Loja 103		193,57							
Loja 104		60,51								
Loja 105	VAGOS	149,65	622,38	n/i	n/a	622,38	n/a	n/a	n/a	
Loja 106		153,80								
Loja 107		64,85								
Loja 108		153,70								
Loja 109		136,82								
Loja 110		136,82								
Loja 111		147,75	922,35	516,79						
Loja 112		193,60								
Loja 113		153,66								
Loja 101		46,91								
Loja 102		46,91								
Loja 103	Oncoclínicas	60,51			1.999,00	1.900,13	10/06/2024	09/06/2036	133.110,00	
Loja 104		60,51								
Loja 105		60,51	528,42	826,24						
Loja 106		60,51								
Loja 107		70,30								
Loja 109		61,75								
Loja 110		60,51								
Loja 101		69,02								
Loja 102		34,46	449,36	n/i						
Loja 103		34,56								

Bloco	Unid/ Loja	Locatário	Área Privativa (m²)				Início do contrato	Término do contrato	Valor Atualizado	
			Planta geral		Info Cliente (croqui)	Contratos de locação				Considerada no cálculo
			Por unidade	Soma						
	Loja 104		36,25							
	Loja 105		30,44							
	Loja 106		39,73							
	Loja 107		42,82							
	Loja 108		39,72							
	Loja 109		39,58							
	Loja 110		42,82							
	Loja 111		39,96							
	Loja 117		32,64							
	Loja 118		32,64							
	Loja 119		32,64							
	Loja 123		32,64							
	Loja 124		32,64							
Office III	Loja 125	VAGOS	32,64	462,39	n/i	n/a	462,39	n/a	n/a	
	Loja 126		60,51							
	Loja 127		60,51							
	Loja 128		47,20							
	Loja 129		47,20							
	Loja 130		51,13							
	Loja 101		164,95							
	Loja 102		163,30							
	Loja 103		171,00							
	Loja 104		101,16							
Stay I	Loja 105		108,96	1.153,55	n/i					
	Loja 106		100,46							
	Loja 107	VAGOS	122,17			n/a	1.484,67	n/a	n/a	
	Loja 108		129,41							
	Loja 109		92,14							
Loja SS 138	Loja SS 138		44,62	44,62	44,62					
Refeitório Mall	Refeitório Mall		286,50	286,5	291,4					
			5.458,58		1.907,43	2.227,38	5.151,70	-	-	152.522,30

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 200 m do Aeroporto de Jacarepaguá – Roberto Marinho;
- ✓ 2 km do Acesso à Linha Amarela;
- ✓ 3,5 da Praia da Barra da Tijuca;
- ✓ 4,0 km da Estação de Metrô Jardim Oceânico.

3.2. ENTORNO

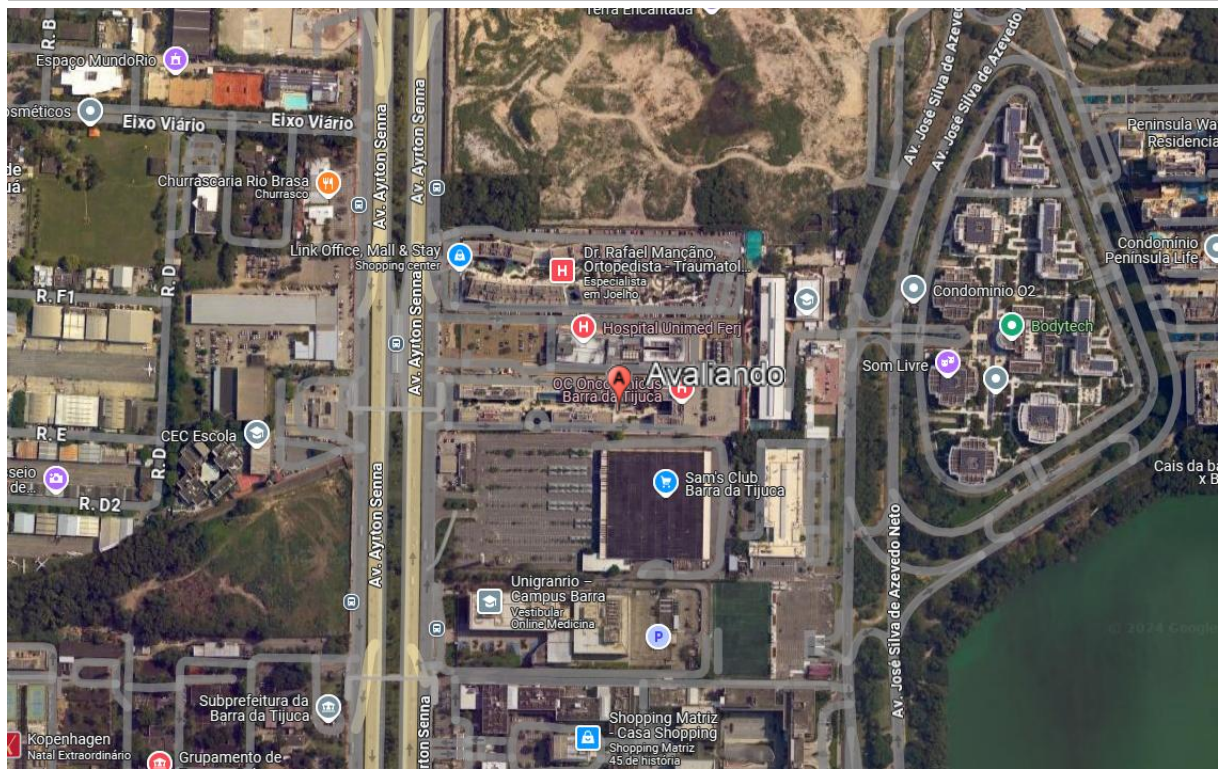


Imagem Satélite

3.2.1. Uso da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Prestação de Serviços / Institucional
Densidade de Ocupação:	Horizontal – Média/Alta
Padrão Econômico:	Médio-Alto / Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo à shopping center / transporte público / hospitais
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
✓ Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	✓ Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	✓ Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Av. Ayrton Senna



Av. Ayrton Senna



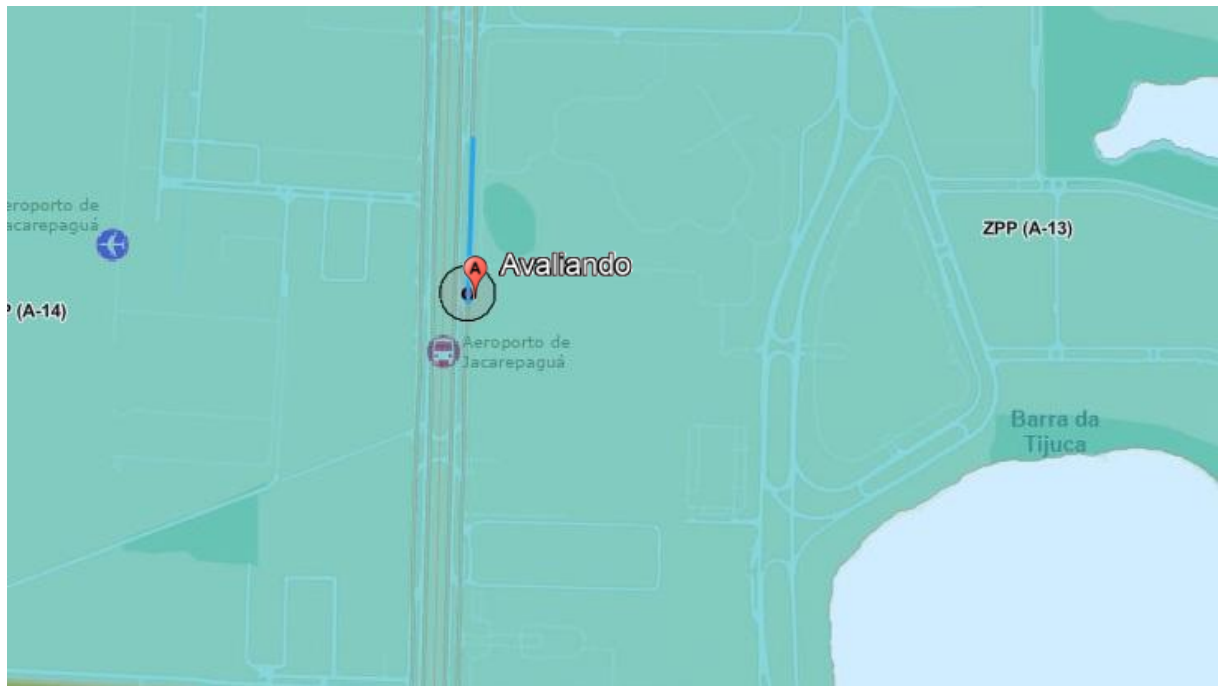
Av. Ayrton Senna



Av. Ayrton Senna

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei Complementar 270/2004 – Plano Diretor e Decreto nº 3.046/1981 - Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo na área de ZE-5 no Município do Rio de Janeiro
Zona de Uso - Descrição	ZPP (A-13) da AP 4 – Sub-Zona A-13
T.O. (Taxa de Ocupação)	30%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 0,60 Máximo 0,75
Gabarito	2 pavimentos
Lote Mínimo	3.000,00 m ²
Principais Usos Permitidos	Comercial e Serviços
Principais Usos Vetados	Industrial
Outros	Entorno: Ambiental - Baixada de Jacarepaguá

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

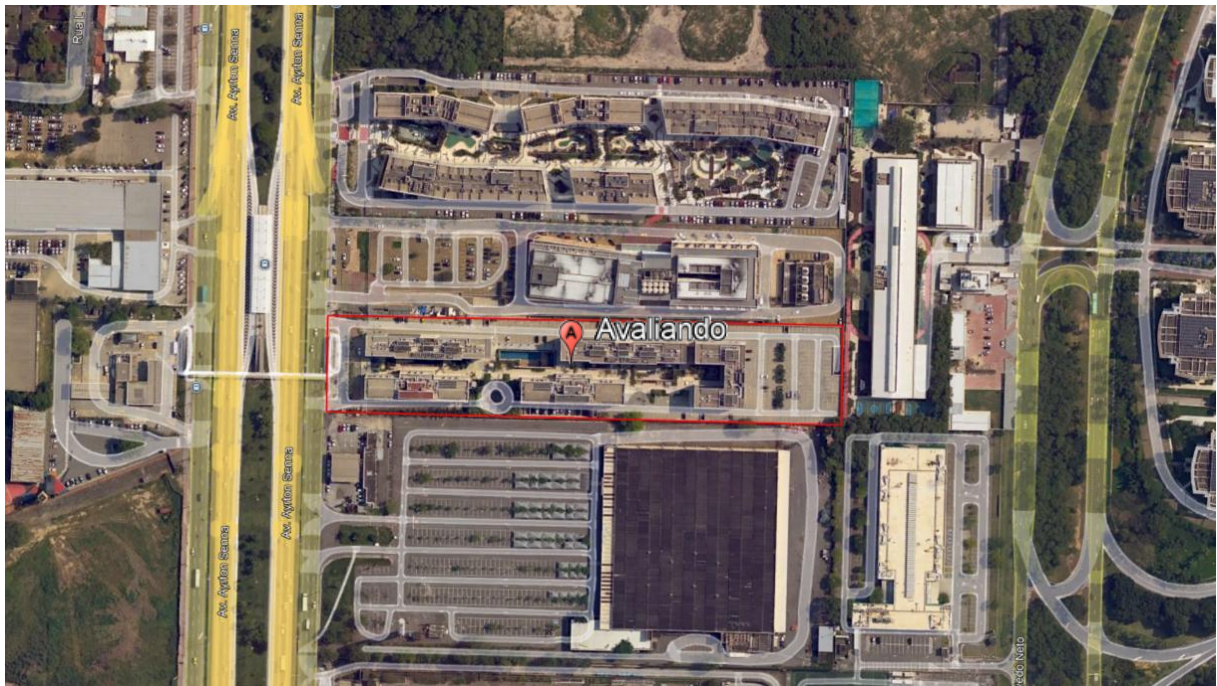
Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Área Privativa (m ²)	Vagas de Garagem
Matrícula	18.600,00	n/i	n/i	n/a
IPTU	18.600,00	1.978,00	n/i	n/i
Planta	n/i	n/i	5.458,58	n/a
Contrato de Locação	n/i	n/i	2.227,38	n/a
Contrato + Info das Plantas	18.600,00	n/a	5.151,70	n/a
ADOTADA EM CÁLCULO	18.600,00	n/i	5.151,70	154

n/i - não informado | n/a - não aplicável

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Neolink é um condomínio comercial, composto por 5 blocos (Office I, Office II, Office III, Stay I e Stay II), com lojas, salas e apartamentos residenciais.

4.2.1. Terreno

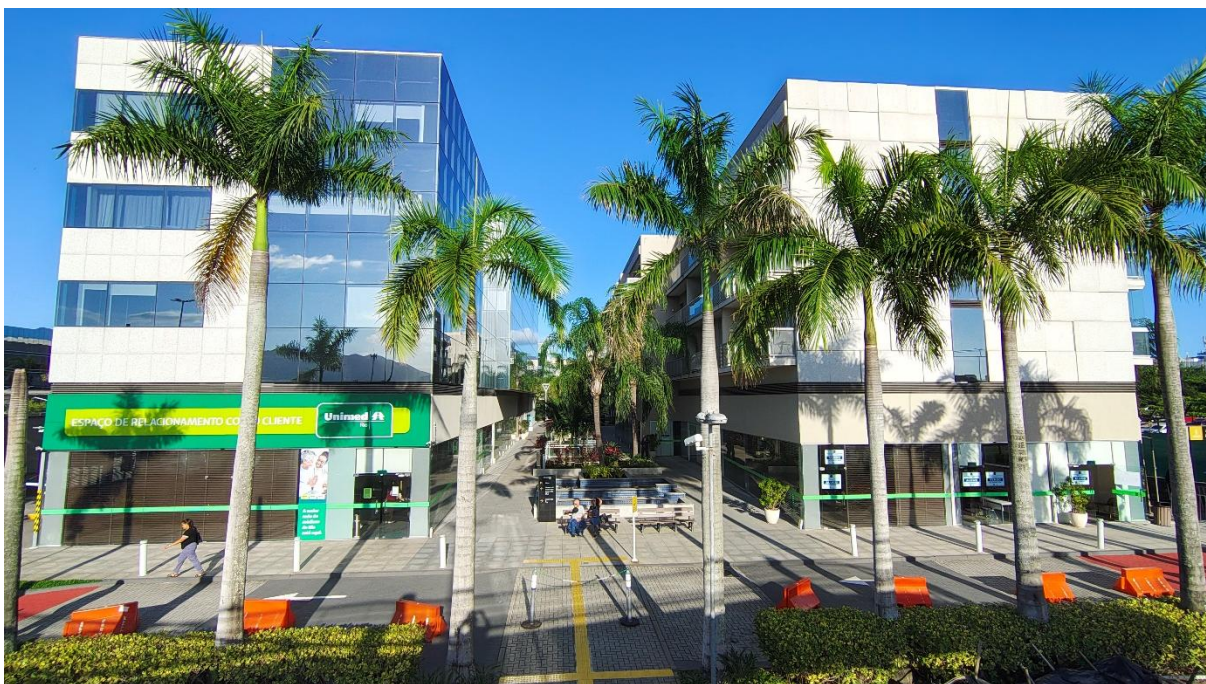


Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	Aprox. 60,00 m – Av. Ayrton Senna
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muros

4.2.2. Construção



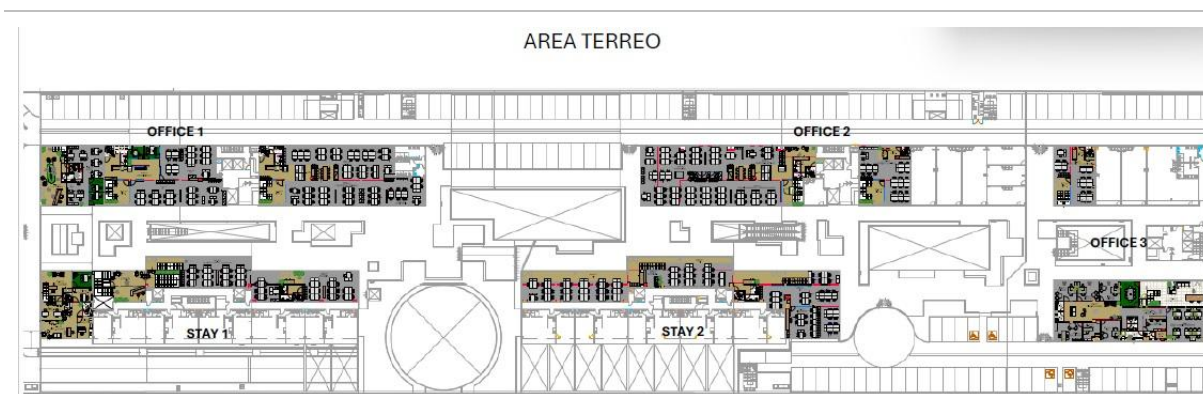
Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Em blocos, recuada do alinhamento da via e afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	7 Pavimentos: subsolo + Térreo + 4 pavimentos superiores + Telhado
Pé Direito	3,00m
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Telha metálica e laje impermeabilizada
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria / Bloco de Concreto
Fachada	Pele de Vidro / Alvenaria com Textura e granito
Esquadrias e Vidros	Alumínio / Vidro temperado e Laminado / Ray-ban
Estado de Conservação	Entre novo e Regular (B)
Padrão IBAPE	Escritório Superior com Elevador - médio
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	10 anos
Vida Útil Remanescente	50 anos

Composição do Imóvel

O Condomínio Neolink é um Empreendimento que reúne unidades comerciais e residenciais com serviços integrados por um mall com lojas e conveniência. Compõe-se de 05 blocos: 3 Office (I, II e III) composto por 228 salas de 20 a 53 m², com 3 elevadores para cada edifício, sendo um elevador de maca; conta com a possibilidade de junção de salas com até 781 m²; 2 Stay (I e II) com 82 unidades de aproximadamente 71 m² com suíte e banheiro social, serviços e lazer; e o embasamento com Mall composto por 119 lojas lineares, duplex e triplex de 28 a 325 m² com dois níveis e praça de alimentação.



Planta do térreo

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Lojas Oncoclínicas	Porcelanato	Alvenaria com pintura / Dry wall com pintura	Gesso com pintura
Lojas vagas	Laminado / Porcelanato	Alvenaria com pintura / Dry wall com pintura	Gesso com pintura
Lojas Unimed FTERJ	Porcelanato	Alvenaria com pintura / Dry wall com pintura	Laje aparente pintada
Salas 2º e 4º andar	Laminado/ carpete sobre piso elevado	Alvenaria com pintura / Dry wall com pintura	Laje aparente pintada

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	<ul style="list-style-type: none">▪ Em cada bloco são 3 elevadores, sendo 1 de maca;▪ 1 Escadas de emergência enclausuradas com portas corta-fogo;
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none">▪ Circuito de TV;▪ Vigilantes;▪ Alarme.
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none">▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório superior;▪ Hidrantes e extintores;▪ Sprinklers;▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	<ul style="list-style-type: none">▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Ar-Condicionado	<ul style="list-style-type: none">▪ Ar-condicionado tipo Split;

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Vista frontal



Detalhes do empreendimento



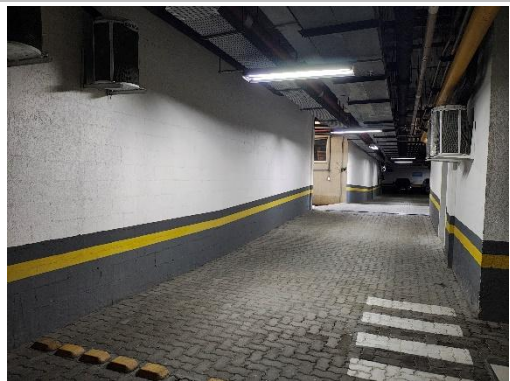
Acesso de veículos



Vizinhança



Detalhes do subsolo



Detalhes do subsolo



Detalhes do subsolo



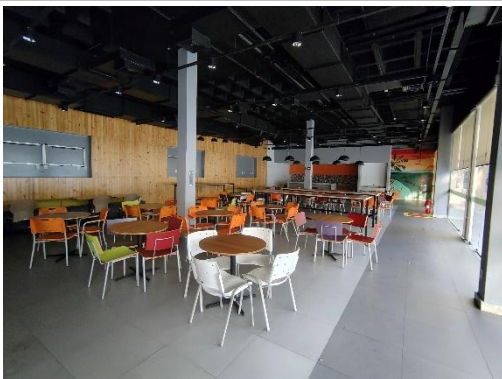
Lojas Subsolo – lojas 138 a 145



Lojas Subsolo – lojas 138 a 145



Lojas Subsolo – lojas 138 a 145



Lojas Subsolo – lojas 138 a 145



Lojas Subsolo – lojas 138 a 145



Lojas Subsolo – lojas 138 a 145



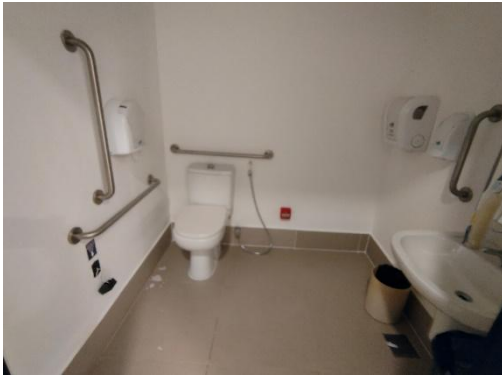
Lojas Subsolo – lojas 138 a 145



Lojas Subsolo – lojas 138 a 145



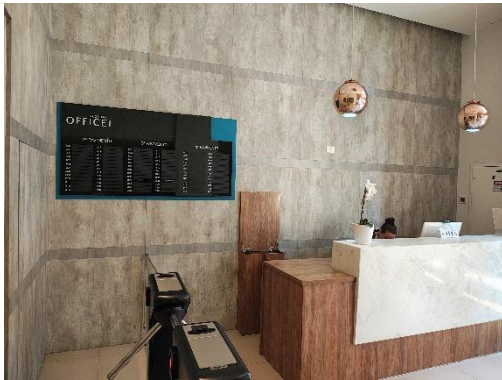
Lojas Subsolo – lojas 138 a 145



Lojas Subsolo – lojas 138 a 145



Lojas Subsolo – lojas 138 a 145



Office I - Recepção



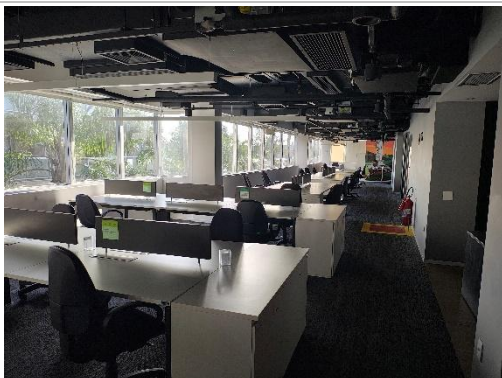
Office I – Hall dos elevadores



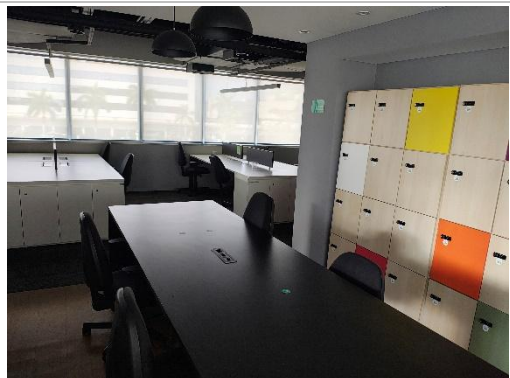
Office I - escadas



Office I – 2º andar



Office I – 2º andar



Office I – 2º andar



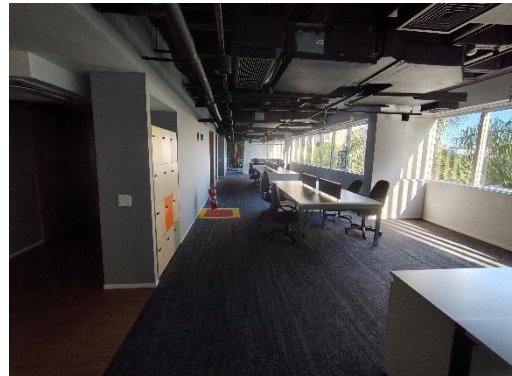
Office I – 2º andar



Office I – 2º andar



Office I – 2º andar



Office I – 2º andar



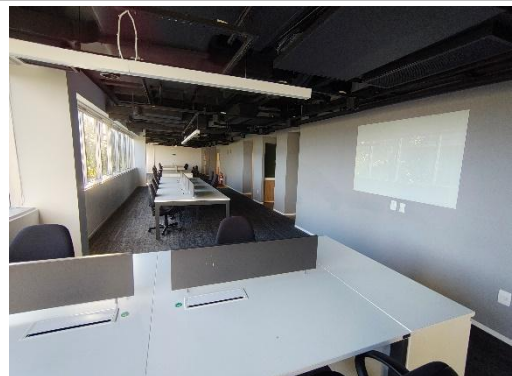
Office I – 2º andar



Office I – 2º andar



Office I – 2º andar



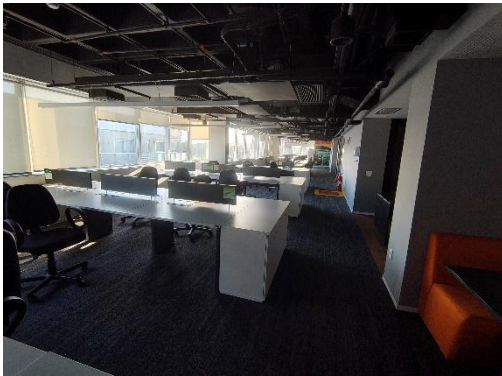
Office I – 2º andar



Office I – 4º andar



Office I – 4º andar



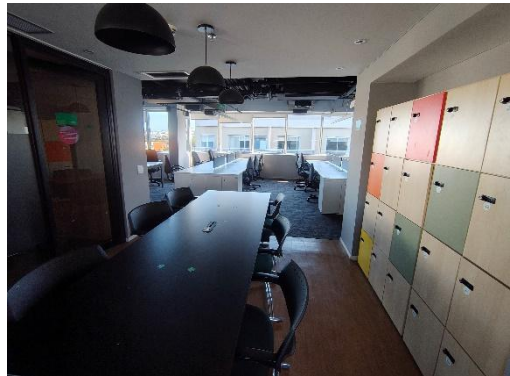
Office I – 4º andar



Office I – 4º andar



Office I – 4º andar - vista



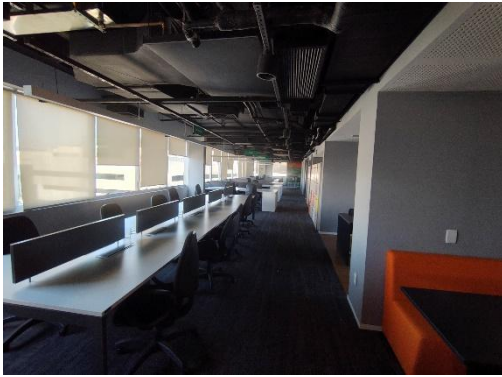
Office I – 4º andar



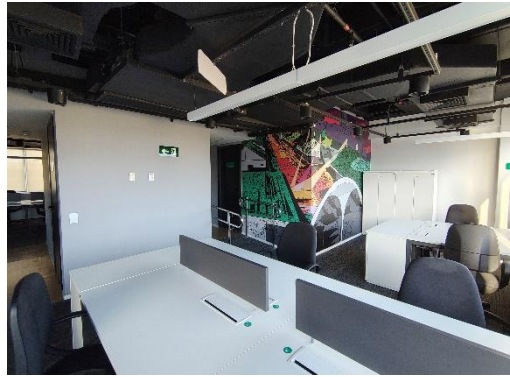
Office I – 4º andar



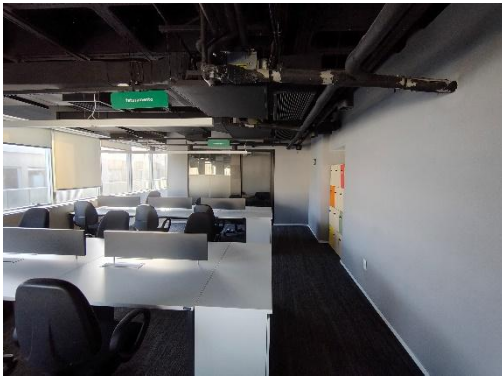
Office I – 4º andar



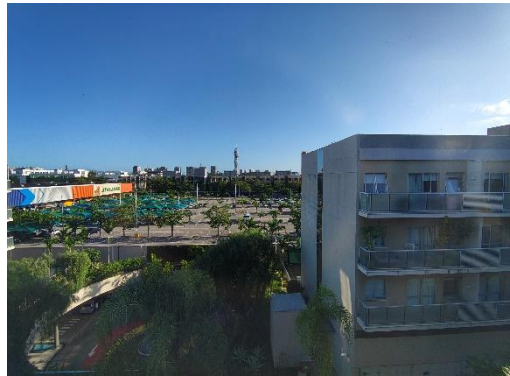
Office I – 4º andar



Office I – 4º andar



Office I – 4º andar



Office I – 4º andar - vista



Office I – UNIMED FERJ



Office I – UNIMED FERJ



Office I – 4º andar



Office I – 4º andar



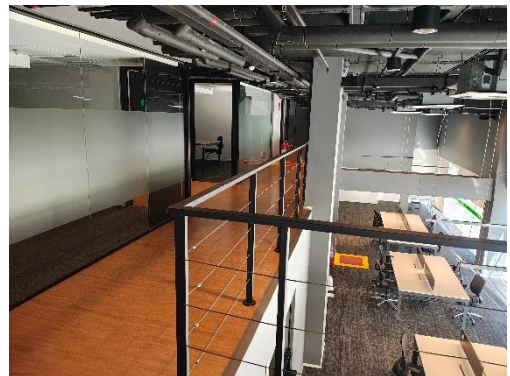
Office I – Acesso



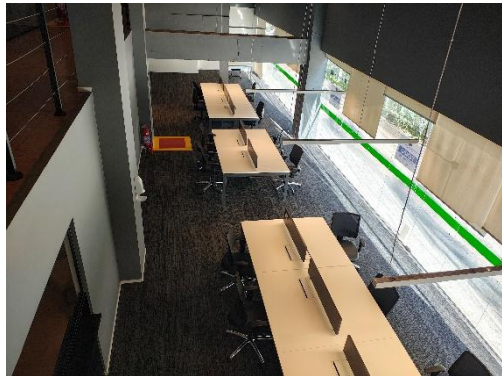
Office I – Testada das lojas



Office I – Lojas vagas



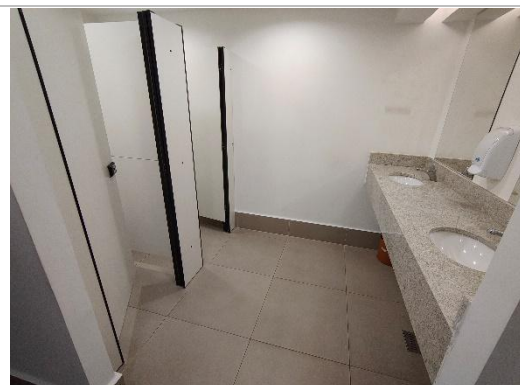
Office I – Lojas vagas



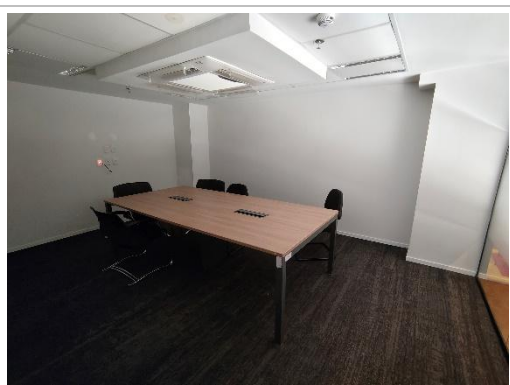
Office I – Lojas vagas



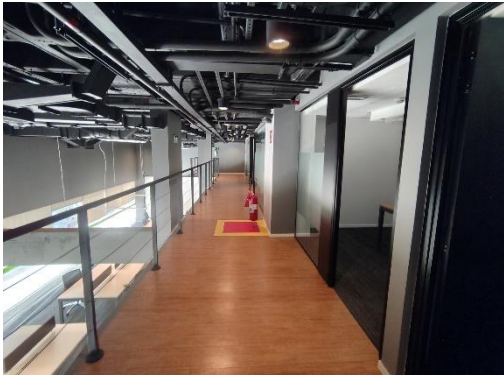
Office I – Lojas vagas



Office I – Lojas vagas



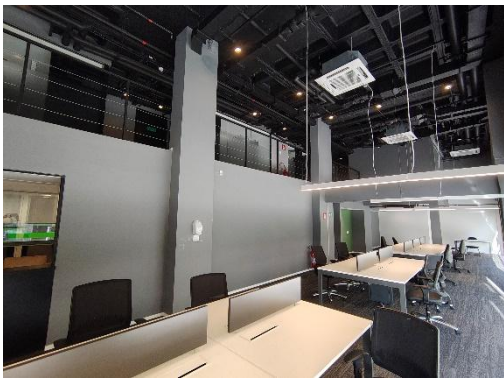
Office I – Lojas vagas



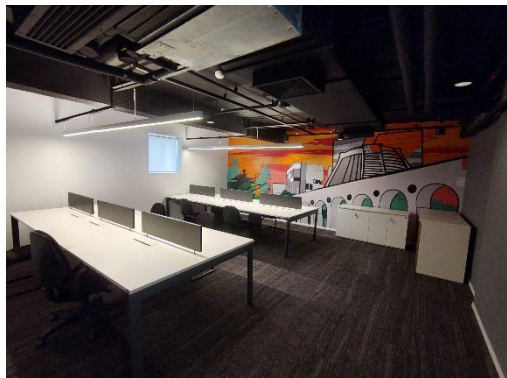
Office I – Lojas vagas



Office I – Lojas vagas



Office I – Lojas vagas



Office I – Lojas vagas



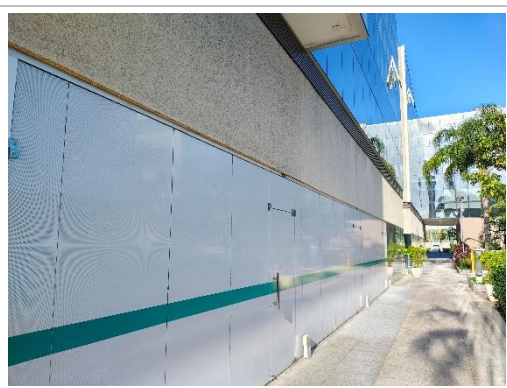
Office I – Lojas vagas



Vista Office I e Stay I



Office I – Oncoclinicas



Office I – Oncoclinicas



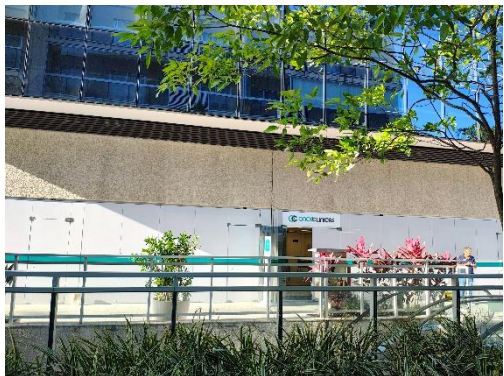
Office I – Oncoclinicas



Office I – Oncoclinicas



Office I – Oncoclinicas



Office I – Oncoclinicas



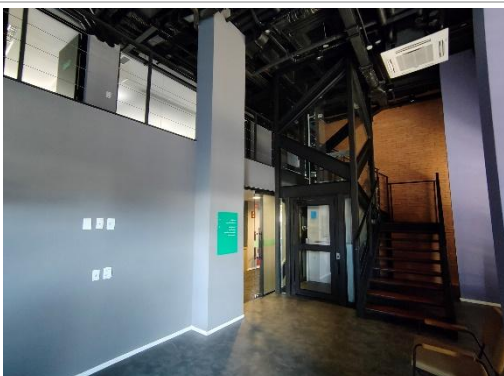
Office I – Oncoclinicas



Office I – Oncoclinicas



Office III – Acesso



Office III – lojas Vagas



Office III – lojas Vagas



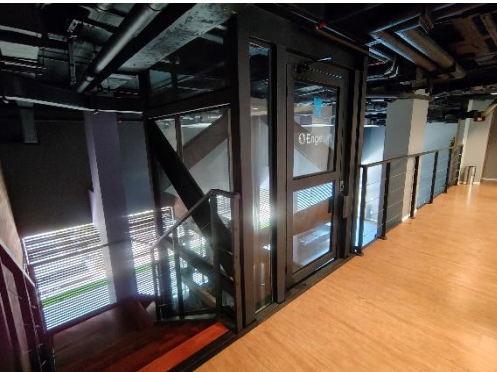
Office III – lojas Vagas



Office III – lojas Vagas



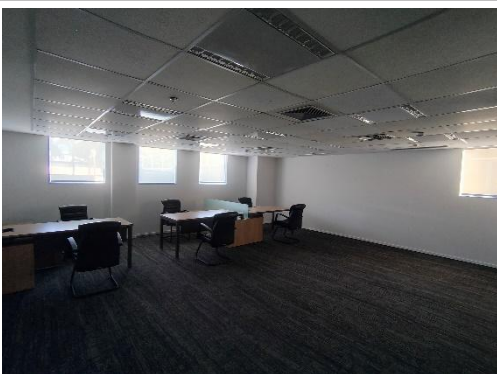
Office III – lojas Vagas



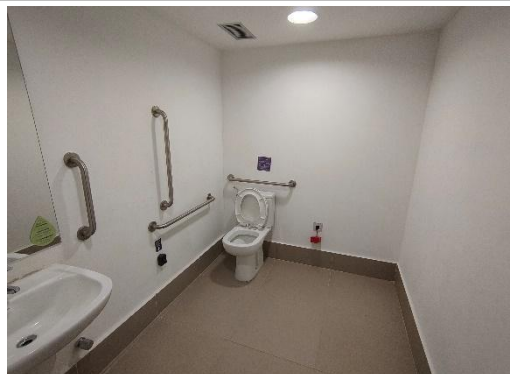
Office III – lojas Vagas



Office III – lojas Vagas



Office III – lojas Vagas



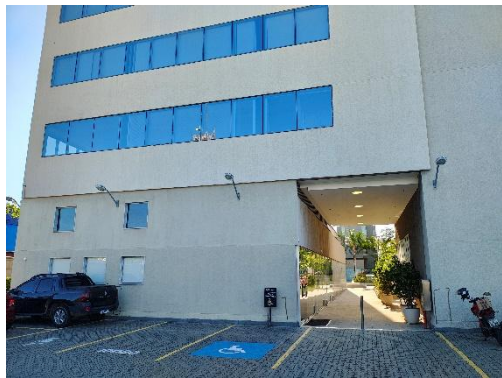
Office III – lojas Vagas



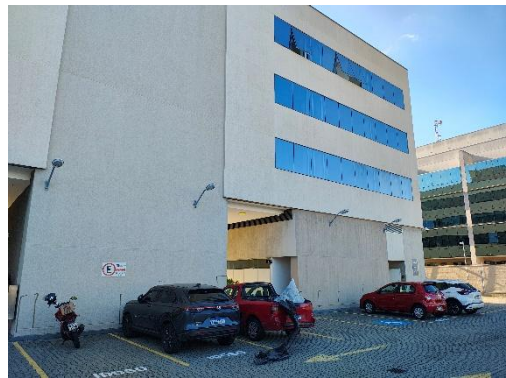
Office III – lojas Vagas



Office III – lojas Vagas



Office III – lojas Vagas



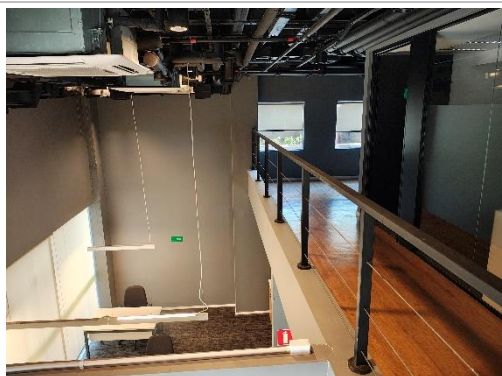
Office III – lojas Vagas



Office III – lojas Vagas



Office III – lojas Vagas



Office III – lojas Vagas



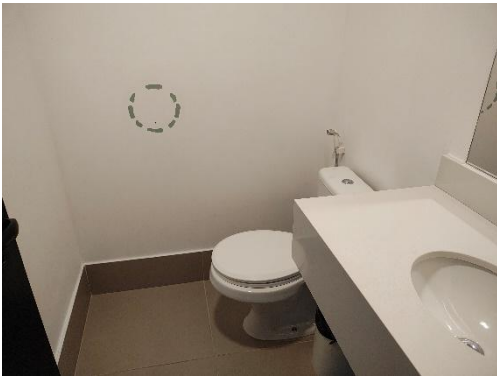
Office III – lojas Vagas



Office III – lojas Vagas



Office III – lojas Vagas



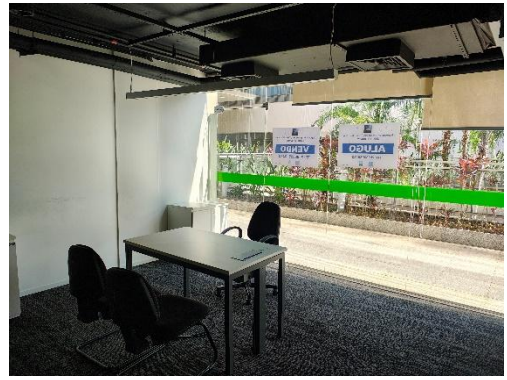
Office III – lojas Vagas



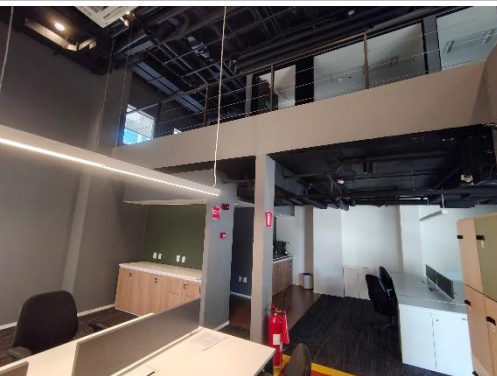
Office III – lojas Vagas



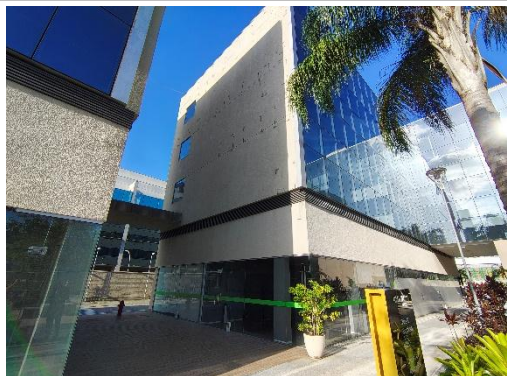
Office III – lojas Vagas



Office III – lojas Vagas



Office III – lojas Vagas



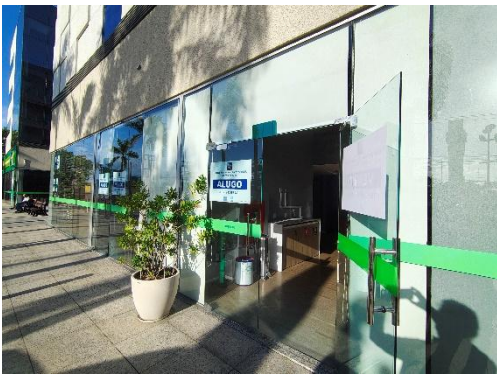
Office III – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



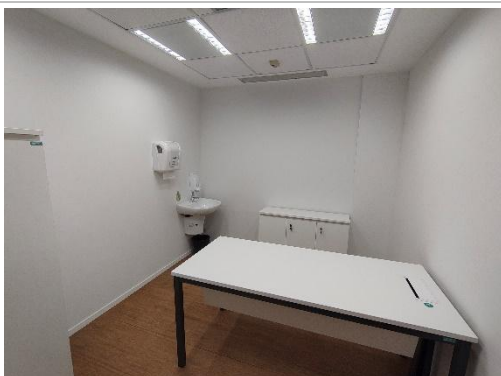
Stay I – lojas Vagas



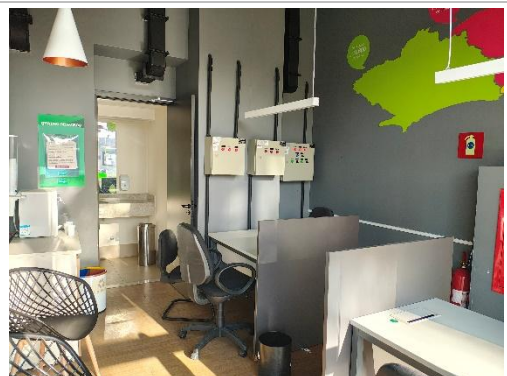
Stay I – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



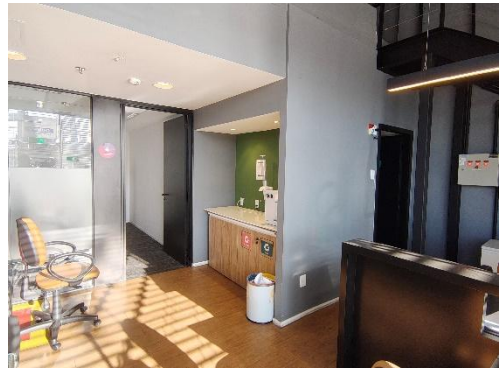
Stay I – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



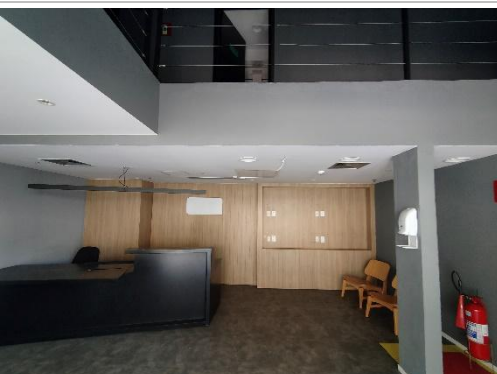
Stay I – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



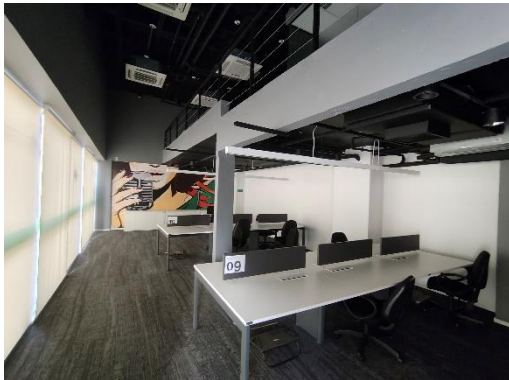
Stay I – lojas Vagas



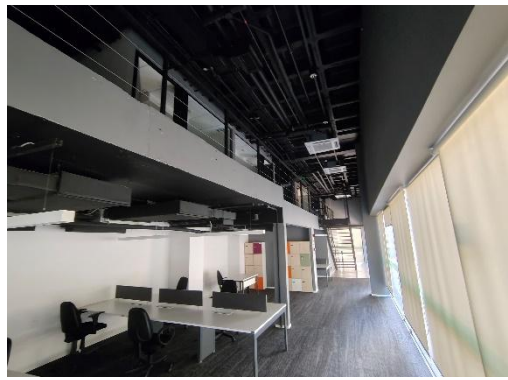
Stay I – lojas Vagas



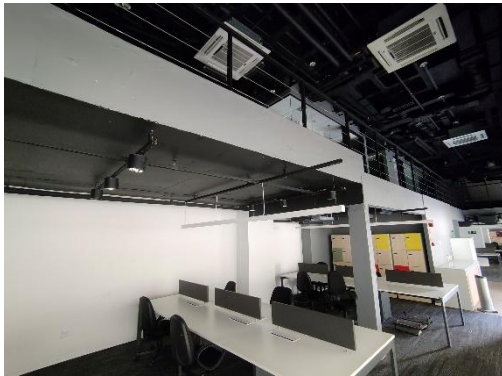
Stay I – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



Stay I – lojas Vagas



Stay II – lojas Vagas



Vista geral



Acesso de veículos para o subsolo

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Rio de Janeiro / RJ		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	1.200,33 km ²	1.200,33 km ²	1.525,54 km ²
População [2022]	6.625.849 hab.	6.625.849 hab.	37.298 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 364.052.058,23	R\$ 364.052.058,23	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 54.426,08	R\$ 54.426,08	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,799	0,799	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	n/a
Demanda	Médio-Baixa	Para Venda	Médio-Baixa
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Construção de Qualidade / Atual;
- ✓ Bom estado de conservação;
- ✓ Ampla área de estacionamento;
- ✓ Boa Localização e Acesso.

Pontos Fracos:

- ✓ Não observado.

Oportunidades:

- ✓ Não identificadas.

Ameaças:

- ✓ Alta vacância no imóvel e de imóveis semelhantes no entorno.

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

De acordo com o último relatório de Perspectivas Econômicas Globais do Banco Mundial (Bird), datado de 09 de janeiro de 2024, conforme o mundo se aproxima da metade da década que prometia ser transformadora para o desenvolvimento, a previsão é de que a economia global tenha a pior meia década em termos de crescimento de PIB em 30 anos.

O risco de uma recessão global diminuiu, muito devido à força da economia norte-americana, mas as crescentes tensões geopolíticas podem criar novos riscos a curto prazo. No entanto, a perspectiva de médio prazo piorou para muitas economias em desenvolvimento em meio à desaceleração do crescimento das principais economias, um comércio global letárgico e as piores condições financeiras em décadas. O crescimento global deve desacelerar pelo terceiro ano consecutivo, de 2,6% no último ano para 2,4% em 2024.

A forte desaceleração do crescimento deve ser generalizada, com previsões em 2024 revisadas para baixo na maioria das economias avançadas e em desenvolvimento. O Banco Mundial alerta que *“se não houver uma grande correção de rumo, a década de 2020 será conhecida como a década das oportunidades perdidas”*.

Os efeitos da elevação de preços de commodities, dos gargalos na cadeia produtiva e da reabertura das economias se refletiram sobre as taxas de inflação em economias avançadas e emergentes. Tendo em vista essa conjuntura, ressaltamos alguns pontos relevantes para o panorama econômico global¹:

- ✓ Políticas monetárias e condições de créditos restritivas e os baixos níveis de comércio e investimento globais impactarão o crescimento;
- ✓ O recente conflito no Oriente Médios aumentou os riscos geopolíticos;
- ✓ O ambiente externo segue volátil, marcado pelo arrefecimento das taxas de juros de prazos mais longos nos Estados Unidos e sinais incipientes de queda de núcleos de inflação, que ainda permanecem em níveis elevados em diversos países;
- ✓ A continuidade da Guerra na Ucrânia, com suas consequências sobre o fornecimento de gás natural para a Europa, reforça uma perspectiva de desaceleração do crescimento global nos próximos trimestres;

¹ Análise realizada com base nos relatórios de mercado da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico - OCDE, Comitê de Política Monetária – Copom, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA e do Fundo Monetário Internacional -FMI (outubro a dezembro/2023).

- ✓ Os bancos centrais das principais economias permanecem determinados em promover a convergência das taxas de inflação para suas metas em um ambiente marcado por pressões nos mercados de trabalho. O Comitê avalia que o cenário segue exigindo cautela por parte de países emergentes;
- ✓ No Brasil, o conjunto de indicadores recentes de atividade econômica segue consistente com o cenário de desaceleração da economia esperado pelo Comitê. A divulgação do PIB do terceiro trimestre confirmou a moderação de crescimento que estava antecipada, mas com resiliência no consumo das famílias. O mercado de trabalho segue aquecido, mas apresenta alguma moderação na margem;
- ✓ A inflação ao consumidor segue a trajetória esperada de desinflação, com destaque para a sua composição benigna. Os indicadores que agregam os componentes mais sensíveis ao ciclo econômico e à política monetária se aproximaram da meta para a inflação nas divulgações mais recentes. As expectativas de inflação para 2024, 2025 e 2026 apuradas pela pesquisa Focus encontram-se em torno de 4,38%, 3,92% e 3,60%, respectivamente.

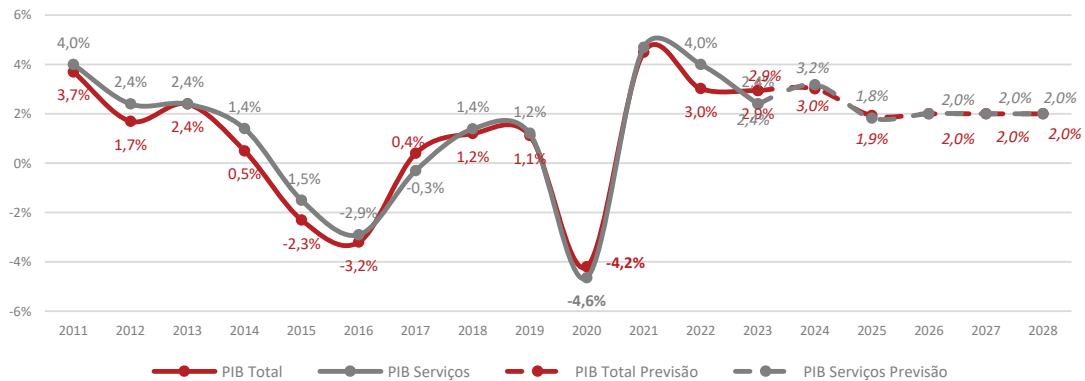
O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e consequentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia. O crescimento global lento pesou sobre os preços das commodities, enfraquecendo os termos de troca da América do Sul.

Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário ainda conservador em termos de recuperação econômica no Brasil. De qualquer forma, os poucos avanços conseguidos em reformas econômicas, o crescimento de investimento privado e a retomada do setor de serviços, fundamentaram a projeção para a retomada econômica do país.

Depois de sofrer retração de 4,2% em 2020, o ano de 2021 apresentou um crescimento do PIB Total de 4,5% após oscilações em torno do agravamento da pandemia no início do ano e encerrou 2022 com um crescimento acumulado de 3,0% e 2023 com 2,9%. As perspectivas futuras são positivas, sendo o PIB Total esperado para 2024 de 3,00%, 1,90% em 2025 e 2,0% em 2026 e 2027, conforme relatório FOCUS de 04/10/2024.

Crescimento do PIB

Previsão em 11/10/2024



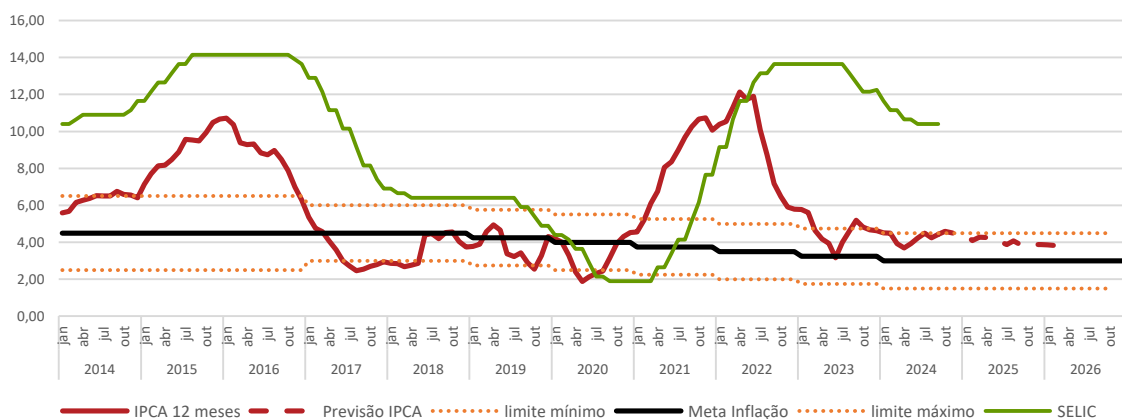
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

A recuperação da atividade econômica continua ocorrendo de forma heterogênea. Por um lado, serviços e comércio, que têm alta representatividade na composição do PIB Total, vão se beneficiando diretamente do aumento da mobilidade, enquanto indústria sofre com escassez de matéria prima e custos de energia.

O principal motivo para o aumento do IPCA em setembro de 2024 foi a alta nos preços da energia elétrica residencial e do grupo Alimentação e bebidas: (i) A mudança da bandeira tarifária de verde para vermelha patamar um, em agosto, aumentou o preço da energia elétrica; e (ii) O grupo Alimentação e bebidas teve uma alta de 0,50%, após dois meses de quedas.

Atualmente, a taxa SELIC está fixada em 10,75%, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020.

IPCA x SELIC x Meta de Inflação

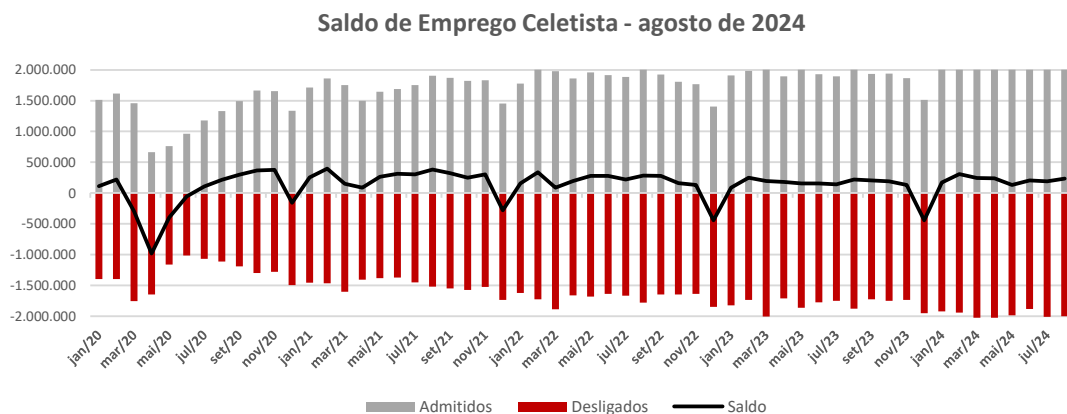


Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

TRABALHO FORMAL

Desde janeiro de 2020, o uso do sistema do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) foi substituído pelo sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial) para parte das empresas, conforme estabelecido pela Portaria SEPRT nº 1.127 de 14/10/2019. Permanece a obrigatoriedade de envio das informações por meio do CAGED apenas para órgãos públicos e organizações internacionais que contratam celetistas.

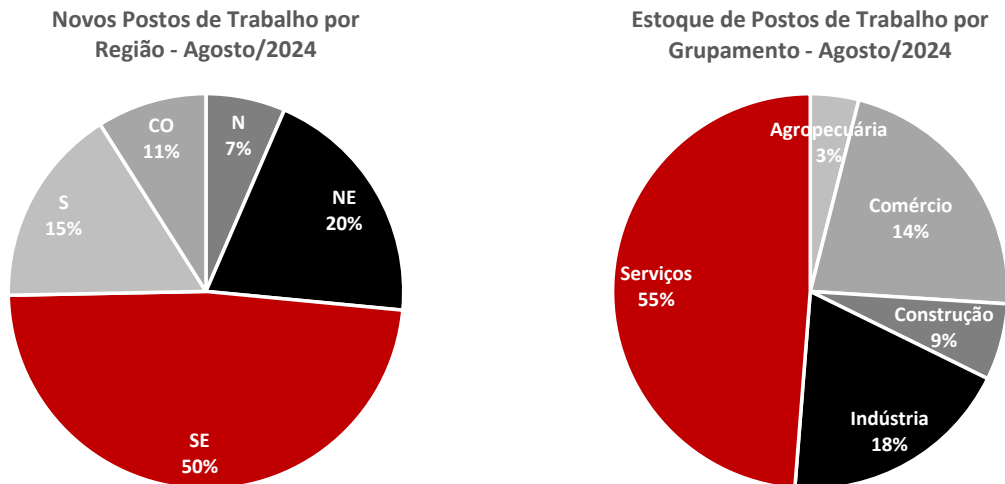
Para viabilizar a divulgação de estatísticas do emprego formal durante este período de transição, foi feita imputação de dados de outras fontes, captadas dos sistemas eSocial, CAGED e Empregador Web. De acordo com este estudo, com a pandemia de COVID-19, houve uma forte retração no emprego formal entre março e maio de 2020, com perda de 963.703 postos de trabalho no mês de abril de 2020. A partir de maio de 2020 inicia-se alguma recuperação, mas ainda ocorreram oscilações, como a sazonalidade de dezembro e nova retração, ainda que de menor intensidade, em março e abril de 2021, em função do aumento expressivo de internações por COVID-19 e novas ações de “lockdown”. Em 2021, o número de brasileiros desempregados chegou a 14,1 milhões de pessoas, cerca de 13,3% da população. Um ano depois, a redução foi importante, para 10,3 milhões de brasileiros e uma taxa de 9,5%. O ano de 2023 encerrou em 7,8%, atingindo 8,5 milhões de pessoas, menor taxa desde 2014.



Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

Com uma economia mundial desafiadora e instabilidade geopolítica, a taxa do desemprego no Brasil deve voltar a crescer ainda no início de 2024, conforme previsão do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (GGV Ibre). É previsto que o índice feche 2024 em 8,0%.

A análise setorial indica maior participação do setor de serviços no estoque de postos de trabalho no país, seguida por comércio e indústria.

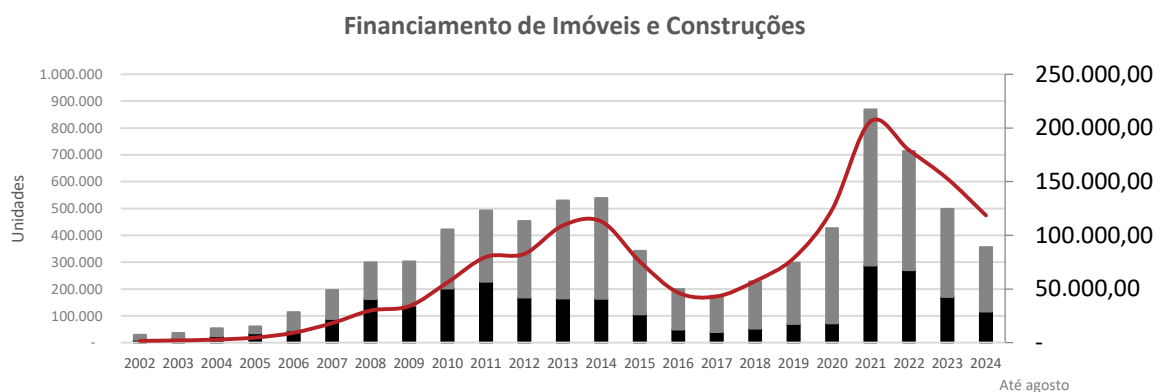


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

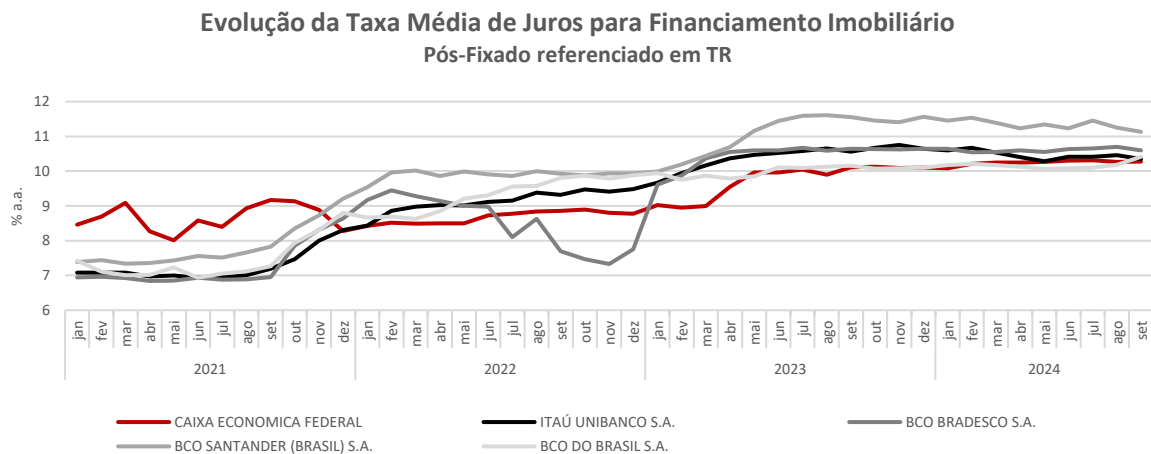
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 até o final de 2021, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros da época. Mesmo com a pandemia de COVID-19, o volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019. Já o ano de 2021 superou em 104% as unidades financiadas no ano anterior e superou também os patamares atingidos em 2014, atingindo o recorde na série histórica, porém com queda desde então. Em 2023, em razão da subida dos juros, o volume foi quase 15% menor em relação ao volume total de 2022.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

As mudanças do cenário econômico e principalmente os aumentos dos insumos têm pressionado os preços de venda para cima. Houve também redução efetiva no poder de compra das famílias devido ao aumento da inflação. A crescente alta das taxas de juros para financiamento imobiliário é observada desde setembro de 2021, em subida nos primeiros meses de 2023 e tendência de estabilidade nos últimos meses, podendo ser observadas no gráfico a seguir.



Fonte: BACEN. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Considerando este ciclo dinâmico, constatamos que, com o cenário de paralização global da economia em 2020 e 2021, em função da pandemia do COVID-19, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de expansão.

O momento é de aproveitar oportunidades, já que começa a existir maior demanda do que oferta, causando um aumento nos preços e otimismo por toda a cadeia da construção. e obter sucesso até a fase subsequente, de estabilização. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: Binswanger Brazil – outubro/2024

5.2. MERCADO DA REGIÃO

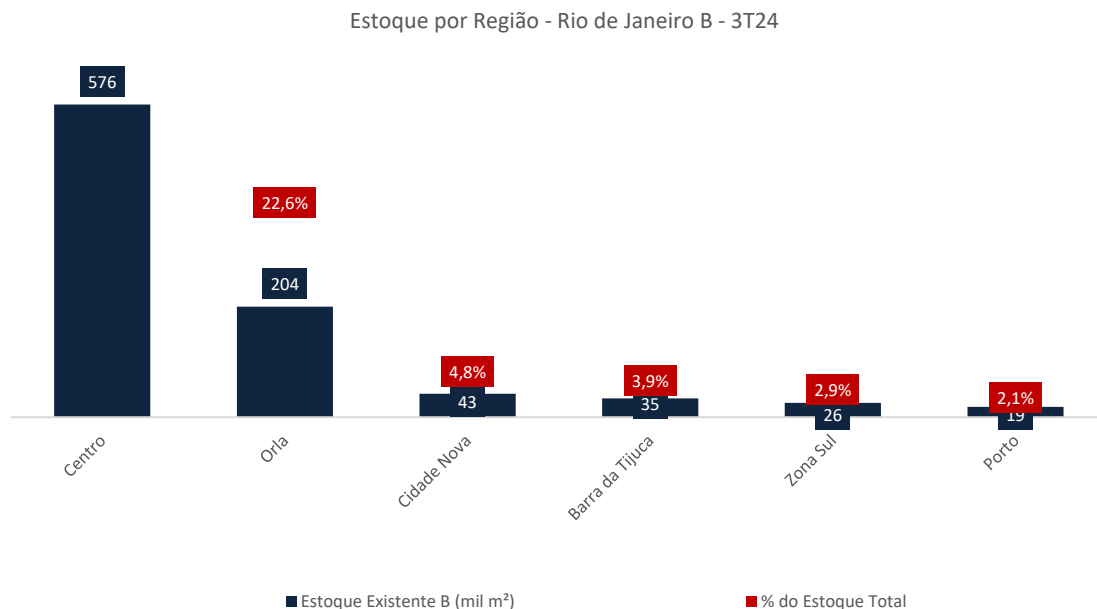
A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário de escritórios corporativos e condomínios logísticos e industriais nas principais regiões do Brasil.

Para as análises a seguir utilizaremos a data-base setembro de 2024, referentes ao 3º trimestre do ano de 2024.

Estoque

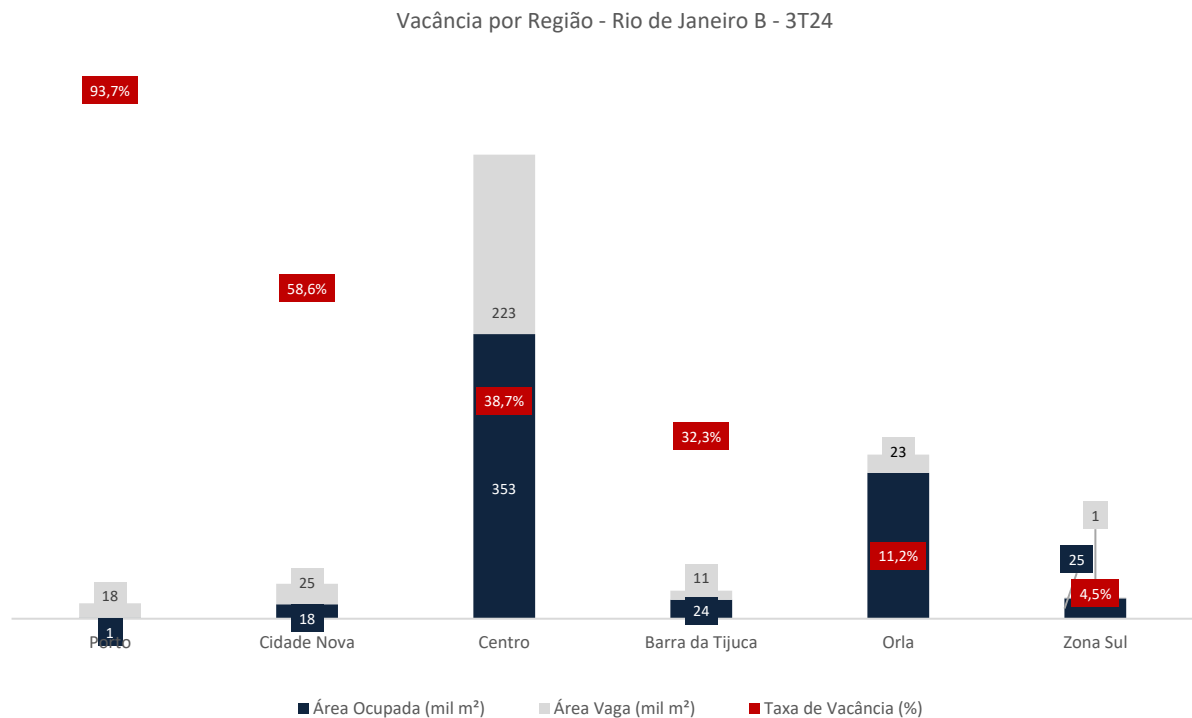
De acordo com o fechamento do 3º trimestre de 2024, a cidade tem aproximadamente 2.477 mil m² de estoque de Classe B, conforme a classificação utilizada pela Binswanger. As regiões que correspondem ao mercado primário da cidade, sendo também analisadas trimestralmente pela Binswanger Brazil, são: Barra da Tijuca, Centro, Cidade Nova, Orla, Porto e Zona Sul.

Dentro desse mercado, as regiões do Centro e Orla possuem a maior quantidade de empreendimentos, com respectivos 46 e 15. Em relação ao estoque total B, o Centro ocupa o primeiro lugar, com 576 mil m². Orla tem o segundo maior estoque, de 203 mil m², seguida da Cidade Nova com 43 mil m². Cidade Nova, Porto e a Zona Sul têm a menor quantidade de empreendimentos B com 1, 2 e 5, respectivamente.



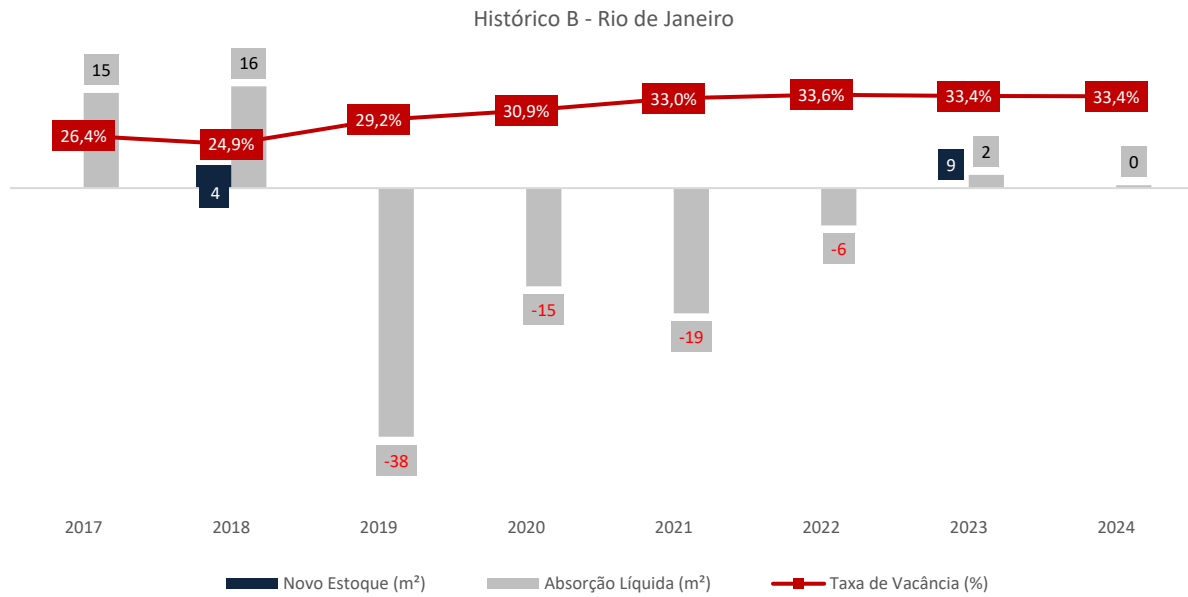
Taxa de Vacância

O mercado de escritório corporativos no Rio de Janeiro Classe B registrou no terceiro trimestre de 2024 uma taxa de vacância de 33,4%. As regiões do Porto, Cidade Nova e Centro apresentam as maiores taxas de vacância do mercado, com 93,7%, 58,6% e 38,7%, respectivamente. A região do Centro se configura com o maior estoque vago, com 223 mil m², muito em função do grande volume estoque existente na região que, em grande parte, são entregas antigas.



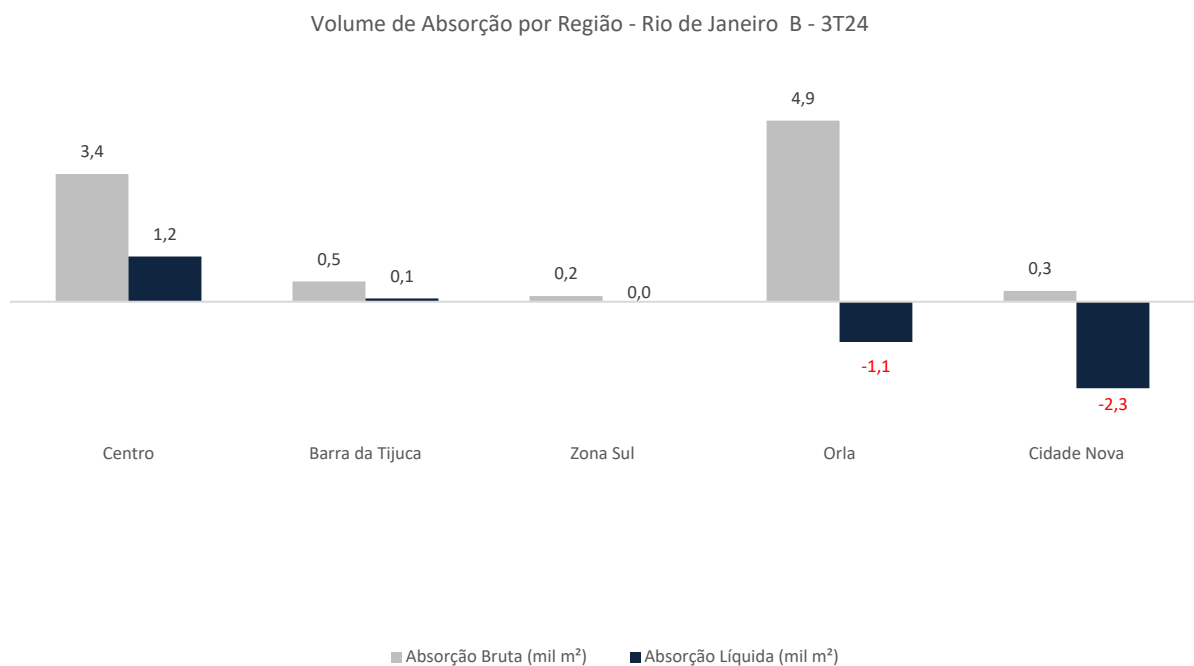
No mercado B do Rio de Janeiro, após um período de grande volume de absorção observado entre 2017 e 2018, a taxa de vacância observou uma redução até o patamar de 24,9% no final de 2018. A tendência foi alterada a partir de 2019 em função do mercado e impactos da pandemia do covid-19: com o grande volume de devoluções registrados desde 2019, a absorção líquida retomou o patamar positivo somente em 2023.

O mercado do Rio de Janeiro registrou absorção líquida positiva em 2022, diminuindo 0,2 p.p da taxa de vacância se comparado com o ano anterior. O ano de 2024, com os dados do terceiro trimestre, mantém a taxa de vacância no mesmo patamar de 2023, no valor de 33,4%.



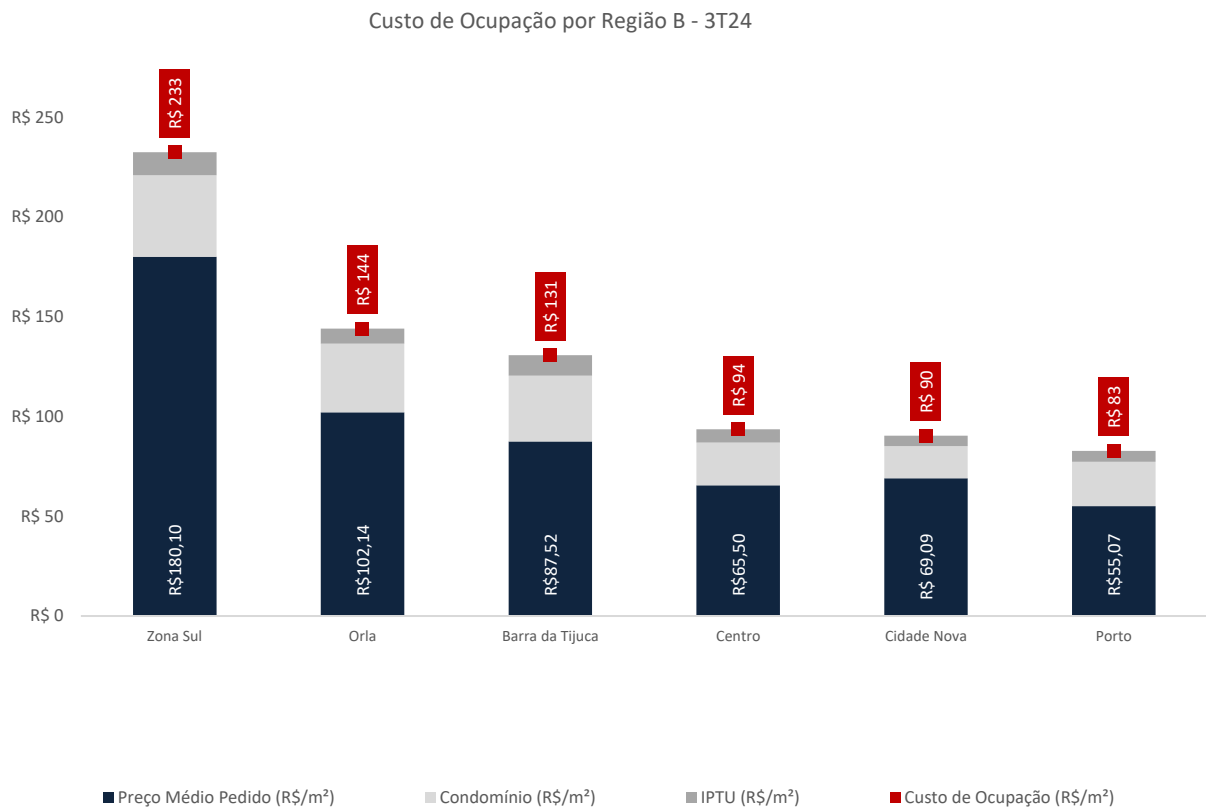
Absorção Líquida

Apesar dos resultados negativos desde 2019, o histórico do Rio apresenta uma melhora a partir de 2023, com valores positivos de absorção líquida em 2023 e nulos em 2024. Avaliando as regiões temos 2 apresentando absorção líquida positiva e 3 com números negativos. Para o estoque B, se destaca a Cidade Nova, pela absorção negativa, e Centro, pelo alto volume de movimentações no geral e maior absorção líquida.



Preço Pedido

A média de preços pedidos em empreendimentos Classe B no mercado do Rio de Janeiro fechou o 3º trimestre de 2024 em R\$68,79/m². As regiões que apresentam maiores médias foram a Zona Sul, Orla e Barra da Tijuca, com R\$180,10/m², R\$102,14/m² e R\$87,52/m², respectivamente. Porto, Centro e Cidade Nova apresentam os menores preços, em R\$55,07/m², R\$65,50/m² e R\$69,09/m².



6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda

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”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis comerciais, industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Eng^o Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, *“o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”*. No mercado imobiliário de imóveis comerciais, industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraído-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base

Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
	Classificação	Min	Med	Max
Escritório Econômico		2,081	2,313	2,544
Escritório Simples sem elevador		3,378	3,753	4,013
Escritório Simples com elevador		3,742	4,158	4,573
Escritório Médio sem elevador		4,014	4,33	4,763
Escritório Médio com elevador		4,745	5,273	5,767
Escritório Superior sem elevador		5,206	5,784	6,363
Escritório Superior com elevador		5,768	6,371	7,072
Escritório Fino		7,073	7,929	8,722
Escritório Luxo		9,935	10,376	

Fator depreciação (Idade x Estado de Conservação)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	61,42	72,26	83,10

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor **médio** como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado **R\$ 72,26**

A = Área Privativa 5.151,70 m²

V = Valor Total R\$ 372.261,84

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 372.000,00

7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Unidade	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
Office I - Lojas 108 a 113 / Office II - Lojas 101 a 110 / Stay II - Lojas 101 a 111	Oncoclínicas	10/06/2024	10/06/2036	133.110,00	70,05
Office I - Lojas 101 e 102	Unimed FERJ	01/08/2024	01/02/2027	19.412,30	85,00

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.

Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos: R\$72,26/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.

- **Revisional:** conforme contrato de locação, as partes têm direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** as áreas vagas serão absorvidas proporcionalmente, na média de 1.007,73m² a cada 4 meses, a partir da primeira absorção, que ocorrerá 4 meses após o início do fluxo.

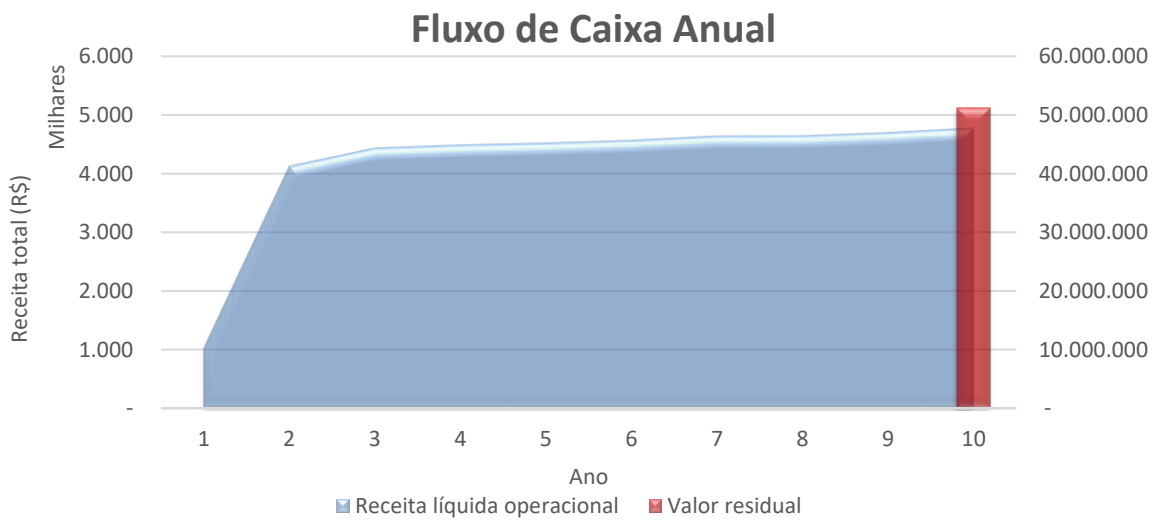
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel.
- **Carência inicial:** 4 meses.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** não considerada.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda potencial após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 25,00/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **IPTU:** R\$ 19,00/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2024).
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,50% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,25% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 46.796.000,00	Quarenta E Seis Milhões, Setecentos E Noventa E Seis Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	---

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



V2 Neolink

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		2.121.542	4.183.764	4.496.469	4.551.151	4.583.673	4.631.825	4.704.195	4.707.333	4.762.443	4.844.614	43.587.008
Receita de Locação Corrigida		2.704.090	4.477.951	4.496.469	4.551.151	4.583.673	4.631.825	4.704.195	4.707.333	4.762.443	4.844.614	44.463.744
Desconto de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência		(582.549)	(294.187)	-	-	-	-	-	-	-	-	(876.736)
Receita de aluguel mínimo garantido		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas		(1.095.986)	(62.756)	(67.447)	(68.267)	(68.755)	(69.477)	(70.563)	(70.610)	(71.437)	(72.669)	(1.717.968)
Comissão de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Condomínio		(604.638)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(604.638)
IPTU		(459.525)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(459.525)
Inadimplência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(21.215)	(41.838)	(44.965)	(45.512)	(45.837)	(46.318)	(47.042)	(47.073)	(47.624)	(48.446)	(435.870)
Gestão de contrato		(10.608)	(20.919)	(22.482)	(22.756)	(22.918)	(23.159)	(23.521)	(23.537)	(23.812)	(24.223)	(217.935)
Capex / investimentos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita líquida operacional		1.025.556	4.121.007	4.429.022	4.482.884	4.514.918	4.562.347	4.633.632	4.636.723	4.691.006	4.771.945	41.869.040
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.817.811
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.584.534)	(1.584.534)
Valor residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	51.233.277	51.233.277
VPL (Valor Presente Líquido)		(46.795.553)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa		1.025.556	4.121.007	4.429.022	4.482.884	4.514.918	4.562.347	4.633.632	4.636.723	4.691.006	56.005.221	93.102.317
Fluxo de caixa acumulado		1.025.556	5.146.563	9.575.585	14.058.469	18.573.387	23.135.734	27.769.367	32.406.089	37.097.096	93.102.317	93.102.317

Nota: Este fluxo anual é meramente ilustrativo, o VPL é calculado pelo fluxo mensal apresentado no Anexo.

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

Análise de sensibilidade													
	Limites de sensibilidade		Escala	Variação									
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%									
Taxa de desconto (%a.a.)	-2,00%	2,00%	0,50%	0,0%									
Taxa de capitalização (%a.a)	-20,00%	25,00%	5,00%	0,0%									
					Valor de locação - Consolidado								
Taxa de desconto			57,81	61,42	65,03	68,65	72,26	75,87	79,49	83,10	86,71		
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%		
	7,50%	-2,00%	43.384.502	45.906.610	48.428.718	50.950.826	53.472.934	55.995.042	58.517.150	61.039.258	63.561.366		
	8,00%	-1,50%	41.954.314	44.388.363	46.822.413	49.256.463	51.690.513	54.124.563	56.558.612	58.992.662	61.426.712		
	8,50%	-1,00%	40.586.552	42.936.428	45.286.305	47.636.181	49.986.057	52.335.934	54.685.810	57.035.687	59.385.563		
	9,00%	-0,50%	39.278.073	41.547.465	43.816.857	46.086.249	48.355.640	50.625.032	52.894.424	55.163.816	57.433.208		
	9,50%	0,00%	38.025.910	40.218.321	42.410.732	44.603.142	46.795.553	48.987.964	51.180.375	53.372.785	55.565.196		
	10,00%	0,50%	36.827.260	38.946.018	41.064.777	43.183.535	45.302.293	47.421.051	49.539.809	51.658.567	53.777.326		
	10,50%	1,00%	35.679.474	37.727.743	39.776.012	41.824.281	43.872.550	45.920.819	47.969.088	50.017.357	52.065.626		
	11,00%	1,50%	34.580.049	36.560.836	38.541.623	40.522.410	42.503.197	44.483.984	46.464.771	48.445.558	50.426.345		
11,50%	2,00%	33.526.619	35.442.783	37.358.948	39.275.112	41.191.277	43.107.441	45.023.606	46.939.770	48.855.934			
					Taxa de capitalização (%a.a)								
Taxa de desconto			7,40%	7,86%	8,33%	8,79%	9,25%	9,71%	10,18%	10,64%	11,10%		
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%		
	7,50%	-2,00%	59.687.453	57.859.653	56.234.942	54.781.254	53.472.934	52.289.216	51.213.109	50.230.576	49.329.921		
	8,00%	-1,50%	57.623.243	55.878.322	54.327.282	52.939.509	51.690.513	50.560.469	49.533.156	48.595.175	47.735.359		
	8,50%	-1,00%	55.650.990	53.984.834	52.503.805	51.178.675	49.986.057	48.907.023	47.926.082	47.030.440	46.209.436		
	9,00%	-0,50%	53.766.013	52.174.727	50.760.250	49.494.666	48.355.640	47.325.093	46.388.232	45.532.837	44.748.725		
	9,50%	0,00%	51.963.892	50.443.792	49.092.593	47.883.624	46.795.553	45.811.108	44.916.157	44.099.029	43.349.994		
	10,00%	0,50%	50.240.454	48.788.054	47.497.031	46.341.906	45.302.293	44.361.691	43.506.598	42.725.861	42.010.185		
	10,50%	1,00%	48.591.761	47.203.758	45.969.977	44.866.068	43.872.550	42.973.653	42.156.474	41.410.353	40.726.410		
	11,00%	1,50%	47.014.088	45.687.356	44.508.038	43.452.858	42.503.197	41.643.980	40.862.873	40.149.689	39.495.936		
11,50%	2,00%	45.503.919	44.235.495	43.108.007	42.099.201	41.191.277	40.369.821	39.623.043	38.941.202	38.316.182			

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 46.796.000,00	Quarenta E Seis Milhões, Setecentos E Noventa E Seis Mil Reais
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	---

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

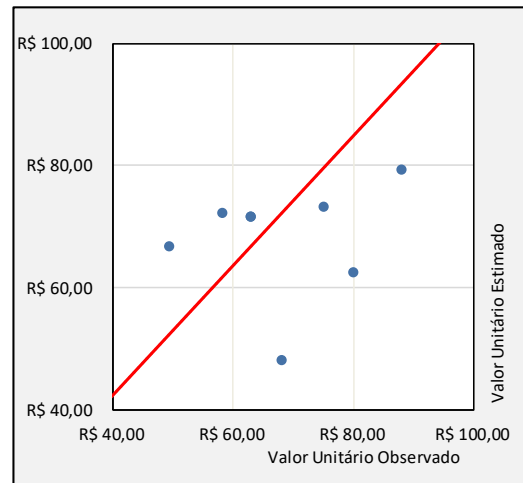
Item	Endereço	Empreendimento	Áreas		Construções				Contato	
			Índice Local	Área Privativa	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Telefone
Aval.	Avenida Ayrton Senna, 2500	NeoLink Office Mall - Salas 2ª e 4ª andar e	100	5.151,70 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	-	-
1	Avenida Ayrton Senna, 2600	Link Office, Mall & Stay	100	54,00 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	Elaine S. Mello	(21) 99626-3391
2	Avenida Ayrton Senna, 3000	Shopping Via Park	100	37,00 m ²	30 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (-)	Cidade Luz Imóveis	(21) 2499-2236 / (21) 99989-6019
3	Avenida Ayrton Senna, 2150	Casa Corporate - Bloco M	100	129,72 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (+)	SiILA	-
4	Avenida José Wilker, 605	Brookfield Place Barra da Tijuca - Pacific Tower	95	344,60 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	SiILA	-
5	Avenida Abelardo Bueno, 199	Office Park Center	95	467,80 m ²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (+)	SiILA	-
6	Rua Victor Civita, 77	Rio Office Park Corporate - Edifício 06	95	960,98 m ²	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SiILA	-
7	Avenida Luís Carlos Prestes, 290	Barra Trade III	100	295,60 m ²	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SiILA	-
8	Avenida José Silva de Azevedo Neto, 200	O ² Corporate & Offices - Evolution I (Bloco 8)	95	433,61 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	SiILA	-

Cálculo

Item	Área Privativa	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	54,00 m ²	R\$ 3.500,00	0,90	R\$ 58,33/m ²	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 58,33/m ²
2	37,00 m ²	R\$ 2.800,00	0,90	R\$ 68,11/m ²	1,000	1,084	1,271	1,354	R\$ 92,23/m ²
3	129,72 m ²	R\$ 12.690,51	0,90	R\$ 88,05/m ²	1,000	0,921	1,000	0,921	R\$ 81,06/m ²
4	344,60 m ²	R\$ 24.122,00	0,90	R\$ 63,00/m ²	1,011	1,000	1,000	1,011	R\$ 63,66/m ²
5	467,80 m ²	R\$ 39.009,84	0,90	R\$ 75,05/m ²	1,011	0,921	1,058	0,989	R\$ 74,22/m ²
6	960,98 m ²	R\$ 85.421,51	0,90	R\$ 80,00/m ²	1,011	1,000	1,112	1,123	R\$ 89,84/m ²
7	295,60 m ²	R\$ 16.258,00	0,90	R\$ 49,50/m ²	1,000	1,000	1,112	1,112	R\$ 55,07/m ²
8	433,61 m ²	R\$ 30.352,70	0,90	R\$ 63,00/m ²	1,011	1,000	1,000	1,011	R\$ 63,66/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	8	Área Privativa	5.151,70 m ²
Graus de liberdade:	7	Idade:	10 anos
tc (tabelado):	1,415	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 14,28/m ²	Padrão:	escritório superior c/ elev
Limite inferior:	R\$ 65,12/m ²	Conservação:	b - entre novo e regular
Média:	R\$ 72,26/m ²	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 79,40/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 50,58/m ²
		Média:	R\$ 72,26/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 93,94/m ²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 55,07/m ²		
Valor máximo:	R\$ 92,23/m ²		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 61,42/m ²	R\$ 61,42/m ²	
Média:	R\$ 72,26/m²	R\$ 72,26/m²	
Limite superior:	R\$ 83,10/m ²	R\$ 83,10/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* 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 10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II GRAU DE PRECISÃO: Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



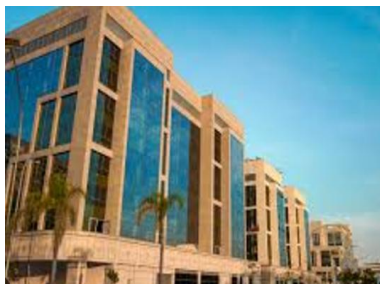
Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



Elemento 7



Elemento 8

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Oncoclínicas																													
Total		16.906.874		0		0		19.481.085		36.387.959		0		-584.433		0		0		-169.069		-84.534		-838.036		35.549.924			
VPL		10.966.875		0		0		7.860.894		18.827.769		0		-235.827		0		0		-109.669		-54.834		-400.330		18.427.439			
Período		Receita																							Despesas				
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional										
nov-24	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
dez-24	1	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
jan-25	2	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
fev-25	3	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
mar-25	4	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
abr-25	5	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
mai-25	6	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
jun-25	7	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
jul-25	8	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
ago-25	9	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
set-25	10	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
out-25	11	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
nov-25	12	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
dez-25	13	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
jan-26	14	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
fev-26	15	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
mar-26	16	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
abr-26	17	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
mai-26	18	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
jun-26	19	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
jul-26	20	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
ago-26	21	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
set-26	22	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
out-26	23	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
nov-26	24	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
dez-26	25	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
jan-27	26	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
fev-27	27	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
mar-27	28	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
abr-27	29	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
mai-27	30	100%	70,05	1,00	70,05	133.110	0	0	0	133.110	0	0	0	0	0	-1.331	-666	-1.997	131.113	131.113									
jun-27	31	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
jul-27	32	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
ago-27	33	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
set-27	34	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
out-27	35	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
nov-27	36	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
dez-27	37	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
jan-28	38	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
fev-28	39	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
mar-28	40	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
abr-28	41	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
mai-28	42	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
jun-28	43	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
jul-28	44	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
ago-28	45	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
set-28	46	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
out-28	47	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
nov-28	48	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
dez-28	49	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
jan-29	50	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
fev-29	51	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
mar-29	52	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
abr-29	53	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
mai-29	54	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
jun-29	55	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
jul-29	56	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
ago-29	57	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
set-29	58	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
out-29	59	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
nov-29	60	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
dez-29	61	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
jan-30	62	100%	72,26	1,02	73,71	140.063	0	0	0	140.063	0	0	0	0	0	-1.401	-700	-2.101	137.962	137.962									
fev-30	63	100%	72,26	1,02	73,71	140.0																							

Unimed FERJ																			
Total			2.130.316	0	0	2.841.466	4.471.792	0	-70.344	0	0	-21.303	-10.632	-102.199	4.369.583				
VPL	31-out-24		1.405.307	0	0	944.815	2.350.122	0	-28.344	0	0	-14.053	-7.027	-49.424	2.300.698				
Recorta											Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Recorta de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condômino	IPU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-24	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-24	1	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
jan-25	2	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
fev-25	3	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
mar-25	4	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
abr-25	5	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
mai-25	6	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
jun-25	7	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
jul-25	8	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
ago-25	9	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
set-25	10	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
out-25	11	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
nov-25	12	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
dez-25	13	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
jan-26	14	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
fev-26	15	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
mar-26	16	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
abr-26	17	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
mai-26	18	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
jun-26	19	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
jul-26	20	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
ago-26	21	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
set-26	22	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
out-26	23	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
nov-26	24	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
dez-26	25	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
jan-27	26	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
fev-27	27	100%	85,00	1,00	85,00	19.412	0	0	0	19.412	0	0	0	0	0	-194	-97	-291	19.121
mar-27	28	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
abr-27	29	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
mai-27	30	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
jun-27	31	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
jul-27	32	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
ago-27	33	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
set-27	34	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
out-27	35	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
nov-27	36	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
dez-27	37	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
jan-28	38	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
fev-28	39	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
mar-28	40	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
abr-28	41	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
mai-28	42	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
jun-28	43	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
jul-28	44	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
ago-28	45	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
set-28	46	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
out-28	47	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
nov-28	48	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
dez-28	49	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
jan-29	50	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
fev-29	51	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
mar-29	52	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
abr-29	53	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
mai-29	54	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
jun-29	55	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
jul-29	56	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
ago-29	57	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
set-29	58	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
out-29	59	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
nov-29	60	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
dez-29	61	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
jan-30	62	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
fev-30	63	100%	72,26	1,02	73,71	16.834	0	0	0	16.834	0	0	0	0	0	-168	-84	-253	16.582
mar-30	64	100%	72,26	1,05	75,95	17.345	0	0	0	17.345	0	0	0	0	0	-173	-87	-260	17.084
abr-30	65	100%	72,26	1,05	75,95	17.345	0	0	0	17.345	0	0	0	0	0	-173	-87	-260	17.084
mai-30	66	100%	72,26	1,05	75,95	17.345	0	0	0	17.345	0	0	0	0	0	-173	-87	-260	17.084
jun-30	67	100%	72,26	1,05	75,95	17.345	0	0	0	17.345	0	0	0	0	0	-173	-87	-260	17.084
jul-30	68	100%	72,26	1,05	75,95	17.345	0	0	0	17.345	0	0	0	0	0	-173	-87	-260	17.084
ago-30	69	100%	72,26	1,05	75,95	17.345	0	0	0	17.345	0	0	0	0	0	-173	-87	-260	17.084
set-30	70	100%	72,26	1,05	75,95	17.345	0	0	0	17.345	0	0	0	0	0	-173	-87	-260	17.084
out-30	71	100%	72,26	1,05	75,95	17.345	0	0	0	17.345	0	0	0	0	0	-173	-87	-260	17.084
nov-30	72	100%	72,26	1,05															

Vagos Tipo 1																	
Total				25.426.554	0	-876.736	30.995.260	55.545.078	0	-929.858	-604.638	-450.526	0	-245.498	-122.749	-1.362.268	53.183.810
VPL				15.997.086	0	-810.002	12.507.027	27.694.111	0	-375.211	-581.635	-442.043	0	-151.871	-75.935	-1.626.695	26.067.416

Recursos										Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-24	0	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-24	1	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jan-25	2	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fev-25	3	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mar-25	4	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
abr-25	5	33%	72,26	1,00	72,26	72.819	0	-72.819	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mai-25	6	33%	72,26	1,00	72,26	72.819	0	-72.819	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jun-25	7	33%	72,26	1,00	72,26	72.819	0	-72.819	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jul-25	8	33%	72,26	1,00	72,26	72.819	0	-72.819	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ago-25	9	67%	72,26	1,00	72,26	145.637	0	-72.819	0	72.819	0	0	0	0	0	-728	-364	-45.432	27.386
set-25	10	67%	72,26	1,00	72,26	145.637	0	-72.819	0	72.819	0	0	0	0	0	-728	-364	-45.432	27.386
out-25	11	67%	72,26	1,00	72,26	145.637	0	-72.819	0	72.819	0	0	0	0	0	-728	-364	-45.432	27.386
nov-25	12	67%	72,26	1,00	72,26	145.637	0	-72.819	0	72.819	0	0	0	0	0	-728	-364	-45.432	27.386
dez-25	13	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	-73.547	0	147.094	0	0	0	0	0	-1.471	-735	-2.206	144.887
jan-26	14	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	-73.547	0	147.094	0	0	0	0	0	-1.471	-735	-2.206	144.887
fev-26	15	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	-73.547	0	147.094	0	0	0	0	0	-1.471	-735	-2.206	144.887
mar-26	16	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	-73.547	0	147.094	0	0	0	0	0	-1.471	-735	-2.206	144.887
abr-26	17	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
mai-26	18	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
jun-26	19	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
jul-26	20	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
ago-26	21	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
set-26	22	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
out-26	23	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
nov-26	24	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
dez-26	25	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
jan-27	26	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
fev-27	27	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
mar-27	28	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
abr-27	29	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
mai-27	30	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
jun-27	31	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
jul-27	32	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
ago-27	33	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
set-27	34	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
out-27	35	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
nov-27	36	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
dez-27	37	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
jan-28	38	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
fev-28	39	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
mar-28	40	100%	72,26	1,01	72,98	220.640	0	0	0	220.640	0	0	0	0	0	-2.206	-1.103	-3.110	217.331
abr-28	41	100%	72,26	1,02	73,72	222.858	0	0	0	222.858	0	0	0	0	0	-2.229	-1.114	-3.443	219.515
mai-28	42	100%	72,26	1,02	73,72	222.858	0	0	0	222.858	0	0	0	0	0	-2.229	-1.114	-3.443	219.515
jun-28	43	100%	72,26	1,02	73,72	222.858	0	0	0	222.858	0	0	0	0	0	-2.229	-1.114	-3.443	219.515
jul-28	44	100%	72,26	1,02	73,72	222.858	0	0	0	222.858	0	0	0	0	0	-2.229	-1.114	-3.443	219.515
ago-28	45	100%	72,26	1,02	73,96	223.597	0	0	0	223.597	0	0	0	0	0	-2.236	-1.118	-3.354	220.243
set-28	46	100%	72,26	1,02	73,96	223.597	0	0	0	223.597	0	0	0	0	0	-2.236	-1.118	-3.354	220.243
out-28	47	100%	72,26	1,02	73,96	223.597	0	0	0	223.597	0	0	0	0	0	-2.236	-1.118	-3.354	220.243
nov-28	48	100%	72,26	1,02	73,96	223.597	0	0	0	223.597	0	0	0	0	0	-2.236	-1.118	-3.354	220.243
dez-28	49	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
jan-29	50	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
fev-29	51	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
mar-29	52	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
abr-29	53	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
mai-29	54	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
jun-29	55	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
jul-29	56	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
ago-29	57	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
set-29	58	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
out-29	59	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
nov-29	60	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
dez-29	61	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
jan-30	62	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
fev-30	63	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
mar-30	64	100%	72,26	1,03	74,45	225.075	0	0	0	225.075	0	0	0	0	0	-2.251	-1.125	-3.376	221.699
abr-30	65	100%	72,26	1,04	74,95	226.583	0	0	0	226.583	0	0	0	0	0	-2.266	-1.133	-3.399	223.184
mai-30	66	100%	72,26	1,04	74,95	226.583	0	0	0	226.583	0	0	0	0	0	-2.266	-1.133	-3.399	223.184
jun-30	67	100%	72,26	1,04	74,95	226.583	0	0	0	226.583	0	0	0	0	0	-2.266	-1.133	-3.399	223.184
jul-30	68	100%	72,26	1,04	74,95	226.583	0	0	0	226.583	0	0	0	0	0</				

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor						
		Grau III		Grau II		Grau I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada		Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários		Determinístico	
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada		Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3		Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado		Risco arbitrado	1 ✓
Pontuação								11

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em razão do tamanho dos arquivos, deixamos de incluir os anexos neste laudo. Os documentos utilizados nesta avaliação encontram-se em nossa base de dados para o caso de necessidade de consulta.