

# Laudo de Avaliação

**Barra Private**  
**Av. Armando Lombardi, 400**  
**Freguesia de Jacarepaguá**  
**Rio de Janeiro / RJ**

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

Ref.: 24\_41549\_1

**Novembro de 2024**

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

[contato@binswanger.com.br](mailto:contato@binswanger.com.br)  
+55 11 2985.1101  
[www.binswangerbrazil.com.br](http://www.binswangerbrazil.com.br)



São Paulo, 29 de novembro de 2024

**V2 MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

A/C Sr. Wellington Dias Honorio

***REF: Imóvel comercial localizado na Av.  
Armando Lombardi, 400 – Freguesia de  
Jacarepaguá – 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



<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO .....	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES .....	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES .....	6
<b>2. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>10</b>
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	10
3.2. ENTORNO.....	11
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	13
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>14</b>
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	14
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	15
<b>5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO .....</b>	<b>29</b>
5.1. PANORAMA DE MERCADO .....	30
5.2. MERCADO DA REGIÃO .....	36
<b>6. METODOLOGIA EMPREGADA .....</b>	<b>40</b>
<b>7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....</b>	<b>44</b>
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO .....	44
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	47
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE .....	51
<b>8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>52</b>
<b>APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO .....</b>	<b>53</b>
<b>APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA .....</b>	<b>57</b>
<b>APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....</b>	<b>61</b>
<b>ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>62</b>

## SUMÁRIO

<b>INTERESSADO</b>	V2 MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
<b>PROPRIETÁRIO</b>	UNIMED - RIO COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO DO RIO DE JANEIRO LTDA.
<b>OCUPAÇÃO</b>	Imóvel Parcialmente Ocupado
<b>OBJETIVO</b>	Valor Justo para Venda
<b>FINALIDADE</b>	Determinação de Valor de Ativos
<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	<b>Edifício Barra Private - lojas 101 a 105, 108 e 109</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Comercial - Laje Corporativa</b>

<b>OBJETO</b>	Endereço	Av. Armando Lombardi, 400
	Bairro	Freguesia de Jacarepaguá
	Cidade/UF	Rio de Janeiro / RJ
	Área de Terreno	6.081,00 m <sup>2</sup>
	Área Construída	7.168,14 m <sup>2</sup>
	Área Locável	6.669,27 m <sup>2</sup>
	Vagas Garagem	154

<b>DATA VISTORIA</b>	30/10/2024	<b>DATA BASE</b>	novembro-2024
----------------------	------------	------------------	---------------

### CONCLUSÃO DE VALOR

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda - Fluxo Caixa)	<b>R\$ 67.885.000,00</b>	<b>Sessenta E Sete Milhões, Oitocentos E Oitenta E Cinco Mil Reais</b>
-------------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------------------------------------------------------

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

## 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	Cartório	Fração ideal (%)	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Nº de Vagas	Proprietário	Último ato praticado	Data da última emissão
Loja 101	281.133		12,3319%	n/i	22		R-22 - Alienação Fiduciária - 03/03/2020	03/03/2020
Loja 102	281.134		11,0819%	n/i	22		R-21 - Alienação Fiduciária - 03/03/2020	03/03/2020
Loja 103	281.135	9º Ofício e Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	11,0819%	n/i	22	UNIMED - RIO COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO DO RIO DE JANEIRO LTDA.	R-22 - Alienação Fiduciária - 03/03/2020	03/03/2020
Loja 104	281.136		10,4630%	n/i	22		R-21 - Alienação Fiduciária - 03/03/2020	03/03/2020
Loja 105	281.137		10,2989%	n/i	22		R-18 - Alienação Fiduciária - 03/03/2020	24/08/2020
Loja 108	281.138		11,0819%	n/i	22		R-21 - Alienação Fiduciária - 03/03/2020	03/03/2020
Loja 109	281.139		11,4967%	n/i	22		R-21 - Alienação Fiduciária - 03/03/2020	03/03/2020
<b>TOTAL</b>			<b>77,84%</b>	<b>n/i</b>	<b>154</b>			

IPTU / INSCRIÇÃO CADASTRAL								
ID	Inscrição Cadastral	Contribuinte	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Ano de Exercício	Valor Venal Total (R\$)	IPTU Anual (R\$)	
Loja 101	3.049.557-6	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.		1.141,00		7.749.552,00	195.327,00	
Loja 102	3.049.558-4			1.007,00		6.839.438,00	172.574,00	
Loja 103	3.049.559-2			1.007,00		6.839.438,00	170.986,00	
Loja 104	3.049.560-0		6.081,00	975,00	2024	6.622.097,00	167.140,00	
Loja 105	3.049.561-8			954,00		6.479.467,00	163.575,00	
Loja 108	3.049.564-2			1.007,00		6.839.438,00	172.574,00	
Loja 109	3.049.565-9			1.045,00		6.839.438,00	179.026,00	
<b>ID</b>	<b>TOTAL</b>			<b>6.081,00</b>	<b>7.136,00</b>		<b>20.158.343,00</b>	<b>1.222.790,00</b>

PLANTAS				
Arquivo	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Área Comum (m <sup>2</sup> )	Área Total construída (m <sup>2</sup> )
Croqui com infos do cliente	n/i	1.034,17	113,38	1.147,55
Croqui com infos do cliente	n/i	978,83	38,13	1.016,96
Croqui com infos do cliente	n/i	834,45	182,51	1.016,96
Croqui com infos do cliente	n/i	917,75	39,49	957,24
Croqui com infos do cliente	n/i	905,00	41,33	946,33
Croqui com infos do cliente	n/i	978,83	38,13	1.016,96
Croqui com infos do cliente	n/i	1.020,24	45,90	1.066,14
<b>TOTAL</b>	<b>n/i</b>	<b>6.669,27</b>	<b>498,87</b>	<b>7.168,14</b>

**CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

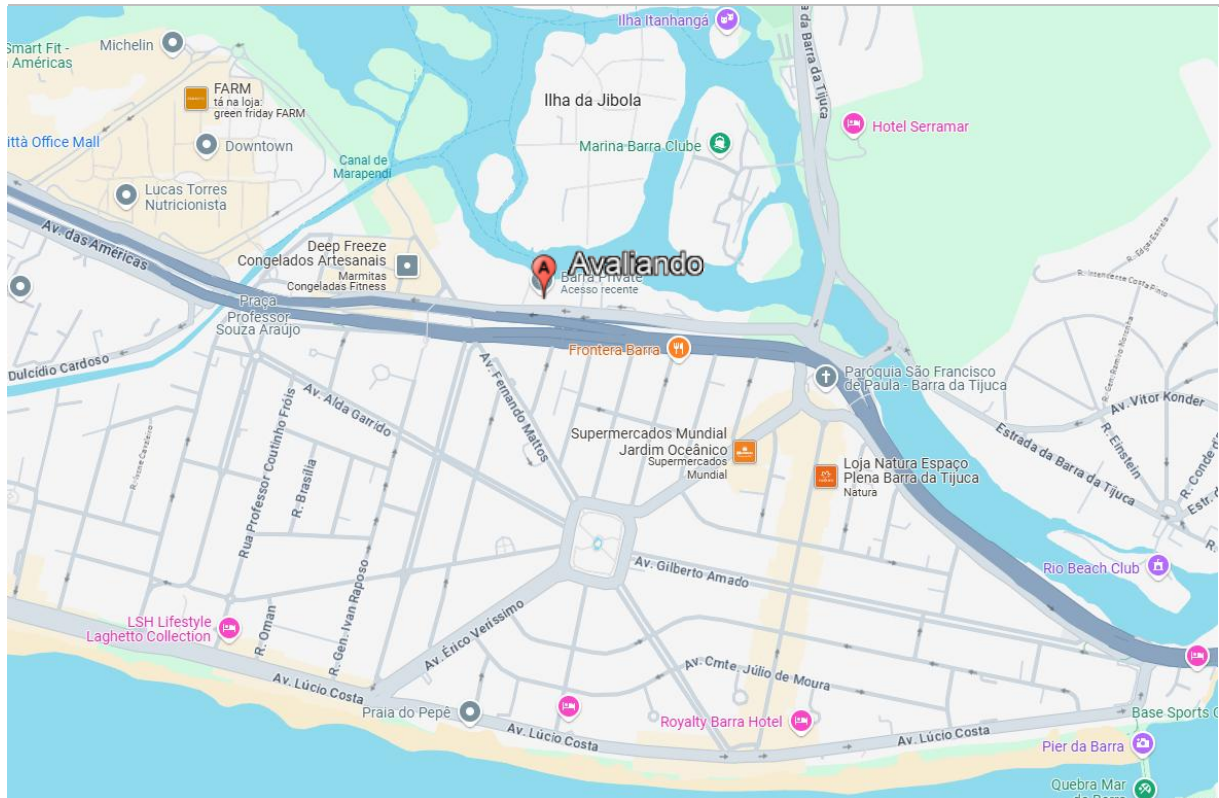
ID		Área Locável (m <sup>2</sup> )	Nº de Vagas	Data de Início Contrato	Data de Término Contrato	Valor de Locação Inicial (R\$)	Valor Atualizado (R\$)
Loja 105	Instituto de Pesquisa e Ensino Médico	954,00	22	01/12/2023	30/11/2033	76.320,00	Em Carência
Lojas 108 e 109	do Estado de Minas Gerais	2.406,91	44	01/11/2020	31/10/2030	156.450,00	193.234,78
<b>TOTAL</b>		<b>3.360,91</b>	<b>66</b>	-	-	<b>232.770,00</b>	<b>193.234,78</b>

### 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:

- ✓ 100,0 m do Barra Point Shopping;
- ✓ 700,0 m da Av. das Américas;
- ✓ 1,2 km da Praia do Pepê (Praia da Barra da Tijuca);
- ✓ 3,0 km do Golf Club Itanhangá;
- ✓ 7,9 km do Barra Shopping;
- ✓ 30,0 km do Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro.

### 3.2. ENTORNO

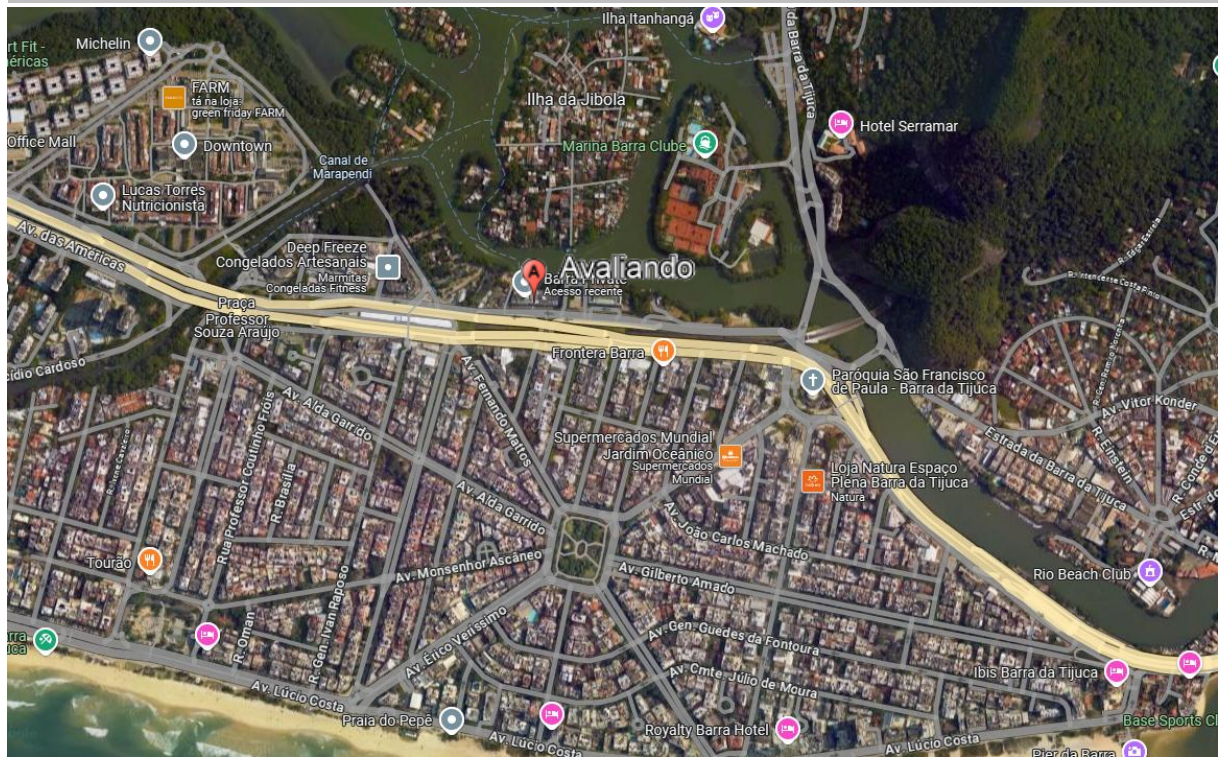


Imagem Satélite

#### 3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

<b>Uso Predominante Local:</b>	Comercial / Prestação de Serviços / Institucional
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Vertical - Média
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio-Alto
<b>Nível de Acesso:</b>	Bom
<b>Intensidade do Tráfego:</b>	Intenso
<b>Área de Preservação:</b>	<p>Sim: Orla da Lagoa da Tijuca / Ilha da Gigóia          Área de Proteção Ambiental (APA); Área de Proteção Ambiental (APARU) e Área de Relevante Interesse Ecológico, segundo Zona de Amortecimento Mosaico Marapendi - Resolução SECONSERMA 65 de 27/04/2017.          As matrículas informam que o terreno possui uma faixa de 15,00m de proteção no terreno do imóvel.</p>
<b>Polos Valorizantes:</b>	Em avenida de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público universidades ou faculdades / clubes sociais ou esportivos / hospitais / transporte público / estação de BRT e metrô
<b>Polos Desvalorizantes:</b>	Não observado
<b>Vocação:</b>	Comercial
<b>Valorização Imobiliária:</b>	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. Armando Lombardi



Av. Armando Lombardi



Av. Armando Lombardi e Estações de Metrô e BRT



Estação de Metrô Jardim Oceânico

### 3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
<b>Legislação</b>	LC 270 de 16/01/2024 - Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá Outras Providências / Decreto Nº 3046 de 27/04/1981 - Consolida Instruções Normativas e os Demais Atos Complementares Baixados para Disciplinar a Ocupação do Solo na Área da ZE-5, definida e delimitada pelo Decreto Nº 322 de 03/76
<b>Zona de Uso - Descrição</b>	ZPP (A-1) da AP4 - Zona do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá Subzona A-1
<b>T.O. (Taxa de Ocupação)</b>	50%
<b>C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)</b>	<b>Básico</b> 1,25 <b>Máximo</b> n/i
<b>Gabarito</b>	2 pavimentos
<b>Lote Mínimo</b>	600,00 m <sup>2</sup> e 15 m de testada
<b>Principais Usos Permitidos</b>	Residencial (Uni e Multifamiliar), comercial e serviços
<b>Principais Usos Vetados</b>	Demais
<b>Outros</b>	Área Especial de Interesse (AEI): 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:

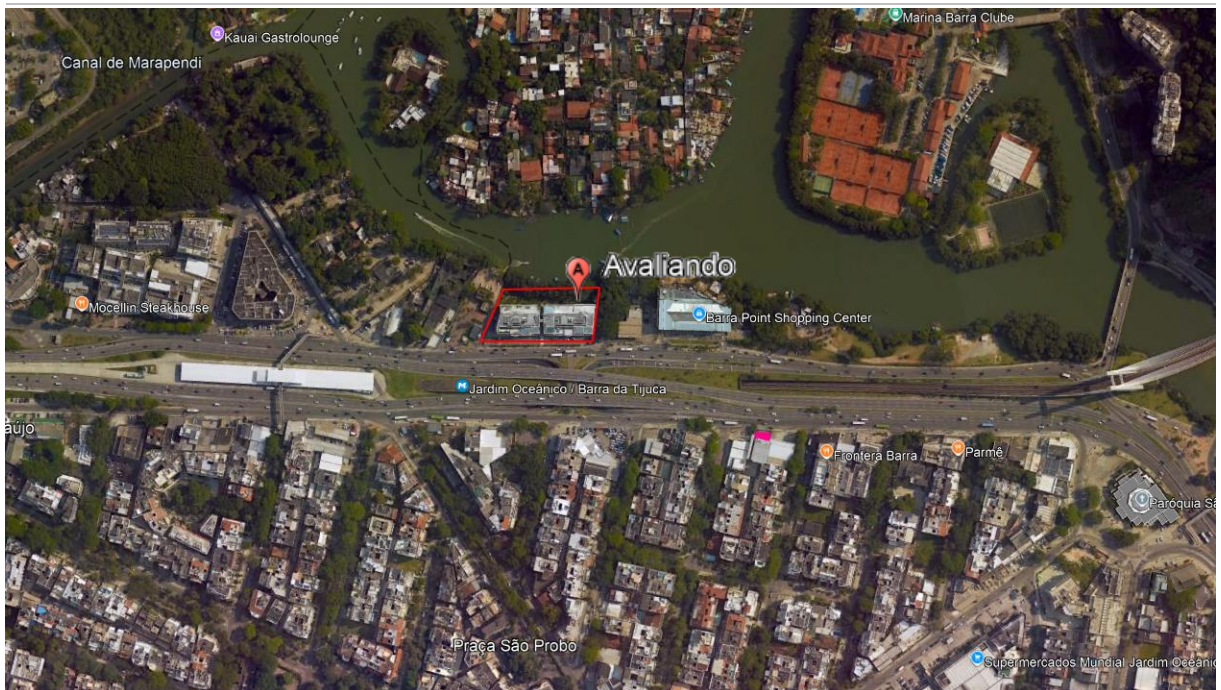
Documentos	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Vagas de Garagem
Matrícula	77,84%	n/i	n/i	154
IPTU	6.081,00	7.136,00	n/i	n/i
Planta	n/i	7.168,14	6.669,27	n/i
Contrato de Locação	n/i	n/i	954,00	66
<b>ADOTADA EM CÁLCULO</b>	<b>6.081,00</b>	<b>7.168,14</b>	<b>6.669,27</b>	<b>154</b>

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

## 4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Barra Private é um condomínio comercial, composto por um bloco com 4 pavimentos e 02 subsolos, subdividido em 09 lojas, todas com frente para o estacionamento frontal e 04 pavimentos cada, sem subsolo. As lojas 101, 102, parte da 103 e a 104 estão interligadas internamente com algumas modificações em relação ao projeto original. A loja 105 está em início de obras de reforma para um novo ocupante e as lojas 108 e 109 estão interligadas internamente.

### 4.2.1. Terreno

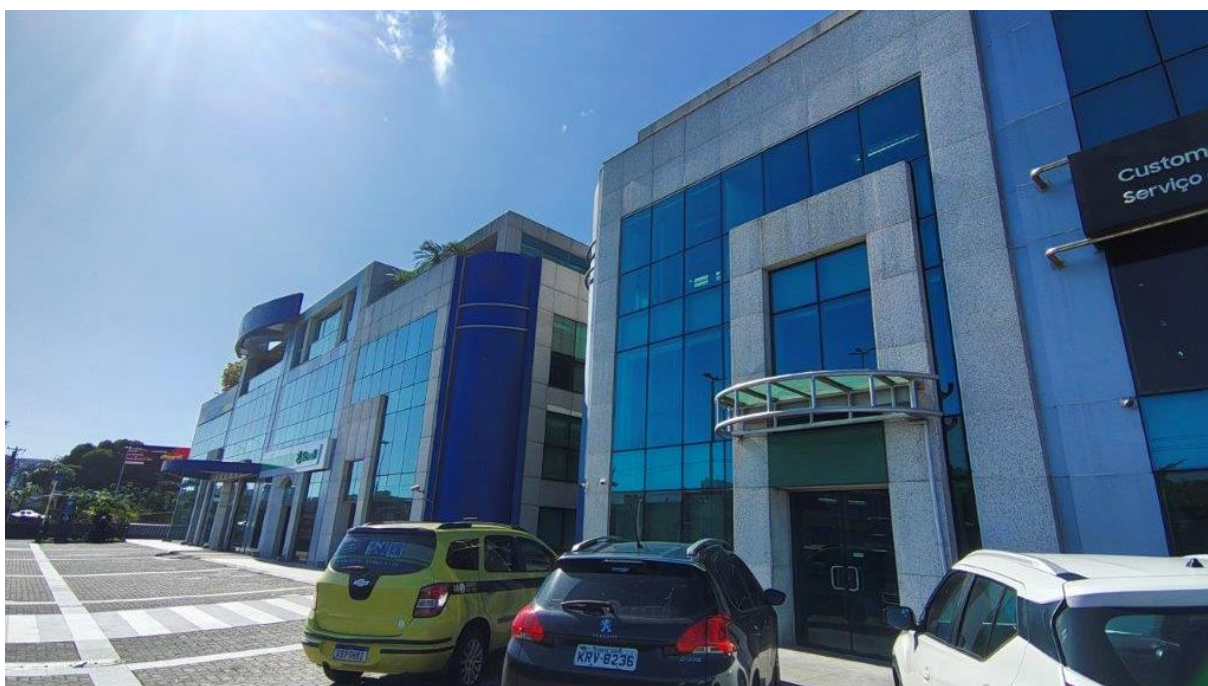


*Delimitação do Terreno*

#### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

<b>Testada Principal</b>	Aprox. 100,00 m (terreno total) para Av. Armando Lombardi / Fundos para Faixa Marginal de proteção da orla da Lagoa da Tijuca
<b>Formato</b>	Irregular
<b>Quantidade de Frentes</b>	1
<b>Superfície / Consistência</b>	Seca
<b>Topografia</b>	Plana
<b>Situação</b>	No nível da rua
<b>Delimitação / Fechamento</b>	Delimitado por gradil

#### 4.2.2. Construção



*Fachada do Imóvel*

#### CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

<b>Posicionamento no Terreno</b>	Recuada do alinhamento da via e afastada das divisas do terreno
<b>Nº de Pavimentos</b>	7 Pavimentos: 02 subsolos + Térreo + 2 pavimentos superiores + Cobertura + telhado
<b>Pé Direito</b>	3,00m em alguns trechos com pé-direito duplo
<b>Estrutura</b>	Concreto armado
<b>Cobertura</b>	Laje impermeabilizada
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Concreto armado
<b>Fechamento</b>	Alvenaria / Bloco de Concreto
<b>Fachada</b>	Pele de Vidro / placas de granito
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio / Vidros ray-ban azul
<b>Padrão IBAPE</b>	Escritório Superior com Elevador – limite médio
<b>Estado de Conservação</b>	Regular (C)
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Condição Geral das Instalações</b>	Boa
<b>Idade Estimada</b>	20 anos
<b>Vida Útil Remanescente</b>	40 anos

A construção apresenta a seguinte disposição:

Pavimento	Uso
Subsolos (02)	Vagas de estacionamento, serviços gerais prediais
Térreo	Acesso a recepção e hall de elevadores (somente para os subsolos e a recepção), 09 lojas de frente para o estacionamento frontal (para clientes)
2º e 3º Pavimento	Andares interligados pelas lojas. Cada loja conta com 01 elevador e 01 escada.
Cobertura	Interligada a loja com salas e terraço
Telhado	Áreas técnicas e telhado

### Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Recepção e hall de elevador	Granito	Alvenaria com pintura	Gesso com pintura
Lojas 101 a 104	Granito / Porcelanato / Cerâmico / Carpete sobre piso elevado	Alvenaria com pintura / Dry wall com pintura / Laminado / Granito	Gesso com pintura / Forro modular termoacústico
Loja 105	Em obras	Em obras	Em obras
Lojas 108 e 109	Porcelanato	Porcelanato / Cerâmico / Laminados	Gesso com pintura
Sanitários / Copa	Porcelanato / Cerâmico	Porcelanato / Cerâmico / Pastilhas de porcelana	Gesso com pintura
Subsolo	Cimentado	Alvenaria com pintura	Laje aparente com pintura

### 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"> <li>▪ Cada loja conta com 1 elevador, com capacidade para 4 pessoas; o condomínio conta com 02 elevadores interligando subsolos e térreo</li> <li>▪ 1 Escada interna enclausurada do térreo para o SS;</li> <li>▪ Cada loja conta com 01 escada não enclausurada.</li> </ul>
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Circuito de TV e Vigilantes.</li> </ul>
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hidrantes e extintores;</li> <li>▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.</li> </ul>
Elétrica	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.</li> </ul>
Gerador	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 gerador movido a diesel com 350 kVA.</li> </ul>
Ar-Condicionado	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ar-condicionado tipo Split;</li> <li>▪ Ar-condicionado central com torres de arrefecimento.</li> </ul>

### 4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada principal e estacionamento frontal



Fachada principal



Acesso para a recepção



Lojas 101 a 104



Lojas 105 a 109



Lojas 101 e 102



Lojas 101 a 103



Lojas 103 e 104



Estacionamento frontal



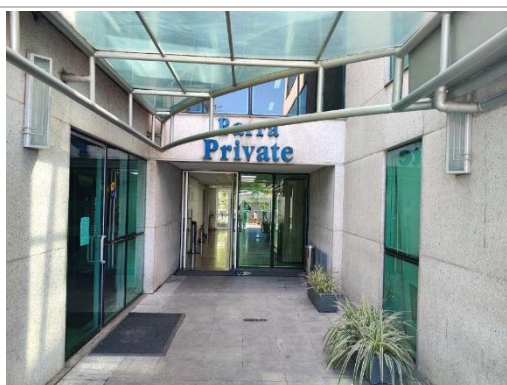
Fachada lateral (loja 101)



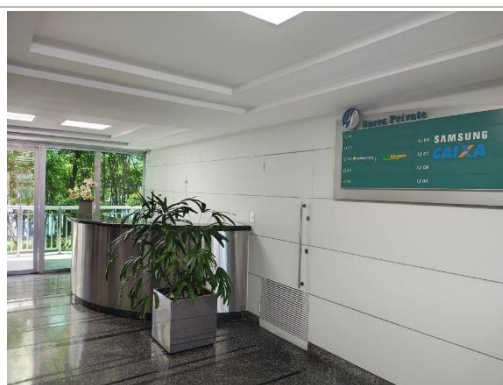
Loja 105



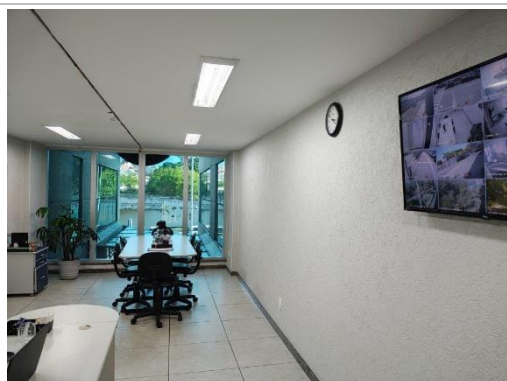
Lojas 108 e 109



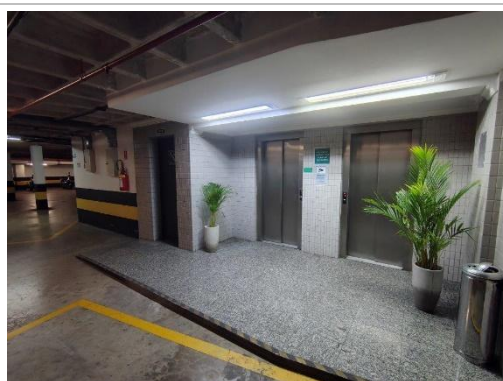
Portaria



Recepção



Administração



Acesso ao estacionamento – hall de elevadores 2º SS



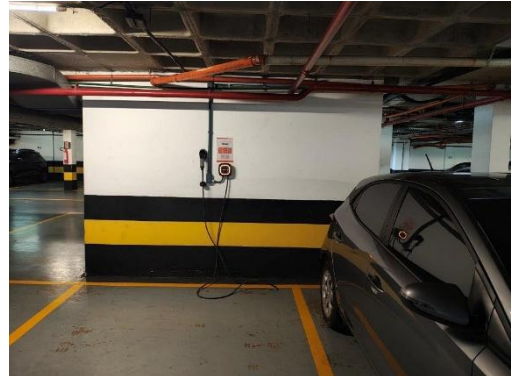
2º Subsolo



1º Subsolo



Gerador



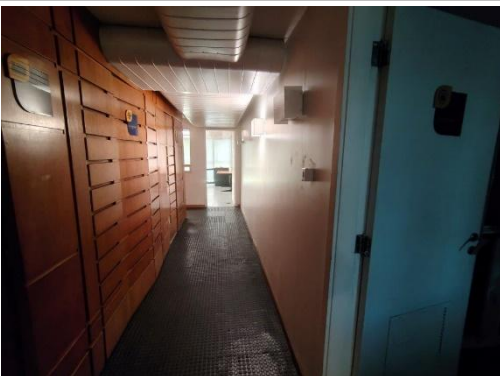
Recarga para carro elétrico



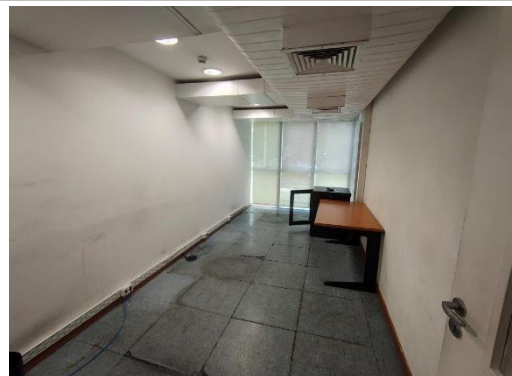
Loja 104 – acesso secundário



Loja 104 - acesso



Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



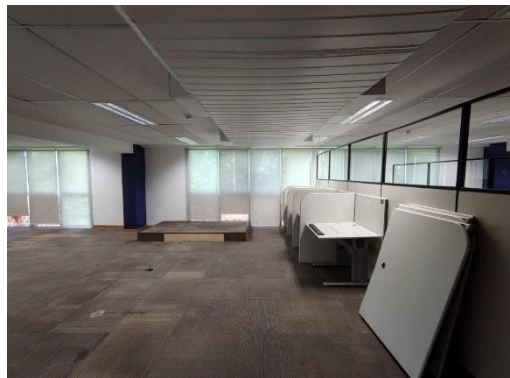
Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



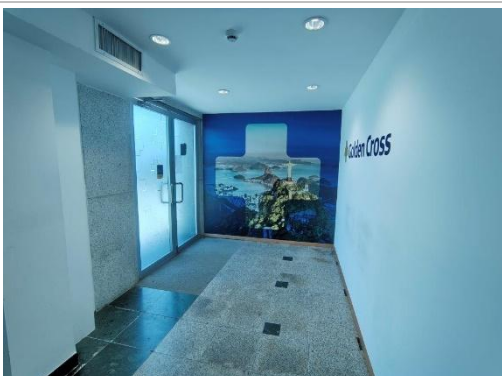
Lojas 101 a 104



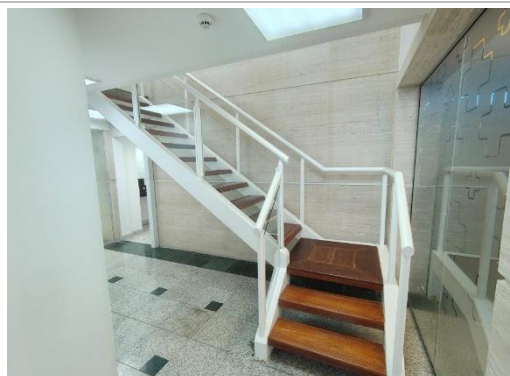
Lojas 101 a 104



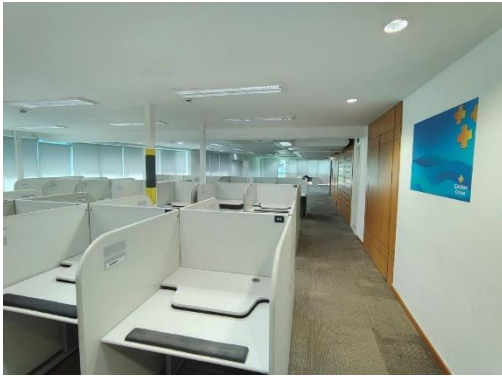
Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



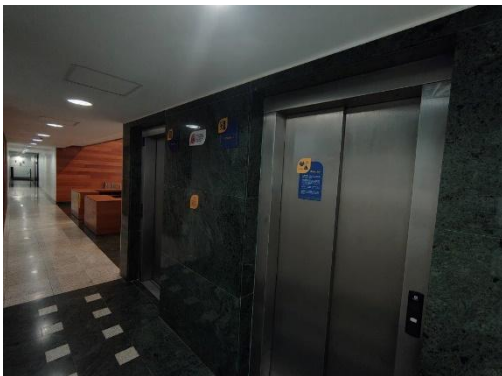
Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



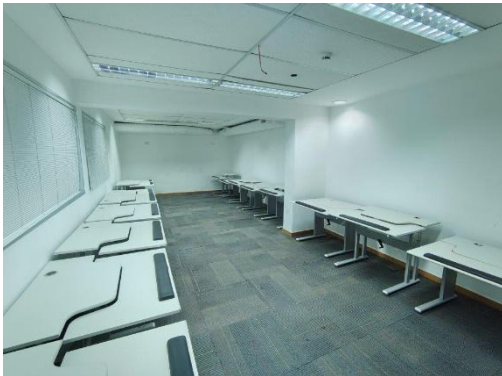
Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



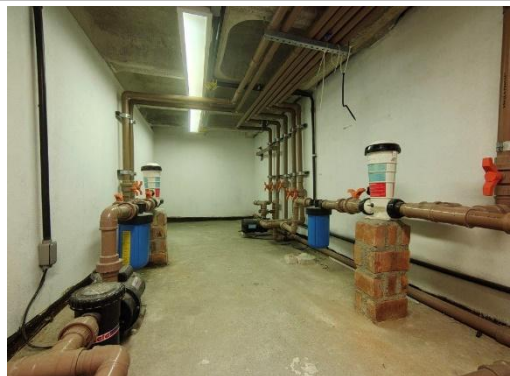
Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



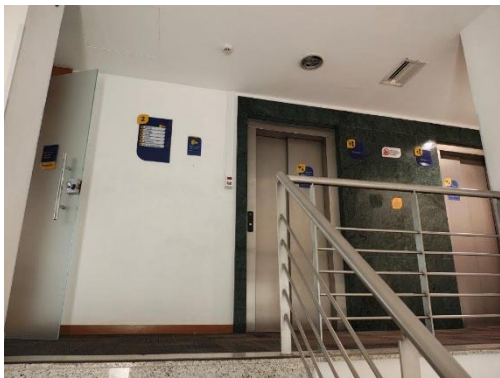
Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



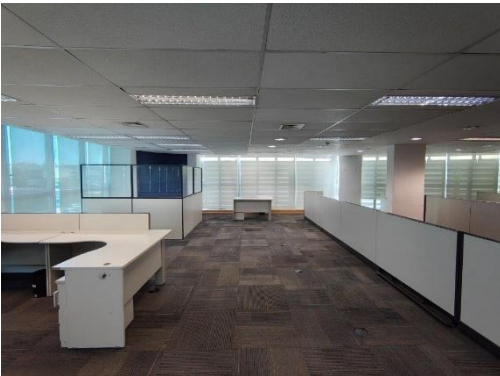
Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



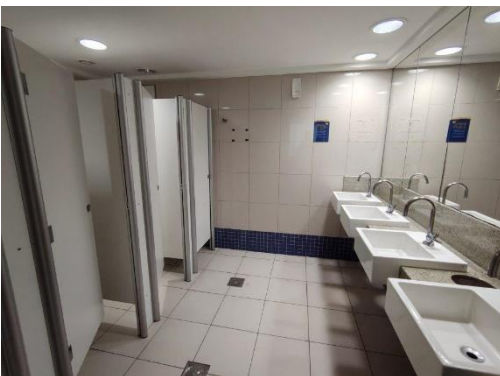
Lojas 101 a 104



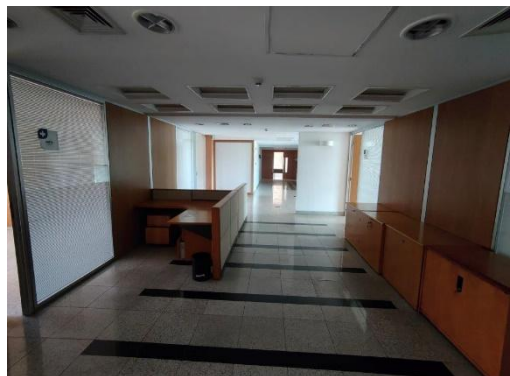
Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104



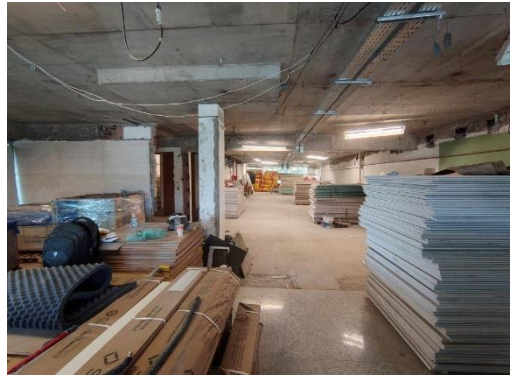
Lojas 101 a 104



Lojas 101 a 104 – vista para a lagoa



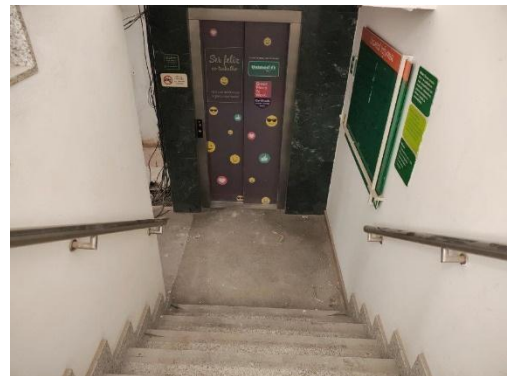
Loja 105 (em obras)



Loja 105 (em obras)



Loja 105 (em obras)



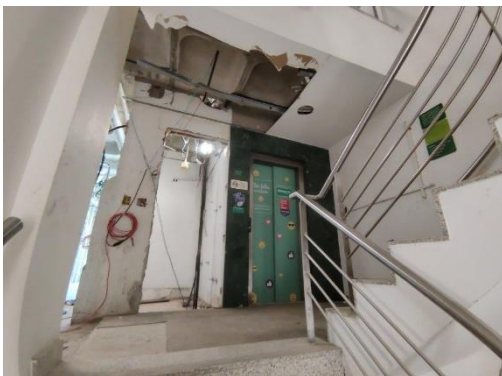
Loja 105 (em obras)



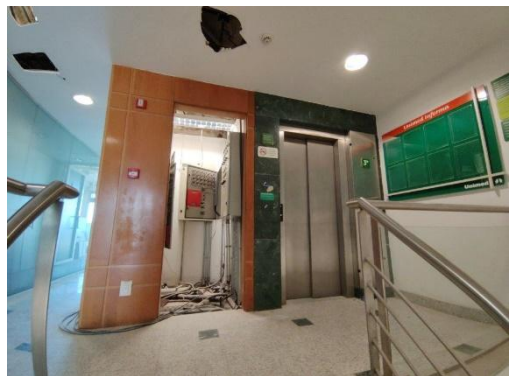
Loja 105 (em obras)



Loja 105 (em obras)



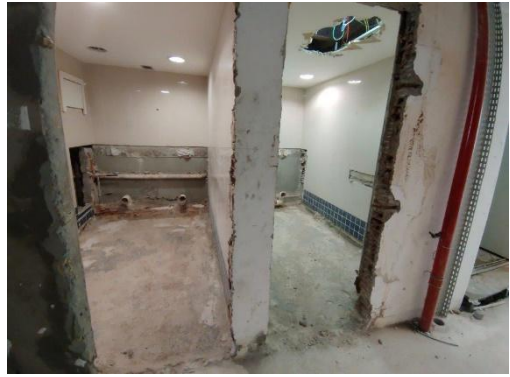
Loja 105 (em obras)



Loja 105 (em obras)



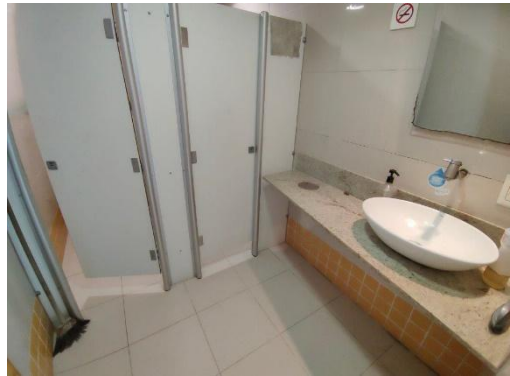
Loja 105 (em obras)



Loja 105 (em obras)



Loja 105 (em obras)



Loja 105 (em obras)



Loja 105 (em obras)



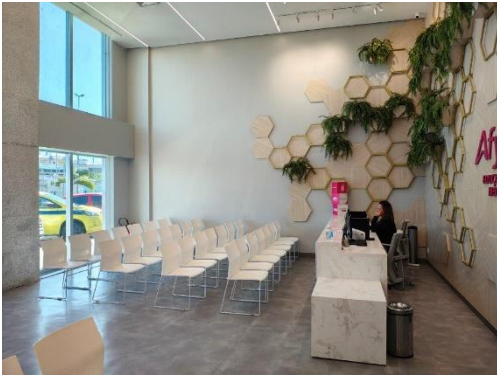
Loja 105 (em obras)



Loja 105 (em obras)



Loja 105 (em obras)



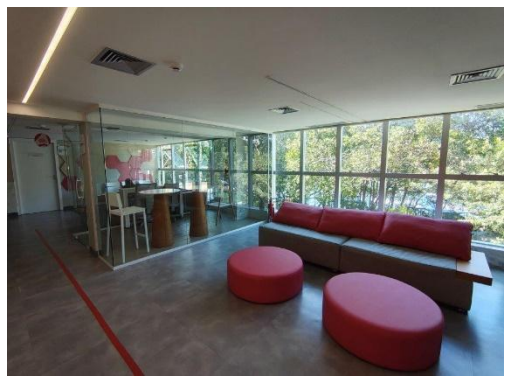
Lojas 108 e 109



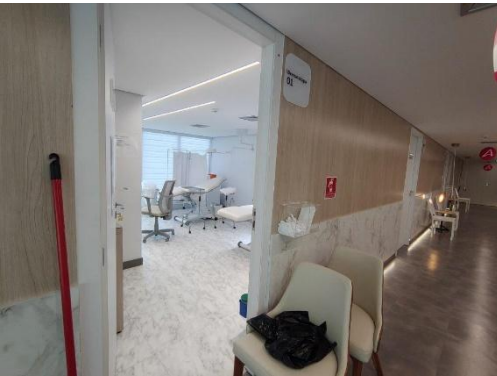
Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



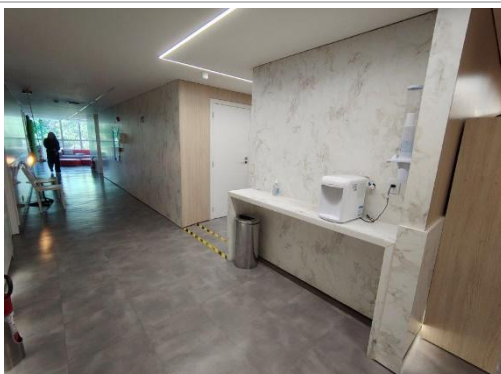
Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109

## 5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

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

(Fonte: IBGE)

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

### Análise de SWOT

#### Pontos Fortes:

- ✓ Construção de Qualidade;
- ✓ Bom estado de conservação;
- ✓ Ampla área de estacionamento;
- ✓ Boa Localização e Acesso, em frente à estação de metrô.

#### Pontos Fracos:

- ✓ Não observado.

#### Oportunidades:

- ✓ Não identificadas.

#### Ameaças:

- ✓ Lojas grandes com alta vacância.

## 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 global<sup>1</sup>:

- ✓ 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;

---

<sup>1</sup> 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.

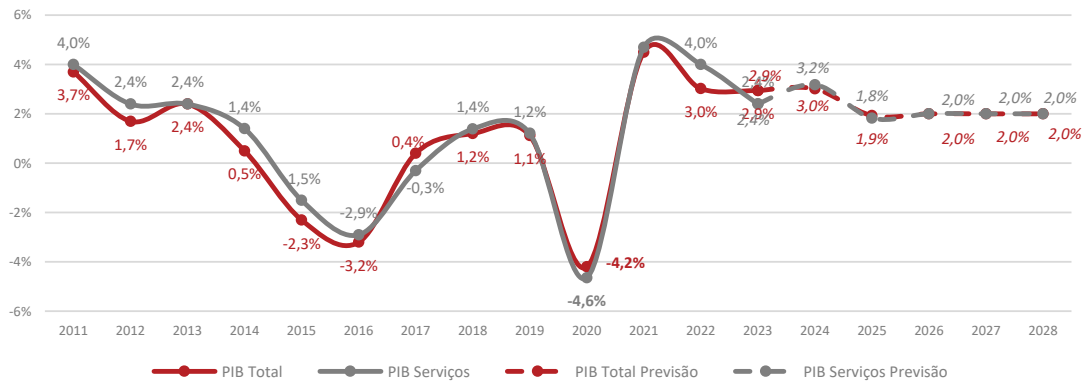
O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e consequentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia. O crescimento global lento pesou sobre os preços das commodities, enfraquecendo os termos de troca da América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



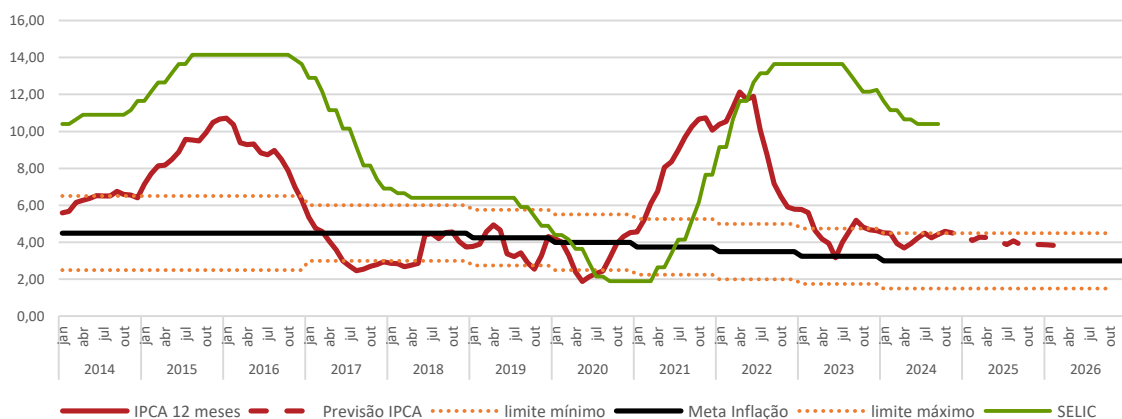
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

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

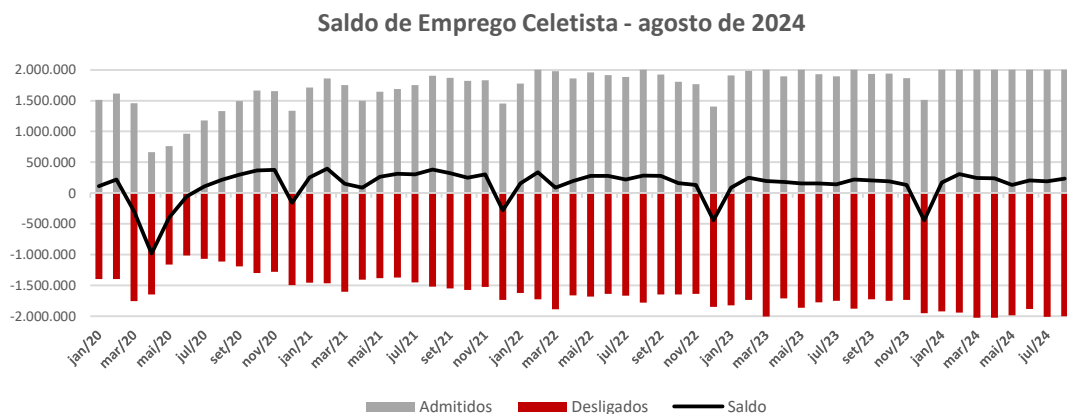


Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

## 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.

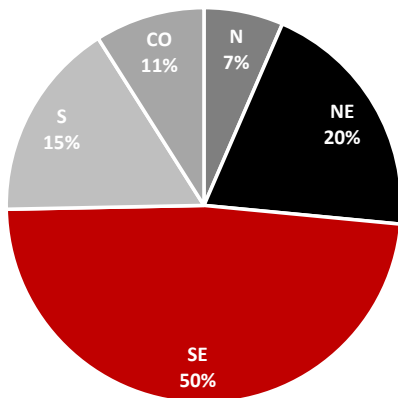


*Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024*

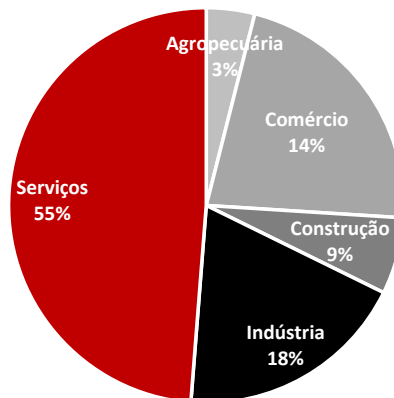
Com uma economia mundial desafiadora e instabilidade geopolítica, a taxa do desemprego no Brasil deve voltar a crescer ainda no início de 2024, conforme previsão do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (GGV Ibre). É previsto que o índice feche 2024 em 8,0%.

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

Novos Postos de Trabalho por Região - Agosto/2024



Estoque de Postos de Trabalho por Grupamento - Agosto/2024



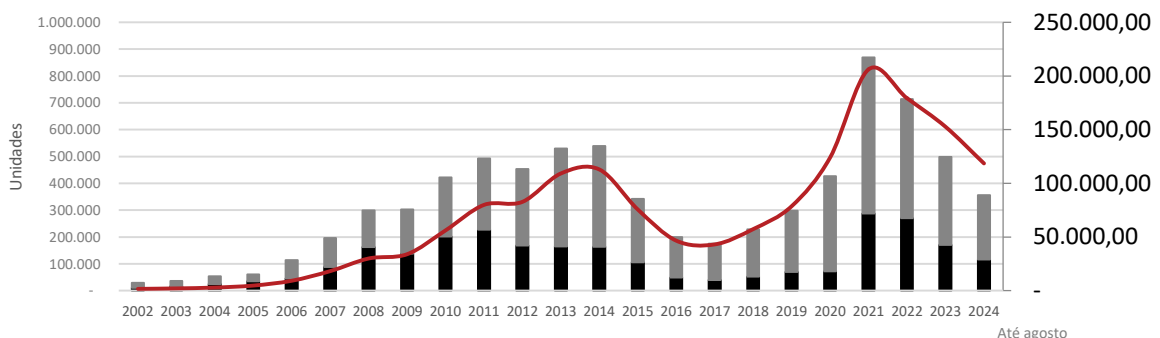
Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

## 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.

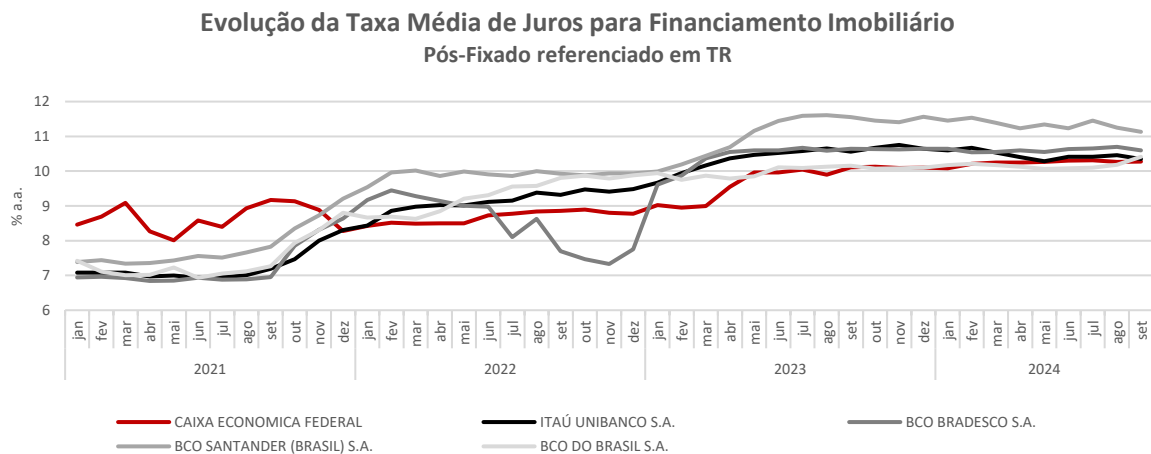
O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 até o final de 2021, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros da época. Mesmo com a pandemia de 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.

Financiamento de Imóveis e Construções



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

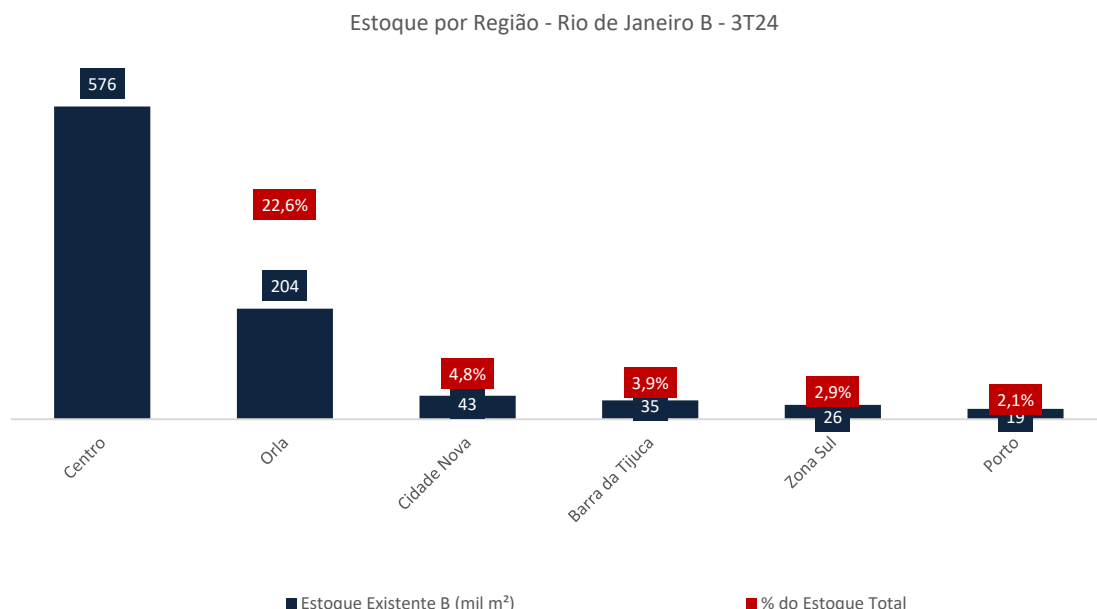
A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário de escritórios corporativos e condomínios logísticos e industriais nas principais regiões do Brasil.

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

### Estoque

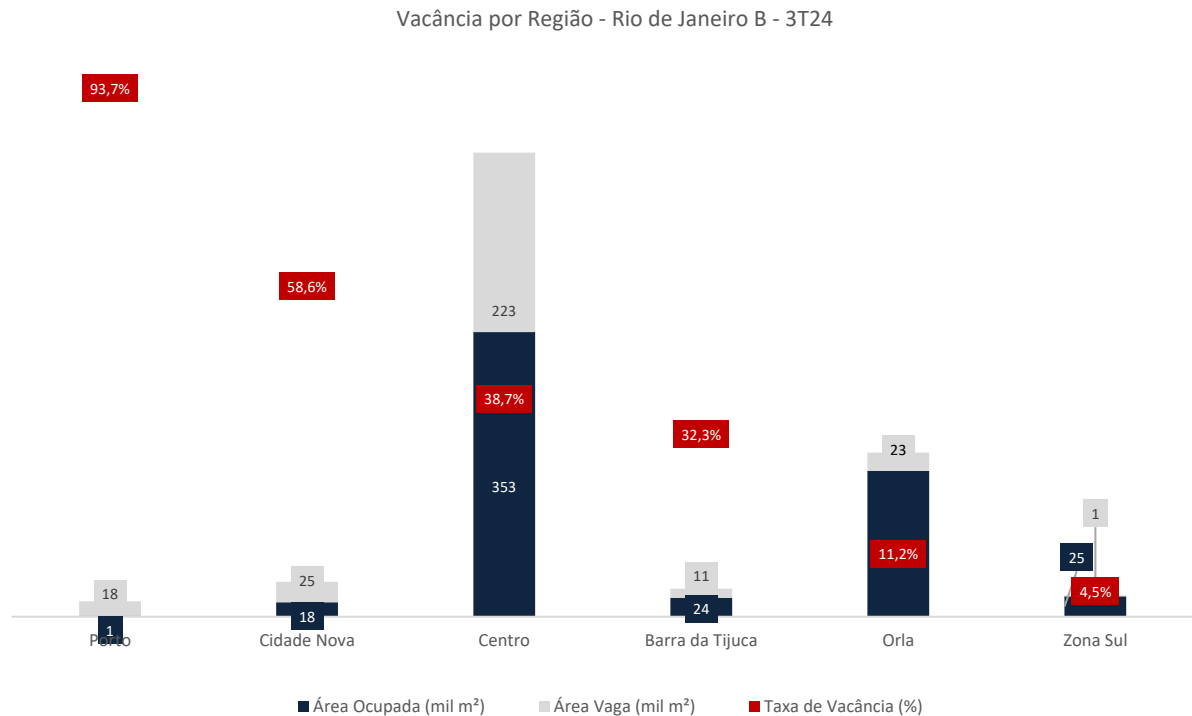
De acordo com o fechamento do 3º trimestre de 2024, a cidade tem aproximadamente 2.477 mil m<sup>2</sup> de estoque de Classe B, conforme a classificação utilizada pela Binswanger. As regiões que correspondem ao mercado primário da cidade, sendo também analisadas trimestralmente pela Binswanger Brazil, 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 m<sup>2</sup>. Orla tem o segundo maior estoque, de 203 mil m<sup>2</sup>, seguida da Cidade Nova com 43 mil m<sup>2</sup>. Cidade Nova, Porto e a Zona Sul têm a menor quantidade de empreendimentos B com 1, 2 e 5, respectivamente.



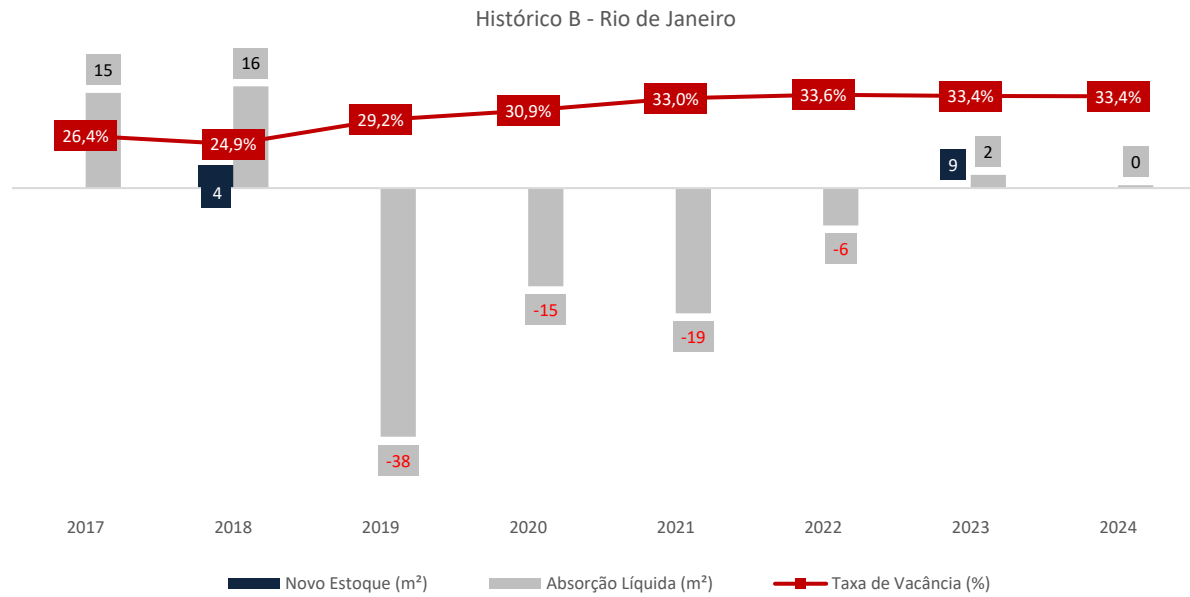
## Taxa de Vacância

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 m<sup>2</sup>, muito em função do grande volume estoque existente na região que, em grande parte, são entregas antigas.



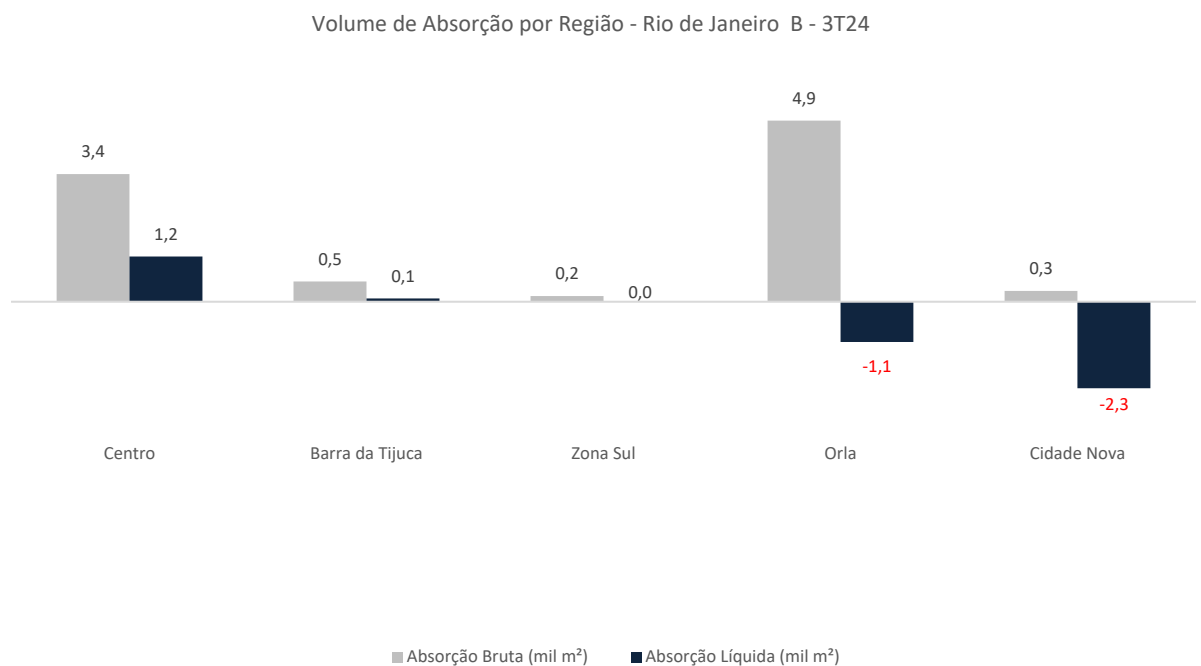
No mercado B do Rio de Janeiro, após um período de grande volume de absorção observado entre 2017 e 2018, a taxa de vacância observou uma redução até o patamar de 24,9% no final de 2018. A tendência foi alterada a partir de 2019 em função do mercado e impactos da pandemia do covid-19: com o grande volume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



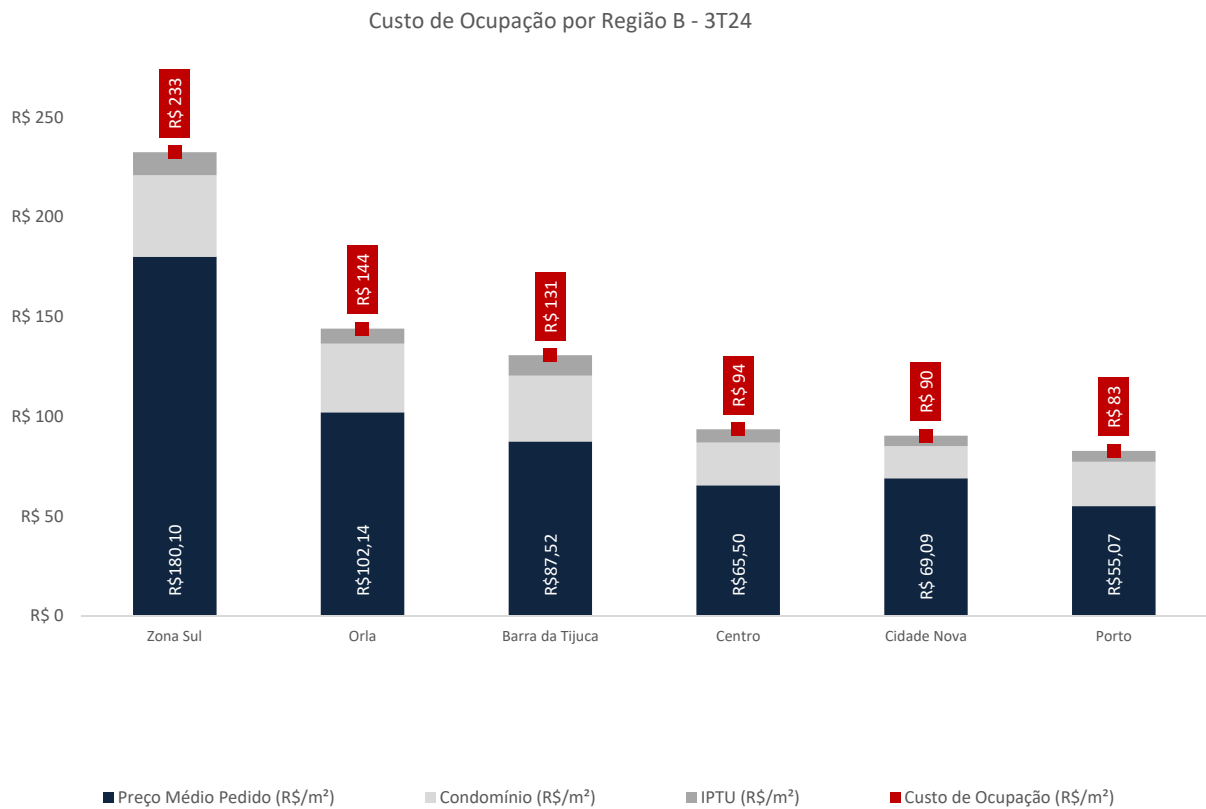
## Absorção Líquida

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/m<sup>2</sup>. As regiões que apresentam maiores médias foram a Zona Sul, Orla e Barra da Tijuca, com R\$180,10/m<sup>2</sup>, R\$102,14/m<sup>2</sup> e R\$87,52/m<sup>2</sup>, respectivamente. Porto, Centro e Cidade Nova apresentam os menores preços, em R\$55,07/m<sup>2</sup>, R\$65,50/m<sup>2</sup> e R\$69,09/m<sup>2</sup>.



## 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<sup>o</sup> 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:

<b>Estado da Edificação</b>	<b>Referência</b>	<b>Depreciação</b>
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 <sup>2</sup> )	68,69	<b>80,81</b>	92,94

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	<b>R\$ 80,81</b>
A = Área Privativa	6.669,27 m <sup>2</sup>
V = Valor Total	R\$ 538.943,71
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 539.000,00</b>

## 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 <sup>2</sup> )
Loja 105	Instituto de Pesquisa e	01/12/2023	30/11/2033	Em carência	-
Loja 108	Ensino Médico do Estado	01/11/2020	31/10/2030	193.234,78	96,66
Loja 109	de Minas Gerais				

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\$80,81/m<sup>2</sup>, 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 1.882,60m<sup>2</sup> 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:** A unidade 105 possui carência de 12 meses. Para as unidades vagas, adotamos 4 meses de carência.
- **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:**

Locatário	Desconto	Prazo
Instituto de Pesquisa e Ensino Médico do Estado de Minas Gerais –	60%	3º ano
Loja 105	50%	4º ano
	30%	5º ano

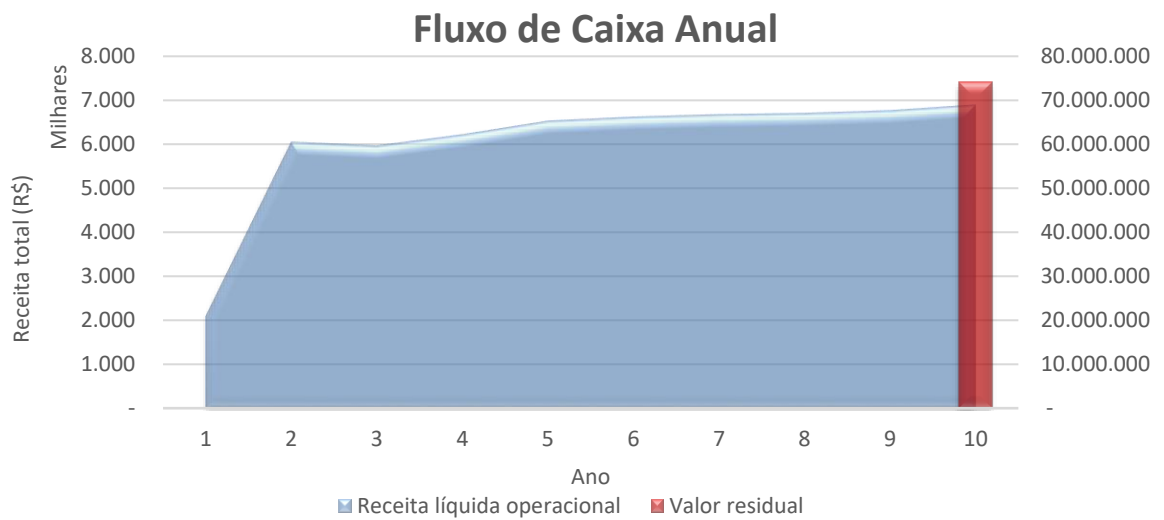
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** não considerada.
- **Perpetuidade (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\$ 12,50/m<sup>2</sup>, considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **IPTU:** R\$ 15,06/m<sup>2</sup>, 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:

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda – Fluxo de Caixa)	<b>R\$ 67.885.000,00</b>	<b>Sessenta E Sete Milhões, Oitocentos E Oitenta E Cinco Mil Reais</b>
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	------------------------------------------------------------------------

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



**V2 - Barra Private**

	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
<b>Total de receitas</b>			2.927.349	6.306.269	6.067.033	6.323.958	6.637.922	6.731.793	6.788.091	6.815.763	6.879.046	7.012.689	62.489.912
Receita de Locação Corrigida			5.060.252	6.855.773	6.524.953	6.598.710	6.637.922	6.731.793	6.788.091	6.815.763	6.879.046	7.012.689	65.904.992
Desconto de locação			-	(549.504)	(457.920)	(274.752)	-	-	-	-	-	-	(1.282.176)
Carência			(2.132.903)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.132.903)
Receita de aluguel mínimo garantido			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total de despesas</b>			(829.163)	(244.445)	(91.005)	(94.859)	(99.569)	(100.977)	(101.821)	(102.236)	(103.186)	(105.190)	(1.872.453)
Comissão de locação			(152.133)	(152.133)	-	-	-	-	-	-	-	-	(304.266)
Condomínio			(282.390)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(282.390)
IPTU			(353.012)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(353.012)
Inadimplência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA			(27.752)	(61.541)	(60.670)	(63.240)	(66.379)	(67.318)	(67.881)	(68.158)	(68.790)	(70.127)	(621.856)
Gestão de contrato			(13.876)	(30.771)	(30.335)	(31.620)	(33.190)	(33.659)	(33.940)	(34.079)	(34.395)	(35.063)	(310.928)
Capex / Investimentos			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita líquida operacional</b>			2.098.186	6.061.824	5.976.028	6.229.098	6.538.354	6.630.816	6.686.269	6.713.526	6.775.861	6.907.498	60.617.460
Valor de Venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.467.217	76.467.217
Comissão de venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.294.017)	(2.294.017)
<b>Valor residual</b>			(67.884.801)	-	-	-	-	-	-	-	-	74.173.200	74.173.200
VPL (Valor Presente Líquido)			2.098.186	6.061.824	5.976.028	6.229.098	6.538.354	6.630.816	6.686.269	6.713.526	6.775.861	81.080.699	134.790.660
<b>Fluxo de caixa</b>			2.098.186	8.160.010	14.136.037	20.365.136	26.903.489	33.534.305	40.220.575	46.934.101	53.709.961	134.790.660	134.790.660

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%								

Taxa de desconto	Valor de locação - Consolidado										
			64,65	68,69	72,73	76,77	80,81	84,85	88,89	92,93	96,97
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
7,50%	-2,00%	62.951.156	66.595.494	70.239.832	73.884.170	77.528.509	81.172.847	84.817.185	88.461.523	92.105.861	
8,00%	-1,50%	60.885.184	64.402.409	67.919.634	71.436.859	74.954.085	78.471.310	81.988.535	85.505.760	89.022.985	
8,50%	-1,00%	58.909.489	62.305.215	65.700.941	69.096.668	72.492.394	75.888.120	79.283.846	82.679.572	86.075.299	
9,00%	-0,50%	57.019.524	60.299.082	63.578.639	66.858.197	70.137.754	73.417.312	76.696.869	79.976.427	83.255.985	
9,50%	0,00%	55.210.995	58.379.447	61.547.898	64.716.349	67.884.801	71.053.252	74.221.704	77.390.155	80.558.606	
10,00%	0,50%	53.479.846	56.542.001	59.604.156	62.666.311	65.728.466	68.790.621	71.852.775	74.914.930	77.977.085	
10,50%	1,00%	51.822.246	54.782.675	57.743.104	60.703.533	63.663.961	66.624.390	69.584.819	72.545.248	75.505.677	
11,00%	1,50%	50.234.572	53.097.620	55.960.667	58.823.715	61.686.763	64.549.810	67.412.858	70.275.906	73.138.953	
11,50%	2,00%	48.713.401	51.483.199	54.252.997	57.022.794	59.792.592	62.562.390	65.332.187	68.101.985	70.871.783	

Taxa de desconto	Taxa de capitalização (%a.a)										
			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%	86.525.605	83.879.400	81.527.218	79.422.634	77.528.509	75.814.776	74.256.837	72.834.371	71.530.444	
8,00%	-1,50%	83.543.220	81.017.004	78.771.478	76.762.324	74.954.085	73.318.059	71.830.762	70.472.796	69.227.994	
8,50%	-1,00%	80.693.825	78.281.639	76.137.474	74.219.011	72.492.394	70.930.216	69.510.055	68.213.386	67.024.773	
9,00%	-0,50%	77.970.645	75.666.853	73.619.039	71.786.784	70.137.754	68.645.775	67.289.431	66.051.029	64.915.827	
9,50%	0,00%	75.367.286	73.166.555	71.210.350	69.460.061	67.884.801	66.459.566	65.163.897	63.980.896	62.896.478	
10,00%	0,50%	72.877.711	70.774.992	68.905.908	67.233.570	65.728.466	64.366.705	63.128.740	61.998.425	60.962.303	
10,50%	1,00%	70.496.219	68.486.732	66.700.520	65.102.331	63.663.961	62.362.579	61.179.504	60.099.305	59.109.123	
11,00%	1,50%	68.217.425	66.296.642	64.589.279	63.061.639	61.686.763	60.442.827	59.311.976	58.279.461	57.332.988	
11,50%	2,00%	66.036.239	64.199.872	62.567.546	61.107.044	59.792.592	58.603.326	57.522.175	56.535.037	55.630.161	

## 8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

---

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

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda – Fluxo de Caixa)	<b>R\$ 67.885.000,00</b>	<b>Sessenta E Sete Milhões, Oitocentos E Oitenta E Cinco Mil Reais</b>
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	------------------------------------------------------------------------

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

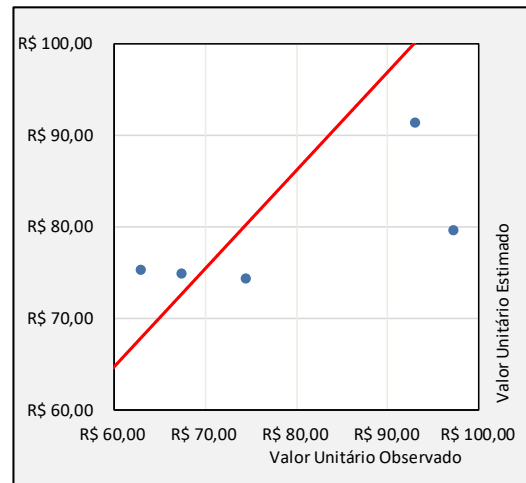
Item	Endereço	Empreendimento	Conjunto / Loja	Índice Local	Áreas	Construções				Contato	
					Área Privativa	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Telefone
Aval.	Av. Armando Lombardi, 400	Edifício Barra Private - lojas 101 a 105, 108 e 109	101 a 105, 108 e 109	100	6.669,27 m <sup>2</sup>	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (+)	-	-
1	Avenida das Américas, 500	Centro Empresarial Downtown - Bloco 14	302	100	261,00 m <sup>2</sup>	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SiILA	-
2	Avenida das Américas, 700	Città America - Bloco 8	318	100	4.431,00 m <sup>2</sup>	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SiILA	-
3	Avenida das Américas, 2480	Lead Américas Business - Lead Corporate	204	95	261,00 m <sup>2</sup>	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino (-)	SiILA	-
4	Rua Daut Peres, 33	Daut Peres, 33	All	100	5.336,00 m <sup>2</sup>	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	RT Empreendimentos	(21) 2533-6589 / (21) 99985-2211
5	Avenida das Américas, 3443	Américas Corporate	n/i	95	370,00 m <sup>2</sup>	10 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	Continente Rio	(21) 96849-2318

### 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	261,00 m <sup>2</sup>	R\$ 21.600,36	0,90	R\$ 74,48/m <sup>2</sup>	1,000	1,088	1,000	1,088	R\$ 81,04/m <sup>2</sup>
2	4.431,00 m <sup>2</sup>	R\$ 310.170,00	0,90	R\$ 63,00/m <sup>2</sup>	1,000	1,088	1,000	1,088	R\$ 68,55/m <sup>2</sup>
3	261,00 m <sup>2</sup>	R\$ 27.000,45	0,90	R\$ 93,11/m <sup>2</sup>	1,011	1,000	0,877	0,887	R\$ 82,59/m <sup>2</sup>
4	5.336,00 m <sup>2</sup>	R\$ 400.000,00	0,90	R\$ 67,47/m <sup>2</sup>	1,000	1,088	1,000	1,088	R\$ 73,40/m <sup>2</sup>
5	370,00 m <sup>2</sup>	R\$ 40.000,00	0,90	R\$ 97,30/m <sup>2</sup>	1,011	1,088	0,914	1,012	R\$ 98,49/m <sup>2</sup>

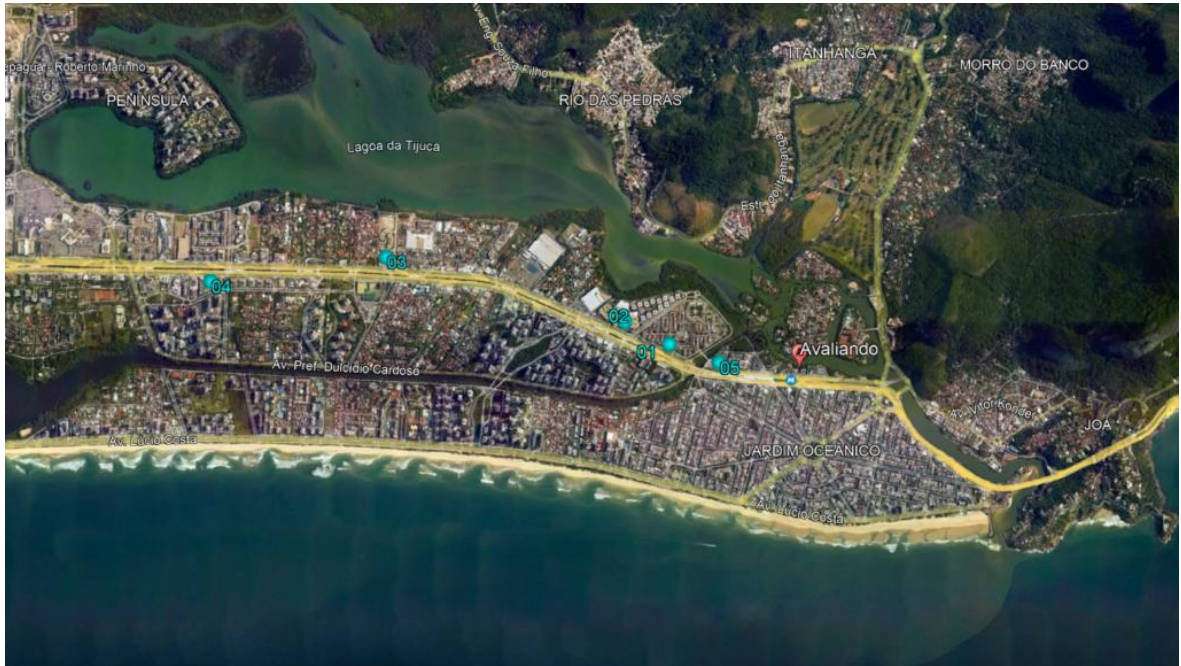
### Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Privativa	6.669,27 m <sup>2</sup>
Graus de liberdade:	4	Idade:	20 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 15,65/m <sup>2</sup>	Padrão:	escritório superior c/ elev (+)
Limite inferior:	R\$ 72,99/m <sup>2</sup>	Conservação:	c - regular
Média:	R\$ 80,81/m <sup>2</sup>		
Limite superior:	R\$ 88,64/m <sup>2</sup>		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 68,55/m <sup>2</sup>	Limite inferior (-30%):	R\$ 56,57/m <sup>2</sup>
Valor máximo:	R\$ 98,49/m <sup>2</sup>	Média:	R\$ 80,81/m <sup>2</sup>
		Limite superior (+30%):	R\$ 105,06/m <sup>2</sup>
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 68,69/m <sup>2</sup>	R\$ 68,69/m <sup>2</sup>	
<b>Média:</b>	<b>R\$ 80,81/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 80,81/m<sup>2</sup></b>	
Limite superior:	R\$ 92,94/m <sup>2</sup>	R\$ 92,94/m <sup>2</sup>	





## Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

## APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Loja 1051PEM MG																																											
Total		9.244.671			-1.282.176			-915.840			10.376.373			17.423.028			0			-311.291			0			0			0			-70.467			-35.233			-416.991			17.006.036		
VPL		6.034.602			-1.040.930			-872.204			4.187.014			8.308.481			0			-125.610			0			0			0			-41.215			-20.607			-187.432			8.121.049		
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																								
dez-24	1	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	0	-76.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																								
jan-25	2	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	0	-76.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																								
fev-25	3	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	0	-76.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																								
mar-25	4	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	0	-76.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																								
abr-25	5	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	0	-76.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																								
mai-25	6	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	0	-76.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																								
jun-25	7	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	0	-76.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																								
jul-25	8	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	0	-76.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																								
ago-25	9	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	0	-76.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																								
set-25	10	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	0	-76.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																								
out-25	11	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	0	-76.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																								
nov-25	12	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	0	-76.320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																								
dez-25	13	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070																							
jan-26	14	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070																							
fev-26	15	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070																							
mar-26	16	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070																							
abr-26	17	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070																							
mai-26	18	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070																							
jun-26	19	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070																							
jul-26	20	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070																							
ago-26	21	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070																							
set-26	22	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070																							
out-26	23	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070																							
nov-26	24	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070																							
dez-26	25	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588																							
jan-27	26	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588																							
fev-27	27	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588																							
mar-27	28	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588																							
abr-27	29	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588																							
mai-27	30	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588																							
jun-27	31	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588																							
jul-27	32	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588																							
ago-27	33	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588																							
set-27	34	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588																							
out-27	35	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588																							
nov-27	36	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588																							
dez-27	37	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623																							
jan-28	38	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623																							
fev-28	39	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623																							
mar-28	40	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623																							
abr-28	41	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623																							
mai-28	42	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623																							
jun-28	43	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623																							
jul-28	44	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623																							
ago-28	45	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623																							
set-28	46	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623																							
out-28	47	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623																							
nov-28	48	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623																							
dez-28	49	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623																							
jan-29	50	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
fev-29	51	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
mar-29	52	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
abr-29	53	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
mai-29	54	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
jun-29	55	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
jul-29	56	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
ago-29	57	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
set-29	58	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
out-29	59	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
nov-29	60	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
dez-29	61	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
jan-30	62	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
fev-30	63	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
mar-30	64	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
abr-30	65	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
mai-30	66	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							
jun-30	67	100%	80,81	1,04	84,09	76.103	0	0	0	76.103	0	0	0	0	0	0	-761	-381	-1.142	74.961																							

Loja 108 e 109																			
Total						20.721.779	0	0	22.920.547	43.642.327	0	-687.616	0	0	0	-207.218	-103.609	-958.443	42.643.884
VP	31-out-24					13.674.763	0	0	9.248.766	22.923.549	0	-277.463	0	0	0	-136.748	-68.374	-482.585	22.440.965

Receita											Despesa								
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	IPJU	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%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
jan-25	2	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
fev-25	3	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
mar-25	4	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
abr-25	5	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
mai-25	6	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
jun-25	7	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
jul-25	8	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
ago-25	9	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
set-25	10	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
out-25	11	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
nov-25	12	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
dez-25	13	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
jan-26	14	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
fev-26	15	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
mar-26	16	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
abr-26	17	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
mai-26	18	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
jun-26	19	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
jul-26	20	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
ago-26	21	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
set-26	22	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
out-26	23	100%	96,66	1,00	96,66	193.235	0	0	0	193.235	0	0	0	0	0	-1.932	-966	-2.899	190.336
nov-26	24	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
dez-26	25	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
jan-27	26	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
fev-27	27	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
mar-27	28	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
abr-27	29	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
mai-27	30	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
jun-27	31	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
jul-27	32	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
ago-27	33	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
set-27	34	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
out-27	35	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
nov-27	36	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
dez-27	37	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
jan-28	38	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
fev-28	39	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
mar-28	40	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
abr-28	41	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
mai-28	42	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
jun-28	43	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
jul-28	44	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
ago-28	45	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
set-28	46	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
out-28	47	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
nov-28	48	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
dez-28	49	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
jan-29	50	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
fev-29	51	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
mar-29	52	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
abr-29	53	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
mai-29	54	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
jun-29	55	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
jul-29	56	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
ago-29	57	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
set-29	58	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
out-29	59	100%	80,81	1,01	81,62	163.160	0	0	0	163.160	0	0	0	0	0	-1.632	-816	-2.447	160.713
nov-29	60	100%	80,81	1,04	84,09	168.104	0	0	0	168.104	0	0	0	0	0	-1.681	-841	-2.522	165.583
dez-29	61	100%	80,81	1,04	84,09	168.104	0	0	0	168.104	0	0	0	0	0	-1.681	-841	-2.522	165.583
jan-30	62	100%	80,81	1,04	84,09	168.104	0	0	0	168.104	0	0	0	0	0	-1.681	-841	-2.522	165.583
fev-30	63	100%	80,81	1,04	84,09	168.104	0	0	0	168.104	0	0	0	0	0	-1.681	-841	-2.522	165.583
mar-30	64	100%	80,81	1,04	84,09	168.104	0	0	0	168.104	0	0	0	0	0	-1.681	-841	-2.522	165.583
abr-30	65	100%	80,81	1,04	84,09	168.104	0	0	0	168.104	0	0	0	0	0	-1.681	-841	-2.522	165.583
mai-30	66	100%	80,81	1,04	84,09	168.104	0	0	0	168.104	0	0	0	0	0	-1.681	-841	-2.522	165.583
jun-30	67	100%	80,81	1,04	84,09	168.104	0	0	0	168.104	0	0	0	0	0	-1.681	-841	-2.522	165.583
jul-30	68	100%	80,81	1,04	84,09														



## 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	✓
<b>Pontuação</b>								<b>11</b>	

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.