

Laudo de Avaliação

Ed. Century Tower
Rua Maria Luiza Santiago, 200 – Santa Lúcia
Belo Horizonte / MG

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

Ref.: 24_41500_6_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
Maria Luiza Santiago, 200 – Santa Lúcia –
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	20
5.1. PANORAMA DE MERCADO	21
5.2. MERCADO DA REGIÃO	27
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	30
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	34
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO	34
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	37
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	41
7.4. VALOR POR CONJUNTO	41
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	42
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	43
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	47
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	53
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	54

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	Century Tower		
TIPOLOGIA	Comercial - Laje Corporativa		
OBJETO	Endereço	Rua Maria Luiza Santiago, 200 - conjuntos 401, 402, 403, 501, 502 e 503	
	Bairro	Santa Lúcia	
	Cidade/UF	Belo Horizonte / MG	
	Área de Terreno	n/i	
	Área Construída	3.034,70 m ²	
	Área Privativa	1.404,94 m ²	
	Vagas Garagem	36	
DATA VISTORIA	22/11/2024	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\$ 15.746.000,00	Quinze Milhões, Setecentos E Quarenta E Seis Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	---

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

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 (m²)	Área Construída (m²)	Área Privativa (m²)	Nº de Vagas	Proprietário	Observação
401	n/i	9º Ofício do Tabelionato de Notas de Belo Horizonte / MG	n/i	441,64	198,35	6	BR CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A	Escritura Pública de Compra e Venda
402	n/i			654,72	317,22	6		Escritura Pública de Compra e Venda
403	n/i			420,99	186,90	6		Escritura Pública de Compra e Venda
501	n/i			441,64	198,35	6		Escritura Pública de Compra e Venda
502	n/i			654,72	317,22	6		Escritura Pública de Compra e Venda
503	n/i			420,99	186,90	6		Escritura Pública de Compra e Venda
TOTAL			n/i	3.034,70	1.404,94	36		

CONTRATO DE LOCAÇÃO							
Locatário	Área Locável (m²)	Nº de Vagas	Data de Início Contrato	Data de Término Contrato	Valor de Locação Inicial	Índice de Reajuste	Valor Atualizado (2024)
Themag Engenharia	198,35	6	24/07/2023	24/07/2027	13.500,00	IGP-M	13.830,79
Villela Brasil	317,22	6	10/10/2022	09/11/2025	19.000,00	IGP-M	19.860,33
FH Advisors	186,90	6	01/10/2022	30/11/2025	12.000,00	IGP-M	12.000,00
Siqueira D'Avila	198,35	12	25/04/2022	24/04/2027	10.500,00	IPCA	11.419,68
Siqueira D'Avila	504,12	6	27/08/2021	26/08/2026	23.700,00	IPCA	28.348,21
TOTAL	1.404,94	36			78.700,00		85.459,01

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:

- ✓ De frente para o BH Shopping;
- ✓ 1,6 km do Ponteio Lar Shopping;
- ✓ 2,6 km do Hospital Vila da Serra;
- ✓ 4,6 km do Parque Municipal Juscelino Kubitschek; e
- ✓ 15,60 km do Centro de Nova Lima.

3.2. ENTORNO

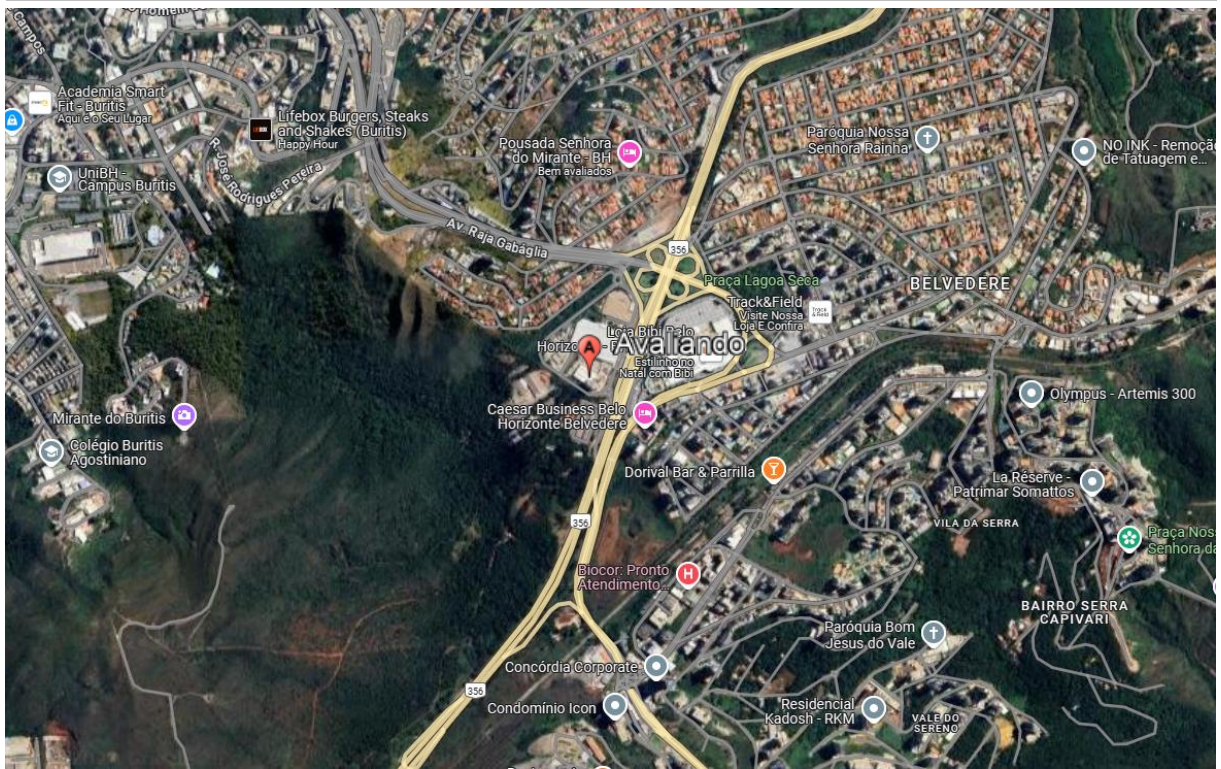


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial unifamiliar / multifamiliar / Comercial / Prestação de Serviços / Misto
Densidade de Ocupação:	Horizontal / Vertical - Média
Padrão Econômico:	Médio-Alto / Alto
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público / universidades / escolas / hospitais
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

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

FOTOS DE ACESSOS



Rua Maria Luiza Santiago



Rua Maria Luiza Santiago



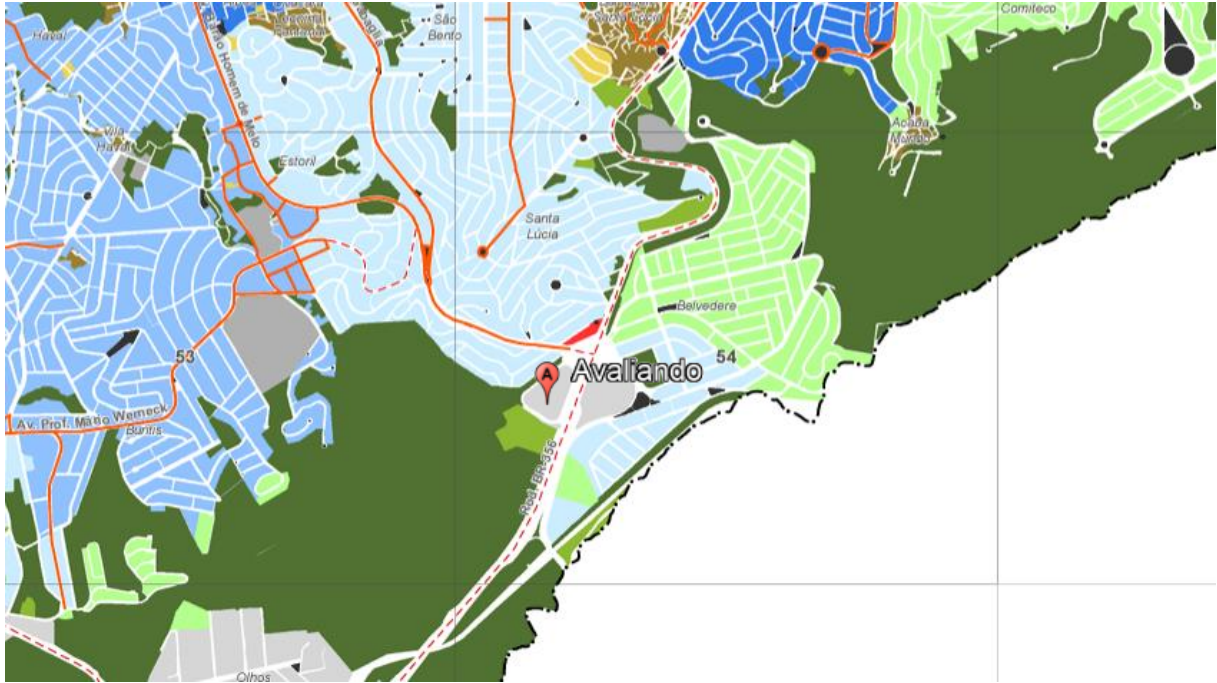
Rua Maria Luiza Santiago



Rua Maria Luiza Santiago

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	AGEE - Áreas de Grandes Equipamentos Econômicos				
T.O. (Taxa de Ocupação)	60%				
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	<table border="1"> <tr> <td>Básico</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Máximo</td> <td>4,0</td> </tr> </table>	Básico	1,0	Máximo	4,0
Básico	1,0				
Máximo	4,0				
Gabarito	Sem limite				
Lote Mínimo	125,00 m ²				
Principais Usos Permitidos	Comercial, prestação de serviços				
Principais Usos Vetados	Residencial				

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	n/i	3.034,70	1.404,94	36
Contrato de Locação	n/i	n/i	1.404,94	36
ADOTADA EM CÁLCULO	n/i	3.034,70	1.404,94	36

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

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Prédio comercial localizado no bairro Santa Lúcia de Belo Horizonte e atualmente encontra-se ocupado. O imóvel é composto por mezanino, pilotis e 21 pavimentos tipo.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	120,00 m – Rua Maria Luiza Santiago (estimado via Google Earth)
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	2
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

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	24 Pavimentos: Mezanino + Pilotis + 22 Pvtos tipo
Pé Direito	5,00 m no térreo e 2,50m nos demais pvtos
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Laje impermeabilizada / Telha metálica
Fechamento	Concreto
Fachada	Pele de Vidro
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro temperado
Padrão IBAPE	Escritório – fino – limite médio
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	10 anos
Vida Útil Remanescente	40 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
Área privativa dos escritórios	Piso com canaleta, nivelado e cimentado para receber carpete	Alvenaria e <i>drywall</i> com <i>pintura</i>	Modular termoacústico
Áreas comuns dos andares	Granito	Granito	Gesso
Sanitários / Copa	Granito/ Cerâmico	Azulejo/ Formica	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 8 elevadores. Todos da marca Atlas Schindler, com capacidade para 18 pessoas ou 1.350Kg; ▪ 1 Escada de emergência pressurizada em cada hall de elevadores com antecâmara e 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 central com controle VAV.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



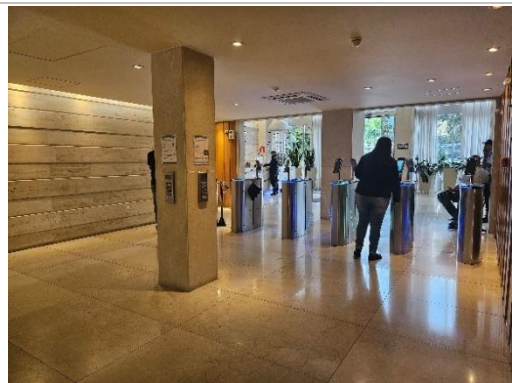
Fachada



Recepção



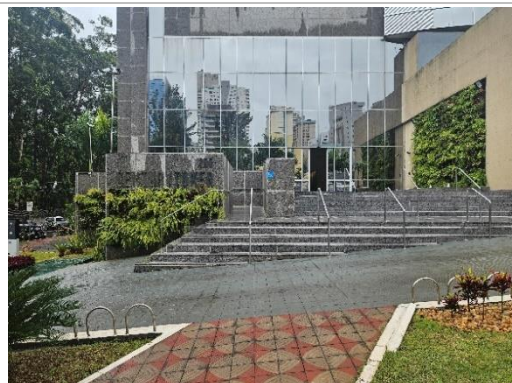
Hall de elevadores



Catracas de acesso



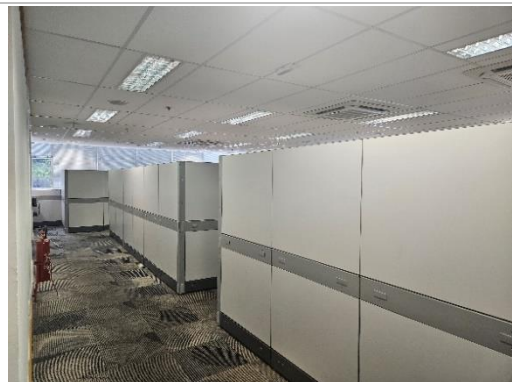
Recepção



Acesso



Conjunto 401



Conjunto 401



Conjunto 401



Conjunto 401



Conjunto 401



Conjunto 401



Conjunto 401 – Sanitários



Conjunto 401 – Copa



Conjunto 402



Conjunto 402



Conjunto 402



Conjunto 402



Conjunto 402



Conjunto 402



Conjunto 402 – Sanitário



Conjunto 402 - Copa



Conjunto 403 (não foi autorizada vistoria)



Conjuntos 501 a 503



Conjuntos 501 a 503



Conjuntos 501 a 503



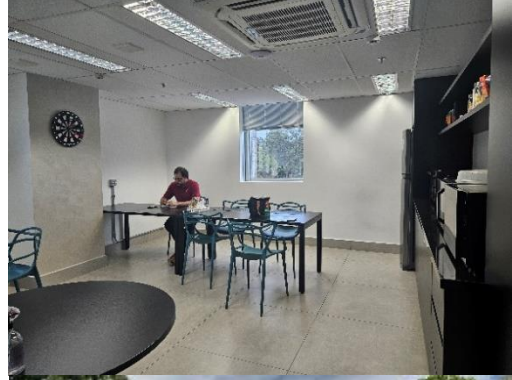
Conjuntos 501 a 503



Conjuntos 501 a 503



Conjuntos 501 a 503 – Sanitários



Conjuntos 501 a 503 – Copa



Conjuntos 501 a 503



Fachada

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.

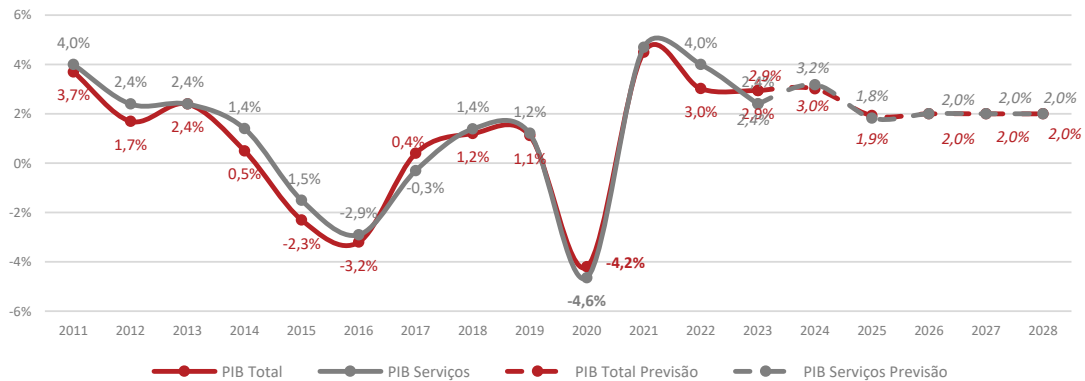
O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e consequentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia. O crescimento global lento pesou sobre os preços das commodities, enfraquecendo os termos de troca da América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



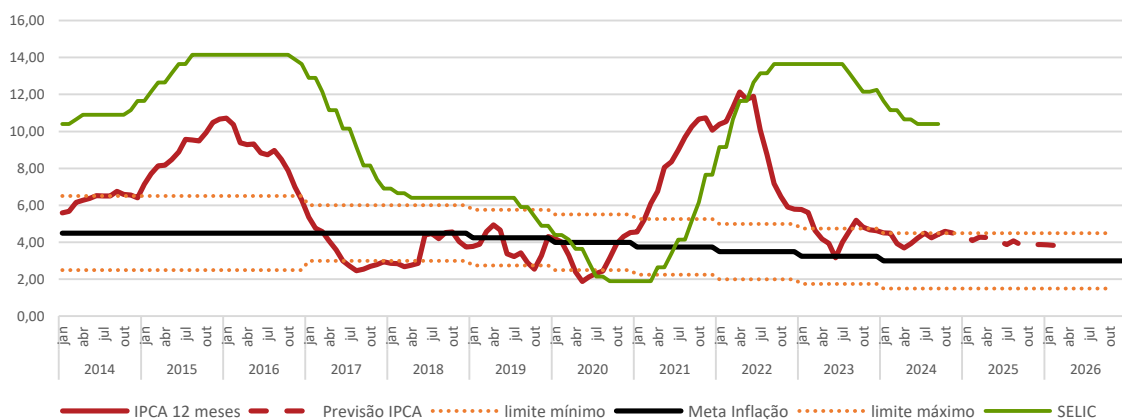
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

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

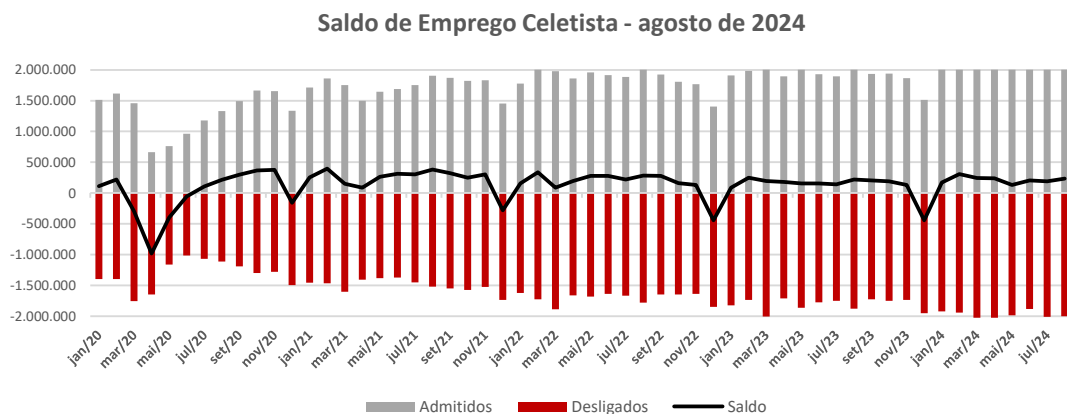


Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

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.

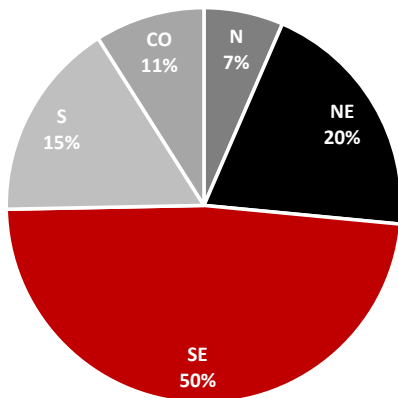


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

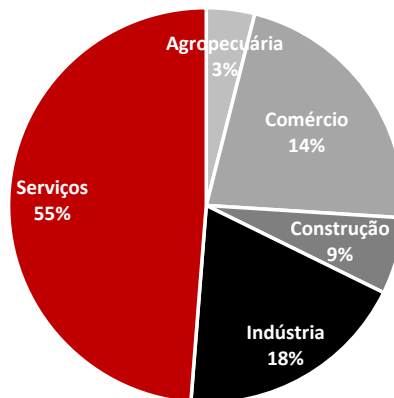
Com uma economia mundial desafiadora e instabilidade geopolítica, a taxa do desemprego no Brasil deve voltar a crescer ainda no início de 2024, conforme previsão do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (GGV Ibre). É previsto que o índice feche 2024 em 8,0%.

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



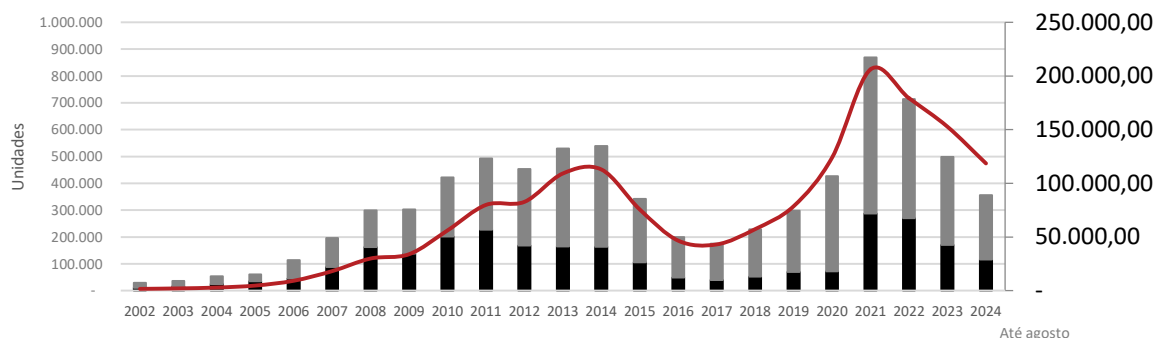
Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

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.

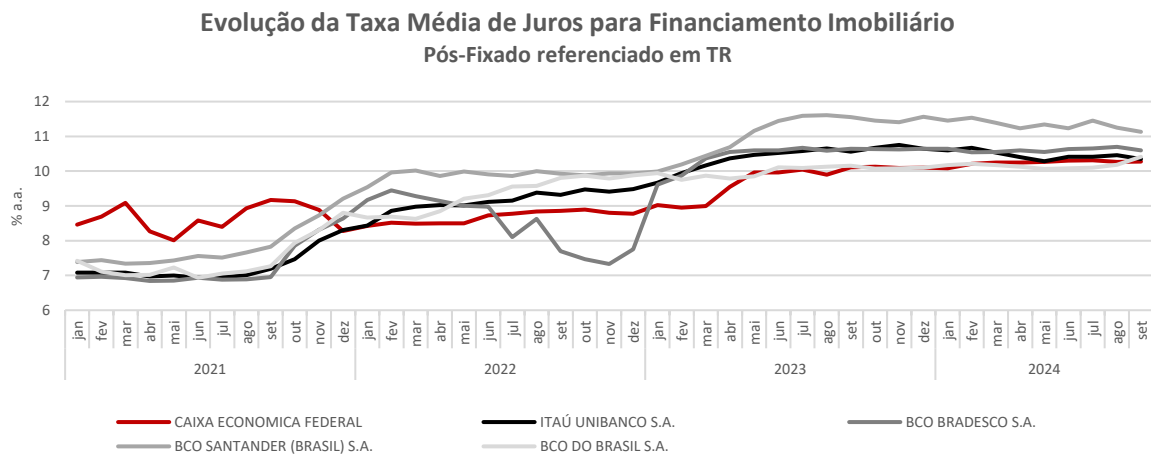
O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 até o final de 2021, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros da época. Mesmo com a pandemia de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



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 Century Tower é classificado pelos padrões da Binswanger Brazil como Classe A. Ele se encontra em Belo Horizonte, dentro da região de escritórios Belvedere.

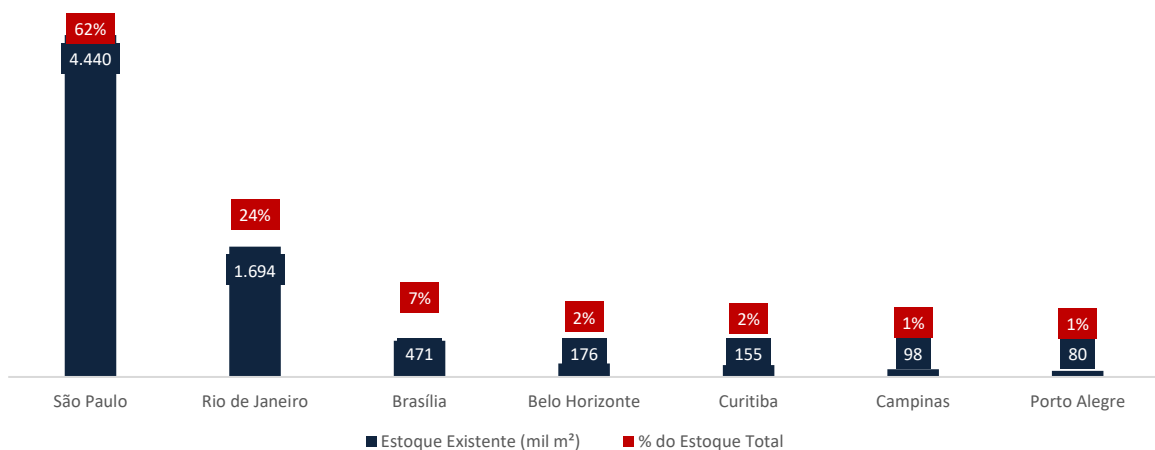
Para as análises a seguir utilizaremos a data-base Setembro de 2024, referentes ao 3º trimestre do ano de 2024.

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.

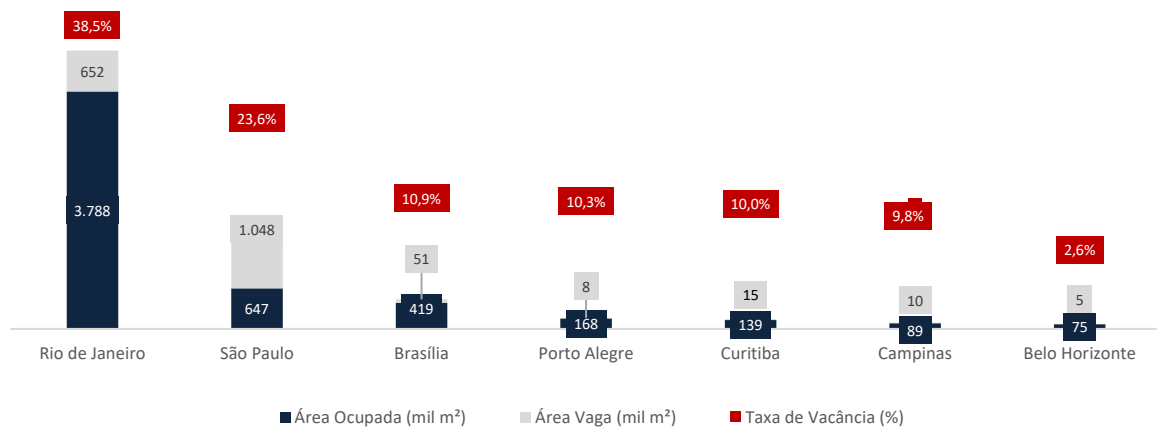
Estoque por Mercado A+/A - 3T24



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.

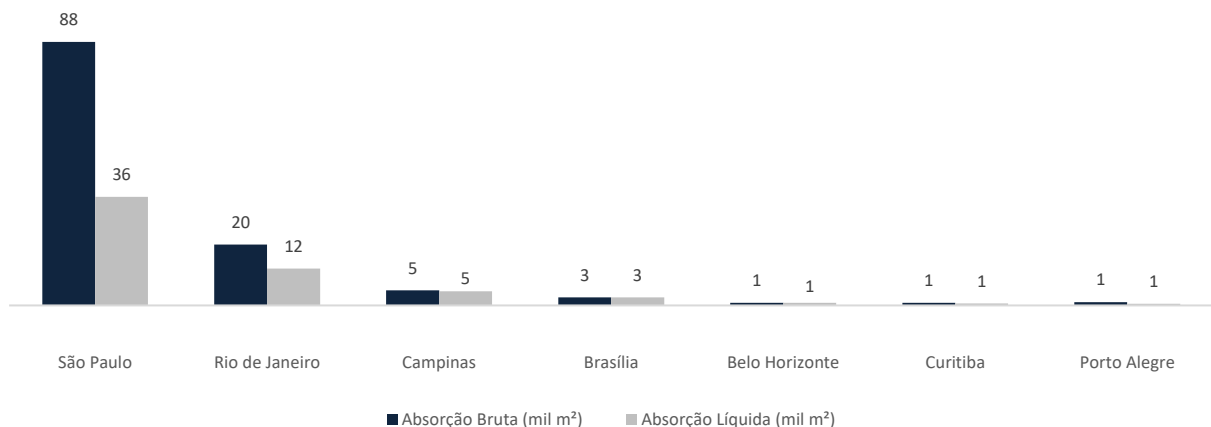
Vacância por Mercado A+/A - 3T24



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, extraído-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

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

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

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

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

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

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

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

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

Fator oferta

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

Fator localização

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

Fator padrão

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

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

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

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

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

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

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

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)	64,58	75,98	87,37

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\$ 75,98**

A = Área Privativa 1.404,94 m²

V = Valor Total R\$ 106.747,34

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 107.000,00

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

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

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

Conjunto	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
401	Themag Engenharia	24/07/23	24/07/27	13.830,79	69,73
402	Villela Brasil	10/10/22	09/11/25	19.860,33	62,61
403	FH Advisors	01/10/22	30/11/25	12.000,00	64,21
501	Siqueira D'Avila	25/04/22	24/04/27	11.419,68	57,57
502 e 503	Siqueira D'Avila	27/08/21	26/08/26	28.348,21	56,23

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\$75,98/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.

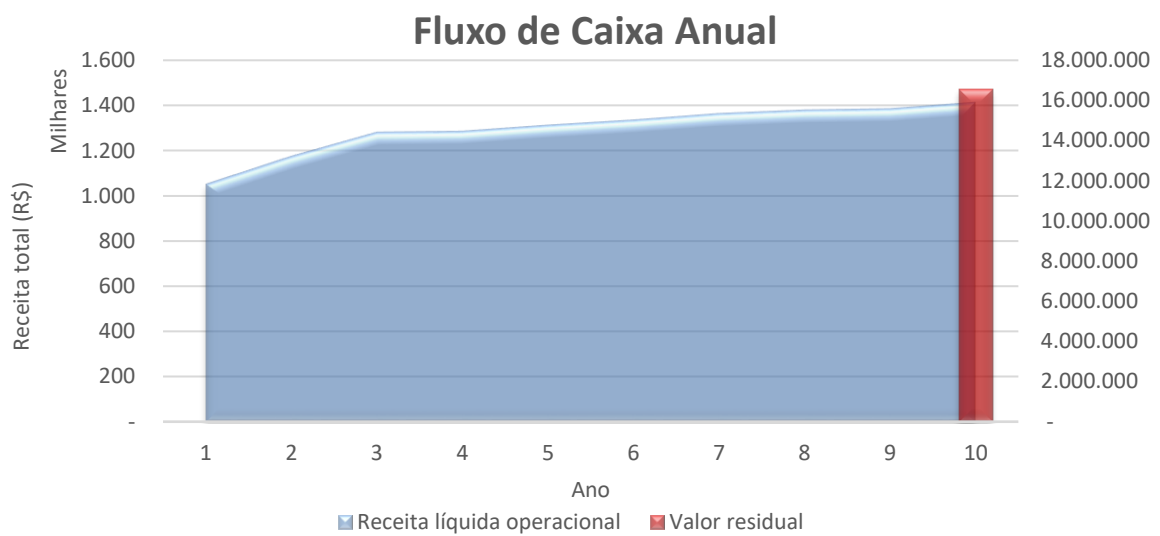
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão 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\$ 13,25/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme média praticada no imóvel).
- **IPTU:** R\$ 6,98/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\$ 15.746.000,00	Quinze Milhões, Setecentos E Quarenta E Seis Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	---

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



Edifício Century Tower

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		1.067.601	1.192.444	1.301.576	1.305.689	1.332.327	1.356.111	1.383.762	1.400.219	1.406.598	1.435.295	13.181.625
Receita de Locação Corrigida		1.067.601	1.192.444	1.301.576	1.305.689	1.332.327	1.356.111	1.383.762	1.400.219	1.406.598	1.435.295	13.181.625
Desconto de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de aluguel mínimo garantido		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas		(16.014)	(17.887)	(19.524)	(19.585)	(19.985)	(20.342)	(20.756)	(21.003)	(21.099)	(21.529)	(197.724)
Comissão de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Condomínio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPTU		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(10.676)	(11.924)	(13.016)	(13.057)	(13.323)	(13.561)	(13.838)	(14.002)	(14.066)	(14.353)	(131.816)
Gestão de contrato		(5.338)	(5.962)	(6.508)	(6.528)	(6.662)	(6.781)	(6.919)	(7.001)	(7.033)	(7.176)	(65.908)
Capex / Investimentos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita líquida operacional		1.051.587	1.174.558	1.282.053	1.286.104	1.312.342	1.335.770	1.363.006	1.379.216	1.385.499	1.413.766	12.983.900
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.231.130	17.231.130
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(689.245)	(689.245)
Valor residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.541.885	16.541.885
VPL (Valor Presente Líquido)							(15.745.969)					
Fluxo de caixa		1.051.587	1.174.558	1.282.053	1.286.104	1.312.342	1.335.770	1.363.006	1.379.216	1.385.499	17.955.651	29.525.786
Fluxo de caixa acumulado		1.051.587	2.226.145	3.508.197	4.794.301	6.106.644	7.442.414	8.805.420	10.184.635	11.570.135	29.525.786	

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										
		60,78	64,58	68,38	72,18	75,98	79,78	83,58	87,38	91,18	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
6,75%	-2,00%	14.613.199	15.454.847	16.296.495	17.138.143	17.979.790	18.821.438	19.663.086	20.504.734	21.453.983	
7,25%	-1,50%	14.134.843	14.946.841	15.758.838	16.570.835	17.382.832	18.194.829	19.006.826	19.818.823	20.733.509	
7,75%	-1,00%	13.677.743	14.461.416	15.245.088	16.028.761	16.812.433	17.596.106	18.379.778	19.163.451	20.045.145	
8,25%	-0,50%	13.240.814	13.997.420	14.754.026	15.510.632	16.267.239	17.023.845	17.780.451	18.537.057	19.387.251	
8,75%	0,00%	12.823.031	13.553.766	14.284.500	15.015.235	15.745.969	16.476.704	17.207.438	17.938.173	18.758.279	
9,25%	0,50%	12.423.431	13.129.427	13.835.424	14.541.421	15.247.418	15.953.414	16.659.411	17.365.408	18.156.770	
9,75%	1,00%	12.041.099	12.723.435	13.405.771	14.088.107	14.770.443	15.452.779	16.135.116	16.817.452	17.581.343	
10,25%	1,50%	11.675.175	12.334.873	12.994.572	13.654.271	14.313.970	14.973.669	15.633.367	16.293.066	17.030.696	
10,75%	2,00%	11.324.844	11.962.878	12.600.912	13.238.946	13.876.980	14.515.014	15.153.047	15.791.081	16.503.598	

Taxa de desconto	Taxa de capitalização (%a.a)										
		6,80%	7,23%	7,65%	8,08%	8,50%	8,93%	9,35%	9,78%	10,20%	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
6,75%	-2,00%	20.243.894	19.604.354	18.936.243	18.432.847	17.979.790	17.569.882	17.197.238	16.856.998	16.545.111	
7,25%	-1,50%	19.543.570	18.933.228	18.295.619	17.815.205	17.382.832	16.991.637	16.636.006	16.311.299	16.013.651	
7,75%	-1,00%	18.874.973	18.292.369	17.683.737	17.225.156	16.812.433	16.439.017	16.099.548	15.789.598	15.505.477	
8,25%	-0,50%	18.236.467	17.680.220	17.099.124	16.661.290	16.267.239	15.910.716	15.586.605	15.290.678	15.019.411	
8,75%	0,00%	17.626.509	17.095.314	16.540.389	16.122.273	15.745.969	15.405.504	15.095.990	14.813.390	14.554.340	
9,25%	0,50%	17.043.642	16.536.264	16.006.219	15.606.850	15.247.418	14.922.217	14.626.580	14.356.651	14.109.216	
9,75%	1,00%	16.486.493	16.001.761	15.495.375	15.113.832	14.770.443	14.459.758	14.177.317	13.919.436	13.683.045	
10,25%	1,50%	15.953.763	15.490.572	15.006.688	14.642.099	14.313.970	14.017.091	13.747.200	13.500.779	13.274.893	
10,75%	2,00%	15.444.228	15.001.528	14.539.051	14.190.593	13.876.980	13.593.235	13.335.284	13.099.765	12.883.872	

7.4. VALOR POR CONJUNTO

Conjunto	Área Privativa (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²) - Fluxo de Caixa Descontado	Valor Justo para Venda (R\$)
401	198,35	11.295,81	2.240.000,00
402	317,22	11.316,96	3.590.000,00
403	186,90	11.332,11	2.118.000,00
501	198,35	11.337,48	2.249.000,00
502	317,22	11.006,74	3.492.000,00
503	186,90	11.006,74	2.057.000,00
	1.404,94		15.746.000,00

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\$ 15.746.000,00	Quinze Milhões, Setecentos E Quarenta E Seis Mil Reais
-----------------------------------	-----------------------------	--------------------------	---

Binswanger Brazil
CREA: 494866

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



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Empreendimento	Índice Local	Índice Local	Áreas	Construções				Contato
					Área Privativa	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	
Aval.	Rua Maria Luiza Santiago, 200 - conjuntos 401, 402, 403, 501, 502 e	Century Tower	120	120	1.404,94 m ²	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino	-
1	Avenida Raja Gabáglia, 1143	The One Business Center	115	115	320,25 m ²	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino	SiILA
2	Avenida Prudente de Moraes, 495	Prudente III	115	115	506,00 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	SiILA
3	Rua Ministro Orozimbo Nonato, 102	Icon - Torre A	110	110	47,54 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (+)	SiILA
4	Rua Ministro Orozimbo Nonato, 102	Icon - Torre B	110	110	289,54 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (+)	SiILA
5	Rua das Acácias, 593	Edifício Ventura	110	110	642,48 m ²	0 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	SiILA

Cálculo

Item	Área Privativa	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	320,25 m ²	R\$ 27.198,83	0,90	R\$ 76,44/m ²	1,009	1,000	1,000	1,015	R\$ 77,59/m ²
2	506,00 m ²	R\$ 35.420,00	0,90	R\$ 63,00/m ²	1,009	1,196	0,984	1,251	R\$ 78,80/m ²
3	47,54 m ²	R\$ 3.595,45	0,90	R\$ 68,07/m ²	1,018	1,097	0,984	1,150	R\$ 78,27/m ²
4	289,54 m ²	R\$ 21.897,91	0,90	R\$ 68,07/m ²	1,018	1,097	0,984	1,154	R\$ 78,54/m ²
5	642,48 m ²	R\$ 44.613,81	0,90	R\$ 62,50/m ²	1,018	1,196	0,923	1,067	R\$ 66,69/m ²

Homogeneização (Fatores)

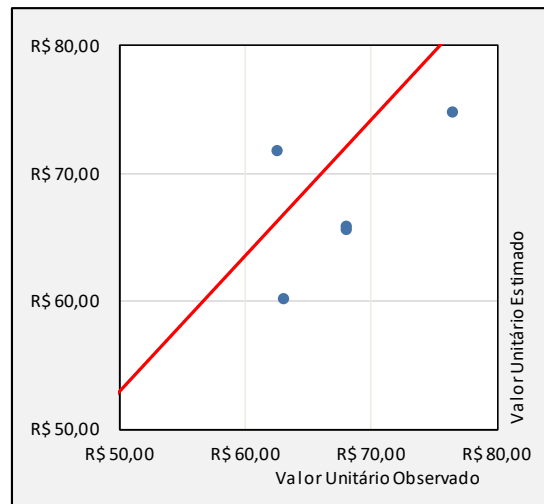
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R\$ 7,14/m ²
Limite inferior:	R\$ 72,41/m ²
Média:	R\$ 75,98/m ²
Limite superior:	R\$ 79,55/m ²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R\$ 66,69/m ²
Valor máximo:	R\$ 78,80/m ²

Ajuste: Paradigma x Avaliando	
Fator de testada (Avaliado)	1,0000
Fator final	1,0000

Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando
Limite inferior:	R\$ 64,58/m ²	R\$ 64,58/m ²
Média:	R\$ 75,98/m²	R\$ 75,98/m²
Limite superior:	R\$ 87,37/m ²	R\$ 87,37/m ²

Situação paradigma	
Área Privativa	1.404,94 m ²
Idade:	10 anos
Vida útil:	50 anos
Padrão:	escritório fino
Conservação:	b - entre novo e regular
Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R\$ 53,18/m ²
Média:	R\$ 75,98/m ²
Limite superior (+30%):	R\$ 98,77/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

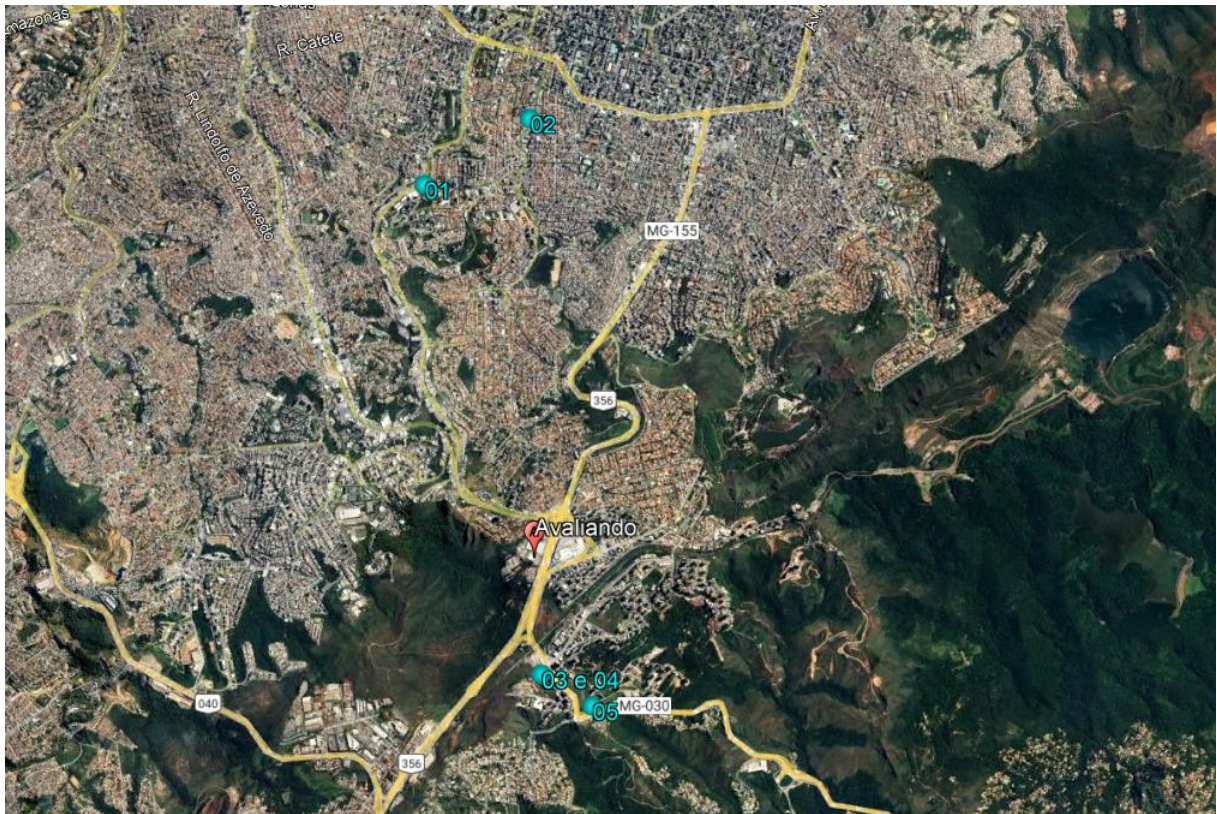
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Themag Engenharia																			
Total	16				1.878.561	0	0	2.432.698	4.311.259	0	-97.308	0	0	-18.786	-9.393	-125.486	4.185.773		
VPL	31-out-24				1.249.864	0	0	1.051.467	2.301.331	0	-42.059	0	0	-12.499	-6.249	-60.807	2.240.524		
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	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%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
jan-25	2	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
fev-25	3	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
mar-25	4	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
abr-25	5	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
mai-25	6	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
jun-25	7	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
jul-25	8	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
ago-25	9	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
set-25	10	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
out-25	11	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
nov-25	12	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
dez-25	13	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
jan-26	14	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
fev-26	15	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
mar-26	16	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
abr-26	17	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
mai-26	18	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
jun-26	19	100%	69,73	1,00	69,73	13.831	0	0	0	13.831	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.623
jul-26	20	100%	75,98	1,02	77,12	15.297	0	0	0	15.297	0	0	0	0	0	-153	-76	-229	15.067
ago-26	21	100%	75,98	1,02	77,12	15.297	0	0	0	15.297	0	0	0	0	0	-153	-76	-229	15.067
set-26	22	100%	75,98	1,02	77,12	15.297	0	0	0	15.297	0	0	0	0	0	-153	-76	-229	15.067
out-26	23	100%	75,98	1,02	77,12	15.297	0	0	0	15.297	0	0	0	0	0	-153	-76	-229	15.067
nov-26	24	100%	75,98	1,02	77,12	15.297	0	0	0	15.297	0	0	0	0	0	-153	-76	-229	15.067
dez-26	25	100%	75,98	1,02	77,12	15.297	0	0	0	15.297	0	0	0	0	0	-153	-76	-229	15.067
jan-27	26	100%	75,98	1,02	77,12	15.297	0	0	0	15.297	0	0	0	0	0	-153	-76	-229	15.067
fev-27	27	100%	75,98	1,02	77,12	15.297	0	0	0	15.297	0	0	0	0	0	-153	-76	-229	15.067
mar-27	28	100%	75,98	1,02	77,12	15.297	0	0	0	15.297	0	0	0	0	0	-153	-76	-229	15.067
abr-27	29	100%	75,98	1,02	77,12	15.297	0	0	0	15.297	0	0	0	0	0	-153	-76	-229	15.067
mai-27	30	100%	75,98	1,02	77,12	15.297	0	0	0	15.297	0	0	0	0	0	-153	-76	-229	15.067
jun-27	31	100%	75,98	1,02	77,12	15.297	0	0	0	15.297	0	0	0	0	0	-153	-76	-229	15.067
jul-27	32	100%	75,98	1,02	77,12	15.297	0	0	0	15.297	0	0	0	0	0	-153	-76	-229	15.067
ago-27	33	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
set-27	34	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
out-27	35	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
nov-27	36	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
dez-27	37	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
jan-28	38	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
fev-28	39	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
mar-28	40	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
abr-28	41	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
mai-28	42	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
jun-28	43	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
jul-28	44	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
ago-28	45	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
set-28	46	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
out-28	47	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
nov-28	48	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
dez-28	49	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
jan-29	50	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
fev-29	51	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
mar-29	52	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
abr-29	53	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
mai-29	54	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
jun-29	55	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
jul-29	56	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
ago-29	57	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
set-29	58	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
out-29	59	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
nov-29	60	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
dez-29	61	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
jan-30	62	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
fev-30	63	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
mar-30	64	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
abr-30	65	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
mai-30	66	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
jun-30	67	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
jul-30	68	100%	75,98	1,03	78,28	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.293
ago-30	69	100%	75,98	1,08	81,85	16.235	0	0	0	16.235	0	0	0	0	0	-162	-81	-244	15.992
set-30	70	100%	75,98	1,08	81,85	16.235	0	0	0	16.235	0	0	0	0	0	-162	-81	-244	15.992
out-30	71	100%	75,98	1,08	81,85	16.235	0	0	0	16.235	0	0	0	0	0	-162	-81</		

Vilela Brasil																															
Total Vpt		31-out-24		3.020.928		2.005.712		0		0		3.890.600		6.811.528		0		-155.624		0		0		-30.209		-15.105		-208.938		6.710.090	
				2.005.712		0		0		1.881.605		3.687.316		0		-67.264		0		0		0		-20.057		-10.029		-97.350		3.585.966	
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	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%	62,61	1,00	62,61	19.860	0	0	0	19.860	0	0	0	0	0	0	0	0	-199	-98	-298	0	0								
jan-25	2	100%	62,61	1,00	62,61	19.860	0	0	0	19.860	0	0	0	0	0	0	0	0	-199	-99	-298	0	0								
fev-25	3	100%	62,61	1,00	62,61	19.860	0	0	0	19.860	0	0	0	0	0	0	0	0	-199	-99	-298	0	0								
mar-25	4	100%	62,61	1,00	62,61	19.860	0	0	0	19.860	0	0	0	0	0	0	0	0	-199	-99	-298	0	0								
abr-25	5	100%	62,61	1,00	62,61	19.860	0	0	0	19.860	0	0	0	0	0	0	0	0	-199	-99	-298	0	0								
mai-25	6	100%	62,61	1,00	62,61	19.860	0	0	0	19.860	0	0	0	0	0	0	0	0	-199	-99	-298	0	0								
jun-25	7	100%	62,61	1,00	62,61	19.860	0	0	0	19.860	0	0	0	0	0	0	0	0	-199	-99	-298	0	0								
jul-25	8	100%	62,61	1,00	62,61	19.860	0	0	0	19.860	0	0	0	0	0	0	0	0	-199	-99	-298	0	0								
ago-25	9	100%	62,61	1,00	62,61	19.860	0	0	0	19.860	0	0	0	0	0	0	0	0	-199	-99	-298	0	0								
set-25	10	100%	62,61	1,00	62,61	19.860	0	0	0	19.860	0	0	0	0	0	0	0	0	-199	-99	-298	0	0								
out-25	11	100%	75,98	1,00	75,98	24.102	0	0	0	24.102	0	0	0	0	0	0	0	0	-241	-121	-362	0	0								
nov-25	12	100%	75,98	1,00	75,98	24.102	0	0	0	24.102	0	0	0	0	0	0	0	0	-241	-121	-362	0	0								
dez-25	13	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
jan-26	14	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
fev-26	15	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
mar-26	16	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
abr-26	17	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
mai-26	18	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
jun-26	19	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
jul-26	20	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
ago-26	21	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
set-26	22	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
out-26	23	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
nov-26	24	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
dez-26	25	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
jan-27	26	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
fev-27	27	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
mar-27	28	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
abr-27	29	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
mai-27	30	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
jun-27	31	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
jul-27	32	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
ago-27	33	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
set-27	34	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
out-27	35	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
nov-27	36	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
dez-27	37	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
jan-28	38	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
fev-28	39	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
mar-28	40	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
abr-28	41	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
mai-28	42	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
jun-28	43	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
jul-28	44	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
ago-28	45	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
set-28	46	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
out-28	47	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
nov-28	48	100%	75,98	1,02	77,12	24.464	0	0	0	24.464	0	0	0	0	0	0	0	0	-245	-122	-367	0	0								
dez-28	49	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
jan-29	50	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
fev-29	51	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
mar-29	52	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
abr-29	53	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
mai-29	54	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
jun-29	55	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
jul-29	56	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
ago-29	57	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
set-29	58	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
out-29	59	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
nov-29	60	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
dez-29	61	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
jan-30	62	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0	0	0	0	-256	-128	-384	0	0								
fev-30	63	100%	75,98	1,06	80,64	25.581	0	0	0	25.581	0	0	0	0	0</																

FH Advisors																			
Total VPT	31-out-24	1.782.860	0	0	2.292.267	4.075.138	0	-91.691	0	0	0	-17.829	-8.914	-118.434	3.956.604				
		1.184.602	0	0	990.770	2.175.371	0	-39.631	0	0	0	-11.846	-5.923	-118.400	2.117.972				
Despesas																			
Recursos																			
Período	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%	64,21	1,00	64,21	12,000	0	0	0	12,000	0	0	0	0	0	-120	-60	-180	11,820
jan-25	2	100%	64,21	1,00	64,21	12,000	0	0	0	12,000	0	0	0	0	0	-120	-60	-180	11,820
fev-25	3	100%	64,21	1,00	64,21	12,000	0	0	0	12,000	0	0	0	0	0	-120	-60	-180	11,820
mar-25	4	100%	64,21	1,00	64,21	12,000	0	0	0	12,000	0	0	0	0	0	-120	-60	-180	11,820
abr-25	5	100%	64,21	1,00	64,21	12,000	0	0	0	12,000	0	0	0	0	0	-120	-60	-180	11,820
mai-25	6	100%	64,21	1,00	64,21	12,000	0	0	0	12,000	0	0	0	0	0	-120	-60	-180	11,820
jun-25	7	100%	64,21	1,00	64,21	12,000	0	0	0	12,000	0	0	0	0	0	-120	-60	-180	11,820
jul-25	8	100%	64,21	1,00	64,21	12,000	0	0	0	12,000	0	0	0	0	0	-120	-60	-180	11,820
ago-25	9	100%	64,21	1,00	64,21	12,000	0	0	0	12,000	0	0	0	0	0	-120	-60	-180	11,820
set-25	10	100%	64,21	1,00	64,21	12,000	0	0	0	12,000	0	0	0	0	0	-120	-60	-180	11,820
out-25	11	100%	75,98	1,00	75,98	14,201	0	0	0	14,201	0	0	0	0	0	-142	-71	-213	13,988
nov-25	12	100%	75,98	1,00	75,98	14,201	0	0	0	14,201	0	0	0	0	0	-142	-71	-213	13,988
dez-25	13	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
jan-26	14	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
fev-26	15	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
mar-26	16	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
abr-26	17	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
mai-26	18	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
jun-26	19	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
jul-26	20	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
ago-26	21	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
set-26	22	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
out-26	23	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
nov-26	24	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
dez-26	25	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
jan-27	26	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
fev-27	27	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
mar-27	28	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
abr-27	29	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
mai-27	30	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
jun-27	31	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
jul-27	32	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
ago-27	33	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
set-27	34	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
out-27	35	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
nov-27	36	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
dez-27	37	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
jan-28	38	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
fev-28	39	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
mar-28	40	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
abr-28	41	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
mai-28	42	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
jun-28	43	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
jul-28	44	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
ago-28	45	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
set-28	46	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
out-28	47	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
nov-28	48	100%	75,98	1,02	77,12	14,414	0	0	0	14,414	0	0	0	0	0	-144	-72	-216	14,197
dez-28	49	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
jan-29	50	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
fev-29	51	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
mar-29	52	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
abr-29	53	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
mai-29	54	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
jun-29	55	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
jul-29	56	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
ago-29	57	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
set-29	58	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
out-29	59	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
nov-29	60	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
dez-29	61	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
jan-30	62	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
fev-30	63	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
mar-30	64	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
abr-30	65	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
mai-30	66	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
jun-30	67	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
jul-30	68	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
ago-30	69	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
set-30	70	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
out-30	71	100%	75,98	1,06	80,64	15,072	0	0	0	15,072	0	0	0	0	0	-151	-75	-226	14,846
nov-30	72	100%																	

Siqueira D'Avila																			
Total Vpt		1.889.542	0	0	2.432.698	4.322.240	0	-97.308	0	0	0	-18.895	-9.448	-125.011	4.196.389				
31-ut-24		1.258.256	0	0	1.051.467	2.309.722	0	-42.059	0	0	0	-12.583	-6.291	-60.933	2.248.790				
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	Condomínio	IPU	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%	57,57	1,00	57,57	11.420	0	0	0	11.420	0	0	0	0	-114	-57	-171	-171	11.248
jan-25	2	100%	57,57	1,00	57,57	11.420	0	0	0	11.420	0	0	0	0	-114	-57	-171	-171	11.248
fev-25	3	100%	57,57	1,00	57,57	11.420	0	0	0	11.420	0	0	0	0	-114	-57	-171	-171	11.248
mar-25	4	100%	57,57	1,00	57,57	11.420	0	0	0	11.420	0	0	0	0	-114	-57	-171	-171	11.248
abr-25	5	100%	75,98	1,03	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
mai-25	6	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
jun-25	7	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
jul-25	8	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
ago-25	9	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
set-25	10	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
out-25	11	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
nov-25	12	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
dez-25	13	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
jan-26	14	100%	75,98	1,03	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
fev-26	15	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
mar-26	16	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
abr-26	17	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
mai-26	18	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
jun-26	19	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
jul-26	20	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
ago-26	21	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
set-26	22	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
out-26	23	100%	75,98	1,03	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
nov-26	24	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
dez-26	25	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
jan-27	26	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
fev-27	27	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
mar-27	28	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
abr-27	29	100%	75,98	1,00	75,98	15.071	0	0	0	15.071	0	0	0	0	-151	-75	-226	-226	14.845
mai-27	30	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
jun-27	31	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
jul-27	32	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
ago-27	33	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
set-27	34	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
out-27	35	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
nov-27	36	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
dez-27	37	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
jan-28	38	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
fev-28	39	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
mar-28	40	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
abr-28	41	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
mai-28	42	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
jun-28	43	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
jul-28	44	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
ago-28	45	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
set-28	46	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
out-28	47	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
nov-28	48	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
dez-28	49	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
jan-29	50	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
fev-29	51	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
mar-29	52	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
abr-29	53	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
mai-29	54	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
jun-29	55	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
jul-29	56	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
ago-29	57	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
set-29	58	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
out-29	59	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
nov-29	60	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
dez-29	61	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
jan-30	62	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
fev-30	63	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
mar-30	64	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
abr-30	65	100%	75,98	1,03	75,98	15.526	0	0	0	15.526	0	0	0	0	-155	-78	-233	-233	15.293
mai-30	66	100%	75,98	1,08	81,85	16.235	0	0	0	16.235	0	0	0	0	-162	-81	-244	-244	15.992
jun-30	67	100%	75,98	1,08	81,85	16.235	0	0	0	16.235	0	0	0	0	-162	-81	-244	-244	15.992
jul-30	68	100%	75,98	1,08	81,85	16.235	0	0	0	16.235	0	0	0	0	-162	-81	-244	-244	15.992
ago-30	69	100%	75,98	1,08	81,85	16.235	0	0	0	16.235	0	0	0	0	-162	-81	-244	-244	15.992
set-30	70	100%	75,98	1,08	81,85	16.235	0	0	0	16.235	0	0	0	0	-162	-81	-244	-244	15.992
out-30	71	100%	75,98	1,08	81,85	16.235													

Siqueira D'Avila																			
Total Vpt		31-out-24		4.609.733	0	0	6.182.867	10.792.600	0	-247.315	0	0	-46.097	-23.069	-316.461	10.476.140			
				3.028.668	0	0	2.672.374	5.701.042	0	-106.895	0	0	-30.287	-15.143	-152.325	5.548.717			
Resumo																			
Período																			
Receita																			
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%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
jan-25	2	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
fev-25	3	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
mar-25	4	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
abr-25	5	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
mai-25	6	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
jun-25	7	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
jul-25	8	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
ago-25	9	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
set-25	10	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
out-25	11	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
nov-25	12	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
dez-25	13	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
jan-26	14	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
fev-26	15	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
mar-26	16	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
abr-26	17	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
mai-26	18	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
jun-26	19	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
jul-26	20	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
ago-26	21	100%	56,23	1,00	56,23	28.348	0	0	0	28.348	0	0	0	0	0	-283	-142	-425	27.923
set-26	22	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
out-26	23	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
nov-26	24	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
dez-26	25	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
jan-27	26	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
fev-27	27	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
mar-27	28	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
abr-27	29	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
mai-27	30	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
jun-27	31	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
jul-27	32	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
ago-27	33	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
set-27	34	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
out-27	35	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
nov-27	36	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
dez-27	37	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
jan-28	38	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
fev-28	39	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
mar-28	40	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
abr-28	41	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
mai-28	42	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
jun-28	43	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
jul-28	44	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
ago-28	45	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
set-28	46	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
out-28	47	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
nov-28	48	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
dez-28	49	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
jan-29	50	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
fev-29	51	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
mar-29	52	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
abr-29	53	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
mai-29	54	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
jun-29	55	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
jul-29	56	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
ago-29	57	100%	75,98	1,02	77,12	38.878	0	0	0	38.878	0	0	0	0	0	-389	-194	-583	38.294
set-29	58	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0	0	0	-407	-203	-610	40.044
out-29	59	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0	0	0	-407	-203	-610	40.044
nov-29	60	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0	0	0	-407	-203	-610	40.044
dez-29	61	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0	0	0	-407	-203	-610	40.044
jan-30	62	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0	0	0	-407	-203	-610	40.044
fev-30	63	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0	0	0	-407	-203	-610	40.044
mar-30	64	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0	0	0	-407	-203	-610	40.044
abr-30	65	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0	0	0	-407	-203	-610	40.044
mai-30	66	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0	0	0	-407	-203	-610	40.044
jun-30	67	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0	0	0	-407	-203	-610	40.044
jul-30	68	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0	0	0	-407	-203	-610	40.044
ago-30	69	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0	0	0	-407	-203	-610	40.044
set-30	70	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0	0	0	-407	-203	-610	40.044
out-30	71	100%	75,98	1,06	80,64	40.653	0	0	0	40.653	0	0	0						

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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

APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

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

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

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

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

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



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

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

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

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