

# Laudo de Avaliação

**Ed. Berlioz**  
**Rua Levindo Lopes, 258 – Savassi**  
**Belo Horizonte / MG**

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

Ref.: 25\_58060\_2

**Novembro de 2025**

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

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



São Paulo, 26 de novembro de 2025

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA –  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

A/C

**Alessandra Michetti**

***REF: Prédio comercial localizado na Rua  
Levindo Lopes, 258 – Savassi – 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



<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO .....	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES .....	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES .....	6
<b>2. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>9</b>
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	9
3.2. ENTORNO.....	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	12
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>13</b>
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	13
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	14
<b>5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO .....</b>	<b>22</b>
5.1. PANORAMA DE MERCADO .....	23
<b>6. METODOLOGIA EMPREGADA.....</b>	<b>28</b>
<b>7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....</b>	<b>32</b>
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO .....	32
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	36
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE .....	40
7.4. VALOR POR UNIDADE .....	41
<b>8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>42</b>
<b>APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO .....</b>	<b>43</b>
<b>APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA .....</b>	<b>51</b>
<b>APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....</b>	<b>61</b>
<b>ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>62</b>

## SUMÁRIO

<b>INTERESSADO</b>	BR CAPITAL		
<b>PROPRIETÁRIO</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA – RESPONSABILIDADE LIMITADA		
<b>OCUPAÇÃO</b>	Imóvel Ocupado		
<b>OBJETIVO</b>	Valor Justo para Venda		
<b>FINALIDADE</b>	Determinação de Valor de Ativos		
<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	<b>Edifício Berlioz</b>		
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Comercial - Prédio Inteiro</b>		
<b>OBJETO</b>	Endereço	Rua Levindo Lopes, 258	
	Bairro	Savassi	
	Cidade/UF	Belo Horizonte / MG	
	Área de Terreno	1.694,00 m <sup>2</sup>	
	Área Locável	7.076,77 m <sup>2</sup>	
	Área Privativa	7.039,81 m <sup>2</sup>	
	Vagas Garagem	74	
<b>DATA VISTORIA</b>	23/10/2025	<b>DATA BASE</b>	novembro-2025
		<b>DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO</b>	novembro-2024
		<b>ACOMPANHANTE</b>	Diversos

### CONCLUSÃO DE VALOR

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda – Fluxo de Caixa)	<b>R\$ 70.590.000,00</b>	<b>Setenta Milhões, Quinhentos E Noventa Mil Reais</b>
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

## 1. INTRODUÇÃO

---

### 1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (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 2025, 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:

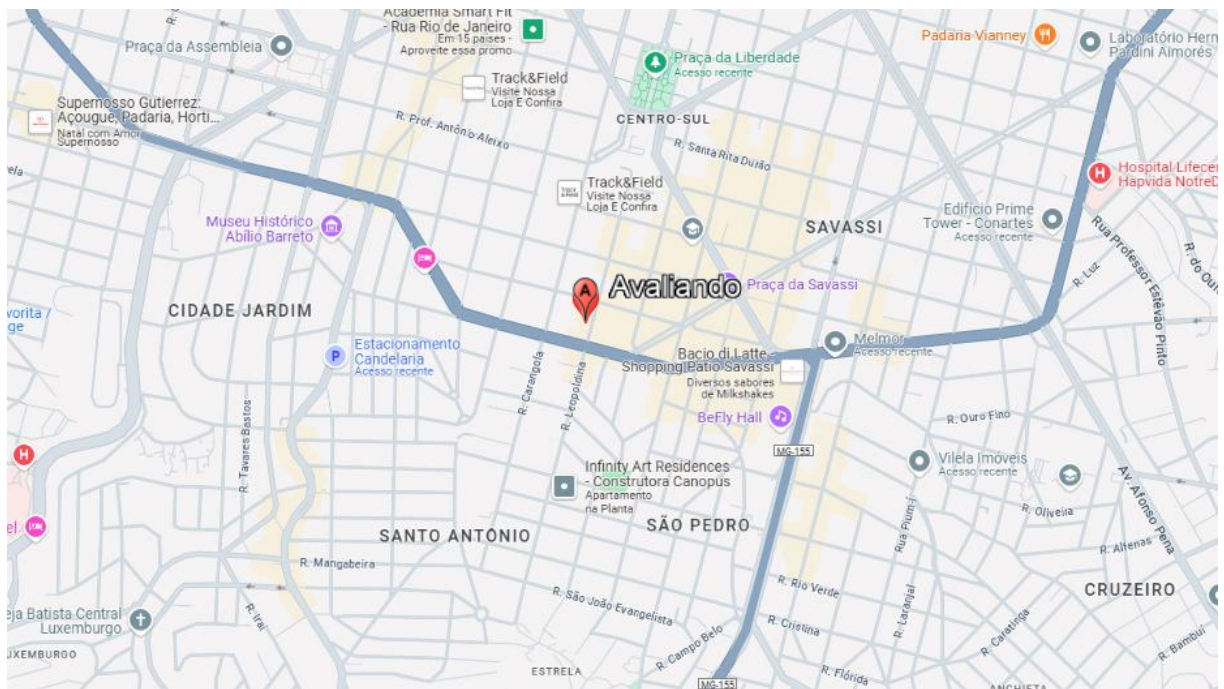
MATRÍCULA								
Unidade	Nº da Matrícula	Cartório	Fração ideal (%)	Área Real Global (m²)	Área Privativa (m²)	Proprietário	Último ato praticado	Data da última emissão
Loja 01	90.781		1,641560%		128,64		R.10 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Loja 02	90.782		1,789713%		140,25		R.10 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Loja 03	90.783		2,481497%		194,46		R.10 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Loja 04	90.784		2,736581%		214,45		R.10 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Loja 05	90.785		1,885819%		147,78		R.6 - Integralização de Capital, em 25/04/2019	25/04/2019
2º Pav - Estacionam ento	90.786		10,165797%	1.722,54	796,64		R.10 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Conj 301	90.787		7,099828%	892,19	556,37		R.10 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Conj 401	90.788		5,553785%	454,38	435,22		R.8 - Integralização de Capital, em 25/04/2019	25/04/2019
Conj 501	90.789		5,553785%	454,38	435,22		R.8 - Integralização de Capital, em 25/04/2019	25/04/2019
Conj 601	90.790	5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte / MG	5,553785%	454,38	435,22	BR CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	R.8 - Integralização de Capital, em 25/04/2019	25/04/2019
Conj 701	90.791		5,553785%	454,38	435,22		R.10 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Conj 801	90.792		5,553785%	454,38	435,22		R.10 - Integralização de Capital, em 25/04/2019	25/04/2019
Conj 901	90.793		5,553785%	454,38	435,22		R.14 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Conj 1001	90.794		5,553785%	454,38	435,22		R.14 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Conj 1101	90.795		5,553785%	454,38	435,22		R.14 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Conj 1201	90.796		5,553785%	454,38	435,22		R.14 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Conj 1301	90.797		5,553785%	454,38	435,22		R.14 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Conj 1401	90.798		5,553785%	454,38	435,22		R.14 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Conj 1501	90.799		5,553785%	454,38	435,22		R.14 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
Conj 1601	90.800		5,553785%	454,38	435,22		R.14 - Compra e Venda, em 04/10/2016	04/10/2016
<b>TOTAL</b>			<b>100,00%</b>	<b>8.521,71</b>	<b>7.836,45</b>			

CONTRATO DE LOCAÇÃO									
Locatário	Unidade	Área Locável (m <sup>2</sup> )	Nº de Vagas	Data de Início Contrato	Data de Término Contrato	Valor de Locação Inicial	Desconto	Índice de Reajuste	Valor Atualizado (10/2025)
VAGO	Lojas 1 e 2	268,89							
Inquilino 1	Loja 3	194,46	0	12/02/2025	11/02/2030	11.500,00		IPCA	11.500,00
Inquilino 2	Lojas 4 e 5	362,23	0	25/06/2025	24/06/2029	22.000,00	R\$ 3.000,00 até Jul/2026	IPCA	22.000,00
Inquilino 3	301 a 1101	4.038,13	20	01/07/2015	28/02/2029	n/i	R\$ 182.155,50 a partir de Dez/2025	IGP-M	207.901,92
Inquilino 4	1201	435,22	4	10/08/2025	31/07/2028	n/i		IGP-M	28.000,00
Inquilino 5	1301	435,22	4	05/11/2021	04/11/2027	n/i		IGP-M	24.500,00
Inquilino 6	1401	435,22	0	15/12/2021	14/12/2027	n/i	R\$ 2.500,00 até Nov/2025	IGP-M	24.500,00
Inquilino 7	1501	435,22	0	10/04/2024	10/04/2027	n/i		IGP-M	19.544,85
Inquilino 8	1601	435,22	0	10/05/2024	09/09/2027	n/i		IGP-M	19.530,76
<b>TOTAL</b>	<b>5.804,00</b>	<b>7.039,81</b>	<b>28</b>						<b>357.477,53</b>

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO

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



*Mapa de Localização do Imóvel*

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

- ✓ 80 m da Avenida do Contorno;
- ✓ 1,1 km da Praça da Liberdade;
- ✓ 2,2 km do Diamond Mall;
- ✓ 2,9 km do Hospital das Clínicas da UFMG; e
- ✓ 3,7 km da Rodoviária de Belo Horizonte.

### 3.2. ENTORNO

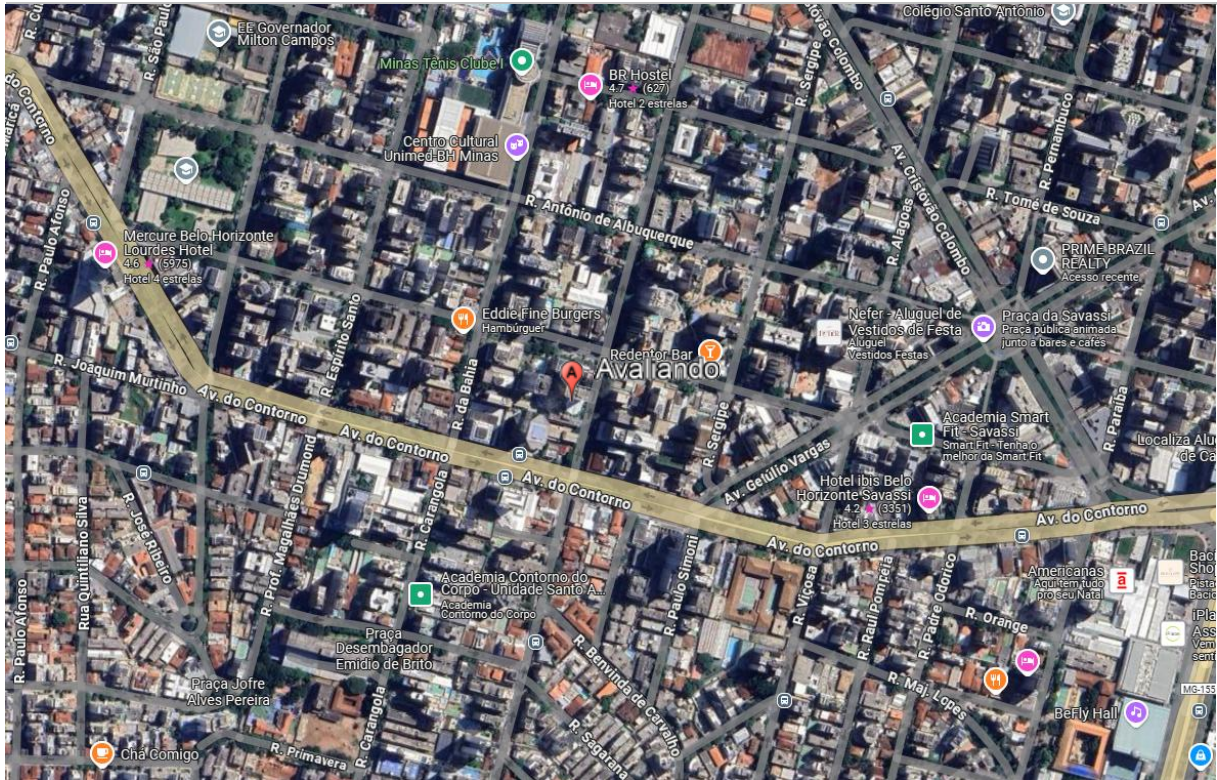


Imagem Satélite

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

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

### 3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

---

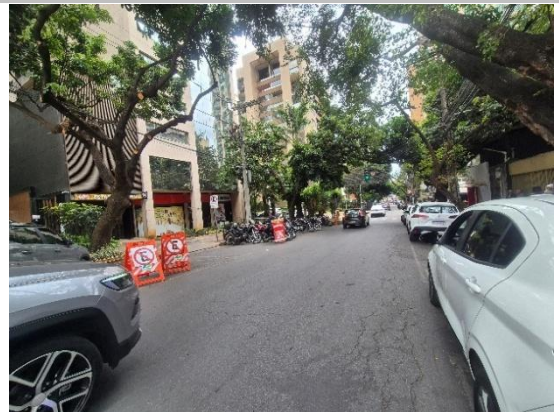
✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
✓ Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local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

---

#### FOTOS DE ACESSOS



Rua Levindo Lopes



Rua Levindo Lopes



## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

---

### 4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Área Locável (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Vagas de Garagem
Matrícula (Conjuntos e lojas)	100%	n/i	7.039,81	74 (*)
Contrato de Locação - Conjuntos	n/i	6.251,19	n/i	28
Lojas	n/i	825,58	n/i	n/i
Info cliente	1.694,00	n/i	n/i	n/i
<b>ADOTADA EM CÁLCULO</b>	<b>1.694,00</b>	<b>7.076,77</b>	<b>7.039,81</b>	<b>74</b>

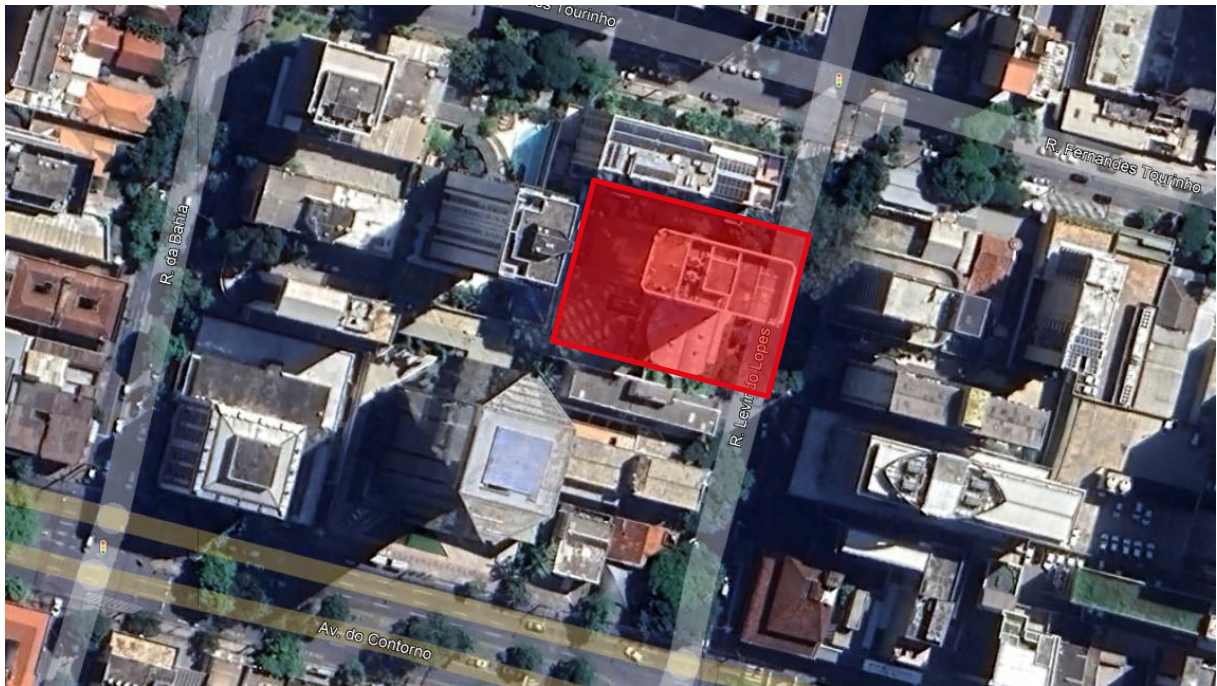
*n/i - não informado | n/a – não aplicável*

*(\*) Número de vagas calculado através da Área Real Global do Estacionamento (1.722,54 m<sup>2</sup>) dividida por área de vaga de 23m<sup>2</sup>.*

## 4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Prédio comercial localizado na região central de Belo Horizonte e atualmente encontra-se 100% ocupado. O imóvel é composto por 13 pavimentos, 2 pavimentos de garagem, mezanino e térreo. No pavimento térreo, possui 5 lojas de frente para a rua.

### 4.2.1. Terreno



*Delimitação do Terreno*

#### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

<b>Testada Principal</b>	40,00 m – Rua Levindo Lopes (Matrícula)
<b>Formato</b>	Regular
<b>Quantidade de Frentes</b>	1
<b>Superfície / Consistência</b>	Seca
<b>Topografia</b>	Plana
<b>Situação</b>	No nível da rua
<b>Delimitação / Fechamento</b>	Delimitada pela construção

#### 4.2.2. Construção



*Fachada do Imóvel*

#### CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

<b>Posicionamento no Terreno</b>	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo
<b>Nº de Pavimentos</b>	16 Pavimentos: Térreo + Garagem+ Mezanino + 13 Pvtos tipo
<b>Pé Direito</b>	2,50m
<b>Estrutura</b>	Concreto armado
<b>Cobertura</b>	Telha metálica / Laje impermeabilizada
<b>Fechamento</b>	Concreto
<b>Fachada</b>	Granito
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio Vidro fumê
<b>Padrão IBAPE</b>	Escritório – superior c/elevador – limite máximo
<b>Estado de Conservação</b>	Regular (C)
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Condição Geral das Instalações</b>	Boa
<b>Idade Estimada</b>	15 anos
<b>Vida Útil Remanescente</b>	45 anos

## Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

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

## Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
<b>Circulação Vertical</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ São 3 elevadores. Todos da marca TK, com capacidade para 14 pessoas ou 1.050Kg;</li> <li>▪ 1 Escada de emergência pressurizada portas corta-fogo1</li> </ul>
<b>Sistema de Segurança e Controle de Acesso</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso;</li> <li>▪ Portaria;</li> <li>▪ CFTV.</li> </ul>
<b>Sistema de Prevenção de Incêndio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo;</li> <li>▪ Hidrantes e extintores;</li> <li>▪ Sprinklers;</li> <li>▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.</li> </ul>
<b>Elétrica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.</li> </ul>
<b>Ar-Condicionado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ar-condicionado central com controle VAV.</li> </ul>

### 4.2.3. Reportagem Fotográfica



Lojas 1 e 2



Lojas 1 e 2



Loja 3



Loja 3



Loja 3 – Salão



Loja 3 – Salão



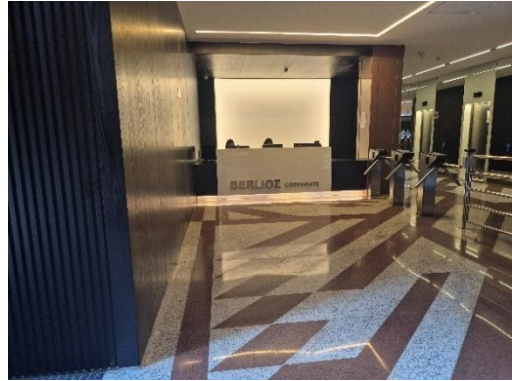
Loja 3 – Salão



Loja 3 – Estoque



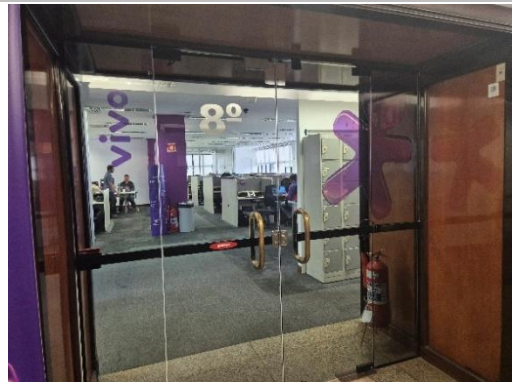
Lojas 4 e 5



Recepção



Hall dos elevadores



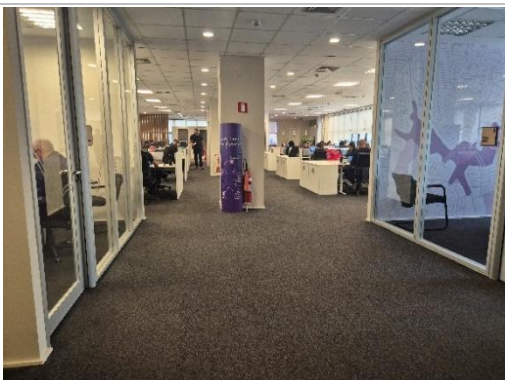
Conj 301 a 1201



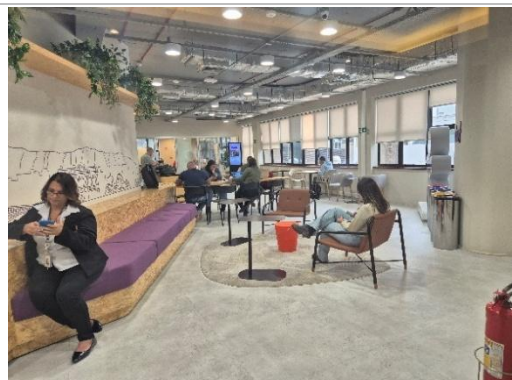
Conj 301 a 1101



Conj 301 a 1101



Conj 301 a 1101



Conj 301 a 1101



Conj 1201 e 1301



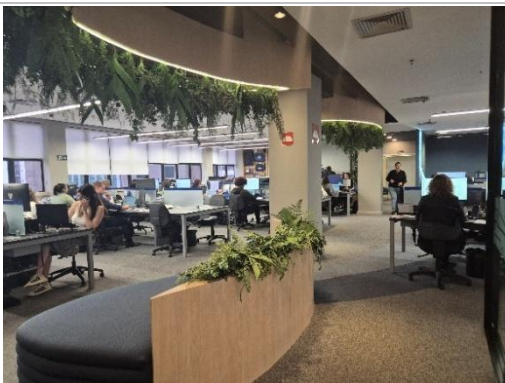
Conj 1201 e 1301



Conj 1201 e 1301



Conj 1201 e 1301



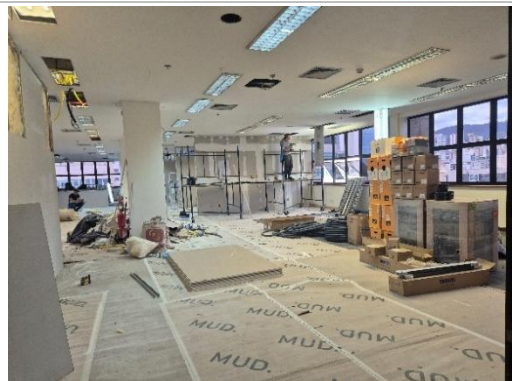
Conj 1201 e 1301



Conj 1201 e 1301



Conj 1201 e 1301



Conj 1201 e 1301



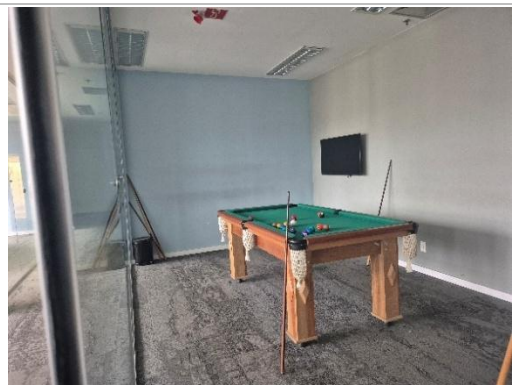
Conj 1401



Conj 1401



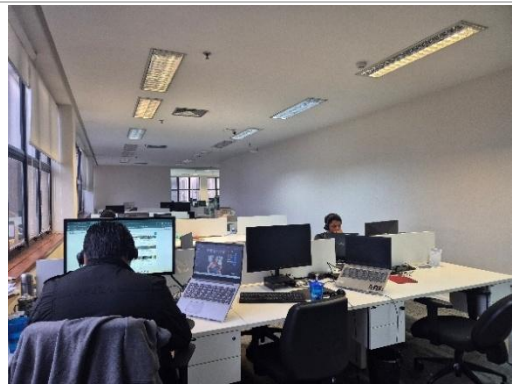
Conj 1401



Conj 1401



Conj 1401



Conj 1401



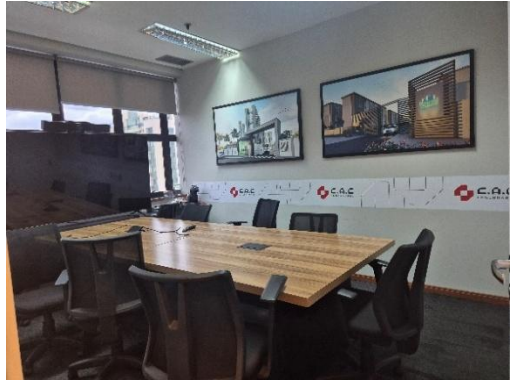
Conj 1501



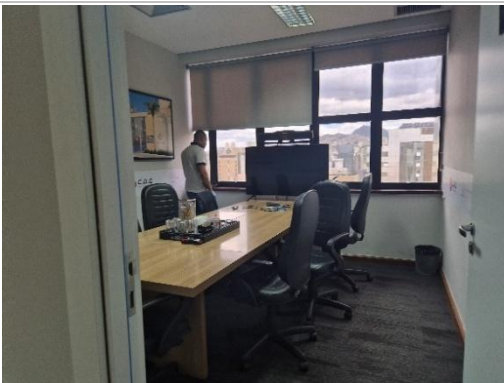
Conj 1501



Conj 1501



Conj 1501



Conj 1501



Conj 1501



Conj 1601



Conj 1601



Conj 1601



Conj 1601

## 5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
<b>Belo Horizonte / MG</b>		<b>Capital do Estado</b>	<b>Brasil (média)</b>
Área Territorial [2020]	331,35 km <sup>2</sup>	331,35 km <sup>2</sup>	1.525,54 km <sup>2</sup>
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:

- ✓ Imóvel com alta ocupação, apenas 2 lojas vagas.

#### Ameaças:

- ✓ Revenda limitada a poucos investidores.

## 5.1. PANORAMA DE MERCADO

### CENÁRIO ECONÔMICO GLOBAL

A economia mundial atravessa um período de desafios e ajustes. Após os impactos da pandemia, a inflação elevada e as políticas monetárias restritivas adotadas por diversos bancos centrais reduziram o crescimento global. De acordo com o último relatório de Perspectivas Econômicas Globais do Banco Mundial (Bird), datado de 16 de janeiro de 2025, a expectativa é que o crescimento global se mantenha estável em 2,7% em 2025-26. O Federal Reserve (Fed), o Banco Central Europeu (BCE) e outras autoridades monetárias mantêm uma postura cautelosa, ajustando juros para controlar a inflação sem prejudicar excessivamente a atividade econômica.

A economia dos Estados Unidos segue resiliente, impulsionada pelo mercado de trabalho aquecido e pelo consumo robusto. Contudo, a incerteza sobre os próximos passos da política monetária ainda preocupa investidores. Na Europa, a recuperação tem sido mais lenta, refletindo o impacto da guerra na Ucrânia e o elevado custo da energia.

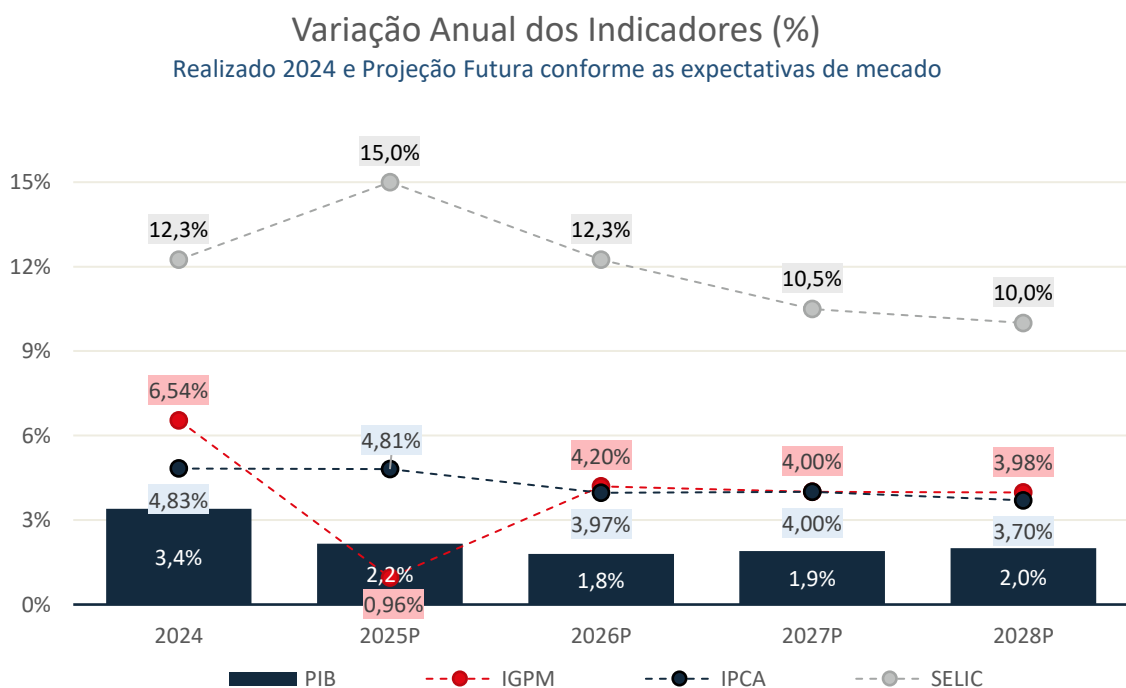
Além da volatilidade nos mercados financeiros e da instabilidade geopolítica, outro fator relevante é o aumento de barreiras comerciais, como políticas protecionistas adotadas por diversos países, incluindo os EUA com o plano “Dia da Libertação”.

O plano prevê a aplicação de tarifas recíprocas a todos os países que, segundo o governo americano, impõem barreiras desproporcionais aos produtos dos EUA, afetando o comércio com vários países direta ou indiretamente, como China, União Europeia, México, Canadá, Japão e Coreia do Sul. Esta decisão gerou uma onda de incertezas e reconfigurações no mercado global.

Para as economias afetadas, essas tarifas podem gerar impactos negativos, como a redução das exportações para os EUA, o que afeta diretamente o crescimento econômico. Países com uma dependência significativa das exportações para os EUA podem enfrentar dificuldades econômicas, com efeitos colaterais como desemprego nas indústrias exportadoras e a diminuição da atratividade de investimentos estrangeiros. Neste contexto, a economia do Brasil poderá ser afetada de forma mista: por um lado, há uma possibilidade de redução nas exportações, pois o país é um importante fornecedor de commodities como soja, carne, café e ferro; e aumento nos custos de importação. Por outro, o país poderá encontrar novas oportunidades em outros mercados e ajustar suas relações comerciais.

## CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia brasileira em 2025 apresenta sinais de moderação no crescimento, após um período de recuperação pós-pandemia e relativa estabilidade macroeconômica. Esta seção apresenta indicadores macroeconômicos que fornecem o contexto econômico-financeiro para o *valuation* do imóvel, e que influenciam no cálculo do valor de mercado e liquidez. Os índices selecionados — **PIB, IGPM, IPCA e Selic** — captam a dinâmica econômica nacional com abrangência geral, servindo como termômetro fundamental para os fatores que moldam a confiança dos investidores, os custos de financiamento, o valor dos ativos imobiliários e sua rentabilidade.



Fonte: Realizado 2024 PIB (IBGE)<sup>1</sup>, IGPM (FGV)<sup>2</sup>, IPCA (IBGE)<sup>3</sup>, Selic (BACEN)<sup>4</sup>; Projeções futuras (Focus, BACEN)<sup>5</sup>

O gráfico acima ilustra a evolução dos índices em 2024 e as projeções para 2025, alinhando expectativas para o planejamento estratégico de ativos. Esses indicadores, medidos e projetados por instituições de referência, embasam o cálculo financeiro do laudo, refletem o desempenho histórico e as expectativas futuras para a gestão estratégica de ativos imobiliários.

<sup>1</sup> INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). PIB cresce 3,4% em 2024 e fecha o ano em R\$ 11,7 trilhões. Rio de Janeiro: IBGE, 07 mar. 2025. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/42774-pib-cresce-3-4-em-2024-e-fecha-o-ano-em-r-11-7-trilhoes>. Acesso em: 30 abr. 2025.

<sup>2</sup> FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS (FGV). IGP-M encerra o ano de 2024 com alta acumulada de 6,54%. Rio de Janeiro: FGV IBRE, IGP-M de dez. de 2024. Disponível em: <https://portalibre.fgv.br>. Acesso em: 30 abr. 2025.

<sup>3</sup> INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA: resultados de dezembro de 2024. Rio de Janeiro: IBGE, 2025. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=7236>. Acesso em: 30 abr. 2025.

<sup>4</sup> BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN, BCB). Taxa Selic: histórico mensal de 2024. Brasília: BCB, 2025. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>. Acesso em: 30 abr. 2025.

<sup>5</sup> BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN). [Relatório Focus: expectativas de mercado. Brasília: Banco Central do Brasil, 03 out.2025. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br>. Acesso em: 10 out. 2025. Dados de PIB, IGPM, IPCA e Selic extraídos da mesma edição.

O **Produto Interno Bruto (PIB)**, calculado e divulgado pelo IBGE, representa a soma dos bens e serviços produzidos no país, servindo como métrica do desempenho econômico. Um PIB em expansão estimula a confiança de investidores e a demanda por imóveis comerciais e residenciais, enquanto retrações podem restringir transações. Em 2024, o PIB cresceu 3,4% (IBGE, 2024), com projeções de 2,16% para 2025 (BACEN. Focus, 06 out.2025), refletindo a expectativa do mercado por um menor crescimento econômico para este ano.

O **Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)**, elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), mede a inflação com base em preços no atacado, varejo e construção civil, sendo o principal índice para correção de aluguéis em contratos imobiliários tradicionais, especialmente em lajes corporativas e shoppings. Sua trajetória influencia diretamente a rentabilidade de ativos e o valor de mercado dos imóveis. Em 2024, o IGP-M registrou alta de 6,54% (FGV,2024), com projeções de 0,96% para 2025 (BACEN. Focus, 06 out.2025), refletindo desaceleração inflacionária e tendência de moderação nos reajustes de contratos de locação.

O **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**, também calculado pelo IBGE, é a inflação oficial do Brasil, monitorando bens e serviços consumidos pelas famílias. É o segundo índice mais utilizado para correção de aluguéis, depois do IGPM, e é o principal índice de referência para o setor imobiliário de varejo (ex.: lojas, franquias), balizando expectativas de custos e investimentos. Em 2024, o IPCA atingiu 4,83% (IBGE, 2024) com projeções de 4,81% para 2025 (Focus, 06 out.2025), sendo esperado uma estabilidade em relação ao período anterior.

A **Taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e Custódia)**, definida pelo Banco Central do Brasil, é a taxa básica de juros que orienta o custo de financiamentos e o rendimento de investimentos. No mercado imobiliário, este índice impacta diretamente o custo de crédito (ex.: CRIs, financiamentos bancários), os *yields* de fundos imobiliários (FIIs) e os *cap rates*, influenciando decisões de investidores. O setor imobiliário compete com alternativas de investimento, como títulos públicos (ex.: Tesouro Selic), poupança, e aplicações de renda variável, seja via aquisição direta de imóveis (para renda ou especulação) ou indireta (FIIs, CRIs). Assim, a Selic é um índice fundamental na discussão sobre investimentos imobiliários. A Selic encerrou o ano de 2024 em 12,25% (BACEN, 2024), e a expectativa é de finalizar 2025 em 15,0% em 2025 (Focus, 06 out.2025) continuando o ciclo de aperto monetário com a elevação dos custos de capital.

Esses indicadores, combinados com suas projeções, formam a base para o *valuation* do imóvel avaliando, conectando o contexto macroeconômico às dinâmicas locais do mercado imobiliário.

## VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário pode ser definido como um ecossistema de transações, investimentos e atividades relacionadas à aquisição, desenvolvimento, locação e gestão de ativos, abrangendo imóveis físicos (terrenos, edificações), direitos imobiliários e instrumentos financeiros (FIIs, CRIs). O valor, a rentabilidade e a liquidez de um imóvel são diretamente influenciadas por agentes que compõe este ecossistema moldado por fatores macroeconômicos, tendências setoriais e contextos regionais.

Projetos imobiliários, caracterizados por ciclos de vida longos e alta demanda por capital, dependem criticamente da disponibilidade de recursos financeiros. Na última década, o financiamento imobiliário diversificou-se significativamente, ampliando o acesso a capital e a liquidez dos ativos. Antes restrito ao capital próprio e ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), o mercado incorporou instrumentos como FIIs, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e, mais recentemente, Exchange-Traded Funds (ETFs) lastreados em ativos imobiliários.

Esse movimento reflete a profissionalização do setor, impulsionada pelo surgimento de novos players, como securitizadoras e gestoras especializadas, e pela criação de instrumentos financeiros que atendem a diferentes perfis de investidores. A introdução de índices específicos, como o IFIX (que acompanha FIIs), IGMI-R (preços residenciais), IVAR (variação de aluguéis), ABRAIN/FIPE (preços de imóveis novos e usados), FipeZap (preços de venda e aluguel em 50 cidades) e IVG-R (valores de imóveis em alienação fiduciária), evidencia a maturidade e o aumento da complexidade do mercado imobiliário brasileiro.

A estrutura atual do mercado marcada por crescente complexidade e diversidade pode ser delimitada por sua diversidade setorial. Baseado na classificação setorial sugerida pela **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**, o mercado imobiliário brasileiro abrange os segmentos residencial (moradias), comercial (escritórios, varejo), logístico (galpões), rural e especializado (hotéis, hospitais), além de instrumentos financeiros como FIIs e CRIs. Cada setor apresenta dinâmicas e indicadores próprios, como preços, aluguéis, vacâncias e cap rates, moldados por fatores macroeconômicos, como Selic e IPCA, e tendências, como urbanização e e-commerce. Assim, faz parte do processo de *valuation* de um imóvel a contextualização correta do imóvel dentro do seu nicho específico.

Além das particularidades setoriais, a característica determinante de um imóvel é sua localização, conforme o consagrado mantra do real estate: “*location, location, location*”. A inserção geográfica de um ativo define seu valor de mercado, potencial de valorização e liquidez, influenciada pelo contexto socioeconômico e físico do lugar. Fatores como a economia local, incluindo renda disponível e dinamismo empresarial, o volume de empregos, a densidade de empresas e o acesso a serviços e

produtos moldam a atratividade de uma região. Igualmente relevantes são a infraestrutura instalada, como transporte, saneamento e conectividade, o zoneamento urbano, que regula o uso do solo, e eventuais incentivos fiscais, que estimulam investimentos. Esses elementos, intrinsecamente ligados ao lugar, posicionam o imóvel avaliado no ecossistema imobiliário, orientando sua competitividade e resiliência.

Variações regionais se destacam pela sua complexidade do mercado no âmbito nacional, com cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília exibindo perfis distintos. São Paulo destaca-se por seu mercado diversificado e robusto, abrangendo escritórios corporativos, varejo e logística, sustentado por uma densa rede de empresas e infraestrutura. Em contraste, Rio de Janeiro e Brasília apresentam demanda mais concentrada, frequentemente voltada a monousuários, como órgãos públicos em Brasília e empresas ligadas à Petrobras no Rio, o que pode limitar a flexibilidade, mas garante estabilidade em segmentos específicos. Essas dinâmicas regionais influenciam diretamente o posicionamento e o apelo de investimento do imóvel avaliado.

## 6. METODOLOGIA EMPREGADA

---

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

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

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

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

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

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

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

## MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

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

## DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

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

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

## DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

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

## METODOLOGIA APLICADA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

---

### 7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

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

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

#### **Fator oferta**

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

#### **Fator localização**

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

#### **Fator padrão**

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

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

### **Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)**

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

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

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

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

### **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 m<sup>2</sup> são mais valorizados do que aqueles com menos vagas por m<sup>2</sup>.

### 7.1.1. Conjuntos

#### ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	68,92	81,09	93,25

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\$ 81,09**

---

A = Área Privativa 6.214,23 m<sup>2</sup>

---

V = Valor Total R\$ 503.911,85

---

**VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 504.000,00**

### 7.1.2. Lojas

#### ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	56,90	66,94	76,99

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\$ 66,94**

---

A = Área Privativa 825,58 m<sup>2</sup>

---

V = Valor Total R\$ 55.264,33

---

**VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 55.300,00**

## 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 / Loja	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
Loja 03	Inquilino 1	12/02/2025	11/02/2030	11.500,00	59,14
Lojas 04 e 05	Inquilino 2	25/06/2025	24/06/2029	22.000,00	60,73
301 a 1101	Inquilino 3	01/07/2015	28/02/2029	207.901,92	45,11
Sala 1201	Inquilino 4	10/08/2025	31/07/2028	28.000,00	64,34
Sala 1301	Inquilino 5	05/11/2021	04/11/2027	24.500,00	56,29
Sala 1401	Inquilino 6	15/12/2021	14/12/2027	24.500,00	56,29
Sala 1501	Inquilino 7	10/04/2024	10/04/2027	19.544,85	44,91
Sala 1601	Inquilino 8	10/05/2024	09/09/2027	19.530,76	44,88

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\$66,94/m<sup>2</sup> para as lojas e R\$ 81,09/m<sup>2</sup> para os conjuntos, 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.

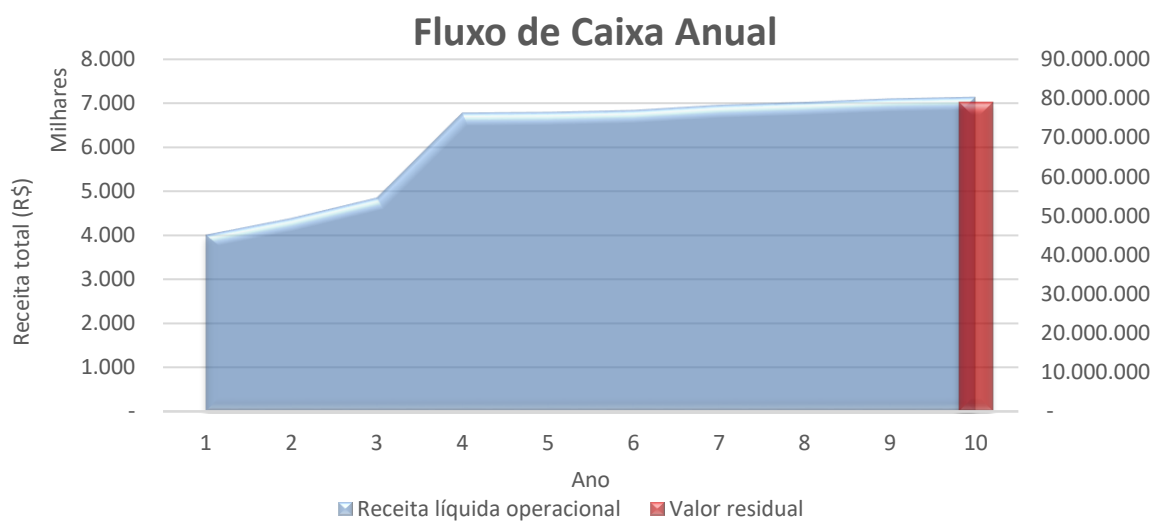
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** 4 meses para as lojas vagas.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** não considerada.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Segundo informações do cliente foi concedido ao locatário das Lojas 04 e 05 (Luiz Gustavo Scarpelli) R\$ 3.000,00 em desconto mensal até Jul/2026; R\$ 182.155,50 a partir de Dez/2025 para os Conj. 301 a 1101; e desconto mensal de R\$ 2.500,00 até Nov/2025 para o Conj. 1401 (SVA Tecnologia).
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1,00% 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 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 14,31/m<sup>2</sup>, considerado apenas em meses de vacância (conforme média praticada no imóvel).
- **IPTU:** R\$ 4,33/m<sup>2</sup>, 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 9,50% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

## Resultados

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

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda – Fluxo de Caixa)	<b>R\$ 70.590.000,00</b>	<b>Setenta Milhões, Quinhentos E Noventa Mil Reais</b>
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

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



**Edifício Berfioz**

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
<b>Total de receitas</b>		4.103.769	4.449.511	4.925.572	6.877.774	6.893.810	6.943.247	7.056.990	7.127.853	7.205.848	7.245.463	62.829.838
Receita de Locação Corrigida		4.124.769	4.449.511	4.925.572	6.877.774	6.893.810	6.943.247	7.056.990	7.127.853	7.205.848	7.245.463	62.850.838
Desconto de locação		(21.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.000)
Carência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de aluguel mínimo garantido		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total de despesas</b>		(99.334)	(66.743)	(73.884)	(103.167)	(103.407)	(104.149)	(105.855)	(106.918)	(108.088)	(108.682)	(980.226)
Comissão de locação		(17.999)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.999)
Condomínio		(15.391)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.391)
IPTU		(4.657)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.657)
Inadimplência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(40.858)	(44.495)	(49.256)	(68.778)	(68.938)	(69.432)	(70.570)	(71.279)	(72.058)	(72.455)	(628.118)
Gestão de contrato		(20.429)	(22.248)	(24.628)	(34.389)	(34.469)	(34.716)	(35.285)	(35.639)	(36.029)	(36.227)	(314.059)
Capex / Investimentos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita líquida operacional</b>		4.004.435	4.382.769	4.851.689	6.774.607	6.790.403	6.839.099	6.951.135	7.020.936	7.097.760	7.136.781	61.849.613
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	81.541.685	81.541.685
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.446.251)	(2.446.251)
<b>Valor residual</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.095.434	79.095.434
VPL (Valor Presente Líquido)		(70.591.206)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa</b>		4.004.435	4.382.769	4.851.689	6.774.607	6.790.403	6.839.099	6.951.135	7.020.936	7.097.760	86.232.216	140.945.047
<b>Fluxo de caixa acumulado</b>		4.004.435	8.387.203	13.238.892	20.013.499	26.803.902	33.643.001	40.594.136	47.615.071	54.712.831	140.945.047	140.945.047

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	Varição							
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										
			53,55	56,90	60,25	63,59	66,94	70,29	73,63	76,98	80,33
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
7,50%	-2,00%	66.379.149	69.960.900	73.542.651	77.124.402	80.706.153	84.287.903	87.869.654	91.451.405	95.033.156	
8,00%	-1,50%	64.206.709	67.656.204	71.105.698	74.555.193	78.004.688	81.454.182	84.903.677	88.353.171	91.802.666	
8,50%	-1,00%	62.129.703	65.452.861	68.776.018	72.099.175	75.422.332	78.745.489	82.068.646	85.391.803	88.714.960	
9,00%	-0,50%	60.143.314	63.345.752	66.548.190	69.750.628	72.953.066	76.155.504	79.357.942	82.560.379	85.762.817	
9,50%	0,00%	58.242.992	61.330.045	64.417.099	67.504.152	70.591.206	73.678.259	76.765.313	79.852.366	82.939.420	
10,00%	0,50%	56.424.439	59.401.175	62.377.911	65.354.648	68.331.384	71.308.120	74.284.856	77.261.593	80.238.329	
10,50%	1,00%	54.683.597	57.554.830	60.426.063	63.297.296	66.168.529	69.039.763	71.910.996	74.782.229	77.653.462	
11,00%	1,50%	53.016.629	55.786.935	58.557.240	61.327.545	64.097.850	66.868.155	69.638.460	72.408.765	75.179.071	
11,50%	2,00%	51.419.910	54.093.636	56.767.363	59.441.089	62.114.816	64.788.542	67.462.268	70.135.995	72.809.721	

Taxa de desconto	Taxa de capitalização (%a.a.)										
			7,20%	7,65%	8,10%	8,55%	9,00%	9,45%	9,90%	10,35%	10,80%
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
7,50%	-2,00%	90.547.581	87.478.498	84.970.222	82.725.975	80.706.153	78.878.694	77.217.368	75.700.506	74.310.048	
8,00%	-1,50%	87.399.870	84.469.951	82.075.409	79.932.924	78.004.688	76.260.093	74.674.098	73.226.015	71.898.606	
8,50%	-1,00%	84.393.425	81.595.760	79.309.305	77.263.530	75.422.332	73.756.486	72.242.081	70.859.364	69.591.872	
9,00%	-0,50%	81.521.033	78.849.083	76.665.373	74.711.527	72.953.066	71.362.077	69.915.723	68.595.140	67.384.605	
9,50%	0,00%	78.775.883	76.223.464	74.137.442	72.271.002	70.591.206	69.071.390	67.689.739	66.428.232	65.271.851	
10,00%	0,50%	76.151.549	73.712.804	71.719.685	69.936.369	68.331.384	66.879.255	65.559.137	64.353.813	63.248.932	
10,50%	1,00%	73.641.960	71.311.345	69.406.599	67.702.352	66.168.529	64.780.785	63.519.200	62.367.318	61.311.426	
11,00%	1,50%	71.241.382	69.013.647	67.192.982	65.563.965	64.097.850	62.771.365	61.565.470	60.464.435	59.455.153	
11,50%	2,00%	68.944.397	66.814.569	65.073.920	63.516.496	62.114.816	60.846.628	59.693.730	58.641.085	57.676.160	

#### 7.4. VALOR POR UNIDADE

Unidade	Área Locável (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) - Fluxo de Caixa Descontado	Valor Justo para Venda (R\$)
Loja 01	128,64	R\$ 8.750,80	R\$ 1.126.000,00
Loja 02	140,25	R\$ 8.750,80	R\$ 1.227.000,00
Loja 03	194,46	R\$ 8.979,63	R\$ 1.746.000,00
Loja 04	214,45	R\$ 8.929,63	R\$ 1.915.000,00
Loja 05	147,78	R\$ 8.929,63	R\$ 1.320.000,00
Conj 301	556,37	R\$ 9.975,03	R\$ 5.552.000,00
Conj 401	435,22	R\$ 9.975,03	R\$ 4.341.000,00
Conj 501	435,22	R\$ 9.975,03	R\$ 4.341.000,00
Conj 601	435,22	R\$ 9.975,03	R\$ 4.341.000,00
Conj 701	435,22	R\$ 9.975,03	R\$ 4.341.000,00
Conj 801	435,22	R\$ 9.975,03	R\$ 4.341.000,00
Conj 901	435,22	R\$ 9.975,03	R\$ 4.341.000,00
Conj 1001	435,22	R\$ 9.975,03	R\$ 4.341.000,00
Conj 1101	435,22	R\$ 9.975,03	R\$ 4.341.000,00
Conj 1201	435,22	R\$ 10.602,03	R\$ 4.614.000,00
Conj 1301	435,22	R\$ 10.585,71	R\$ 4.607.000,00
Conj 1401	435,22	R\$ 10.562,23	R\$ 4.597.000,00
Conj 1501	435,22	R\$ 10.547,25	R\$ 4.590.000,00
Conj 1601	435,22	R\$ 10.496,80	R\$ 4.568.000,00
	<b>7.039,81</b>		<b>R\$ 70.590.000,00</b>

## 8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

---

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

<b>VALOR JUSTO</b> <b>PARA VENDA</b>	(Renda – Fluxo de Caixa)	<b>R\$ 70.590.000,00</b>	<b>Setenta Milhões, Quinhentos E Noventa Mil Reais</b>
---	-----------------------------	--------------------------	--

Binswanger Brazil  
CREA: 494866

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



## APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

### CONJUNTOS

### Pesquisa

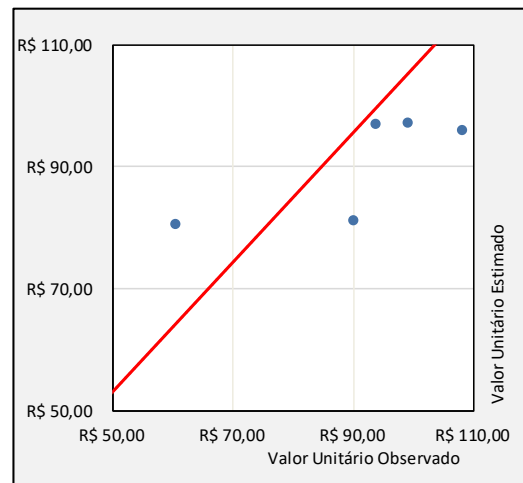
Item	Endereço	Empreendimento	Andar	Índice Local	Áreas	Construções				Contato			
					Área Privativa	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua Levindo Lopes, 258	Edifício Berlioz	All	110	6.214,23 m <sup>2</sup>	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (+)	74	-	-	-
1	Rua Fernandes Tourinho, 264	Antônio Massud	8º	110	223,00 m <sup>2</sup>	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	8	Projeção Imóveis	Fernanda Lessa	(31) 3272-0505 / (31) 99462-2406
2	Rua Antônio de Albuquerque, 271	Office Tower	4º	100	232,00 m <sup>2</sup>	15 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	8	MKS Imóveis	Paulo	(31) 99606-8955
3	Rua Antônio de Albuquerque, 247	Antonio de Albuquerque	20º	100	232,35 m <sup>2</sup>	10 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	4	RC Nunes	Alexia	(31) 99981-2642
4	Rua Antônio de Albuquerque, 330	Canopus Corporate Savassi	22º	100	268,70 m <sup>2</sup>	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino (-)	8	RC Nunes	Alexia	(31) 99981-2642
5	Rua dos Inconfidentes, 911	Solnco Business Center	18º	100	447,00 m <sup>2</sup>	15 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	4	MKS Imóveis	Paulo	(31) 99606-8955

### Cálculo

Item	Área Privativa	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Vagas		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	223,00 m <sup>2</sup>	R\$ 15.000,00	0,90	R\$ 60,54/m <sup>2</sup>	1,000	1,088	1,051	0,871	1,010	R\$ 61,16/m <sup>2</sup>
2	232,00 m <sup>2</sup>	R\$ 25.558,00	0,90	R\$ 99,15/m <sup>2</sup>	1,020	0,914	1,029	0,876	0,838	R\$ 83,11/m <sup>2</sup>
3	232,35 m <sup>2</sup>	R\$ 27.900,00	0,90	R\$ 108,07/m <sup>2</sup>	1,020	0,914	0,974	0,955	0,863	R\$ 93,26/m <sup>2</sup>
4	268,70 m <sup>2</sup>	R\$ 28.000,00	0,90	R\$ 93,78/m <sup>2</sup>	1,020	1,000	0,920	0,892	0,831	R\$ 77,98/m <sup>2</sup>
5	447,00 m <sup>2</sup>	R\$ 44.700,00	0,90	R\$ 90,00/m <sup>2</sup>	1,020	0,914	1,029	1,036	0,999	R\$ 89,92/m <sup>2</sup>

### Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Privativa	6.214,23 m <sup>2</sup>
Graus de liberdade:	4	Idade:	15 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 17,31/m <sup>2</sup>	Padrão:	escritório superior c/ elev (+)
Limite inferior:	R\$ 72,43/m <sup>2</sup>	Conservação:	c - regular
Média:	R\$ 81,09/m <sup>2</sup>		
Limite superior:	R\$ 89,74/m <sup>2</sup>		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 61,16/m <sup>2</sup>	Limite inferior (-30%):	R\$ 56,76/m <sup>2</sup>
Valor máximo:	R\$ 93,26/m <sup>2</sup>	Média:	R\$ 81,09/m <sup>2</sup>
		Limite superior (+30%):	R\$ 105,41/m <sup>2</sup>
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 68,92/m <sup>2</sup>	R\$ 68,92/m <sup>2</sup>	
<b>Média:</b>	<b>R\$ 81,09/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 81,09/m<sup>2</sup></b>	
Limite superior:	R\$ 93,25/m <sup>2</sup>	R\$ 93,25/m <sup>2</sup>	



## 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 11**

**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

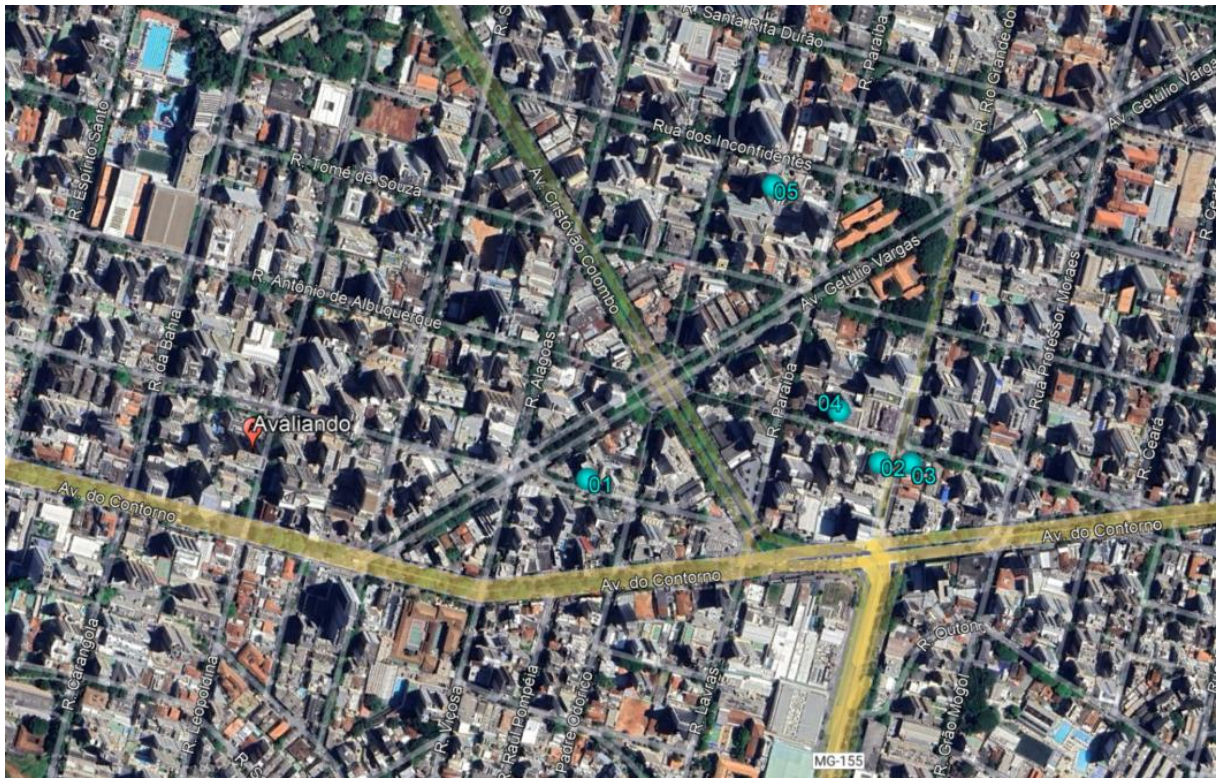
**Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

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**

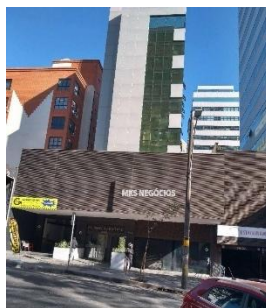
**Elementos Comparativos**



Mapa de Localização



Elemento 1



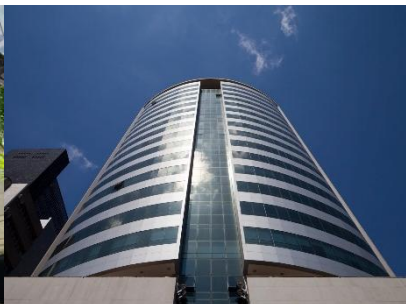
Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

## LOJAS

## Pesquisa

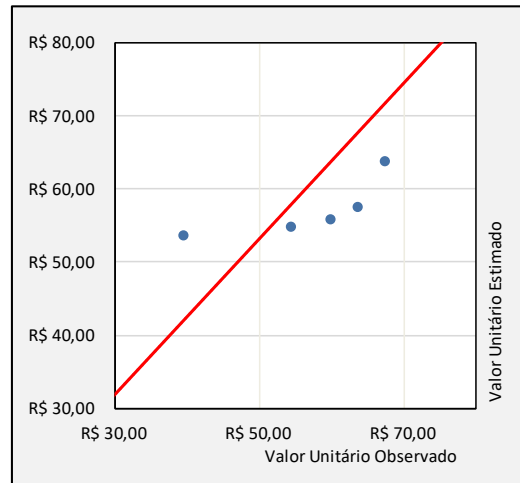
Item	Endereço	Empreendimento	Índice Local	Áreas		Construções				Contato		
				Área Privativa		Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua Levindo Lopes, 258	Edifício Berlioz	110	825,58 m <sup>2</sup>	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (+)	-	-	-	
1	Rua Sergipe, 1448	Savassi Mall I	110	1.428,69 m <sup>2</sup>	10 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	RC Nunes	Alexia	(31) 99981-2642	
2	Avenida Getúlio Vargas, 510	n/i	110	409,00 m <sup>2</sup>	25 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório superior c/ elev (-)	RE/MAX Class	Luciana Antunes	(31) 2534-9001 / (31) 97123-8686	
3	Rua da Bahia, 1603	n/i	100	313,87 m <sup>2</sup>	25 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	Emerson Aguiar Imóveis	-	(31) 99650-2366	
4	Avenida do Contorno, 5.919	Melmor	105	325,00 m <sup>2</sup>	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	Mangabeiras Imóveis	Neusa	(31) 3324-5815 / (31) 98245-2612	
5	Rua Padre Odorico, 58	n/i	110	150,00 m <sup>2</sup>	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório médio c/ elev	Cuidar Imóveis	-	(31) 3195-0360 / (31) 99435-3006	

## 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	1.428,69 m <sup>2</sup>	R\$ 107.251,75	0,90	R\$ 67,56/m <sup>2</sup>	1,000	1,088	0,959	1,047	R\$ 70,76/m <sup>2</sup>
2	409,00 m <sup>2</sup>	R\$ 18.000,00	0,90	R\$ 39,61/m <sup>2</sup>	1,000	1,181	1,156	1,336	R\$ 52,94/m <sup>2</sup>
3	313,87 m <sup>2</sup>	R\$ 19.000,00	0,90	R\$ 54,48/m <sup>2</sup>	1,020	1,088	1,116	1,224	R\$ 66,66/m <sup>2</sup>
4	325,00 m <sup>2</sup>	R\$ 23.000,00	0,90	R\$ 63,69/m <sup>2</sup>	1,010	1,088	1,051	1,149	R\$ 73,16/m <sup>2</sup>
5	150,00 m <sup>2</sup>	R\$ 10.000,00	0,90	R\$ 60,00/m <sup>2</sup>	1,000	1,273	0,914	1,187	R\$ 71,21/m <sup>2</sup>

### Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Privativa	825,58 m <sup>2</sup>
Graus de liberdade:	4	Idade:	15 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 11,21/m <sup>2</sup>	Padrão:	escritório superior c/ elev (+)
Limite inferior:	R\$ 61,34/m <sup>2</sup>	Conservação:	c - regular
Média:	R\$ 66,94/m <sup>2</sup>		
Limite superior:	R\$ 72,55/m <sup>2</sup>		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 52,94/m <sup>2</sup>	Limite inferior (-30%):	R\$ 46,86/m <sup>2</sup>
Valor máximo:	R\$ 73,16/m <sup>2</sup>	Média:	R\$ 66,94/m <sup>2</sup>
		Limite superior (+30%):	R\$ 87,03/m <sup>2</sup>
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 56,90/m <sup>2</sup>	R\$ 56,90/m <sup>2</sup>	
<b>Média:</b>	<b>R\$ 66,94/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 66,94/m<sup>2</sup></b>	
Limite superior:	R\$ 76,99/m <sup>2</sup>	R\$ 76,99/m <sup>2</sup>	



## 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

Total VPL		31-out-25		1.581.693		0		0		1.898.222		3.479.915		0		-56.947		0		0		0		-15.817		-7.908		-80.672		3.399.243	
1.018.476		0		0		765.960		1.784.435		0		-22.979		0		0		0		-10.185		-5.092		-38.256		1.746.179					
Período		Receita										Despesas																			
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de locação	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional												
nov-25	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0												
dez-25	1	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
jan-26	2	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
fev-26	3	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
mar-26	4	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
abr-26	5	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
mai-26	6	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
jun-26	7	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
jul-26	8	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
ago-26	9	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
set-26	10	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
out-26	11	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
nov-26	12	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
dez-26	13	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
jan-27	14	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
fev-27	15	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
mar-27	16	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
abr-27	17	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
mai-27	18	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
jun-27	19	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
jul-27	20	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
ago-27	21	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
set-27	22	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
out-27	23	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
nov-27	24	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
dez-27	25	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
jan-28	26	100%	59,14	1,00	59,14	11.500	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	-115	-58	-173	11.328												
fev-28	27	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
mar-28	28	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
abr-28	29	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
mai-28	30	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
jun-28	31	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
jul-28	32	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
ago-28	33	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
set-28	34	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
out-28	35	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
nov-28	36	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
dez-28	37	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
jan-29	38	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
fev-29	39	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
mar-29	40	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
abr-29	41	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
mai-29	42	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
jun-29	43	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
jul-29	44	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
ago-29	45	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
set-29	46	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
out-29	47	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
nov-29	48	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
dez-29	49	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
jan-30	50	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
fev-30	51	100%	66,94	1,02	68,29	13.279	0	0	0	13.279	0	0	0	0	0	-133	-66	-199	13.080												
mar-30	52	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
abr-30	53	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
mai-30	54	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
jun-30	55	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
jul-30	56	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
ago-30	57	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
set-30	58	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
out-30	59	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
nov-30	60	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
dez-30	61	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
jan-31	62	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
fev-31	63	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
mar-31	64	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
abr-31	65	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
mai-31	66	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
jun-31	67	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
jul-31	68	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
ago-31	69	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
set-31	70	100%	66,94	1,04	69,66	13.546	0	0	0	13.546	0	0	0	0	0	-135	-68	-203	13.343												
out-31	71	100%	66,94	1,04	69,66</																										

										Inquilino 2													
										Ligps 4 e 5													
Total										2.945.033	-21.000	0	3.535.910	4.559.943	0	-106.077	0	0	0	-29.240	-14.620	-149.938	6.310.005
VPL	31-out-25									1.899.153	-20.377	0	1.426.790	3.305.566	0	-42.804	0	0	0	-18.788	-9.394	-70.985	3.234.581

Recorta										Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Recorta de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condôminio	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-25	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-25	1	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	-3.000	0	0	19.000	0	0	0	0	0	-190	-95	-285	18.715
jan-26	2	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	-3.000	0	0	19.000	0	0	0	0	0	-190	-95	-285	18.715
fev-26	3	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	-3.000	0	0	19.000	0	0	0	0	0	-190	-95	-285	18.715
mar-26	4	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	-3.000	0	0	19.000	0	0	0	0	0	-190	-95	-285	18.715
abr-26	5	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	-3.000	0	0	19.000	0	0	0	0	0	-190	-95	-285	18.715
mai-26	6	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	-3.000	0	0	19.000	0	0	0	0	0	-190	-95	-285	18.715
jun-26	7	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	-3.000	0	0	19.000	0	0	0	0	0	-190	-95	-285	18.715
jul-26	8	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
ago-26	9	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
set-26	10	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
out-26	11	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
nov-26	12	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
dez-26	13	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
jan-27	14	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
fev-27	15	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
mar-27	16	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
abr-27	17	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
mai-27	18	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
jun-27	19	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
jul-27	20	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
ago-27	21	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
set-27	22	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
out-27	23	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
nov-27	24	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
dez-27	25	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
jan-28	26	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
fev-28	27	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
mar-28	28	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
abr-28	29	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
mai-28	30	100%	60,73	1,00	60,73	22.000	0	0	0	22.000	0	0	0	0	0	-220	-110	-330	21.670
jun-28	31	100%	66,94	1,02	68,29	24.735	0	0	0	24.735	0	0	0	0	0	-247	-124	-371	24.364
jul-28	32	100%	66,94	1,02	68,29	24.735	0	0	0	24.735	0	0	0	0	0	-247	-124	-371	24.364
ago-28	33	100%	66,94	1,02	68,29	24.735	0	0	0	24.735	0	0	0	0	0	-247	-124	-371	24.364
set-28	34	100%	66,94	1,02	68,29	24.735	0	0	0	24.735	0	0	0	0	0	-247	-124	-371	24.364
out-28	35	100%	66,94	1,02	68,29	24.735	0	0	0	24.735	0	0	0	0	0	-247	-124	-371	24.364
nov-28	36	100%	66,94	1,02	68,29	24.735	0	0	0	24.735	0	0	0	0	0	-247	-124	-371	24.364
dez-28	37	100%	66,94	1,02	68,29	24.735	0	0	0	24.735	0	0	0	0	0	-247	-124	-371	24.364
jan-29	38	100%	66,94	1,02	68,29	24.735	0	0	0	24.735	0	0	0	0	0	-247	-124	-371	24.364
fev-29	39	100%	66,94	1,02	68,29	24.735	0	0	0	24.735	0	0	0	0	0	-247	-124	-371	24.364
mar-29	40	100%	66,94	1,02	68,29	24.735	0	0	0	24.735	0	0	0	0	0	-247	-124	-371	24.364
abr-29	41	100%	66,94	1,02	68,29	24.735	0	0	0	24.735	0	0	0	0	0	-247	-124	-371	24.364
mai-29	42	100%	66,94	1,02	68,29	24.735	0	0	0	24.735	0	0	0	0	0	-247	-124	-371	24.364
jun-29	43	100%	66,94	1,02	68,29	24.735	0	0	0	24.735	0	0	0	0	0	-247	-124	-371	24.364
jul-29	44	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
ago-29	45	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
set-29	46	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
out-29	47	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
nov-29	48	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
dez-29	49	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
jan-30	50	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
fev-30	51	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
mar-30	52	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
abr-30	53	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
mai-30	54	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
jun-30	55	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
jul-30	56	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
ago-30	57	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
set-30	58	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
out-30	59	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
nov-30	60	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
dez-30	61	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
jan-31	62	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
fev-31	63	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
mar-31	64	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
abr-31	65	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
mai-31	66	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
jun-31	67	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
jul-31	68	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
ago-31	69	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608
set-31	70	100%	66,94	1,03	68,97	24.982	0	0	0	24.982	0	0	0	0	0	-250	-125	-375	24.608

						Inquilino 3		Sobrelota/Plots/1ª ao 8ª andar									
Total				25.503.766	0	0	47.750.585	0	-1.432.518	0	0	0	-355.038	-177.519	-1.965.074	81.289.277	
VPL	31-out-25			21.919.245	0	0	19.268.039	41.187.283	0	-578.041	0	0	-219.192	-109.596	-906.830	40.280.453	

Recursos										Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Recursos de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de recursos	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-25	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-25	1	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
jan-26	2	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
fev-26	3	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
mar-26	4	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
abr-26	5	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
mai-26	6	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
jun-26	7	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
jul-26	8	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
ago-26	9	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
set-26	10	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
out-26	11	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
nov-26	12	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
dez-26	13	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
jan-27	14	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
fev-27	15	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
mar-27	16	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
abr-27	17	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
mai-27	18	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
jun-27	19	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
jul-27	20	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
ago-27	21	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
set-27	22	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
out-27	23	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
nov-27	24	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
dez-27	25	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
jan-28	26	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
fev-28	27	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
mar-28	28	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
abr-28	29	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
mai-28	30	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
jun-28	31	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
jul-28	32	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
ago-28	33	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
set-28	34	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
out-28	35	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
nov-28	36	100%	45,11	1,00	45,11	182.156	0	0	0	182.156	0	0	0	0	0	-1.822	-911	-2.732	179.423
dez-28	37	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
jan-29	38	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
fev-29	39	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
mar-29	40	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
abr-29	41	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
mai-29	42	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
jun-29	43	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
jul-29	44	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
ago-29	45	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
set-29	46	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
out-29	47	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
nov-29	48	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
dez-29	49	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
jan-30	50	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
fev-30	51	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
mar-30	52	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
abr-30	53	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
mai-30	54	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
jun-30	55	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
jul-30	56	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
ago-30	57	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
set-30	58	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
out-30	59	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
nov-30	60	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
dez-30	61	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
jan-31	62	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
fev-31	63	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
mar-31	64	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
abr-31	65	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
mai-31	66	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.74	-1.687	-5.061	332.313
jun-31	67	100%	81,09	1,03	83,55	337.374	0	0	0	337.374	0	0	0	0	0	-3.7			

										Inquilino 4														
										Sala 1201														
Total										4.141.718	0	0	5.146.439	1.288.157	0	-154.393	0	0	0	-41.417	-20.709	-216.519	9.071.638	
VPL	31-out-25										2.639.442	0	0	2.076.661	4.716.103	0	-62.300	0	0	0	-26.394	-13.197	-101.891	4.624.212

Recorta										Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Recorta de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-25	0	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-25	1	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
jan-26	2	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
fev-26	3	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
mar-26	4	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
abr-26	5	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
mai-26	6	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
jun-26	7	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
jul-26	8	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
ago-26	9	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
set-26	10	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
out-26	11	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
nov-26	12	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
dez-26	13	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
jan-27	14	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
fev-27	15	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
mar-27	16	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
abr-27	17	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
mai-27	18	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
jun-27	19	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
jul-27	20	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
ago-27	21	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
set-27	22	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
out-27	23	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
nov-27	24	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
dez-27	25	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
jan-28	26	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
fev-28	27	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
mar-28	28	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
abr-28	29	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
mai-28	30	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
jun-28	31	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
jul-28	32	100%	64,34	1,00	64,34	28.000	0	0	0	28.000	0	0	0	0	0	-280	-140	-420	27.580
ago-28	33	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
set-28	34	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
out-28	35	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
nov-28	36	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
dez-28	37	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jan-29	38	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
fev-29	39	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mar-29	40	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
abr-29	41	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mai-29	42	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jun-29	43	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jul-29	44	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
ago-29	45	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
set-29	46	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
out-29	47	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
nov-29	48	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
dez-29	49	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jan-30	50	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
fev-30	51	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mar-30	52	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
abr-30	53	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mai-30	54	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jun-30	55	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jul-30	56	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
ago-30	57	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
set-30	58	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
out-30	59	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
nov-30	60	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
dez-30	61	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jan-31	62	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
fev-31	63	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mar-31	64	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
abr-31	65	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mai-31	66	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jun-31	67	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jul-31	68	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
ago-31	69	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
set-31	70	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
out-31																			

										Inquilino 5													
										Sala 1301													
										294.004													
Total										4.147.565	0	0	5.146.439	0	-154.393	0	0	0	-41.476	-20.738	-216.607	9.077.397	
VPL	31-out-25										2.632.230	0	0	2.076.661	4.708.891	0	-62.300	0	0	-26.322	-13.161	-101.793	4.607.108

Período										Despesas									
Recursos										Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-25	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-25	1	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
jan-26	2	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
fev-26	3	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
mar-26	4	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
abr-26	5	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
mai-26	6	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
jun-26	7	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
jul-26	8	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
ago-26	9	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
set-26	10	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
out-26	11	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
nov-26	12	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
dez-26	13	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
jan-27	14	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
fev-27	15	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
mar-27	16	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
abr-27	17	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
mai-27	18	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
jun-27	19	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
jul-27	20	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
ago-27	21	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
set-27	22	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
out-27	23	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
nov-27	24	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
dez-27	25	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jan-28	26	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
fev-28	27	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mar-28	28	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
abr-28	29	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mai-28	30	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jun-28	31	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jul-28	32	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
ago-28	33	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
set-28	34	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
out-28	35	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
nov-28	36	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
dez-28	37	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jan-29	38	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
fev-29	39	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mar-29	40	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
abr-29	41	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mai-29	42	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jun-29	43	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jul-29	44	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
ago-29	45	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
set-29	46	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
out-29	47	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
nov-29	48	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
dez-29	49	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jan-30	50	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
fev-30	51	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mar-30	52	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
abr-30	53	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mai-30	54	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jun-30	55	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jul-30	56	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
ago-30	57	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
set-30	58	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
out-30	59	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
nov-30	60	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
dez-30	61	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
jan-31	62	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
fev-31	63	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
mar-31	64	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
abr-31	65	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
mai-31	66	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
jun-31	67	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
jul-31	68	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
ago-31	69	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
set-31	70	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536

										Inquilino 6													
										Sala 1401													
Total										4.134.583	0	0	5.146.439	2.021.023	0	-154.393	0	0	0	-41.246	-20.673	-216.412	9.064.611
VPL	31-out-25									2.621.855	0	0	2.076.661	4.698.516	0	-62.300	0	0	0	-26.219	-13.109	-101.628	4.596.889

Recursos										Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-25	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-25	1	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
jan-26	2	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
fev-26	3	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
mar-26	4	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
abr-26	5	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
mai-26	6	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
jun-26	7	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
jul-26	8	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
ago-26	9	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
set-26	10	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
out-26	11	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
nov-26	12	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
dez-26	13	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
jan-27	14	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
fev-27	15	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
mar-27	16	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
abr-27	17	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
mai-27	18	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
jun-27	19	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
jul-27	20	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
ago-27	21	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
set-27	22	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
out-27	23	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
nov-27	24	100%	56,29	1,00	56,29	24.500	0	0	0	24.500	0	0	0	0	0	-245	-123	-368	24.133
dez-27	25	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jan-28	26	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
fev-28	27	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mar-28	28	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
abr-28	29	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mai-28	30	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jun-28	31	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jul-28	32	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
ago-28	33	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
set-28	34	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
out-28	35	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
nov-28	36	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
dez-28	37	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jan-29	38	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
fev-29	39	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mar-29	40	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
abr-29	41	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mai-29	42	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jun-29	43	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jul-29	44	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
ago-29	45	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
set-29	46	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
out-29	47	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
nov-29	48	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
dez-29	49	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jan-30	50	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
fev-30	51	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mar-30	52	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
abr-30	53	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
mai-30	54	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jun-30	55	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jul-30	56	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
ago-30	57	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
set-30	58	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
out-30	59	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
nov-30	60	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
dez-30	61	100%	81,09	1,02	82,72	36.001	0	0	0	36.001	0	0	0	0	0	-360	-180	-540	35.461
jan-31	62	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
fev-31	63	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
mar-31	64	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
abr-31	65	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
mai-31	66	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
jun-31	67	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
jul-31	68	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
ago-31	69	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
set-31	70	100%	81,09	1,05	85,23	37.092	0	0	0	37.092	0	0	0	0	0	-371	-185	-556	36.536
out-31	71	100%																	

										Inquilino 7													
										Sala 1001													
Total										4.121.827	0	0	5.146.439	5.146.439	0	-154.393	0	0	0	-41.218	-20.659	-216.371	9.061.906
VPL	31-out-25									2.615.238	0	0	2.076.661	4.691.899	0	-62.300	0	0	0	-26.152	-13.076	-101.528	4.590.371

										Despesas									
										Comissão de locação									
										Comissão de venda									
										Condomínio									
										IPTU									
										Inadimplência									
										FRA									
										Gestão de contrato									
										Total de despesas									
										Total Operacional									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-25	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-25	1	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
jan-26	2	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
fev-26	3	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
mar-26	4	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
abr-26	5	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
mai-26	6	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
jun-26	7	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
jul-26	8	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
ago-26	9	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
set-26	10	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
out-26	11	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
nov-26	12	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
dez-26	13	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
jan-27	14	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
fev-27	15	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
mar-27	16	100%	44,91	1,00	44,91	19.545	0	0	0	19.545	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.252
abr-27	17	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
mai-27	18	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jun-27	19	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jul-27	20	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
ago-27	21	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
set-27	22	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
out-27	23	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
nov-27	24	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
dez-27	25	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jan-28	26	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
fev-28	27	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
mar-28	28	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
abr-28	29	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
mai-28	30	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jun-28	31	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jul-28	32	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
ago-28	33	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
set-28	34	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
out-28	35	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
nov-28	36	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
dez-28	37	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jan-29	38	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
fev-29	39	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
mar-29	40	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
abr-29	41	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
mai-29	42	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jun-29	43	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jul-29	44	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
ago-29	45	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
set-29	46	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
out-29	47	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
nov-29	48	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
dez-29	49	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jan-30	50	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
fev-30	51	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
mar-30	52	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
abr-30	53	100%	81,09	1,01	81,90	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
mai-30	54	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
jun-30	55	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
jul-30	56	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
ago-30	57	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
set-30	58	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
out-30	59	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
nov-30	60	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
dez-30	61	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
jan-31	62	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
fev-31	63	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
mar-31	64	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
abr-31	65	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
mai-31	66	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
jun-31	67	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
jul-31	68	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
ago-31	69	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0							

										Inquilino 8															
										Sala 1001															
Total										4.100.721	0	0	5.146.439	0	0	1.241.170	0	-154.393	0	0	0	-41.007	-20.504	-215.904	9.031.266
VPL	31-out-25									2.592.944	0	0	2.076.661	0	0	4.669.605	0	-62.300	0	0	0	-25.929	-12.965	-101.194	4.568.411

Recorta										Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Recorta de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condômino	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-25	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-25	1	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
jan-26	2	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
fev-26	3	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
mar-26	4	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
abr-26	5	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
mai-26	6	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
jun-26	7	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
jul-26	8	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
ago-26	9	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
set-26	10	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
out-26	11	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
nov-26	12	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
dez-26	13	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
jan-27	14	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
fev-27	15	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
mar-27	16	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
abr-27	17	100%	44,88	1,00	44,88	19.531	0	0	0	19.531	0	0	0	0	0	-195	-98	-293	19.238
mai-27	18	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jun-27	19	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jul-27	20	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
ago-27	21	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
set-27	22	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
out-27	23	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
nov-27	24	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
dez-27	25	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jan-28	26	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
fev-28	27	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
mar-28	28	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
abr-28	29	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
mai-28	30	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jun-28	31	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jul-28	32	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
ago-28	33	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
set-28	34	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
out-28	35	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
nov-28	36	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
dez-28	37	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jan-29	38	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
fev-29	39	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
mar-29	40	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
abr-29	41	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
mai-29	42	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jun-29	43	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jul-29	44	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
ago-29	45	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
set-29	46	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
out-29	47	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
nov-29	48	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
dez-29	49	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jan-30	50	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
fev-30	51	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
mar-30	52	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
abr-30	53	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
mai-30	54	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jun-30	55	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
jul-30	56	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
ago-30	57	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
set-30	58	100%	81,09	1,01	81,09	35.645	0	0	0	35.645	0	0	0	0	0	-356	-178	-535	35.110
out-30	59	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
nov-30	60	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
dez-30	61	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
jan-31	62	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
fev-31	63	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
mar-31	64	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
abr-31	65	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
mai-31	66	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
jun-31	67	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
jul-31	68	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
ago-31	69	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
set-31	70	100%	81,09	1,04	84,38	36.725	0	0	0	36.725	0	0	0	0	0	-367	-184	-551	36.174
out-31	71</																		

Vago 01															
Lotes 01 e 02															
Total		2.163.912	0	0	2.624.771	7.088.684	-17.999	-78.743	-15.391	-4.657	0	-21.459	-10.730	-148.980	4.629.704
VPL		1.383.136	0	0	1.059.132	2.442.269	-17.332	-31.774	-15.104	-4.570	0	-15.658	-6.829	-89.266	2.353.002

Recursos										Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Convicida	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-25	0	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-25	1	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5.012
jan-26	2	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5.012
fev-26	3	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5.012
mar-26	4	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5.012
abr-26	5	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	-17.999	0	0	0	0	0	0	0	0
mai-26	6	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jun-26	7	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jul-26	8	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
ago-26	9	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
set-26	10	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
out-26	11	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
nov-26	12	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
dez-26	13	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jan-27	14	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
fev-27	15	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
mar-27	16	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
abr-27	17	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
mai-27	18	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jun-27	19	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jul-27	20	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
ago-27	21	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
set-27	22	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
out-27	23	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
nov-27	24	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
dez-27	25	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jan-28	26	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
fev-28	27	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
mar-28	28	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
abr-28	29	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
mai-28	30	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jun-28	31	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jul-28	32	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
ago-28	33	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
set-28	34	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
out-28	35	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
nov-28	36	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
dez-28	37	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
jan-29	38	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
fev-29	39	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
mar-29	40	100%	66,94	1,00	66,94	17.999	0	0	0	17.999	0	0	0	0	0	-180	-90	-270	17.730
abr-29	41	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
mai-29	42	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
jun-29	43	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
jul-29	44	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
ago-29	45	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
set-29	46	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
out-29	47	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
nov-29	48	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
dez-29	49	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
jan-30	50	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
fev-30	51	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
mar-30	52	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
abr-30	53	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
mai-30	54	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
jun-30	55	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
jul-30	56	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
ago-30	57	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
set-30	58	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
out-30	59	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
nov-30	60	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
dez-30	61	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
jan-31	62	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
fev-31	63	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
mar-31	64	100%	66,94	1,03	68,97	18.545	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	-185	-93	-278	18.267
abr-31	65	100%	66,94	1,05	70,35	18.918	0	0	0	18.918	0	0	0	0	0	-189	-95	-284	18.634
mai-31	66	100%	66,94	1,05	70,35	18.918	0	0	0	18.918	0	0	0	0	0	-189	-95	-284	18.634
jun-31	67	100%	66,94	1,05	70,35	18.918	0	0	0	18.918	0	0	0	0	0	-189	-95	-284	18.634
jul-31	68	100%	66,94	1,05	70,35	18.918	0	0	0	18.918	0	0	0	0	0	-189	-95	-284	18.634
ago-31	69	100%	66,94	1,05	70,35	18.918	0	0	0	18.918	0	0	0	0	0	-189	-95	-284	18.634
set-31	70	100%	66,94	1,05	70,35	18.918	0	0	0	18.918	0	0	0	0	0	-189	-95	-284	18.634
out-31	71	100%	66,94	1,05	70,35	18.918	0	0	0	18.918	0	0	0	0	0	-189	-95	-284	18.634
nov-31	72	100%	66,94	1,05															

## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):**

**Grau I**

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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

## APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

---

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

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

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

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

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



### **Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica**

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

## **ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

---

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