

Laudo de Avaliação

Ed. Prime Savassi
Rua Antônio de Albuquerque, 194 – Funcionários
Belo Horizonte / MG

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA
RENDA IMOBILIÁRIA (CNPJ/MF Nº 17.161.979/0001-82)
REPRESENTADO PELA BR CAPITAL

Ref.: 24_41500_3_Rev01

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, 20 de dezembro de 2024

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

A/C

Cristiane Bueno

REF: Lajes comerciais localizadas na Rua Antônio de Albuquerque, 194 – Funcionários – Belo Horizonte / MG

Atendendo à solicitação da BR CAPITAL, 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	8
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	8
3.2. ENTORNO.....	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	19
5.1. PANORAMA DE MERCADO	20
5.2. MERCADO DA REGIÃO	26
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	29
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	33
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO	33
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	36
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	40
7.4. VALORES POR CONJUNTO	40
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	41
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	42
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	47
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	52
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	53

SUMÁRIO

INTERESSADO	BR CAPITAL		
PROPRIETÁRIO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Prime Savassi		
TIPOLOGIA	Comercial - Laje Corporativa		
OBJETO	Endereço	Rua Antônio de Albuquerque, 194 - Salas 501, 502, 601, 602	
	Bairro	Funcionários	
	Cidade/UF	Belo Horizonte / MG	
	Área de Terreno	1.200,00 m ²	
	Área Construída	1.485,00 m ²	
	Área Privativa	862,56 m ²	
	Vagas Garagem	16	
DATA VISTORIA	26/11/2024	DATA BASE	novembro-2024
		DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Não realizada por essa empresa
		ACOMPANHANTE	Diversos

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 9.543.000,00	Nove Milhões, Quinhentos E Quarenta E Três 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

FII PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA (CNPJ/MF Nº 17.161.979/0001-82), representado por **BR CAPITAL** 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:

MATRÍCULA									
Conjunto	Nº da Matrícula	Cartório	Área de Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Área Privativa (m ²)	Nº de Vagas	Proprietário	Último ato praticado	Data da última emissão
501	116.777	6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte / MG	1.200,00	371,25	215,64	4	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA	R.06 - Compra e Venda, datada em 24/03/2017	24/03/2027
502	116.778			371,25	215,64	4		R.06 - Compra e Venda, datada em 24/03/2017	24/03/2027
601	116.779			371,25	215,64	4		R.06 - Compra e Venda, datada em 24/03/2017	24/03/2027
602	116.780			371,25	215,64	4		R.06 - Compra e Venda, datada em 24/03/2017	24/03/2027
TOTAL			1.200,00	1.485,00	862,56	16			

CONTRATO DE LOCAÇÃO							
Locatário	Área Locável (m ²)	Nº de Vagas	Data de Início Contrato	Data de Término Contrato	Valor de Locação Inicial	Índice de Reajuste	Valor Atualizado (2024)
Tetra Pak	215,64	4	01/10/2020	30/09/2026	9.000,00	IGP-M	10.500,00
Partcom	215,64	4	03/07/2017	02/07/2026	9.000,00	IGP-M	12.408,51
Brementur	215,64	4	01/12/2023	30/11/2026	7.700,00	IGP-M	18.000,00
Eupar Euler	215,64	4	15/05/2017	14/05/2026	8.800,00	IGP-M	13.000,00
TOTAL	862,56	16			34.500,00		53.908,51

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



Rua Antônio de Albuquerque



Rua Antônio de Albuquerque



Rua Antônio de Albuquerque



Rua Antônio de Albuquerque

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 nº 11.181, de 8 de agosto de 2019 - Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências.				
Zona de Uso - Descrição	OP-3 - Ocupação Preferencial 3				
T.O. (Taxa de Ocupação)	60%				
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	<table border="0"> <tr> <td>Básico</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Máximo</td> <td>5,0</td> </tr> </table>	Básico	1,0	Máximo	5,0
Básico	1,0				
Máximo	5,0				
Gabarito	Sem limite				
Lote Mínimo	125,00 m ²				
Principais Usos Permitidos	Residencial, comercial, prestação de serviços				
Principais Usos Vetados	Industrial de grande porte				

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:

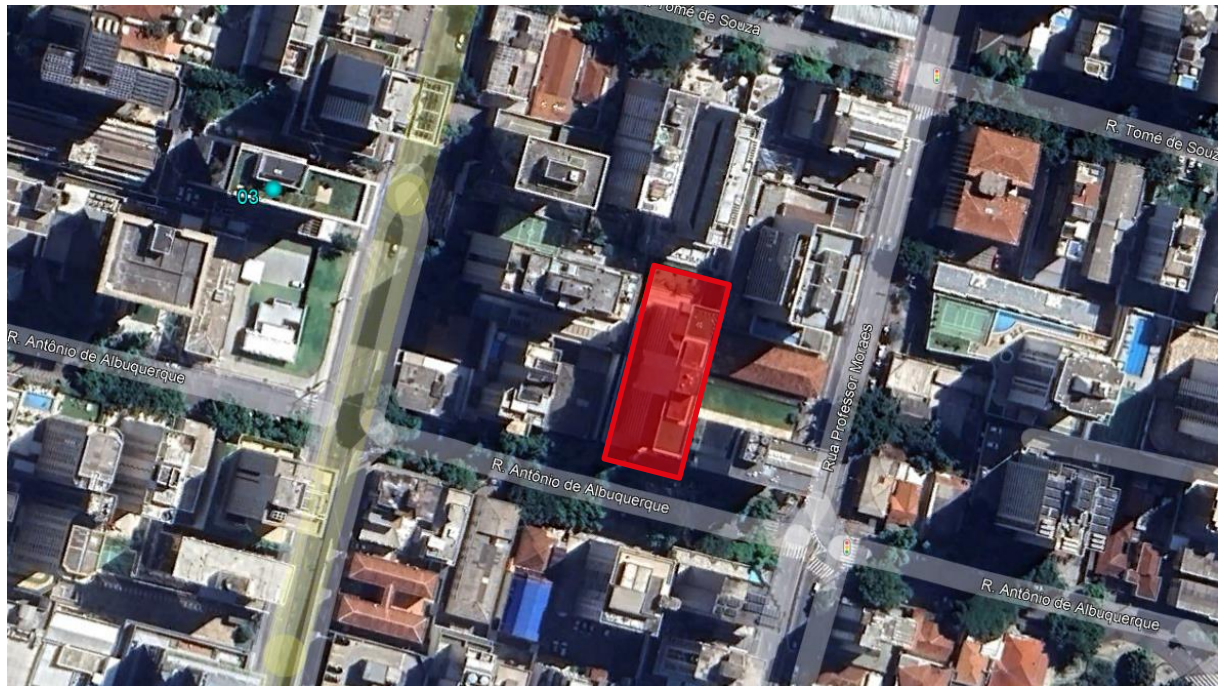
Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Área privativa (m ²)	Vagas de Garagem
Matrícula	1.200,00	1.485,00	862,56	16
Contrato de Locação	n/i	n/i	862,56	16
ADOTADA EM CÁLCULO	1.200,00	1.485,00	862,56	16

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

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Prédio comercial localizado na região central de Belo Horizonte e atualmente encontra-se ocupado. O imóvel é composto por 18 pavimentos, sendo: subsolo, 2 pavimentos de garagem, térreo, Espaço de conveniência e 13 pavimentos tipo.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	23,95 m – Rua Antônio de Albuquerque (estimado via Google Earth)
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitada pela construção

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo
Nº de Pavimentos	18 Pavimentos: Subsolo + Térreo + 2 andares de Garagem+ Mezanino + 13 Pvtos tipo
Pé Direito	2,50m
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Telha metálica
Fechamento	Concreto
Fachada	Pele de Vidro / Granito
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro fumê
Padrão IBAPE	Escritório – superior c/elevador – limite máximo
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	5 anos
Vida Útil Remanescente	55 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

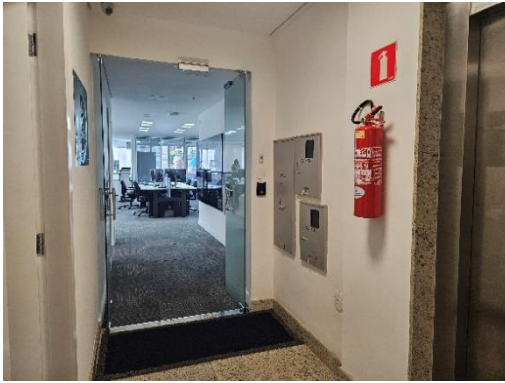
Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Lobby de entrada e hall de elevadores	Granito	Granito	Gesso / Forro modular
Área privativa dos escritórios	Cimentado para receber carpete	Alvenaria e <i>drywall com pintura</i>	Forro de Gesso
Áreas comuns dos andares	Granito	Alvenaria com Pintura	Forro de gesso
Sanitários / Copa	Granito	Azulejo	Gesso

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"> ▪ São 3 elevadores. Todos da marca TK, com capacidade para 10 pessoas ou 800Kg; ▪ 1 Escada de emergência pressurizada portas corta-fogo..
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso; ▪ Portaria; ▪ CFTV.
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo; ▪ 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



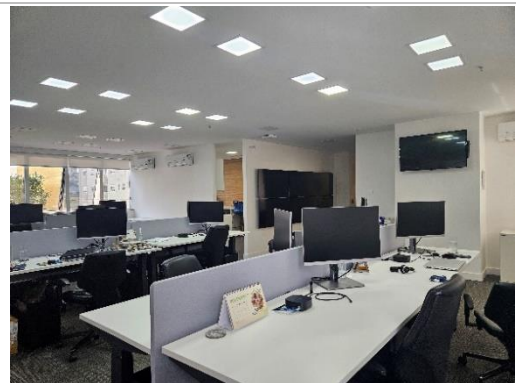
Entrada da Sala 501



Sala 501



Sala 501



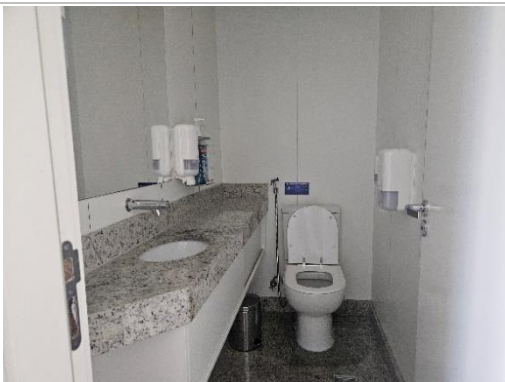
Sala 501



Sala 501



Sala 501



Sala 501 – Sanitário



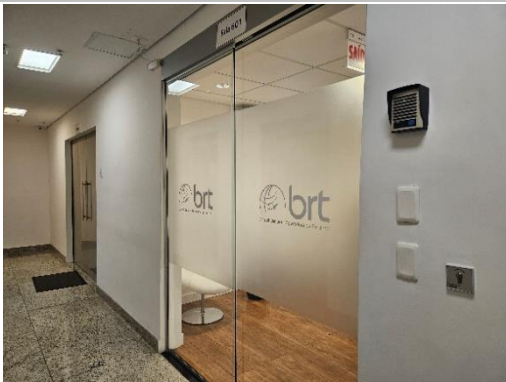
Sala 501 – Copa



Sala 502 (não foi autorizado acesso)



Hall 5º andar



Sala 601 (não foi autorizado acesso)



Hall 6º andar



Sala 602



Sala 602



Sala 602



Sala 602



Sala 602



Sala 602



Sala 602 – Sanitário



Sala 602 - Copa

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Belo Horizonte / MG		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	331,35 km ²	331,35 km ²	1.525,54 km ²
População [2022]	2.392.678 hab.	2.392.678 hab.	37.298 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 91.957.091,80	R\$ 91.957.091,80	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 36.759,66	R\$ 36.759,66	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,810	0,810	0,659

(Fonte: IBGE)

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

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

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

Pontos Fracos:

- ✓ Não observado.

Oportunidades:

- ✓ Contratos vigentes de longa duração.

Ameaças:

- ✓ Revenda limitada a poucos investidores.

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.

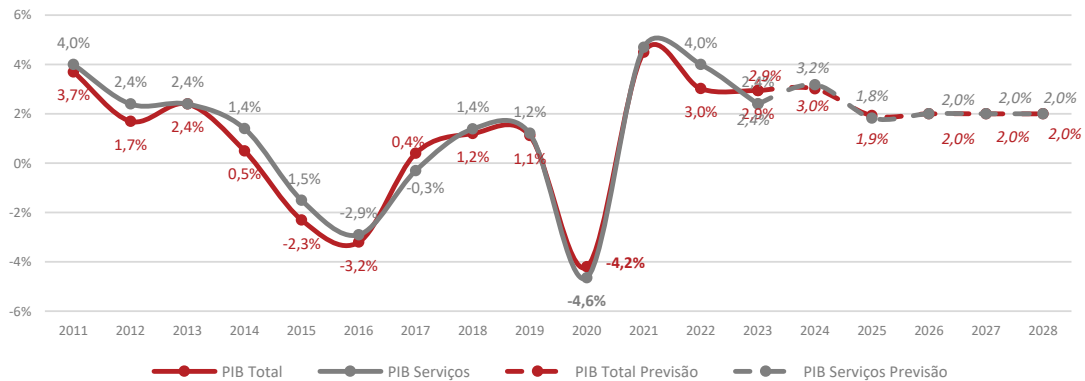
O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e conseqüentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia. O crescimento global lento pesou sobre os preços das commodities, enfraquecendo os termos de troca da América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



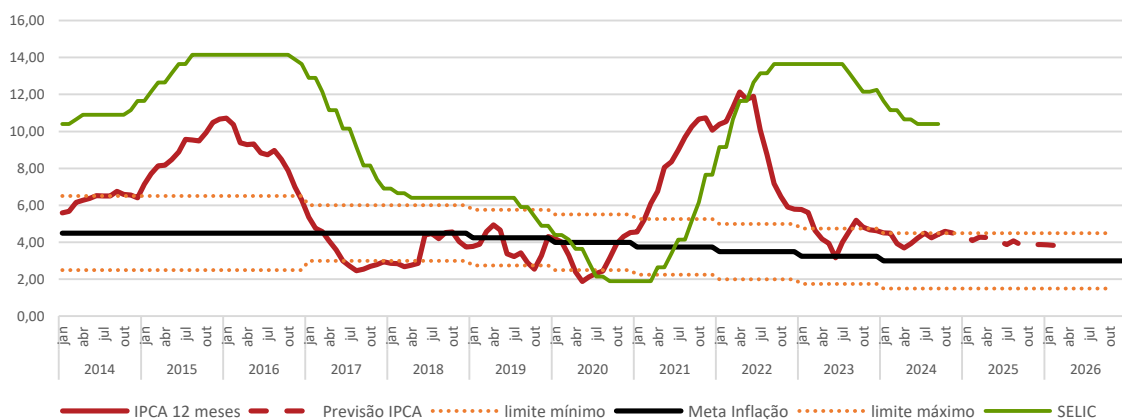
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

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

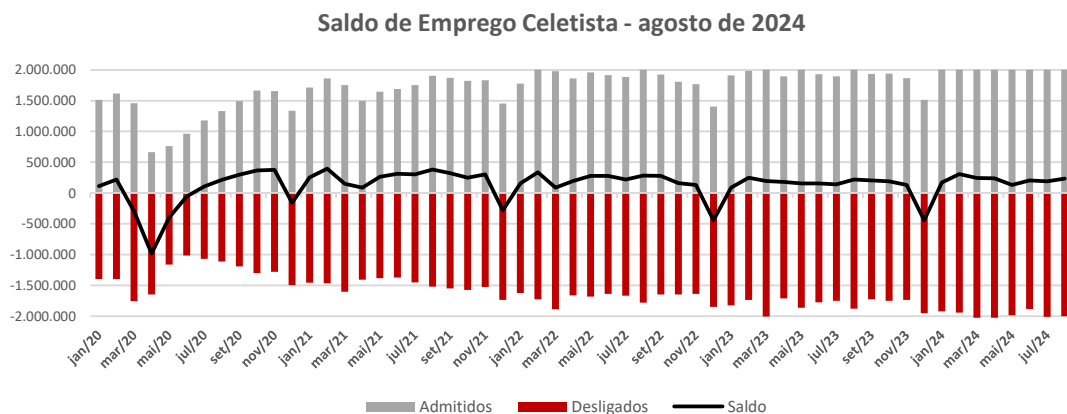


Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

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.

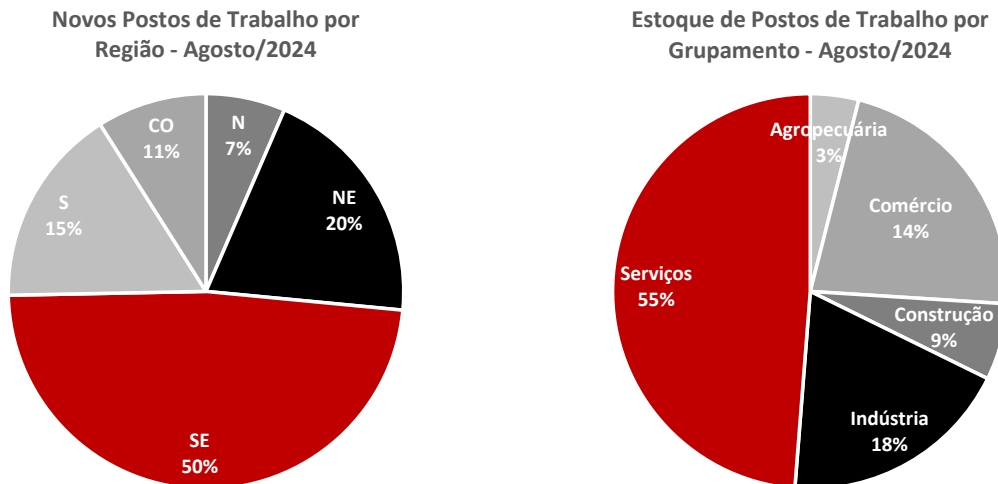
Para viabilizar a divulgação de estatísticas do emprego formal durante este período de transição, foi feita imputação de dados de outras fontes, captadas dos sistemas eSocial, CAGED e Empregador Web. De acordo com este estudo, com a pandemia de COVID-19, houve uma forte retração no emprego formal entre 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.

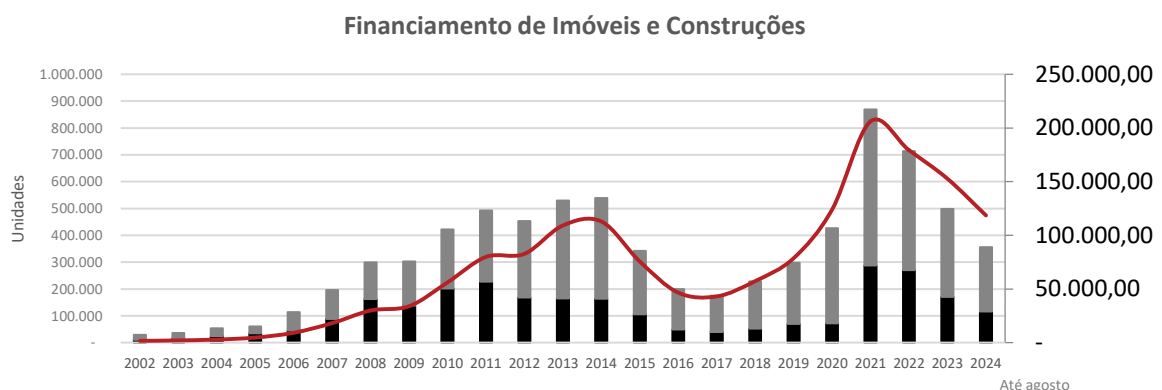


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

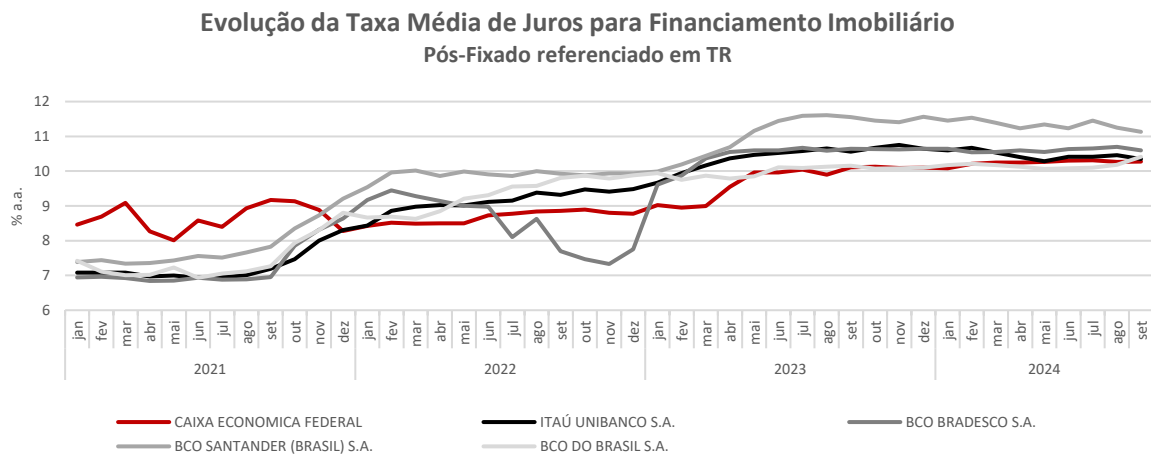
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a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



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.

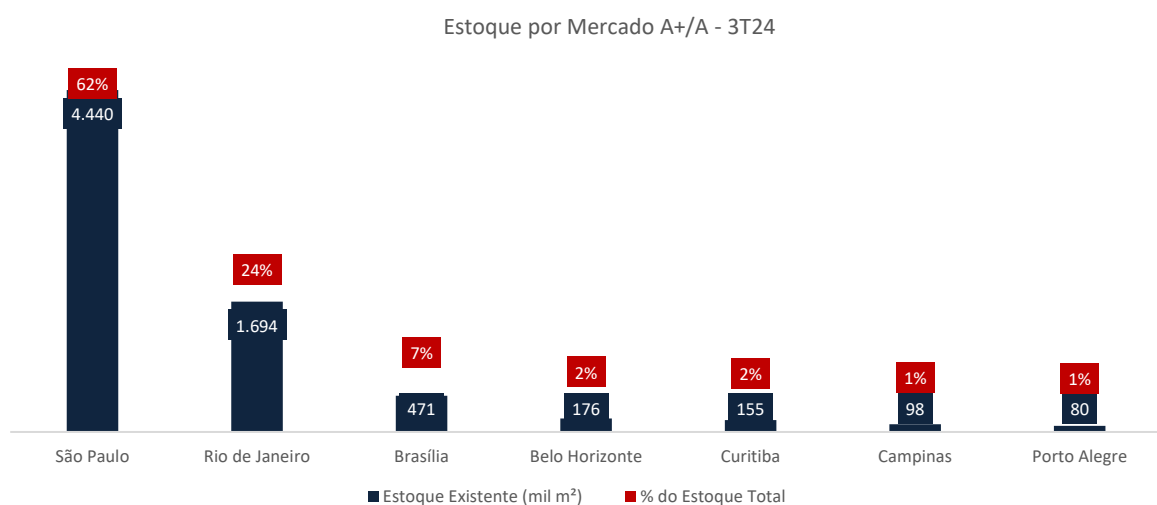
O Edifício Prime Savassi é classificado pelos padrões da Binswanger Brazil como Classe C. Ele se encontra em Belo Horizonte, dentro da região de escritórios Savassi.

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, o Brasil tem aproximadamente 7M m² de estoque de alto padrão ou Classe A+/A, sendo 4,12M m² pertencente a classe A+ e 2,99M m² da classe A, conforme a classificação utilizada pela Binswanger. Os mercados que possuem empreendimento classificados como A+/A no Brasil são: São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Curitiba, Porto Alegre e Campinas. Os mercados que concentram a maior quantidade de empreendimentos são São Paulo com 291, Rio de Janeiro com 122 e Brasília com 32.

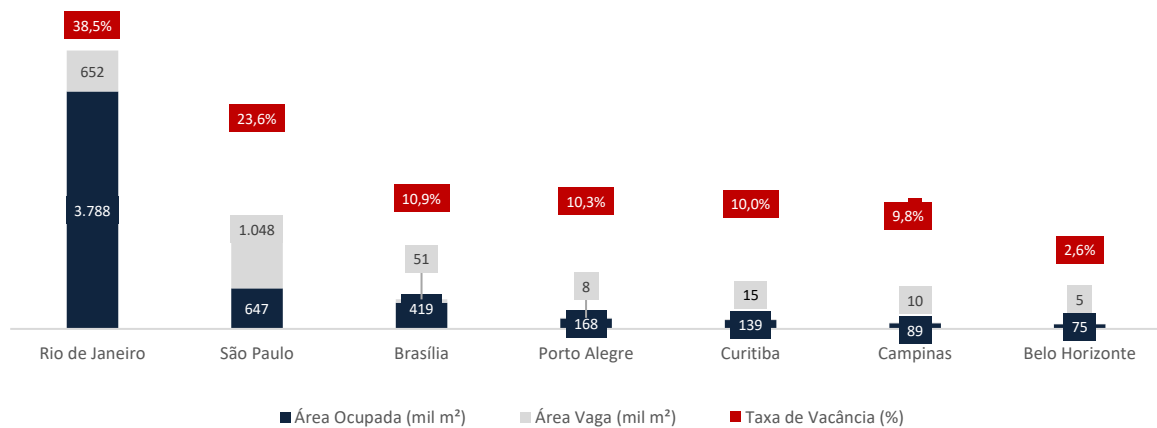
Esses mercados são destaques também em volumes de estoque existente, com São Paulo representando 62% do mercado corporativo de escritórios classificados como A+/A do Brasil, seguido por Rio de Janeiro 24% e Brasília 7%. Em números absolutos, São Paulo possui 4,4M m² de estoque existente, Rio de Janeiro tem 1,7M m² e Brasília 471 mil m².



Taxa de Vacância

Brasil registrou uma taxa de vacância de 25,1% no terceiro trimestre de 2024 entre a classificação A+/A. Entre os mercados, Rio de Janeiro é o que possui a maior vacância com 38,5%, seguido por São Paulo com 23,6% e Brasília com 10,9%. Todas as regiões apresentaram redução da vacância em relação ao trimestre anterior. Belo Horizonte foi a região que mais apresentou uma redução, de 5 p.p, com 75 mil m² de estoque locado. São Paulo é o mercado que possui o maior volume de área vaga com 1,1M m², seguido por Rio de Janeiro com 652 mil m² e Brasília com 51 mil m².

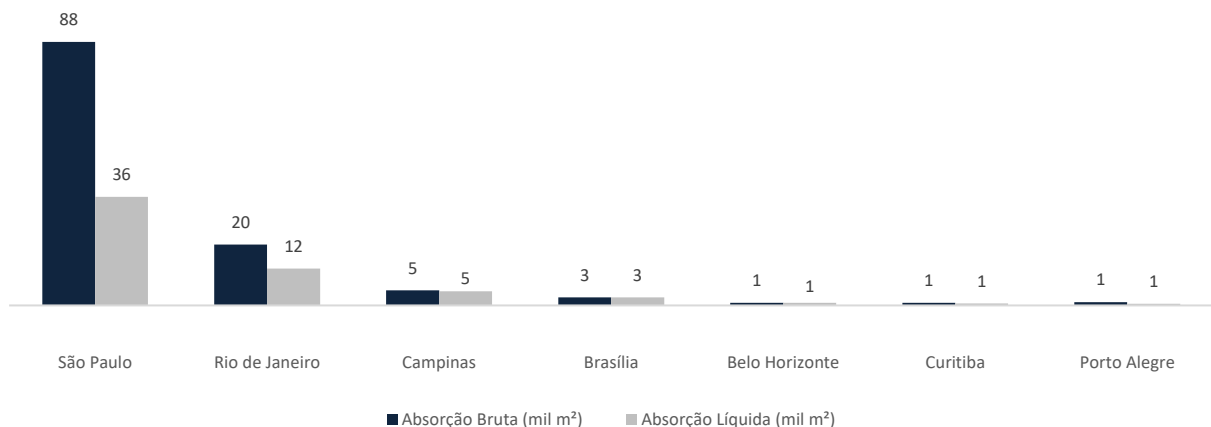
Vacância por Mercado A+/A - 3T24



Absorção Líquida

Brasil registrou uma absorção líquida de 57 mil m², volume que difere 9 mil m² do patamar positivo tido no terceiro trimestre de 2023 no valor de 48 mil m². O melhor resultado do trimestre foi impulsionado pelo desempenho de São Paulo, responsável por 36 mil m² absorvidos. Ainda, nenhum dos mercados apresentou Absorção Líquida negativa.

Volume de Absorção por Mercado A+/A - 3T24



Preço Pedido

A média de preços pedidos em empreendimentos Classe A+/A no Brasil fechou o 3º trimestre de 2024 em R\$94,20/m². Os mercados que apresentaram as maiores médias foram São Paulo, Campinas e Rio de Janeiro, com R\$102,70/m², R\$93,46/m² e R\$84,44/m², respectivamente. Campinas apresentou um aumento significativo do Preço Pedido se comparar com o mesmo período no ano de 2023, no qual o valor era de R\$87,33/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, extraindo-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%

Fator área / vaga

Considera a valorização ou desvalorização de um imóvel tendo como base a relação entre o número de vagas de estacionamento e sua área. Imóveis com maior número de vagas por m² são mais valorizados do que aqueles com menos vagas por m².

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)	63,93	75,21	86,49

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\$ 75,21**

A = Área Privativa **862,56 m²**

V = Valor Total **R\$ 64.873,14**

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 64.900,00

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:

Conjunto	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
501	Tetra Pak	01/10/20	30/09/26	10.500,00	48,69
502	Partcom	03/07/17	02/07/26	12.408,51	57,54
601	Brementur	01/12/23	30/11/26	18.000,00	83,47
602	Eupar Euler	15/05/17	14/05/26	13.000,00	60,29

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\$75,21/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. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **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:** este item não foi aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.

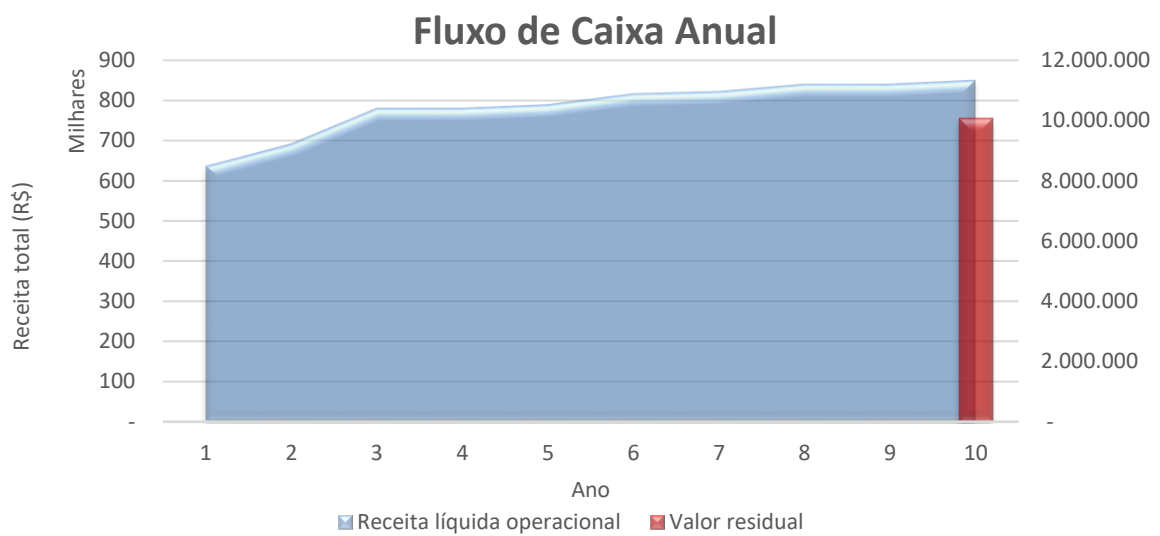
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão 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 1,5% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **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 4% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 15,71/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme média praticada no imóvel).
- **IPTU:** R\$ 1,22/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **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 8,75% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,50% 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\$ 9.543.000,00	Nove Milhões, Quinhentos E Quarenta E Três Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	-------------------------	---

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



Ed. Prime Savassi

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		646.902	703.321	793.118	793.118	802.141	829.346	835.590	854.413	854.413	864.134	7.976.497
Receita de Locação Corrigida		646.902	703.321	793.118	793.118	802.141	829.346	835.590	854.413	854.413	864.134	7.976.497
Desconto de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de aluguel mínimo garantido		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas		(9.704)	(10.550)	(11.897)	(11.897)	(12.032)	(12.440)	(12.534)	(12.816)	(12.816)	(12.962)	(119.647)
Comissão de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Condomínio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPTU		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadiimplência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(6.469)	(7.033)	(7.931)	(7.931)	(8.021)	(8.293)	(8.356)	(8.544)	(8.544)	(8.641)	(79.765)
Gestão de contrato		(3.235)	(3.517)	(3.966)	(3.966)	(4.011)	(4.147)	(4.178)	(4.272)	(4.272)	(4.321)	(39.882)
Receita líquida operacional		637.199	692.772	781.221	781.221	790.109	816.906	823.056	841.597	841.597	851.172	7.856.849
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.471.806	10.471.806
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(418.872)	(418.872)
Valor residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.052.934	10.052.934
VPL (Valor Presente Líquido)		(9.543.345)										
Fluxo de caixa		637.199	692.772	781.221	781.221	790.109	816.906	823.056	841.597	841.597	10.904.106	17.909.783
Fluxo de caixa acumulado		637.199	1.329.970	2.111.191	2.892.412	3.682.521	4.499.427	5.322.483	6.164.080	7.005.677	17.909.783	

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								
					60,17	63,93	67,69	71,45	75,21	78,97	82,73	86,49	90,25
Taxa de desconto			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%		
	6,75%	-2,00%	8.927.378	9.420.399	9.913.421	10.406.442	10.899.463	11.392.484	11.885.505	12.378.526	12.871.547		
	7,25%	-1,50%	8.636.572	9.111.691	9.586.811	10.061.931	10.537.050	11.012.170	11.487.290	11.962.409	12.437.529		
	7,75%	-1,00%	8.358.678	8.816.701	9.274.723	9.732.745	10.190.768	10.648.790	11.106.812	11.564.835	12.022.857		
	8,25%	-0,50%	8.093.039	8.534.727	8.976.415	9.418.103	9.859.792	10.301.480	10.743.168	11.184.856	11.626.544		
	8,75%	0,00%	7.839.032	8.265.110	8.691.188	9.117.267	9.543.345	9.969.423	10.395.502	10.821.580	11.247.658		
	9,25%	0,50%	7.596.070	8.007.226	8.418.382	8.829.539	9.240.695	9.651.851	10.063.007	10.474.163	10.885.319		
	9,75%	1,00%	7.363.600	7.760.487	8.157.374	8.554.261	8.951.148	9.348.035	9.744.922	10.141.809	10.538.696		
	10,25%	1,50%	7.141.098	7.524.336	7.907.575	8.290.813	8.674.051	9.057.290	9.440.528	9.823.766	10.207.005		
	10,75%	2,00%	6.928.070	7.298.249	7.668.428	8.038.607	8.408.787	8.778.966	9.149.145	9.519.324	9.889.503		
					Taxa de capitalização (%a.a.)								
					6,80%	7,23%	7,65%	8,08%	8,50%	8,93%	9,35%	9,78%	10,20%
Taxa de desconto			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%		
	6,75%	-2,00%	12.207.301	11.822.643	11.480.724	11.174.797	10.899.463	10.650.351	10.423.885	10.217.112	10.027.571		
	7,25%	-1,50%	11.785.180	11.418.083	11.091.775	10.799.815	10.537.050	10.299.311	10.083.185	9.885.852	9.704.964		
	7,75%	-1,00%	11.382.174	11.031.761	10.720.282	10.441.590	10.190.768	9.963.833	9.757.529	9.569.164	9.396.497		
	8,25%	-0,50%	10.997.298	10.662.737	10.365.350	10.099.267	9.859.792	9.643.124	9.446.153	9.266.310	9.101.454		
	8,75%	0,00%	10.629.621	10.310.128	10.026.134	9.772.035	9.543.345	9.336.435	9.148.336	8.976.592	8.819.161		
	9,25%	0,50%	10.278.267	9.973.099	9.701.838	9.459.131	9.240.695	9.043.062	8.863.396	8.699.353	8.548.980		
	9,75%	1,00%	9.942.408	9.650.861	9.391.708	9.159.834	8.951.148	8.762.337	8.590.690	8.433.969	8.290.308		
	10,25%	1,50%	9.621.263	9.342.671	9.095.034	8.873.464	8.674.051	8.493.630	8.329.611	8.179.854	8.042.577		
	10,75%	2,00%	9.314.093	9.047.826	8.811.145	8.599.377	8.408.787	8.236.347	8.079.584	7.936.453	7.805.249		

7.4. VALORES POR CONJUNTO

Conjunto	Área Adotada (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²) - Fluxo de Caixa Descontado	Valor Justo para Venda (R\$)
501	215,64	10.732,95	2.314.000,00
502	215,64	10.968,60	2.365.000,00
601	215,64	11.499,38	2.480.000,00
602	215,64	11.054,98	2.384.000,00
	862,56		9.543.000,00

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\$ 9.543.000,00	Nove Milhões, Quinhentos E Quarenta E Três 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

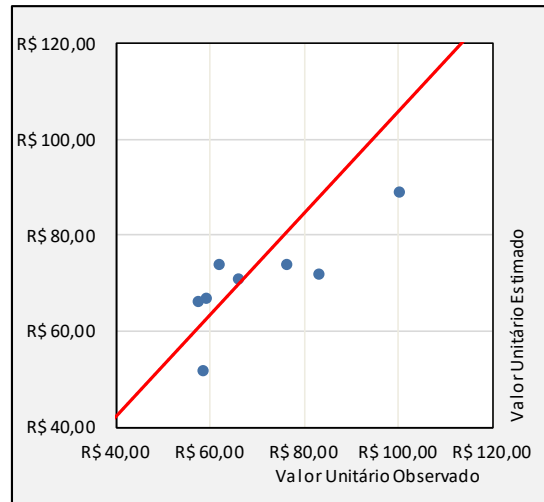
Item	Endereço	Empreendimento	Conjunto	Índice Local	Áreas	Construções				Contato		
					Área Privativa	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	Imobiliária	Telefone
Aval.	Rua Antônio de Albuquerque, 194	Prime Savassi	501, 502, 601 e 602	100	862,56 m ²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (+)	16	-	-
1	Rua Sergipe, 1440	Savassi Mall II	1201	110	721,40 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	10	SiiLA	-
2	Rua Paraíba, 1122	Edifício Américas	2201	100	460,57 m ²	30 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	8	SiiLA	-
3	Rua Rio Grande do Norte, 1436	Helbor Offices Savassi	1202 - 1204	100	110,75 m ²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	3	SiiLA	-
4	Avenida do Contorno, 6482	Doutor Justo Antonio	901	110	178,98 m ²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	4	SiiLA	-
5	Rua Santa Rita Durão, 20	Edifício Prime Tower	901 - 909	110	334,00 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	5	SiiLA	-
6	Rua Antônio de Albuquerque, 330	Canopus Corporate Savassi	6º	100	269,00 m ²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino	8	RC Nunes	(31) 99981-2642
7	Rua Antônio de Albuquerque, 166	Phelps Offices Tower	10º	100	340,00 m ²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino (-)	5	Anuar Donato	(31) 98726-4152
8	Rua Antônio de Albuquerque, 271	Office Tower	n/i	100	232,00 m ²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (+)	4	MKS Negócios	(31) 99606-8955

Cálculo

Item	Área Privativa	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Vagas		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	721,40 m ²	R\$ 47.439,26	0,90	R\$ 59,18/m ²	0,982	1,088	1,036	1,037	1,143	R\$ 67,65/m ²
2	460,57 m ²	R\$ 29.996,92	0,90	R\$ 58,62/m ²	1,000	0,914	1,470	1,017	1,400	R\$ 82,08/m ²
3	110,75 m ²	R\$ 10.231,09	0,90	R\$ 83,14/m ²	1,000	1,088	1,000	0,954	1,042	R\$ 86,62/m ²
4	178,98 m ²	R\$ 12.313,82	0,90	R\$ 61,92/m ²	0,982	1,088	1,000	0,954	1,024	R\$ 63,43/m ²
5	334,00 m ²	R\$ 21.376,00	0,90	R\$ 57,60/m ²	0,982	1,088	1,036	1,055	1,161	R\$ 66,87/m ²
6	269,00 m ²	R\$ 30.000,00	0,90	R\$ 100,37/m ²	1,000	0,914	1,007	0,943	0,863	R\$ 86,60/m ²
7	340,00 m ²	R\$ 25.000,00	0,90	R\$ 66,18/m ²	1,000	1,000	1,007	1,060	1,066	R\$ 70,56/m ²
8	232,00 m ²	R\$ 19.700,00	0,90	R\$ 76,42/m ²	1,000	1,000	1,000	1,018	1,018	R\$ 77,83/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	8	Área Privativa	862,56 m ²
Graus de liberdade:	7	Idade:	5 anos
tc (tabelado):	1,415	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 9,27/m ²	Padrão:	escritório superior c/ elev (+)
Limite inferior:	R\$ 70,57/m ²	Conservação:	b - entre novo e regular
Média:	R\$ 75,21/m ²		
Limite superior:	R\$ 79,84/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 63,43/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 52,64/m ²
Valor máximo:	R\$ 86,62/m ²	Média:	R\$ 75,21/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 97,77/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 63,93/m ²	R\$ 63,93/m ²	
Média:	R\$ 75,21/m²	R\$ 75,21/m²	
Limite superior:	R\$ 86,49/m ²	R\$ 86,49/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

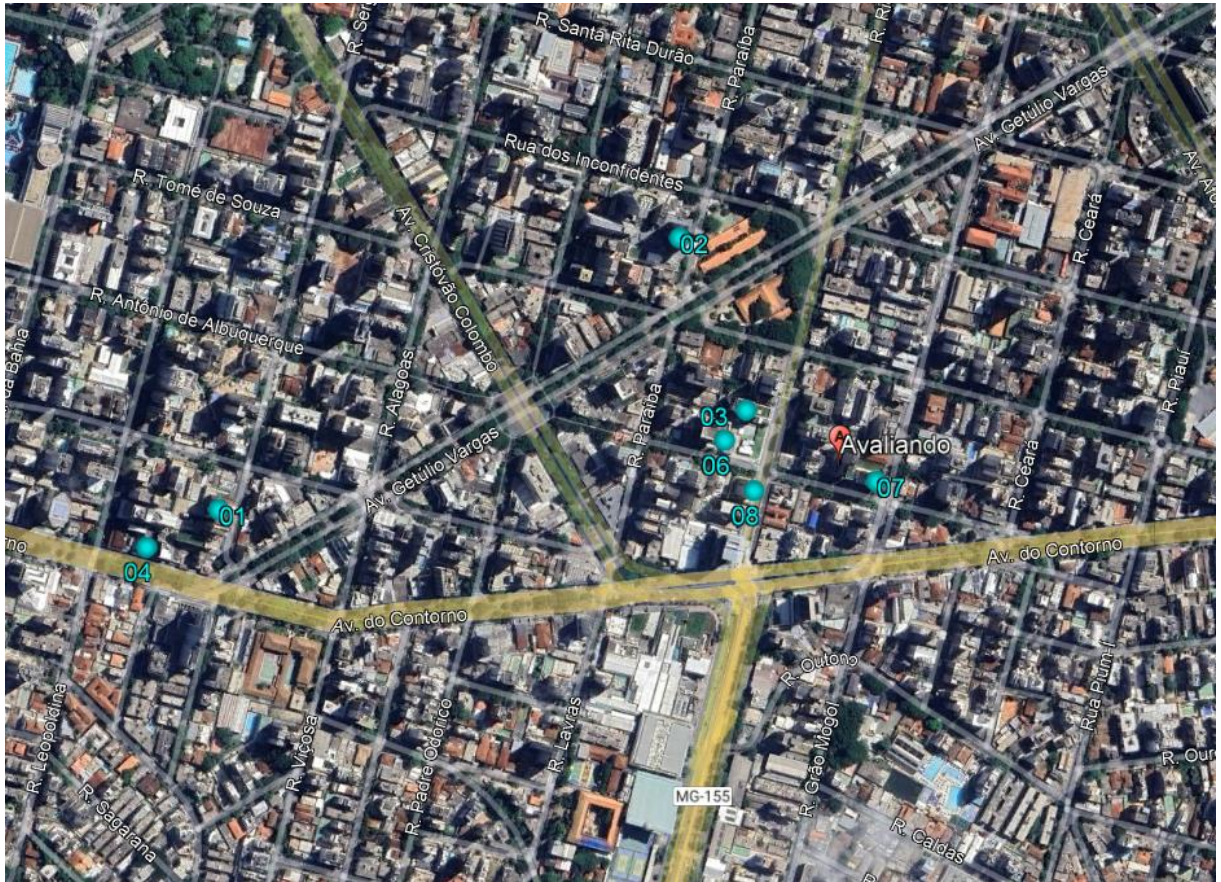
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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



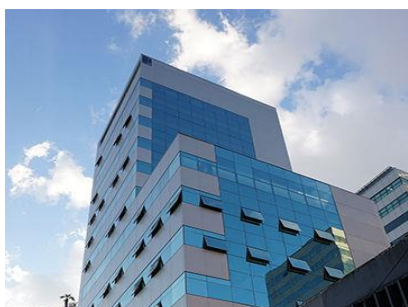
Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



Elemento 7

Elemento 8

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Total		1.912.244										0	0	2.617.952	4.530.195	0	-104.718	0	0	0	-19.122	-9.561	-133.402	4.396.793
VPL		1.246.881										0	0	1.131.538	2.378.418	0	-45.262	0	0	0	-12.469	-6.234	-63.965	2.314.454
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	IPFU	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		
dez-24	1	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
jan-25	2	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
fev-25	3	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
mar-25	4	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
abr-25	5	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
mai-25	6	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
jun-25	7	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
jul-25	8	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
ago-25	9	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
set-25	10	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
out-25	11	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
nov-25	12	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
dez-25	13	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
jan-26	14	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
fev-26	15	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
mar-26	16	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
abr-26	17	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
mai-26	18	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
jun-26	19	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
jul-26	20	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
ago-26	21	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
set-26	22	100%	48,69	1,00	48,69	10.500	0	0	0	10.500	0	0	0	0	0	-105	-53	-158	-10.343	10.343				
out-26	23	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
nov-26	24	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
dez-26	25	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
jan-27	26	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
fev-27	27	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
mar-27	28	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
abr-27	29	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
mai-27	30	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
jun-27	31	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
jul-27	32	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
ago-27	33	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
set-27	34	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
out-27	35	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
nov-27	36	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
dez-27	37	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
jan-28	38	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
fev-28	39	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
mar-28	40	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
abr-28	41	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
mai-28	42	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
jun-28	43	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
jul-28	44	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
ago-28	45	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
set-28	46	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
out-28	47	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
nov-28	48	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
dez-28	49	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
jan-29	50	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
fev-29	51	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
mar-29	52	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
abr-29	53	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
mai-29	54	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
jun-29	55	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
jul-29	56	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
ago-29	57	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
set-29	58	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	-16.215	16.215				
out-29	59	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	-16.955	16.955				
nov-29	60	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	-16.955	16.955				
dez-29	61	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	-16.955	16.955				
jan-30	62	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	-16.955	16.955				
fev-30	63	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	-16.955	16.955				
mar-30	64	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	-16.955	16.955				
abr-30	65	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	-16.955	16.955				
mai-30	66	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-2						

Partcom																			
Total VPI		31-out-24		1.970.954	0	0	2.617.952	4.588.506	0	-104.718	0	0	0	-19.706	-9.853	-154.276	4.454.230		
				1.298.470	0	0	1.131.538	2.430.007	0	-45.262	0	0	0	-12.985	-6.492	-64.739	2.365.269		
Período											Despesas								
Receita											Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condôminio	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%	1,00	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
jan-25	2	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
fev-25	3	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
mar-25	4	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
abr-25	5	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
mai-25	6	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
jun-25	7	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
jul-25	8	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
ago-25	9	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
set-25	10	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
out-25	11	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
nov-25	12	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
dez-25	13	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
jan-26	14	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
fev-26	15	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
mar-26	16	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
abr-26	17	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
mai-26	18	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
jun-26	19	100%	57,54	1,00	57,54	12.409	0	0	0	12.409	0	0	0	0	0	-124	-62	-186	12.222
jul-26	20	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
ago-26	21	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
set-26	22	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
out-26	23	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
nov-26	24	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
dez-26	25	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jan-27	26	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
fev-27	27	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
mar-27	28	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
abr-27	29	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
mai-27	30	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jun-27	31	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jul-27	32	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
ago-27	33	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
set-27	34	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
out-27	35	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
nov-27	36	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
dez-27	37	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jan-28	38	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
fev-28	39	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
mar-28	40	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
abr-28	41	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
mai-28	42	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jun-28	43	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jul-28	44	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
ago-28	45	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
set-28	46	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
out-28	47	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
nov-28	48	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
dez-28	49	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jan-29	50	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
fev-29	51	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
mar-29	52	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
abr-29	53	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
mai-29	54	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jun-29	55	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jul-29	56	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
ago-29	57	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
set-29	58	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
out-29	59	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
nov-29	60	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
dez-29	61	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
jan-30	62	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
fev-30	63	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
mar-30	64	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
abr-30	65	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
mai-30	66	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
jun-30	67	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
jul-30	68	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
ago-30	69	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
set-30	70	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
out-30	71	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
nov-3																			

Bremetur																			
Total VPI		31-out-24		2.100.818	0	0	2.617.952	4.718.770	0	-104.718	0	0	0	-21.038	-10.504	-136.230	4.582.539		
				1.414.671	0	0	1.131.538	2.546.209	0	-45.262	0	0	0	-14.147	-7.073	-66.482	2.478.727		
Recursos										Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	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%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jan-25	2	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
fev-25	3	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
mar-25	4	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
abr-25	5	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
mai-25	6	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jun-25	7	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jul-25	8	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
ago-25	9	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
set-25	10	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
out-25	11	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
nov-25	12	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
dez-25	13	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jan-26	14	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
fev-26	15	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
mar-26	16	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
abr-26	17	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
mai-26	18	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jun-26	19	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jul-26	20	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
ago-26	21	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
set-26	22	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
out-26	23	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
nov-26	24	100%	83,47	1,00	83,47	18.000	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
dez-26	25	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
jan-27	26	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
fev-27	27	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
mar-27	28	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
abr-27	29	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
mai-27	30	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
jun-27	31	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
jul-27	32	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
ago-27	33	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
set-27	34	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
out-27	35	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
nov-27	36	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
dez-27	37	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
jan-28	38	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
fev-28	39	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
mar-28	40	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
abr-28	41	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
mai-28	42	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
jun-28	43	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
jul-28	44	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
ago-28	45	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
set-28	46	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
out-28	47	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
nov-28	48	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
dez-28	49	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
jan-29	50	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
fev-29	51	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
mar-29	52	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
abr-29	53	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
mai-29	54	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
jun-29	55	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
jul-29	56	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
ago-29	57	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
set-29	58	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
out-29	59	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
nov-29	60	100%	75,21	1,03	77,48	16.708	0	0	0	16.708	0	0	0	0	0	-167	-84	-251	16.458
dez-29	61	100%	75,21	1,08	81,02	17.472	0	0	0	17.472	0	0	0	0	0	-175	-87	-262	17.210
jan-30	62	100%	75,21	1,08	81,02	17.472	0	0	0	17.472	0	0	0	0	0	-175	-87	-262	17.210
fev-30	63	100%	75,21	1,08	81,02	17.472	0	0	0	17.472	0	0	0	0	0	-175	-87	-262	17.210
mar-30	64	100%	75,21	1,08	81,02	17.472	0	0	0	17.472	0	0	0	0	0	-175	-87	-262	17.210
abr-30	65	100%	75,21	1,08	81,02	17.472	0	0	0	17.472	0	0	0	0	0	-175	-87	-262	17.210
mai-30	66	100%	75,21	1,08	81,02	17.472	0	0	0	17.472	0	0	0	0	0	-175	-87	-262	17.210
jun-30	67	100%	75,21	1,08	81,02	17.472	0	0	0	17.472	0	0	0	0	0	-175	-87	-262	17.210
jul-30	68	100%	75,21	1,08	81,02	17.472	0	0	0	17.472	0	0	0	0	0	-175	-87	-262	17.210
ago-30	69	100%	75,21	1,08	81,02	17.472	0	0	0	17.472	0	0	0	0	0	-175	-87	-262	17.210
set-30	70	100%	75,21	1,08	81,02	17.472	0	0	0	17.472	0	0	0	0	0	-175	-87	-262	17.210
out-30	71	100%	75,21	1,08	81,02	17.472	0	0	0	17.472	0	0	0	0	0	-175	-87	-262	17.210
nov-30	72	100%	75,21	1,08															

Eupar Euler																			
Total VPT		31-out-24		1.992.880	0	0	2.617.952	4.610.832	0	-104.718	0	0	0	-19.929	-9.964	-154.011	4.476.221		
				1.317.380	0	0	1.317.538	2.448.518	0	-65.262	0	0	0	-13.174	-6.587	-65.022	2.383.896		
Período													Despesas					Total Operacional	
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	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-24	1	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
jan-25	2	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
fev-25	3	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
mar-25	4	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
abr-25	5	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
mai-25	6	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
jun-25	7	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
jul-25	8	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
ago-25	9	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
set-25	10	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
out-25	11	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
nov-25	12	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
dez-25	13	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
jan-26	14	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
fev-26	15	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
mar-26	16	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
abr-26	17	100%	60,29	1,00	60,29	13.000	0	0	0	13.000	0	0	0	0	0	-130	-65	-195	12.805
mai-26	18	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jun-26	19	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jul-26	20	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
ago-26	21	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
set-26	22	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
out-26	23	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
nov-26	24	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
dez-26	25	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jan-27	26	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
fev-27	27	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
mar-27	28	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
abr-27	29	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
mai-27	30	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jun-27	31	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jul-27	32	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
ago-27	33	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
set-27	34	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
out-27	35	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
nov-27	36	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
dez-27	37	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jan-28	38	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
fev-28	39	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
mar-28	40	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
abr-28	41	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
mai-28	42	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jun-28	43	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jul-28	44	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
ago-28	45	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
set-28	46	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
out-28	47	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
nov-28	48	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
dez-28	49	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jan-29	50	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
fev-29	51	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
mar-29	52	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
abr-29	53	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
mai-29	54	100%	75,21	1,02	76,34	16.462	0	0	0	16.462	0	0	0	0	0	-165	-82	-247	16.215
jun-29	55	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
jul-29	56	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
ago-29	57	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
set-29	58	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
out-29	59	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
nov-29	60	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
dez-29	61	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
jan-30	62	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
fev-30	63	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
mar-30	64	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
abr-30	65	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
mai-30	66	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
jun-30	67	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
jul-30	68	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
ago-30	69	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
set-30	70	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
out-30	71	100%	75,21	1,06	79,83	17.213	0	0	0	17.213	0	0	0	0	0	-172	-86	-258	16.955
nov-30	72	100%	75,21</																

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.