DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Laudo de Avaliação

Edifício São Francisco
Largo São Francisco de Paula, 34 e 34A – Centro
Rio de Janeiro / RJ

Cultinvest Asset Management
Gestora do São Francisco Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 32.065.718/0001-52

Ref.: 21_32086

Julho de 2021

Rua Libero Badaró, 377
27º Andar - Centro - 01009-000
São Paulo - SP

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

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

São Paulo, 09 de Setembro de 2021

Cultinvest Asset Management, na qualidade de gestora do São Francisco 34 – Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ nº 32.065.718/0001-52

A/C
Renato Cury
Compliance/Risco

REF: Edifício comercial localizado no Largo São Francisco de Paula, 34 e 34A - Centro - Rio de Janeiro / RJ.

Atendendo à solicitação do CULTINVEST ASSET MANAGEMENT, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para venda e locação na data-base julho de 2021.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

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

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 5

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES 5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES 6

2. DOCUMENTAÇÃO 7

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 11

3.1. LOCALIZAÇÃO 11
3.2. ENTORNO 12
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 14

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 15

4.1. QUADRO DE ÁREAS - 15
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 16

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 21

5.1. PANORAMA DE MERCADO 22
5.2. MERCADO DE ESCRITÓRIOS NO RIO DE JANEIRO 27
5.3. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19 32

6. METODOLOGIA EMPREGADA 34

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 37

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO 37
7.2. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO POR UNIDADE 41
7.3. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado) 43

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 47

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO - LOJAS 48

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO - SALAS 52

ANEXO C – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA 56

ANEXO D – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 58

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

SUMÁRIO

INTERESSADO	CULTINVEST ASSET MANAGEMENT
PROPRIETÁRIO	SPE SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SA
OCUPAÇÃO	Imóvel Vago
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	**Largo de São Francisco**
TIPOLOGIA	**Comercial - Prédio Inteiro**

OBJETO	Endereço	Largo de São Francisco de Paula, 34
	Bairro	Centro
	Cidade/UF	Rio de Janeiro / RJ
	Área de Terreno	n/i
	Área Construída	10.077,00 m²
	Área Privativa	8.660,78 m²
	Vagas Garagem	-
	Idade aparente do Imóvel	15 anos

DATA VISTORIA	15/06/2021	DATA BASE	julho-2021
TELEFONE	(21) 99692-188	ACOMPANHANTE	Osmar Marques

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 202.100,00**	**Duzentos E Dois Mil E Cem Reais**
VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	**R$ 15.945.000,00**	**Quinze Milhões Novecentos E Quarenta E Cinco Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação (Loja e Salas):	**Grau II**	**Grau II**
Renda	**Grau I**	**n/a**

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

1. INTRODUÇÃO

1.1. 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.

1.2. 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;

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

- ✓ 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 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.

1.3. 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.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.809-4
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	3.023,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	34 - Loja

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.810-2
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	1.036,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 401

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.811-0
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	424,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 501

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.812-8
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	424,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 601

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.813-6
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	424,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 701

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.814-4
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Área Construída:	424,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 801

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.815-1
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	424,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 901

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.816-9
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	424,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 1001

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.817-7
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	424,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 1101

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.818-5
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	424,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 1201

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.819-3
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	424,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 1301

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.820-1
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	424,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 1401

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.821-9
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	424,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 1501

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.822-7
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	424,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 1601

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.823-5
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	424,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 1701

IPTU

Inscrição Cadastral:	3.384.824-3
Contribuinte:	SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S A
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	506,00 m²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	Sala 1801

Quadro de Áreas

Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	8.660,78 m²
Nº de Vagas:	n/i
Data de Emissão:	n/i
Observação:	Enviado pelo contratante, extraído de outro laudo de avaliação não realizado por esta empresa.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Certificado de Aprovação dos Bombeiros

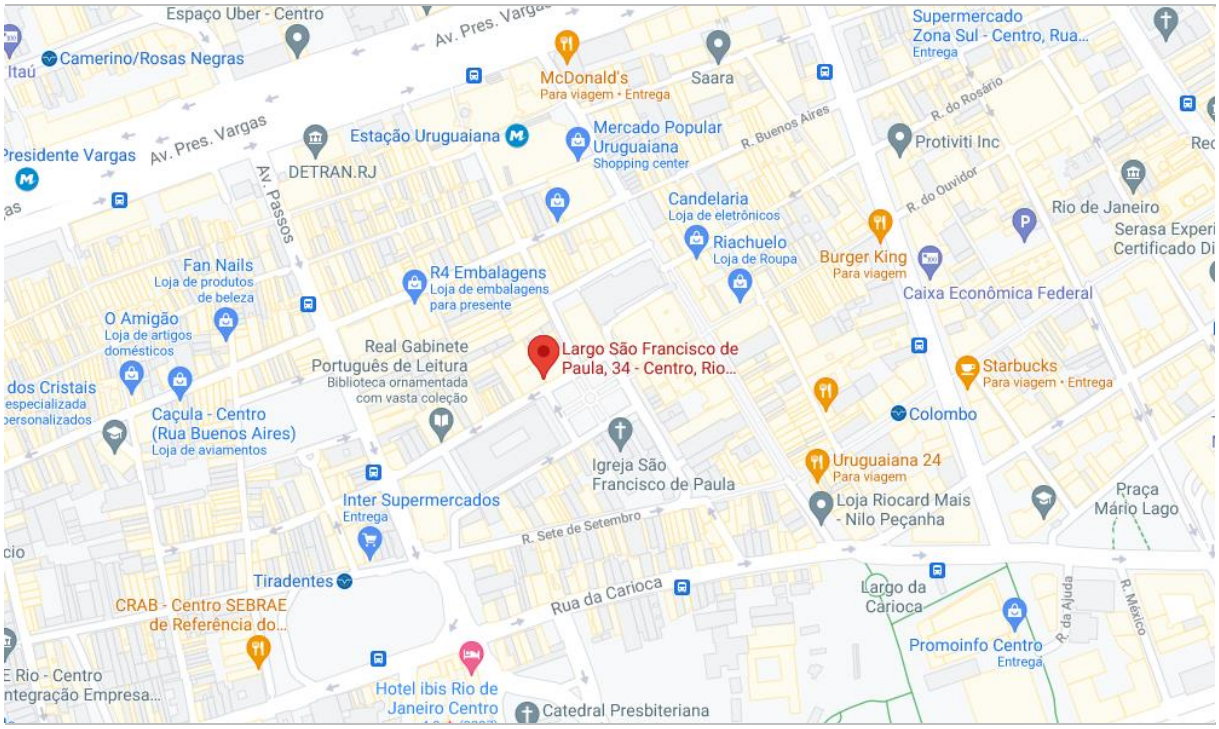
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	10.885,00 m²
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Data de Emissão:	15 de janeiro de 2020
Observação:	-

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

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:

- ✓ 350 m do Detran RJ;
- ✓ 1,4 km da Estação Central do Brasil;
- ✓ 2,2 km do Aeroporto Santos Dumont.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

3.2. ENTORNO

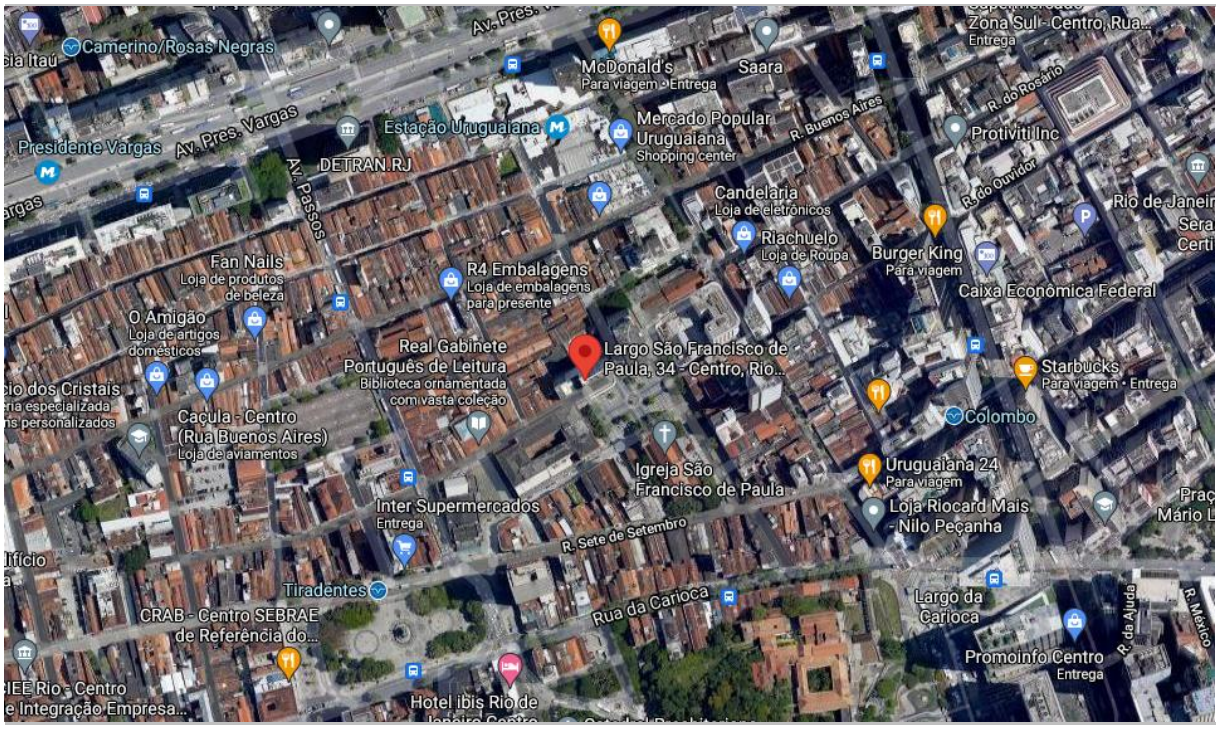


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Prestação de Serviços
Densidade de Ocupação:	Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Estação de metrô (Uruguaiana)
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial / Prestação de Serviços
Valorização Imobiliária:	Recessivo

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

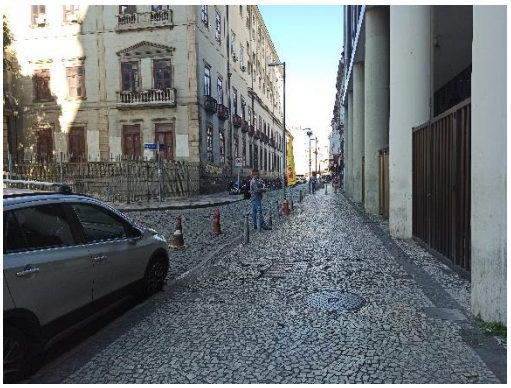
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

Largo São Francisco de Paula



Largo São Francisco de Paula

Largo São Francisco de Paula

Largo São Francisco de Paula

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei Complementar nº 111 de 01 de fevereiro de 2011 - Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências
Zona de Uso - Descrição	Macrozona de Ocupação Controlada – Área Central 2
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	15,0 x a área de terreno
Principais Usos Permitidos	Comercial, Serviços e Residencial
Principais Usos Vetados	n/i
Outros	n/i

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

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

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

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 (m²)	Área construída (m²)	Área privativa (m²)	Área Construída Equivalente (m²)
IPTU	n/i	10.077,00	n/i	n/i
Info cliente	n/i	n/i	8.660,78	7.475,33
ADOTADA EM CÁLCULO	**n/a**	**10.077,00**	**8.660,78**	**7.475,33**

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

Para efeito de cálculo, foi considerada a área construída equivalente, conforme demostrado abaixo:

Pavimento	Descrição	Área Privativa (m²)	Peso	Área Privativa Total Equivalente (m²)
Subsolo	Vestiário, banheiros e salas técnicas	296,64	0,50	148,32
Térreo	Térreo loja	580,26	1,00	580,26
1ª Sobreloja	Loja	674,82	0,50	337,41
2ª Sobreloja	Loja	865,27	0,50	432,64
2º Andar - Loja	Loja	534,18	0,50	267,09
TOTAL LOJA		**2.951,17**		**1.765,72**
4º andar	Escritório	420,67	1,00	420,67
5º andar	Escritório	388,88	1,00	388,88
6º andar	Escritório	388,88	1,00	388,88
7º andar	Escritório	388,88	1,00	388,88
8º andar	Escritório	388,88	1,00	388,88
9º andar	Escritório	388,88	1,00	388,88
10º andar	Escritório	388,88	1,00	388,88
11º andar	Escritório	388,88	1,00	388,88
12º andar	Escritório	388,88	1,00	388,88
13º andar	Escritório	388,88	1,00	388,88
14º andar	Escritório	388,88	1,00	388,88
15º andar	Escritório	388,88	1,00	388,88
16º andar	Escritório	388,88	1,00	388,88
17º andar	Escritório	388,88	1,00	388,88
18º andar	Escritório	233,50	1,00	233,50
TOTAL LOJA		**5.709,61**		**5.709,61**
TOTAL GERAL		**8.660,78**		**7.475,33**

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um prédio comercial, Edifício São Francisco, atualmente desocupado. O imóvel é composto por subsolo, loja com dois pisos e duas sobrelojas, 14 andares de escritório e cobertura.

4.2.1. Terreno

Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	28,00m – Largo São Francisco de Paula / 50,00m – Rua dos Andradas
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	2
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua / Abaixo do nível da rua / Acima do nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca de portão metálico

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

4.2.2. Construção

Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Laje
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Concreto armado
Fachada	Alvenaria com pintura
Esquadrias e Vidros	Alumínio
	Vidro Laminado Fumê
Estado de Conservação	Necessitando de Reparos Simples (E)
Vícios de Construção	Sinais de infiltração no teto e paredes / Trincas
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	15 anos
Vida Útil Remanescente	45 anos

O edifício iniciou reforma em 2017, que ainda não foi concluída.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Lobby de entrada e hall de elevadores	Porcelanato	Revestimento de pedra	Gesso
Área privativa dos escritórios	Porcelanato, cimento queimado ou nenhum	Alvenaria e Pintura	Gesso, modular ou nenhum
Loja	Nenhum	Nenhum	Nenhum
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo	Gesso

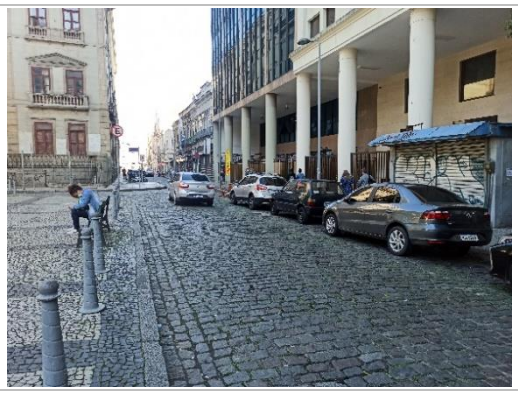
Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ 1 Elevador panorâmico na loja; ▪ 3 elevadores para acesso às salas; ▪ 1 Escada de emergência pressurizada em cada hall de elevadores.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Portaria; ▪ CFTV.
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers; ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado central.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

4.2.3. Reportagem Fotográfica

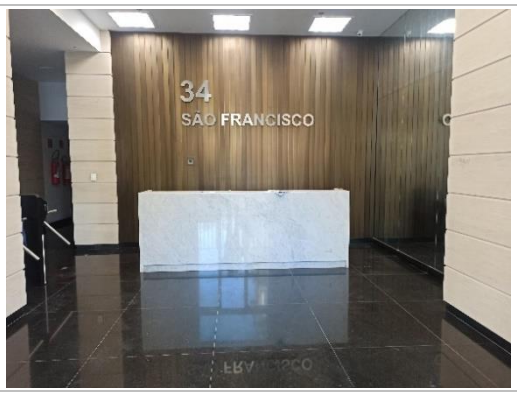


Largo São Francisco de Paula

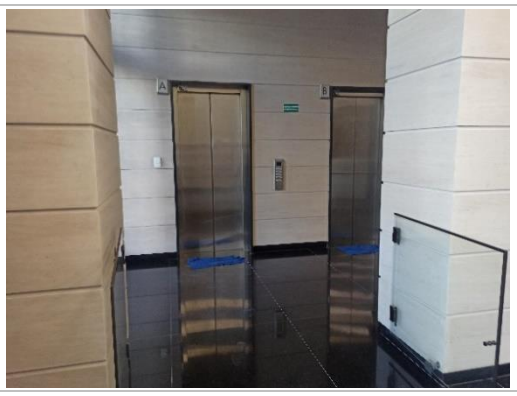
Largo São Francisco de Paula

Fachada

Entrada de Pedestres



Hall de Recepção

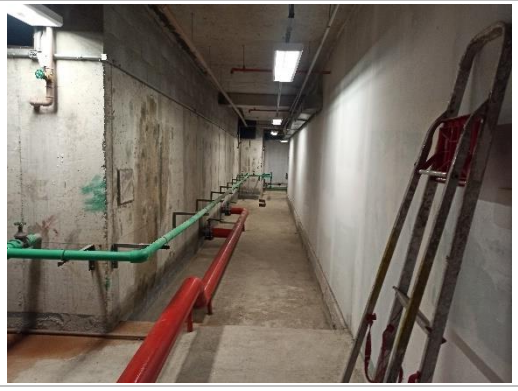


Hall de Elevadores

Loja

Loja

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Sala	Sala
Banheiro da sala	Sala – 18º andar
Área externa – 18º andar	Cobertura
	
Áreas técnicas	Banheiro do subsolo

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Rio de Janeiro / RJ		**Capital do Estado**	**Brasil (média)**
Área Territorial [2020]	1.200,33 km²	1.200,33 km²	1.525,54 km²
População Estimada [2020]	6.747.815 hab.	6.747.815 hab.	38.017 hab.
PIB (R$ mil) [2018]	R$ 364.052.058,23	R$ 364.052.058,23	R$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R$ 54.426,08	R$ 54.426,08	R$ 23.513,94
IDH [2010]	0,799	0,799	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Alta	**Para Locação**	Baixa
Demanda	Baixa	**Para Venda**	Baixa
Risco de Invasão	Baixa	**Vocação**	Comercial

Análise de SWOT

Pontos Fortes: ✓ Boa localização e fácil acesso por transporte público.	**Pontos Fracos:** ✓ Reforma não concluída.
Oportunidades: ✓ Imóvel com vocação para mono ou multiusuários.	**Ameaças:** ✓ Excesso de oferta na região; ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e alguns setores são mais afetados do que outros, não sendo possível, no momento, aferir o impacto da crise provocada pela COVID 19.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

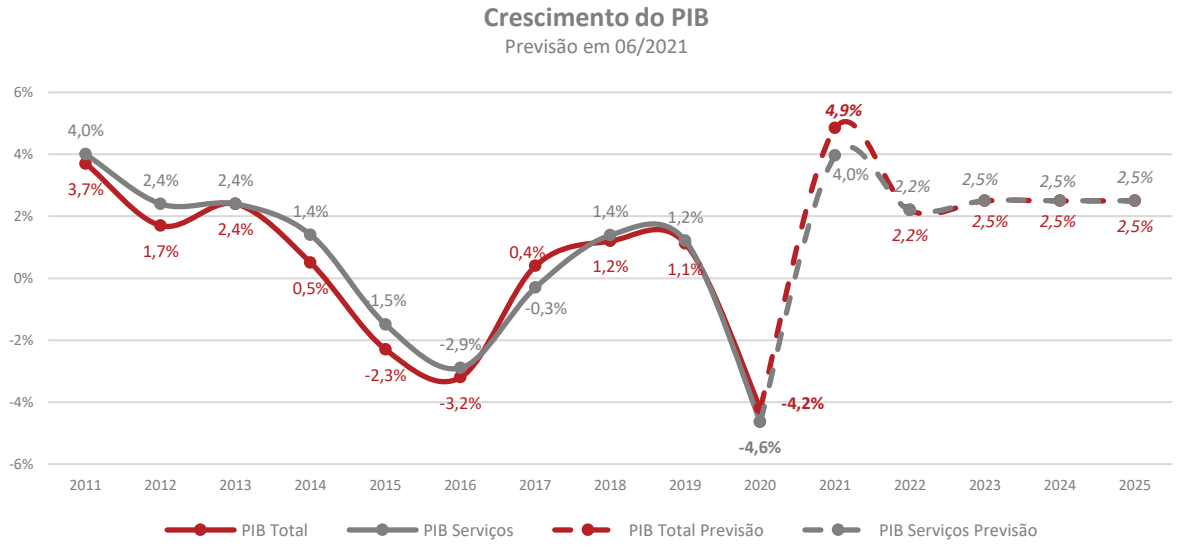
5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e as instabilidades internacionais, além da pandemia do COVID-19 que assola o mundo todo, têm influenciado no desempenho da economia do país.

A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2020 sofreu reduções sistemáticas ao longo do ano, com pequena reação positiva no último trimestre. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,30% (Bacen), já em maio estava em -5,89% (Bacen). Após o encerramento do ano, a retração do PIB de 2020 foi aferida em -4,20%, demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2019.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019) e foi um dos setores mais afetados pela pandemia do COVID-19. Consequentemente, a curva deste setor, que apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, colaborou para a forte queda observada em 2020:

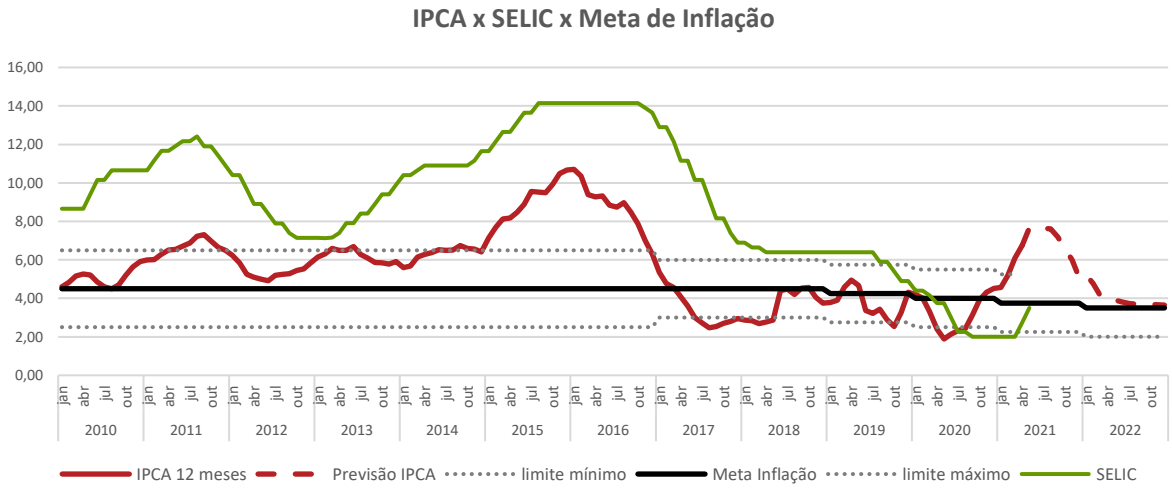


Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – junho/2021

As projeções para o futuro indicam ainda crescimento tímido, com PIB Total em torno de 2,50% a.a. entre 2022 e 2025. Para o ano de 2021, a previsão é de crescimento do PIB Total em 4,85%, indicando uma previsão de recuperação em relação ao complicado ano de 2020.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Em relação à inflação e projeções futuras de taxas de juros, nota-se a tendência em manter baixos índices de IPCA e taxa SELIC, que atingiu os índices mais baixos da série histórica em 2020, atualmente fixada em SELIC de 4,25%. O IPCA acumulado dos últimos 12 meses apresentava índice de 8,06% em maio de 2021, se mantendo acima da meta de inflação de 3,75%.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – junho/21

- ✓ Após cenário de incerteza entre 2020 e o começo de 2021, já começa a ser possível observar sinais de recuperação que caminham em conjunto com o maior controle da pandemia. Tendo em vista essa conjuntura, ressaltamos alguns pontos relevantes para o panorama econômico global[1]:
- ✓ EUA e Europa encontram-se em estado de reabertura da economia após política de vacinação demonstrar resultados de controle geral da crise na saúde. Na Zona do Euro, a expectativa é de retorno do PIB para patamares pré-pandemia até o final do ano.
- ✓ Países emergentes, por sua vez, observam avanço gradual da vacinação com programas menos efetivos, buscando melhores previsões econômicas a partir dos próximos meses;
- ✓ Commodities com preços estabilizados em índices elevados, reduzindo a pressão inflacionária;
- ✓ Cenário de incerteza no panorama político de alguns países LATAM como Chile, Colômbia e Peru;
- ✓ Adaptação às restrições de mobilidade proporcionam melhores resultados na atividade econômica;

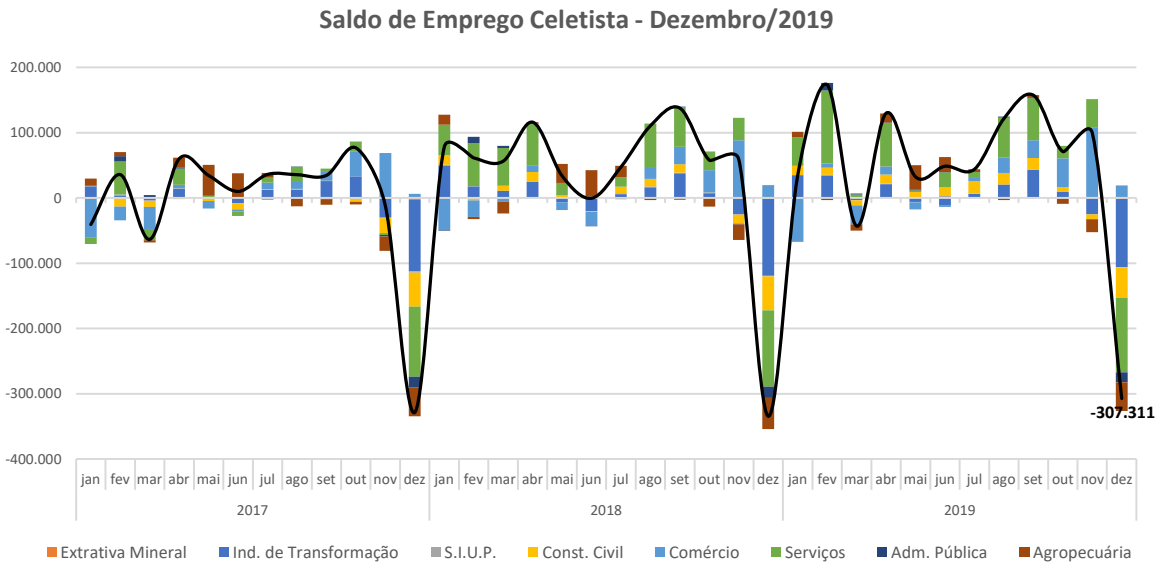
[1] Análise realizada com base nos relatórios de mercado dos bancos Santander (Mai, 2021), Itaú BBA, Bradesco e BCB (Jun,2021).

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

- ✓ No Brasil, esperasse a volta à normalidade econômica ainda esse ano com o avanço do calendário de vacinações. Com 90% da população coberta com pelo menos uma dose até o final do ano, a expectativa é de uma reabertura geral ainda em 2021;
- ✓ Pandemia ainda proporciona diferenças de recuperação no PIB entre segmentos mais e menos afetados;
- ✓ Elevação da taxa básica de juros e dos preços de commodities forçam a valorização da moeda nacional, que proporcionam fluxos comerciais e financeiros mais favoráveis.

TRABALHO FORMAL

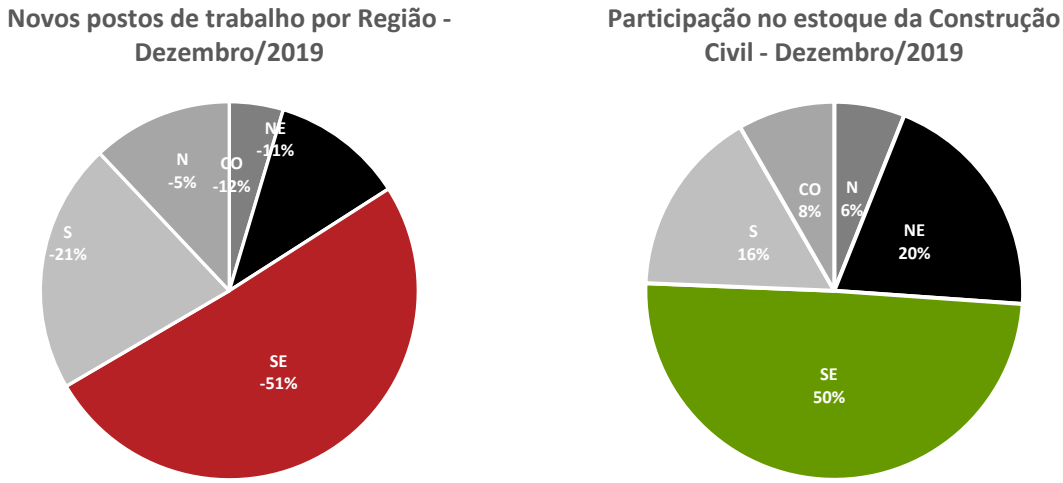
- ✓ De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou retração em dezembro de 2019, registrando saldo negativo de 307.311 novos postos de trabalho, acompanhando a tendência dos meses de dezembro dos anos anteriores.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil – junho/21

- ✓
- ✓ No recorte geográfico, verificou-se que todas as regiões apresentaram saldo de emprego positivo em 2019, o que indicava tendência de crescimento.
- ✓ Porém, os dados oficiais não têm sido mais divulgados desde dezembro 2019, em que se espera uma retração ainda maior no mercado de trabalho, em função da pandemia do COVID-19.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

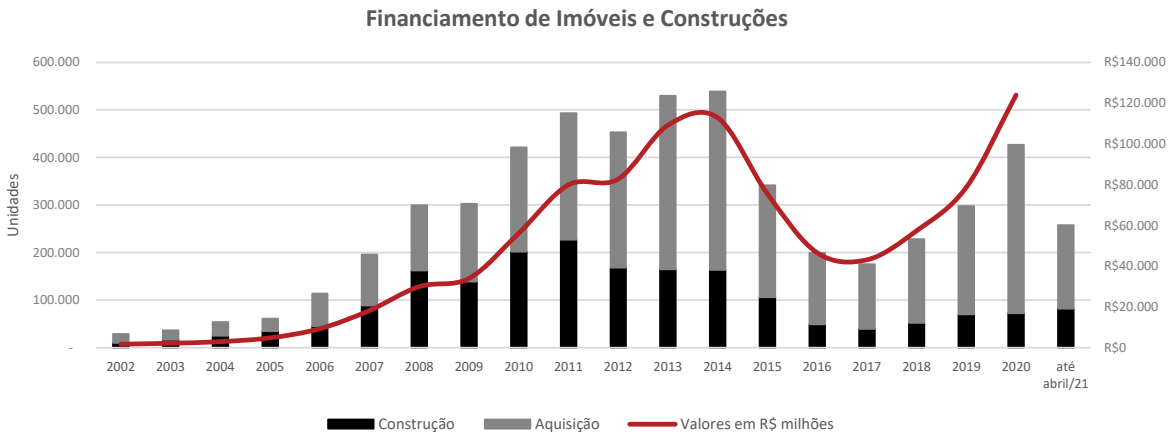


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil –junho/2021

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

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

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019. Já em 2021, o volume negociado em abril foi 197% superior ao observado no mesmo mês do ano anterior.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – junho/21

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Atualmente, a CEF[2] disponibiliza modalidades de financiamento habitacional com dois fatores de correção diferentes: TR, IPCA, Taxa Fixa e Poupança. Para aquisição de imóvel novo ou usado, pode-se optar por juros de 2,95% a 4,95% + IPCA, juros de 3,35% a 3,99% + rendimento da Poupança, juros de 6,25% a 8% + TR ou Prefixado de 8% a 9,75%. Para compra de terreno, construção, reforma e ampliação se mantém a opção de juros 6,5% a 8,5% corrigidos pela TR.

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

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional entrou no ano de 2021 em início de recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, mesmo com o cenário de paralização global da economia em 2020, em função da pandemia do COVID-19, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação, combinado com o avanço da vacinação em todo o mundo.

O momento é de colocar estratégias em prática, aproveitar oportunidades e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

Fonte: Binswanger Brazil – junho/21

[2] https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento-de-imoveis/Paginas/default.aspx

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

5.2. MERCADO DE ESCRITÓRIOS NO RIO DE JANEIRO

A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral na cidade do Rio de Janeiro, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário de escritórios corporativos.

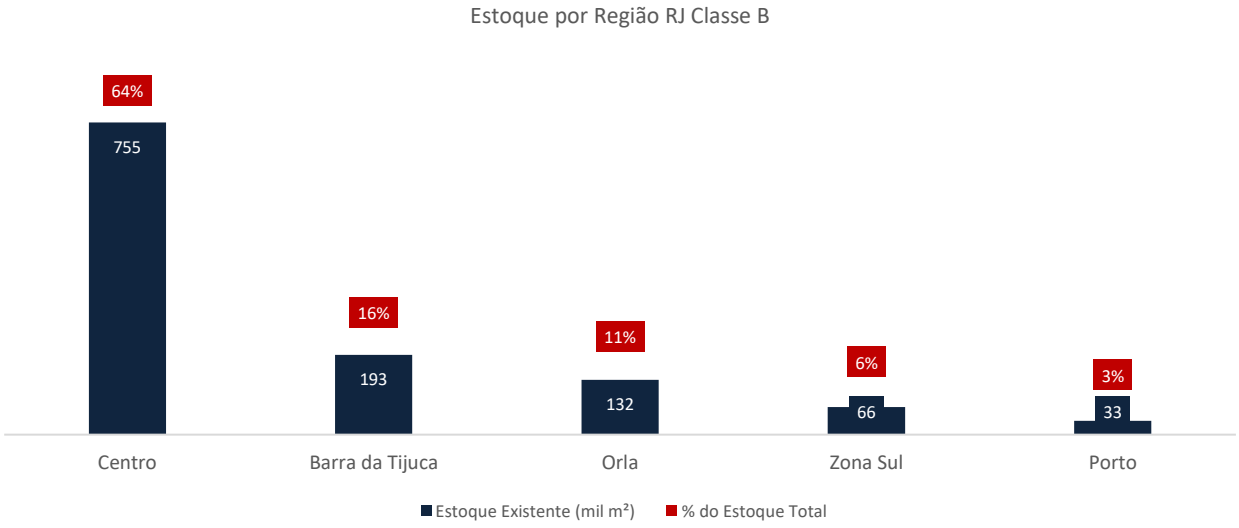
O Edifício São Francisco é classificado pelos padrões da Binswanger Brazil como Classe B. Ele se encontra no Rio de Janeiro, dentro da região de escritórios do Centro.

Para as análises a seguir utilizaremos a data-base junho de 2021, uma vez que até o fechamento desse laudo o 3º trimestre está em andamento.

Estoque

De acordo com o fechamento do 1º semestre de 2021, atualmente a cidade tem aproximadamente 1,2M m² de estoque de Classe B, conforme a classificação utilizada pela Binswanger. A região do Centro, juntamente com Barra de Tijuca, Orla, Porto e Zona Sul, constituem o estoque corporativo da cidade, sendo as regiões analisadas trimestralmente pela Binswanger Brazil.

Dentro desse mercado, a região do Centro concentra o maior número de empreendimentos, 65, e representa também o maior estoque, com um volume total de 755 mil m² para empreendimentos classe B.

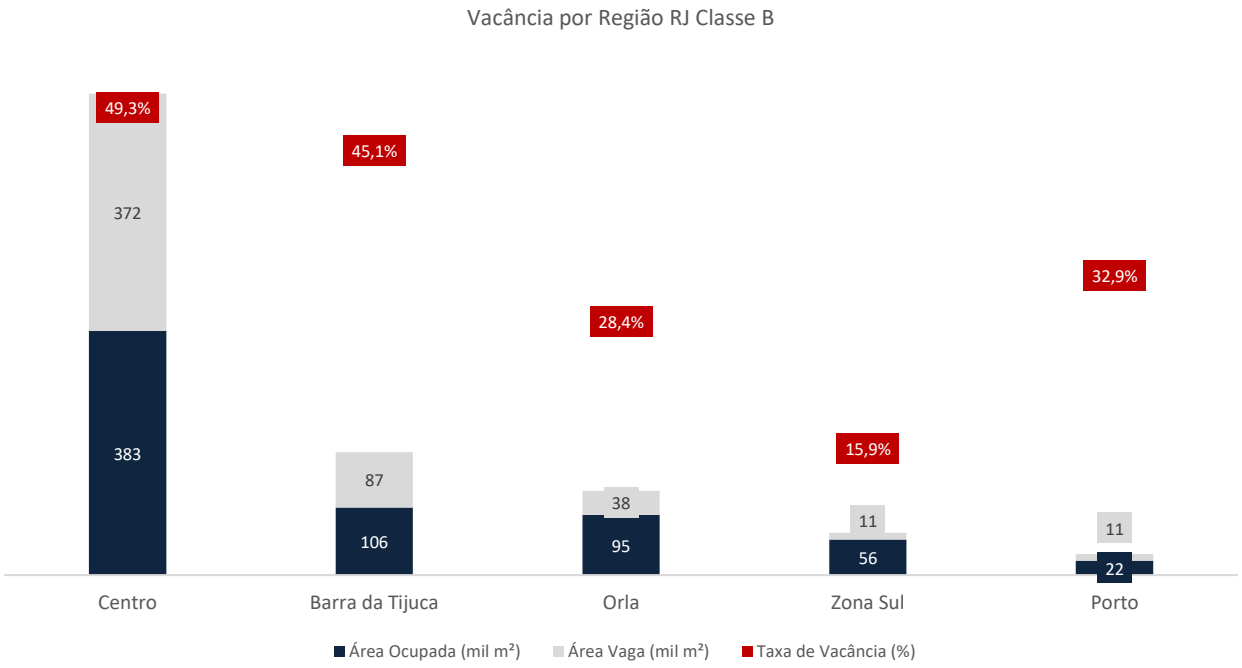


Taxa de Vacância

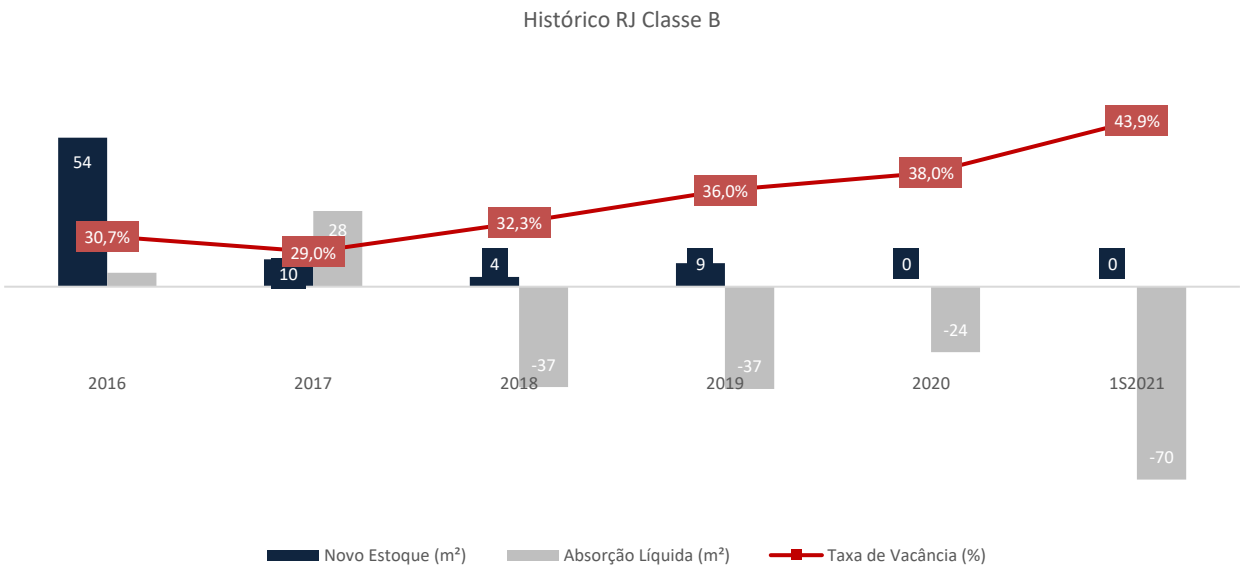
O mercado de escritório corporativos no RJ Classe B apresenta hoje uma taxa de vacância de 43,9%, patamar que é historicamente acima da taxa de 27,8% e que foi acentuado pelos impactos da pandemia no setor. O Centro apresenta a maior vacância entre as regiões analisadas, com 49,3% do

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

seu estoque vago, representando 372 mil m² vagos. As regiões com menores taxas de vacância no segundo trimestre foram Zona Sul, com 15,9%, e Orla, com 28,4%.



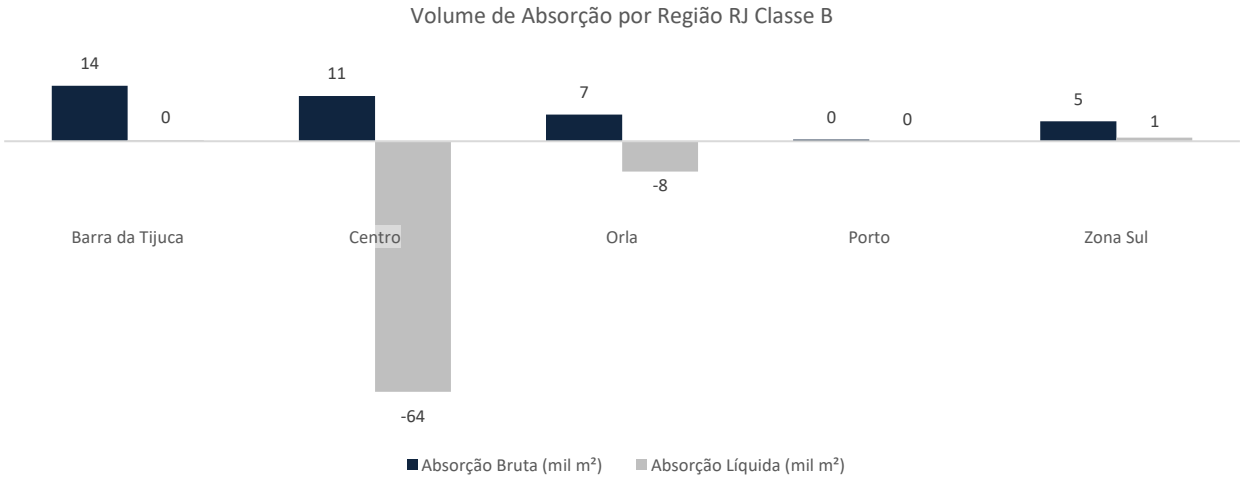
Desde 2016, o estoque no mercado teve um aumento de 76,3mil m², sendo que 71,0% deste novo estoque foi entregue em 2016. A taxa de vacância vem aumentando continuamente desde 2019, apesar do baixo novo estoque na cidade. Essa tendência foi intensificada em 2020, em função dos impactos da pandemia do covid-19. Com absorção líquida negativa nos últimos 6 trimestres, a taxa de vacância atingiu o maior índice da série histórica.



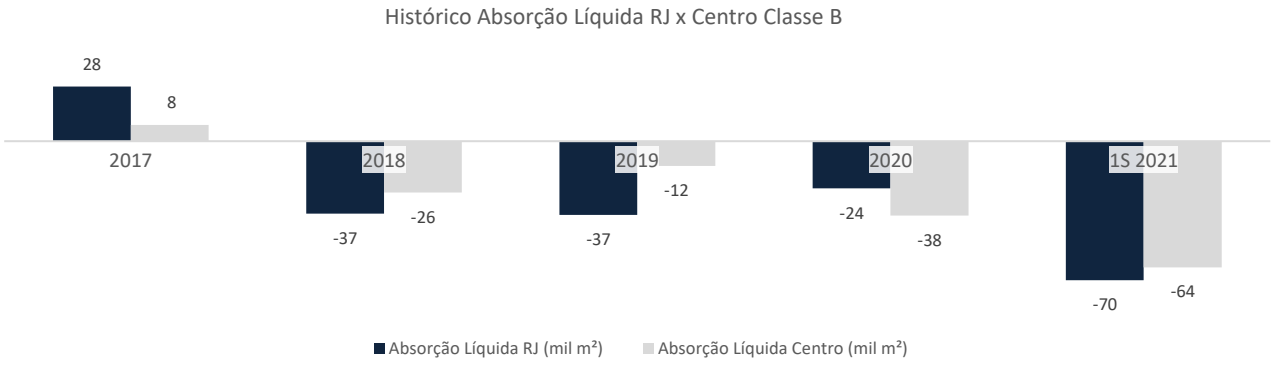
DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Absorção Líquida

Apesar do volume de locações ter sido de 38 mil m² no primeiro semestre de 2021, o mercado apresentou absorção líquida negativa de -70 mil m², representando a tendência do aumento das devoluções no período. A região do Centro foi a principal responsável pelo resultado negativo, com volume total devolvido de 75 mil m². A região da Orla também apresentou resultado negativo, enquanto nas demais regiões foram verificadas poucas transações para o segmento no período no segmento.



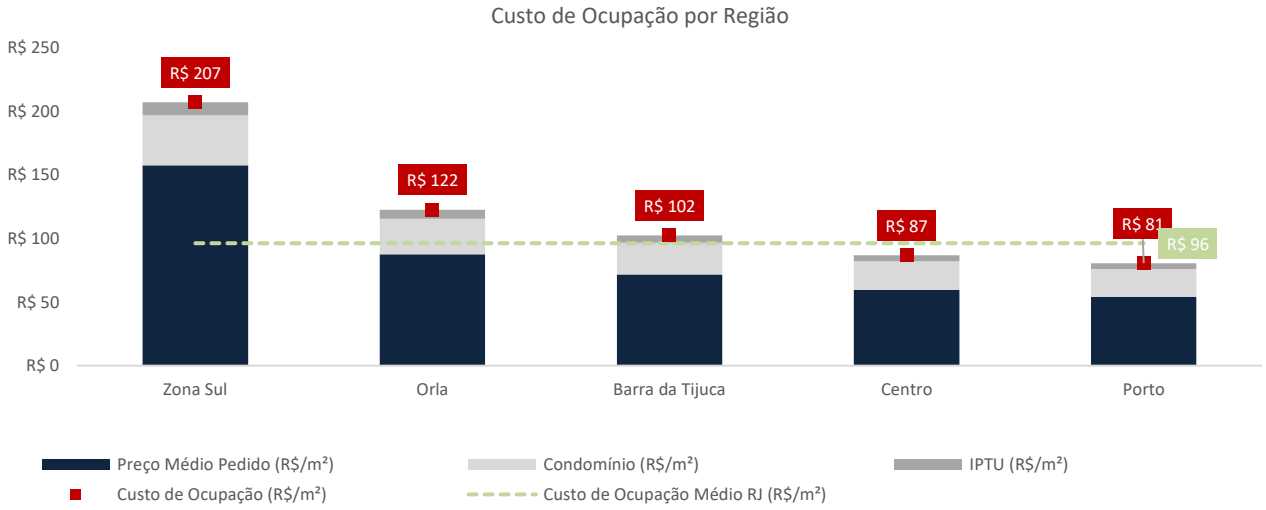
Nos últimos 4 anos (2017-20), a absorção líquida média anual no mercado Classe B do Rio de Janeiro foi de -18 mil m². Na região do Centro, a média de absorção líquida anual no mesmo período correspondeu a -17 mil m².



Custos de Ocupação

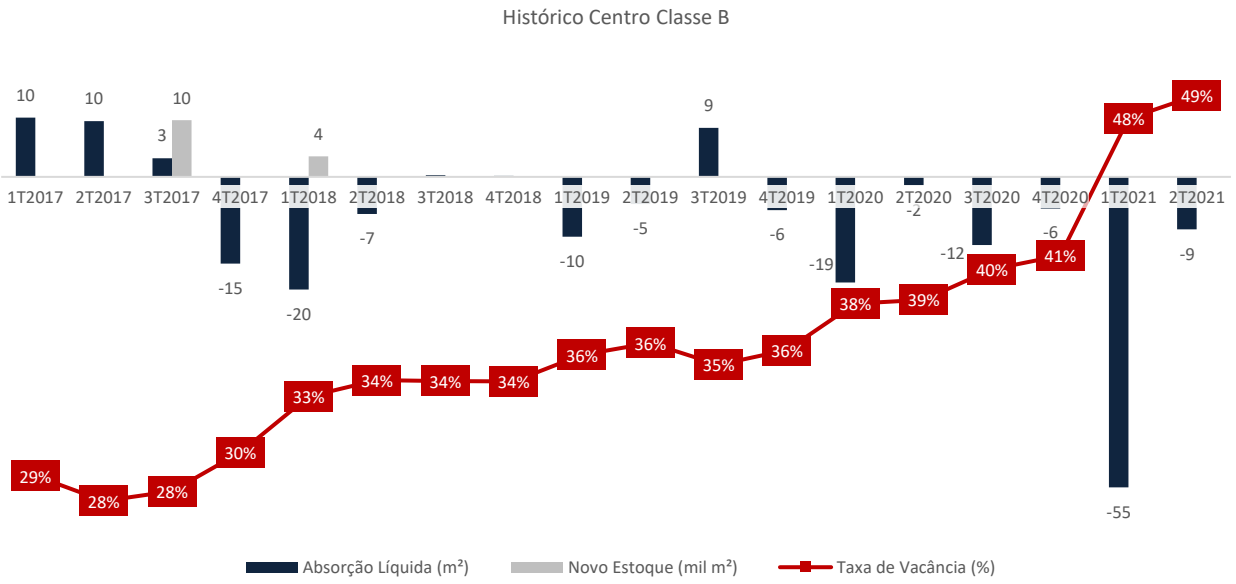
A média do custo de ocupação em empreendimentos Classe B no mercado do Rio de Janeiro fechou o 1º semestre de 2021 em R$ 96,16/m². A região que apresentou a maior média de preços foi a Zona Sul, com R$ 206,90/m². Em contraponto, as regiões do Porto e Centro tem as médias mais baixas: R$ 80,50/m² e R$ 86,82 /m², respectivamente.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C



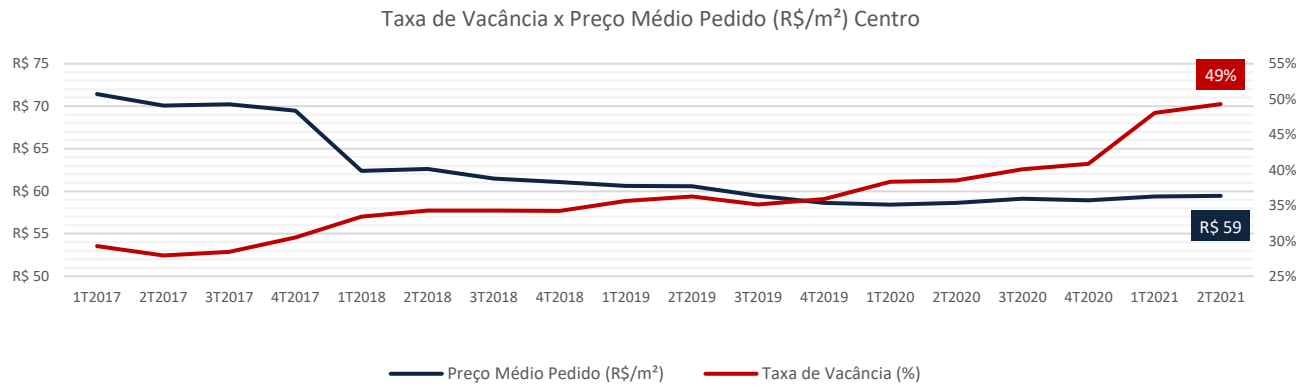
Detalhe Região Centro

O gráfico a seguir ilustra o comportamento trimestral de absorção líquida, entrega de novo estoque e taxa de vacância do segmento Classe B na região do Centro. A redução na taxa de vacância vista em 2017 não se manteve nos anos seguintes. Apesar do pequeno volume de novo estoque para o segmento nos últimos anos, a taxa de vacância vem crescendo desde 2018, e foi acentuada pelas devoluções provocadas pela pandemia. A Absorção Líquida do 1T2021 foi a mais baixa da série histórica, com -55 mil m².



Desde o início de 2020, a taxa de vacância no Centro apresentou aumento de 13,4 p.p.. Já o preço médio pedido da região se manteve mais estável no mesmo período, subindo R$ 0,82 /m².

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C



Estoque Futuro

Até 2025, o mercado Classe B do Rio de Janeiro possui apenas 4 mil m² que estão atualmente em construção. O único empreendimento que está nessa etapa fica na região da Orla, com entrega prevista para o 1º trimestre de 2022. A região do Centro não possui estoque futuro em construção.

O baixo Estoque Futuro previsto para empreendimentos classe B não se reflete no mercado como um todo. Para o segmento classe A/A+, o estoque futuro previsto é de 116 mil m² para o mesmo período. A Binswanger acredita que, com as altas taxa de vacância do mercado e as devoluções decorrentes da pandemia, as entregas de novos empreendimentos podem ser alteradas de acordo com as demandas do mercado.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

5.3. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19

Desde que a OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o "novo coronavírus" (COVID-19) como uma "Pandemia", temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Grande parte dos países de todo o mundo vem adotando medidas de quarentena e "lockdown" quando níveis de contaminação aumentam, na tentativa de preservar o sistema de saúde e garantir atendimento à população enquanto se implanta processo de vacinação e imunização.

Estas medidas vêm impactando diretamente sobre diversos setores da economia, principalmente pelas incertezas geradas e decisões sendo tomadas à medida dos acontecimentos. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade urgente de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. No início da quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível. Houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação. Por outro lado, atividades relacionadas a *e-commerce* tiveram bom desempenho, com destaque para o setor logístico.

No início da pandemia houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível. Desde o 4T2020, entretanto, observa-se um aumento na procura por imóveis residenciais principalmente em imóveis de médio e alto padrão, fato que proporcionou um resultado otimista para 2020 e 2021.

Por sua vez, o setor de escritórios sofreu maior impacto no início, mas atualmente se estabelecem modelos híbridos de ocupação entre espaços de escritórios e home office. Aproveitando a alta do IGP-M e o momento de incerteza com relação ao mercado corporativo, diversos inquilinos com locações mais antigas viram o momento como uma oportunidade de renegociação de contrato ou de mudança de sua localização para empreendimentos mais recentes com menores preços pedidos.

Com o crescimento do e-commerce e com a alta demanda do segmento de saúde, empresas desses segmentos observaram não só um superavit com relação aos anos anteriores, como também visaram o aumento de seus espaços na cidade. Esse crescimento do comércio online, em específico, proporcionou um crescimento inédito no setor de logística, que observou altos patamares de absorção bruta e líquida no período.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Com perda de receita em função das medidas de lockdown, os Shoppings Centers somente registraram recuperação no segmento quando em conjunto com medidas de flexibilização. Do mesmo modo, o varejo também se prejudicou pelo fechamento de lojas e pela reação com vendas on-line.

Hotéis e toda a cadeia relacionada a turismo, principalmente de negócios, foram duramente afetadas e com perspectiva de recuperação lenta. Hotéis de lazer próximos às grandes cidades têm reagido melhor, atendendo demanda reprimida com a redução de viagens de avião. Porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

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 seu valor de mercado obtido 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 enfocado 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**:

- ✓ 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.

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:

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

- ✓ **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*

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

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.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

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.

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

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

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

7.1.1. Valor de Mercado de Locação - Lojas

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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$/m²)	32,04	**37,70**	43,35

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$ 37,70**
A = Área privativa equivalente (m²)	1.765,72 m²
V = Valor Total	R$ 66.567,46
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 66.600,00**
A = Área privativa (m²)	2.951,17 m²
Vu = Valor Unitário (R$/m² Área privativa (m²))	R$ 22,57

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

7.1.2. Valor de Mercado de Locação - Salas

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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$/m²)	19,80	**23,29**	26,78

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

Vu = Valor Unitário adotado	**R$ 23,29 (*)**

(*) Este valor foi encontrado na homogeneização para as salas com estado de conservação adotado como "E – Necessitando de Reparos Simples", válido para os escritórios do 6º ao 17º andar. O 4º e 5º andares foram pintados, portanto consideramos o estado de conservação "D – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples" e para o 18º andar, que se encontra com a reforma finalizada, adotamos o estado de conservação "B – Entre Novo e Regular".

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 135.500,00**
A = Área privativa (m²)	5.709,61 m²
Vu = Valor Unitário (R$/m² Área privativa (m²))	**R$ 23,73**

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

7.2. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO POR UNIDADE

Abaixo, apresentamos os valores por unidade, considerando o estado de conservação de cada andar, bem como a área equivalente da loja:

Pavimento	Descrição	Estado de Conservação	Área Privativa (m²)	Peso	Área Privativa Total Equivalente (m²)
Subsolo	vestiário, banheiros e salas técnicas	E	296,64	0,50	148,32
Térreo	Térreo loja	E	580,26	1,00	580,26
1º Sobreloja	Loja	E	674,82	0,50	337,41
2º Sobreloja	Loja	E	865,27	0,50	432,64
2º Andar - Loja	Loja	E	534,18	0,50	267,09
TOTAL LOJA			**2.951,17**		**1.765,72**
4º andar	Escritório	D	420,67	1,00	420,67
5º andar	Escritório	D	388,88	1,00	388,88
6º andar	Escritório	E	388,88	1,00	388,88
7º andar	Escritório	E	388,88	1,00	388,88
8º andar	Escritório	E	388,88	1,00	388,88
9º andar	Escritório	E	388,88	1,00	388,88
10º andar	Escritório	E	388,88	1,00	388,88
11º andar	Escritório	E	388,88	1,00	388,88
12º andar	Escritório	E	388,88	1,00	388,88
13º andar	Escritório	E	388,88	1,00	388,88
14º andar	Escritório	E	388,88	1,00	388,88
15º andar	Escritório	E	388,88	1,00	388,88
16º andar	Escritório	E	388,88	1,00	388,88
17º andar	Escritório	E	388,88	1,00	388,88
18º andar	Escritório	B	233,50	1,00	233,50
TOTAL			**5.709,61**		**5.709,61**
TOTAL			**8.660,78**		**7.475,33**

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

	RESULTADOS - LOCAÇÃO	
Pavimento	**Valor Unitário (R$/m²)**	**Valor Arredondado (R$)**
Subsolo	22,57	6.700,00
Térreo	22,57	13.100,00
1º Sobreloja	22,57	15.200,00
2º Sobreloja	22,57	19.500,00
2º Andar - Loja	22,57	12.100,00
4º andar	24,94	10.500,00
5º andar	24,94	9.700,00
6º andar	23,29	9.100,00
7º andar	23,29	9.100,00
8º andar	23,29	9.100,00
9º andar	23,29	9.100,00
10º andar	23,29	9.100,00
11º andar	23,29	9.100,00
12º andar	23,29	9.100,00
13º andar	23,29	9.100,00
14º andar	23,29	9.100,00
15º andar	23,29	9.100,00
16º andar	23,29	9.100,00
17º andar	23,29	9.100,00
18º andar	26,21	6.100,00
TOTAL		**202.100,00**

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

7.3. VALOR DE MERCADO 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:

- **Valor Justo para 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:** não há contrato em vigência no imóvel avaliando;
- **Valor de locação para os imóveis vagos:** R$22,57/m² total para a loja e R$ 23,73/m² (média ponderada) para os escritórios, de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo;
- **Revisional:** consideramos que os novos contratos terão direito à revisional a cada 36 meses;
- **Período de análise:** 120 meses;
- **Período do contrato:** novos contratos terão prazo de 60 meses;
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** para os escritórios, as áreas vagas serão absorvidas proporcionalmente, na média de 815,66m² a cada 3 meses, a partir da primeira absorção, que ocorrerá 6 meses após o início do fluxo. Estimamos que a loja será absorvida 12 meses após o início do fluxo de caixa;
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos a probabilidade de 50% dos locatários atuais permanecerem no imóvel após o término do contrato, portanto, estimamos 6 meses de vacância;
- **Carência inicial e após 1º contrato:** 3 meses para os espaços vagos;
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 3º ano do fluxo;

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante e para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma vacância constante de 3%;
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano;
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação;
- **Comissão de venda:** considerado 4% sobre o valor de venda do imóvel;
- **Condomínio:** R$ 20,00/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado);
- **IPTU:** R$ 10,38/m² para a loja e R$ 6,57/m² para os escritórios, considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021);
- **Inadimplência Constante:** não considerada;
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido reforma atual que está sendo realizada na 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 10,50% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 10,00% a.a;
- **Inflação:** não considerada.

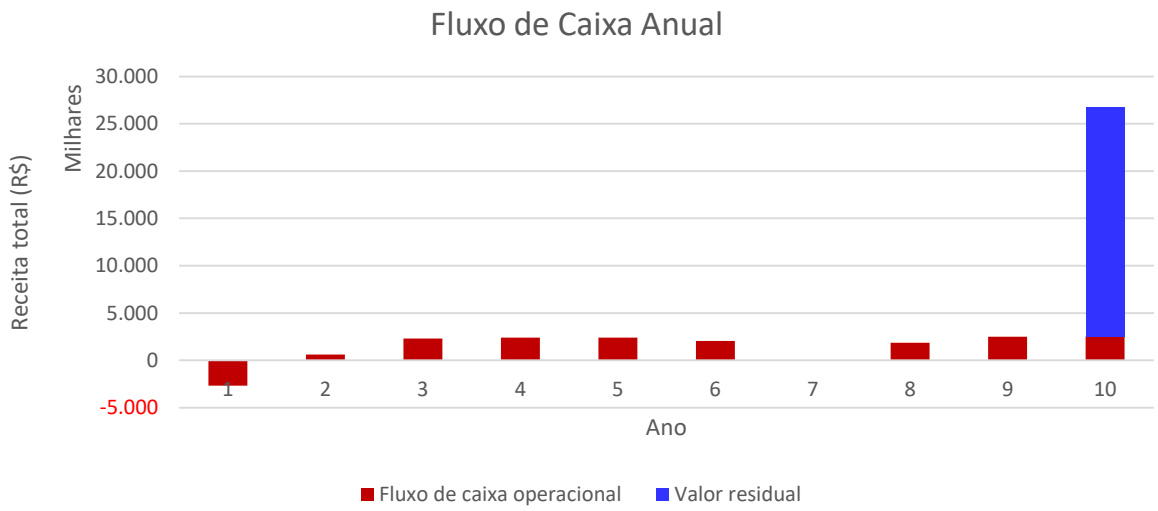
DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Resultados

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

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	**R$ 15.945.000,00**	**Quinze Milhões Novecentos E Quarenta E Cinco Mil Reais**

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



Edifício São Francisco

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		**58.071**	**1.412.471**	**2.367.223**	**2.433.425**	**2.454.269**	**2.282.976**	**1.165.282**	**2.166.053**	**2.531.023**	**2.561.935**	**19.432.729**
Receita de Locação Corrigida		174.214	1.844.581	2.425.295	2.433.425	2.454.269	2.282.976	1.612.555	2.347.922	2.531.023	2.561.935	20.668.195
Desconto de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência		-116.143	-432.109	-58.071	0	0	0	-447.273	-181.869	0	0	-1.235.466
Total de despesas		**-2.721.239**	**-813.220**	**-73.642**	**-36.501**	**-36.814**	**-229.292**	**-1.202.886**	**-307.178**	**-37.965**	**-38.429**	**-5.497.165**
Comissão de locação		-19.357	-144.036	-38.714	0	0	0	-129.266	-80.853	0	0	-412.226
Condomínio		-1.931.769	-489.395	-0	-0	-0	-146.819	-745.657	-146.819	-0	-0	-3.460.457
IPTU		-769.533	-160.761	-0	-0	-0	-48.228	-312.424	-48.228	-0	-0	-1.339.175
Inadimplênica		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-387	-12.684	-23.285	-24.334	-24.543	-22.830	-10.360	-20.852	-25.310	-25.619	-190.205
Gestão de contratos		-194	-6.342	-11.643	-12.167	-12.271	-11.415	-5.180	-10.426	-12.655	-12.810	-95.103
Receita líquida operacional		**-2.663.168**	**599.252**	**2.293.582**	**2.396.924**	**2.417.455**	**2.053.684**	**-37.604**	**1.858.875**	**2.493.058**	**2.523.506**	**13.935.563**
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.222.371	25.222.371
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.008.895	-1.008.895
Valor residual		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**24.213.476**	**24.213.476**
VPL (Valor Presente Líquido)	-15.945.147											
Fluxo de caixa		**-2.663.168**	**599.252**	**2.293.582**	**2.396.924**	**2.417.455**	**2.053.684**	**-37.604**	**1.858.875**	**2.493.058**	**26.736.982**	**38.149.039**
Fluxo de caixa acumulado		**-2.663.168**	**-2.063.916**	**229.665**	**2.626.589**	**5.044.044**	**7.097.728**	**7.060.124**	**8.918.999**	**11.412.057**	**38.149.039**	**38.149.039**

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 202.100,00**	**Duzentos E Dois Mil E Cem Reais**
VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	**R$ 15.945.000,00**	**Quinze Milhões Novecentos E Quarenta E Cinco Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:
Nilton Molina Neto
A2076C0355CE46C...
Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:
Isabela Dora Costa Monastersky
A2076C0355CE46C...
Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO - LOJAS

Pesquisa

Item	Endereço	*Índice Local*	Áreas					
			Área privativa (m²)	*Térreo*	*Sobreloja*	*Andares*	*SS / Estac. Interno*	*Área privativa equivalente (m²)*
Aval.	Largo de São Francisco de Paula, 34	100	2.951,17 m²	580,26 m²	1.540,09 m²	534,18 m²	296,64 m²	1.765,72 m²
1	Rua do Rosário, LD 110	100	900,00 m²	225,00 m²	-	675,00 m²	-	562,50 m²
2	Rua São Bento, 8	95	1.700,00 m²	850,00 m²	-	850,00 m²	-	1.275,00 m²
3	Rua Riachuelo, 161-B	100	266,00 m²	160,00 m²	106,00 m²	-	-	213,00 m²
4	Rua do Rosário, 99	100	351,00 m²	250,00 m²	-	101,00 m²	-	300,50 m²
5	Avenida Rio Branco, 80	110	713,00 m²	225,00 m²	-	244,00 m²	244,00 m²	469,00 m²

Item	Construções				Contato		
	Ida de	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Imobiliária*	*Contato*	*Telefone*
Aval.	15 anos	60 anos	e - reparos simples	escritório superior c/ elev	-	-	-
1	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	Ícony	Ronaldo	(21) 99038-1134
2	15 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	Corretor	Gustavo	(21) 99142-9622
3	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior s/ elev	L. Moura Imóveis	Luciana	(21) 99682-0586
4	15 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório superior c/ elev (-)	Velasquez e Drummond	André	(21) 99955-9610
5	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	Safra Properties	Harvel	(11) 3175-7565

Cálculo

Item	Área privativa equivalente (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)			Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	562,50 m²	R$ 25.000,00	0,90	R$ 40,00/m²	1,000	1,000	0,902	0,902	R$ 36,08/m²
2	1.275,00 m²	R$ 59.500,00	0,90	R$ 42,00/m²	1,053	1,000	0,890	0,943	R$ 39,59/m²
3	213,00 m²	R$ 9.800,00	0,90	R$ 41,41/m²	1,000	1,081	0,855	0,936	R$ 38,75/m²
4	300,50 m²	R$ 10.000,00	0,90	R$ 29,95/m²	1,000	1,084	0,934	1,018	R$ 30,48/m²
5	469,00 m²	R$ 28.000,00	0,90	R$ 53,73/m²	0,909	1,000	0,902	0,811	R$ 43,58/m²

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança

Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 6,65/m²
Limite inferior:	R$ 34,37/m²
Média:	R$ 37,70/m²
Limite superior:	R$ 41,02/m²

Intervalo - Elementos utilizados

Valor mínimo:	R$ 30,48/m²
Valor máximo:	R$ 43,58/m²

Ajuste: Paradigma x Avaliando

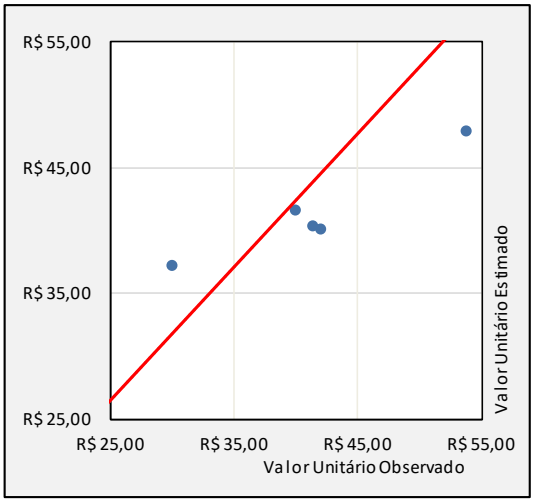
Fator de testada (Avaliado)	1,0000
Fator final	1,0000

Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando
Limite inferior:	R$ 32,04/m²	R$ 32,04/m²
Média:	**R$ 37,70/m²**	**R$ 37,70/m²**
Limite superior:	R$ 43,35/m²	R$ 43,35/m²

Situação paradigma

Área privativa equivalente (m²)	1.765,72 m²
Idade:	15 anos
Vida útil:	60 anos
Padrão:	escritório superior c/ elev
Conservação:	e - reparos simples

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 26,39/m²
Média:	R$ 37,70/m²
Limite superior (+30%):	R$ 49,01/m²



DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

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)		Grau II	Pontos (2)		Grau 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

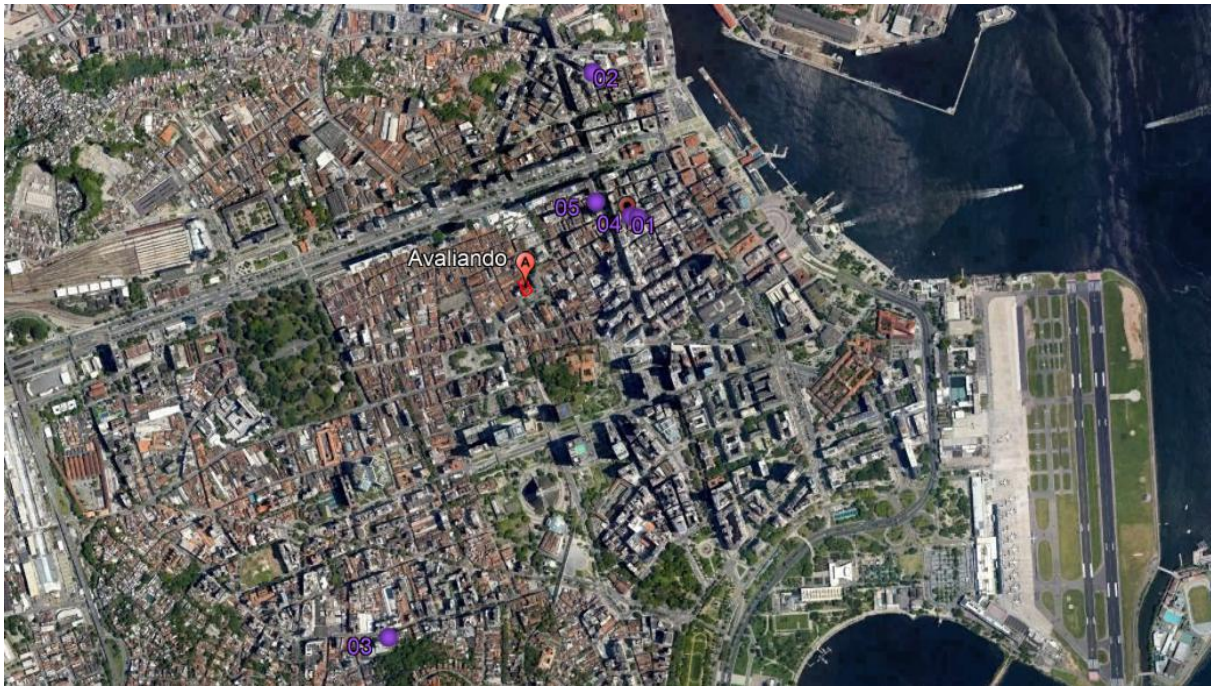
Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* 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

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Elementos Comparativos



Mapa de Localização

Elemento 1

Elemento 2

Elemento 3

Elemento 4

Elemento 5

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO - SALAS

Pesquisa

Item	Endereço	Edifício	Zoneamento	Áreas		Construções			Contato		
			Índice Local	*Área privativa (m²)*	*Idade*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Imobiliária*	*Contato*	*Telefone*
Aval.	Largo de São Francisco de Paula, 34	Largo de São Francisco	100,00	5.709,61 m²	15 anos	60 anos	e - reparos simples	escritório superior c/ elev	-	-	-
1	Rua México, 90	Esplanada	100,00	300,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	escritório médio c/ elev	Corretora	Crhisty Ane	(21) 99629-2512
2	Avenida Presidente Wilson, 210	Condomínio Edifício Inubia	100,00	300,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	Corretora	Crhisty Ane	(21) 99629-2512
3	Avenida Almirante Barroso, 52	Linneo de Paula Machado	105,00	589,00 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino	RDS Imóveis	Rogério	(21) 97166-1122
4	Avenida Presidente Vargas, 417	Central	105,00	347,00 m²	20 anos	60 anos	e - reparos simples	escritório médio c/ elev	Araújo de Abreu Imob.	Vitor	(21) 2253-8041
5	Rua Teófilo Otoni, 63	Lonua	105,00	550,00 m²	15 anos	60 anos	f - entre reparos simples e importantes	escritório médio c/ elev (+)	PBRL Consultoria	Pedro	(21) 99567-2676

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Cálculo

		Valores			Homogeneização (Fatores)				
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	Fator final	Unitário Homogeneizado
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	300,00 m²	R$ 8.500,00	0,90	R$ 25,50/m²	1,000	1,167	1,003	1,170	R$ 29,83/m²
2	300,00 m²	R$ 8.000,00	0,90	R$ 24,00/m²	1,000	1,000	0,866	0,866	R$ 20,79/m²
3	589,00 m²	R$ 20.000,00	0,90	R$ 30,56/m²	0,952	0,843	0,832	0,627	R$ 19,15/m²
4	347,00 m²	R$ 6.000,00	0,90	R$ 15,56/m²	0,952	1,167	1,049	1,168	R$ 18,17/m²
5	550,00 m²	R$ 15.000,00	0,90	R$ 24,55/m²	0,952	1,084	1,125	1,161	R$ 28,51/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança

Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 7,50/m²
Limite inferior:	R$ 19,54/m²
Média:	R$ 23,29/m²
Limite superior:	R$ 27,04/m²

Intervalo - Elementos utilizados

Valor mínimo:	R$ 18,17/m²
Valor máximo:	R$ 29,83/m²

Ajuste: Paradigma x Avaliando

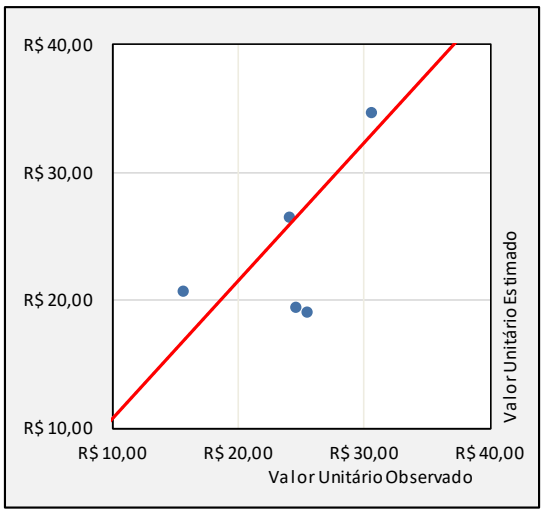
Fator de testada (Avaliado)	1,0000
Fator final	1,0000

Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando
Limite inferior:	R$ 19,80/m²	R$ 19,80/m²
Média:	**R$ 23,29/m²**	**R$ 23,29/m²**
Limite superior:	R$ 26,78/m²	R$ 26,78/m²

Situação paradigma

Área privativa (m²)	5.709,61 m²
Idade:	15 anos
Vida útil:	60 anos
Padrão:	escritório superior c/ elev
Conservação:	e - reparos simples

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 16,30/m²
Média:	R$ 23,29/m²
Limite superior (+30%):	R$ 30,28/m²



DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

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

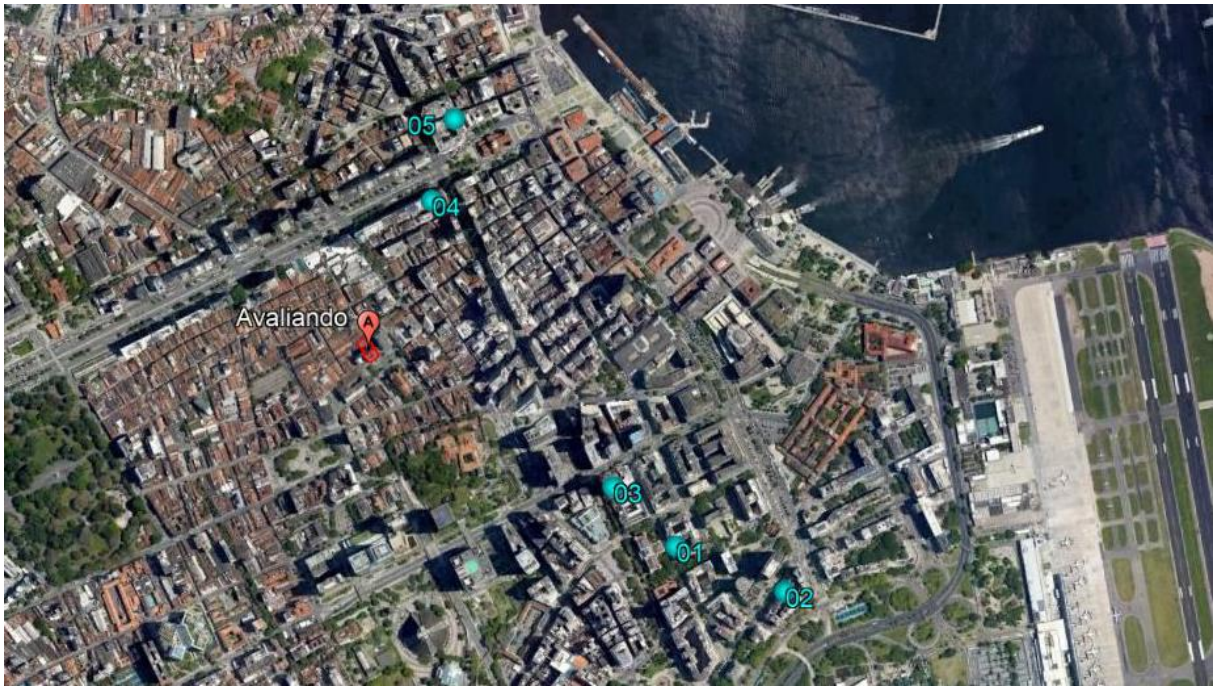
Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* 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 II

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Elementos Comparativos



Mapa de Localização

Elemento 1

Elemento 2

Elemento 3

Elemento 4

Elemento 5

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

ANEXO C – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Vagos - Loja

Período		Receita									Despesas							
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jul-21	0	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ago-21	1	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
set-21	2	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
out-21	3	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
nov-21	4	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
dez-21	5	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
jan-22	6	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
fev-22	7	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
mar-22	8	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
abr-22	9	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
mai-22	10	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
jun-22	11	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
jul-22	12	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
ago-22	13	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	-66.608	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
set-22	14	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	-66.608	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
out-22	15	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	-66.608	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nov-22	16	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	-66.608	0	0	0	0	0	0	-66.608	0
dez-22	17	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
jan-23	18	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
fev-23	19	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
mar-23	20	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
abr-23	21	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
mai-23	22	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
jun-23	23	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
jul-23	24	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
ago-23	25	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
set-23	26	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
out-23	27	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
nov-23	28	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
dez-23	29	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
jan-24	30	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
fev-24	31	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
mar-24	32	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
abr-24	33	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
mai-24	34	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
jun-24	35	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
jul-24	36	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
ago-24	37	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
set-24	38	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
out-24	39	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
nov-24	40	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
dez-24	41	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
jan-25	42	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
fev-25	43	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
mar-25	44	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
abr-25	45	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
mai-25	46	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
jun-25	47	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
jul-25	48	100%	22,57	1,00	22,57	66.608	0	0	0	66.608	0	0	0	0	0	-666	-333	-999	65.609
ago-25	49	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
set-25	50	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
out-25	51	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
nov-25	52	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
dez-25	53	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
jan-26	54	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
fev-26	55	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
mar-26	56	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
abr-26	57	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
mai-26	58	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
jun-26	59	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
jul-26	60	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
ago-26	61	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
set-26	62	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
out-26	63	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
nov-26	64	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
dez-26	65	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
jan-27	66	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
fev-27	67	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
mar-27	68	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
abr-27	69	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
mai-27	70	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
jun-27	71	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
jul-27	72	100%	22,57	1,01	22,80	67.274	0	0	0	67.274	0	0	0	0	0	-673	-336	-1.009	66.265
ago-27	73	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
set-27	74	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
out-27	75	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
nov-27	76	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
dez-27	77	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
jan-28	78	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-59.023	-30.636	0	0	0	-89.659	-89.659
fev-28	79	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	-69.312	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mar-28	80	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	-69.312	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
abr-28	81	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	-69.312	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mai-28	82	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	-69.312	0	0	0	0	0	0	-69.312	0
jun-28	83	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
jul-28	84	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
ago-28	85	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
set-28	86	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
out-28	87	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
nov-28	88	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
dez-28	89	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
jan-29	90	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
fev-29	91	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
mar-29	92	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
abr-29	93	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
mai-29	94	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
jun-29	95	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
jul-29	96	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
ago-29	97	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
set-29	98	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
out-29	99	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
nov-29	100	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
dez-29	101	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
jan-30	102	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
fev-30	103	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
mar-30	104	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
abr-30	105	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
mai-30	106	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
jun-30	107	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
jul-30	108	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
ago-30	109	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
set-30	110	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
out-30	111	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
nov-30	112	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
dez-30	113	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
jan-31	114	100%	22,57	1,04	23,49	69.312	0	0	0	69.312	0	0	0	0	0	-693	-347	-1.040	68.273
fev-31	115	100%	22,57	1,07	24,20	71.413	0	0	0	71.413	0	0	0	0	0	-714	-357	-1.071	70.342
mar-31	116	100%	22,57	1,07	24,20	71.413	0	0	0	71.413	0	0	0	0	0	-714	-357	-1.071	70.342
abr-31	117	100%	22,57	1,07	24,20	71.413	0	0	0	71.413	0	0	0	0	0	-714	-357	-1.071	70.342
mai-31	118	100%	22,57	1,07	24,20	71.413	0	0	0	71.413	0	0	0	0	0	-714	-357	-1.071	70.342
jun-31	119	100%	22,57	1,07	24,20	71.413	0	0	0	71.413	0	0	0	0	0	-714	-357	-1.071	70.342
jul-31	120	100%	22,57	1,07	24,20	71.413	0	0	8.312.437	8.383.850	0	-332.497	0	0	0	-714	-357	-333.569	8.050.281

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

Vagos - Escritórios

Período		Receita									Despesas							
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jul-21	0	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ago-21	1	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-114.192	-37.511	0	0	0	-151.703	-151.703
set-21	2	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-114.192	-37.511	0	0	0	-151.703	-151.703
out-21	3	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-114.192	-37.511	0	0	0	-151.703	-151.703
nov-21	4	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-114.192	-37.511	0	0	0	-151.703	-151.703
dez-21	5	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-114.192	-37.511	0	0	0	-151.703	-151.703
jan-22	6	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-114.192	-37.511	0	0	0	-151.703	-151.703
fev-22	7	14%	23,73	1,00	23,73	19.357	0	-19.357	0	0	0	0	-97.879	-32.152	0	-0	-0	-130.031	-130.031
mar-22	8	14%	23,73	1,00	23,73	19.357	0	-19.357	0	0	0	0	-97.879	-32.152	0	-0	-0	-130.031	-130.031
abr-22	9	14%	23,73	1,00	23,73	19.357	0	-19.357	0	0	0	0	-97.879	-32.152	0	-0	-0	-130.031	-130.031
mai-22	10	29%	23,73	1,00	23,73	38.714	0	-19.357	0	19.357	-19.357	0	-81.566	-26.794	0	0	0	-127.717	-108.359
jun-22	11	29%	23,73	1,00	23,73	38.714	0	-19.357	0	19.357	0	0	-81.566	-26.794	0	-194	-97	-108.650	-89.293
jul-22	12	29%	23,73	1,00	23,73	38.714	0	-19.357	0	19.357	0	0	-81.566	-26.794	0	-194	-97	-108.650	-89.293
ago-22	13	43%	23,73	1,00	23,73	58.071	0	-19.357	0	38.714	-19.357	0	-65.253	-21.435	0	-194	-97	-106.335	-67.621
set-22	14	43%	23,73	1,00	23,73	58.071	0	-19.357	0	38.714	0	0	-65.253	-21.435	0	-387	-194	-87.268	-48.554
out-22	15	43%	23,73	1,00	23,73	58.071	0	-19.357	0	38.714	0	0	-65.253	-21.435	0	-387	-194	-87.268	-48.554
nov-22	16	57%	23,73	1,00	23,73	77.429	0	-19.357	0	58.071	-19.357	0	-48.940	-16.076	0	-387	-194	-84.954	-26.882
dez-22	17	57%	23,73	1,00	23,73	77.429	0	-19.357	0	58.071	0	0	-48.940	-16.076	0	-581	-290	-65.887	-7.815
jan-23	18	57%	23,73	1,00	23,73	77.429	0	-19.357	0	58.071	0	0	-48.940	-16.076	0	-581	-290	-65.887	-7.815
fev-23	19	71%	23,73	1,00	23,73	96.786	0	-19.357	0	77.429	-19.357	0	-32.626	-10.717	0	-581	-290	-63.572	13.857
mar-23	20	71%	23,73	1,00	23,73	96.786	0	-19.357	0	77.429	0	0	-32.626	-10.717	0	-774	-387	-44.505	32.923
abr-23	21	71%	23,73	1,00	23,73	96.786	0	-19.357	0	77.429	0	0	-32.626	-10.717	0	-774	-387	-44.505	32.923
mai-23	22	86%	23,73	1,00	23,73	116.143	0	-19.357	0	96.786	-19.357	0	-16.313	-5.359	0	-774	-387	-42.190	54.595
jun-23	23	86%	23,73	1,00	23,73	116.143	0	-19.357	0	96.786	0	0	-16.313	-5.359	0	-968	-484	-23.124	73.662
jul-23	24	86%	23,73	1,00	23,73	116.143	0	-19.357	0	96.786	0	0	-16.313	-5.359	0	-968	-484	-23.124	73.662
ago-23	25	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	-19.357	0	116.143	-19.357	0	-0	-0	0	-968	-484	-20.809	95.334
set-23	26	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	-19.357	0	116.143	0	0	-0	-0	0	-1.161	-581	-1.742	114.401
out-23	27	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	-19.357	0	116.143	0	0	-0	-0	0	-1.161	-581	-1.742	114.401
nov-23	28	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	-19.357	0	-0	-0	0	-1.161	-581	-21.099	114.401
dez-23	29	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
jan-24	30	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
fev-24	31	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
mar-24	32	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
abr-24	33	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
mai-24	34	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
jun-24	35	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
jul-24	36	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
ago-24	37	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
set-24	38	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
out-24	39	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
nov-24	40	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
dez-24	41	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
jan-25	42	100%	23,73	1,00	23,73	135.500	0	0	0	135.500	0	0	-0	-0	0	-1.355	-678	-2.033	133.468
fev-25	43	100%	23,73	1,01	23,97	136.855	0	0	0	136.855	0	0	-0	-0	0	-1.369	-684	-2.053	134.802
mar-25	44	100%	23,73	1,01	23,97	136.855	0	0	0	136.855	0	0	-0	-0	0	-1.369	-684	-2.053	134.802
abr-25	45	100%	23,73	1,01	23,97	136.855	0	0	0	136.855	0	0	-0	-0	0	-1.369	-684	-2.053	134.802
mai-25	46	100%	23,73	1,01	23,97	136.855	0	0	0	136.855	0	0	-0	-0	0	-1.369	-684	-2.053	134.802
jun-25	47	100%	23,73	1,01	23,97	136.855	0	0	0	136.855	0	0	-0	-0	0	-1.369	-684	-2.053	134.802
jul-25	48	100%	23,73	1,01	23,97	136.855	0	0	0	136.855	0	0	-0	-0	0	-1.369	-684	-2.053	134.802
ago-25	49	100%	23,73	1,01	23,97	136.855	0	0	0	136.855	0	0	-0	-0	0	-1.369	-684	-2.053	134.802
set-25	50	100%	23,73	1,01	23,97	136.855	0	0	0	136.855	0	0	-0	-0	0	-1.369	-684	-2.053	134.802
out-25	51	100%	23,73	1,01	23,97	136.855	0	0	0	136.855	0	0	-0	-0	0	-1.369	-684	-2.053	134.802
nov-25	52	100%	23,73	1,01	24,03	137.197	0	0	0	137.197	0	0	-0	-0	0	-1.372	-686	-2.058	135.139
dez-25	53	100%	23,73	1,01	24,03	137.197	0	0	0	137.197	0	0	-0	-0	0	-1.372	-686	-2.058	135.139
jan-26	54	100%	23,73	1,01	24,03	137.197	0	0	0	137.197	0	0	-0	-0	0	-1.372	-686	-2.058	135.139
fev-26	55	100%	23,73	1,01	24,07	137.402	0	0	0	137.402	0	0	-0	-0	0	-1.374	-687	-2.061	135.341
mar-26	56	100%	23,73	1,01	24,07	137.402	0	0	0	137.402	0	0	-0	-0	0	-1.374	-687	-2.061	135.341
abr-26	57	100%	23,73	1,01	24,07	137.402	0	0	0	137.402	0	0	-0	-0	0	-1.374	-687	-2.061	135.341
mai-26	58	100%	23,73	1,02	24,09	137.539	0	0	0	137.539	0	0	-0	-0	0	-1.375	-688	-2.063	135.476
jun-26	59	100%	23,73	1,02	24,09	137.539	0	0	0	137.539	0	0	-0	-0	0	-1.375	-688	-2.063	135.476
jul-26	60	100%	23,73	1,02	24,09	137.539	0	0	0	137.539	0	0	-0	-0	0	-1.375	-688	-2.063	135.476
ago-26	61	100%	23,73	1,02	24,11	137.637	0	0	0	137.637	0	0	-0	-0	0	-1.376	-688	-2.065	135.572
set-26	62	100%	23,73	1,02	24,11	137.637	0	0	0	137.637	0	0	-0	-0	0	-1.376	-688	-2.065	135.572
out-26	63	100%	23,73	1,02	24,11	137.637	0	0	0	137.637	0	0	-0	-0	0	-1.376	-688	-2.065	135.572
nov-26	64	100%	23,73	1,02	24,11	137.637	0	0	0	137.637	0	0	-0	-0	0	-1.376	-688	-2.065	135.572
dez-26	65	100%	23,73	1,02	24,11	137.637	0	0	0	137.637	0	0	-0	-0	0	-1.376	-688	-2.065	135.572
jan-27	66	100%	23,73	1,02	24,11	137.637	0	0	0	137.637	0	0	-0	-0	0	-1.376	-688	-2.065	135.572
fev-27	67	86%	23,73	1,02	24,13	118.086	0	0	0	118.086	0	0	-16.313	-5.359	0	-1.181	-590	-23.443	94.643
mar-27	68	86%	23,73	1,02	24,13	118.086	0	0	0	118.086	0	0	-16.313	-5.359	0	-1.181	-590	-23.443	94.643
abr-27	69	86%	23,73	1,02	24,13	118.086	0	0	0	118.086	0	0	-16.313	-5.359	0	-1.181	-590	-23.443	94.643
mai-27	70	71%	23,73	1,02	24,16	98.536	0	0	0	98.536	0	0	-32.626	-10.717	0	-985	-493	-44.822	53.714
jun-27	71	71%	23,73	1,02	24,16	98.536	0	0	0	98.536	0	0	-32.626	-10.717	0	-985	-493	-44.822	53.714
jul-27	72	71%	23,73	1,02	24,16	98.536	0	0	0	98.536	0	0	-32.626	-10.717	0	-985	-493	-44.822	53.714
ago-27	73	71%	23,73	1,02	24,31	99.128	0	-19.826	0	79.302	0	0	-32.626	-10.717	0	-793	-397	-44.533	34.769
set-27	74	71%	23,73	1,02	24,31	99.128	0	-19.826	0	79.302	0	0	-32.626	-10.717	0	-793	-397	-44.533	34.769
out-27	75	71%	23,73	1,02	24,31	99.128	0	-19.826	0	79.302	0	0	-32.626	-10.717	0	-793	-397	-44.533	34.769
nov-27	76	71%	23,73	1,03	24,40	99.525	0	-19.905	0	79.620	-19.905	0	-32.626	-10.717	0	-597	-299	-64.144	15.475
dez-27	77	71%	23,73	1,03	24,40	99.525	0	-19.905	0	79.620	0	0	-32.626	-10.717	0	-796	-398	-44.538	35.082
jan-28	78	71%	23,73	1,03	24,40	99.525	0	-19.905	0	79.620	0	0	-32.626	-10.717	0	-796	-398	-44.538	35.082
fev-28	79	71%	23,73	1,03	24,50	99.922	0	-19.984	0	79.937	-19.984	0	-32.626	-10.717	0	-600	-300	-64.227	15.710
mar-28	80	71%	23,73	1,03	24,50	99.922	0	-19.984	0	79.937	0	0	-32.626	-10.717	0	-799	-400	-44.543	35.395
abr-28	81	71%	23,73	1,03	24,50	99.922	0	-19.984	0	79.937	0	0	-32.626	-10.717	0	-799	-400	-44.543	35.395
mai-28	82	71%	23,73	1,04	24,60	100.319	0	-20.064	0	80.255	-20.064	0	-32.626	-10.717	0	-602	-301	-64.310	15.945
jun-28	83	71%	23,73	1,04	24,60	100.319	0	-20.064	0	80.255	0	0	-32.626	-10.717	0	-803	-401	-44.548	35.707
jul-28	84	71%	23,73	1,04	24,60	100.319	0	-20.064	0	80.255	0	0	-32.626	-10.717	0	-803	-401	-44.548	35.707
ago-28	85	71%	23,73	1,04	24,74	100.917	0	-20.183	0	80.734	-20.183	0	-32.626	-10.717	0	-606	-303	-64.435	16.298
set-28	86	71%	23,73	1,04	24,74	100.917	0	-20.183	0	80.734	0	0	-32.626	-10.717	0	-807	-404	-44.555	36.179
out-28	87	71%	23,73	1,04	24,74	100.917	0	-20.183	0	80.734	0	0	-32.626	-10.717	0	-807	-404	-44.555	36.179
nov-28	88	86%	23,73	1,04	24,78	121.262	0	-20.210	0	101.051	-20.210	0	-16.313	-5.359	0	-808	-404	-43.095	57.957
dez-28	89	86%	23,73	1,04	24,78	121.262	0	-20.210	0	101.051	0	0	-16.313	-5.359	0	-1.011	-505	-23.188	77.864
jan-29	90	86%	23,73	1,04	24,78	121.262	0	-20.210	0	101.051	0	0	-16.313	-5.359	0	-1.011	-505	-23.188	77.864
fev-29	91	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	-20.229	0	121.377	-20.229	0	-0	-0	0	-1.011	-506	-21.747	99.630
mar-29	92	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	-20.229	0	121.377	0	0	-0	-0	0	-1.214	-607	-1.821	119.556
abr-29	93	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	-20.229	0	121.377	0	0	-0	-0	0	-1.214	-607	-1.821	119.556
mai-29	94	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	-20.229	0	-0	-0	0	-1.214	-607	-22.050	119.556
jun-29	95	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
jul-29	96	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
ago-29	97	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
set-29	98	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
out-29	99	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
nov-29	100	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
dez-29	101	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
jan-30	102	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
fev-30	103	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
mar-30	104	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
abr-30	105	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
mai-30	106	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
jun-30	107	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
jul-30	108	100%	23,73	1,05	24,80	141.606	0	0	0	141.606	0	0	-0	-0	0	-1.416	-708	-2.124	139.482
ago-30	109	100%	23,73	1,05	24,91	142.216	0	0	0	142.216	0	0	-0	-0	0	-1.422	-711	-2.133	140.083
set-30	110	100%	23,73	1,05	24,91	142.216	0	0	0	142.216	0	0	-0	-0	0	-1.422	-711	-2.133	140.083
out-30	111	100%	23,73	1,05	24,91	142.216	0	0	0	142.216	0	0	-0	-0	0	-1.422	-711	-2.133	140.083
nov-30	112	100%	23,73	1,05	25,02	142.827	0	0	0	142.827	0	0	-0	-0	0	-1.428	-714	-2.142	140.684
dez-30	113	100%	23,73	1,05	25,02	142.827	0	0	0	142.827	0	0	-0	-0	0	-1.428	-714	-2.142	140.684
jan-31	114	100%	23,73	1,05	25,02	142.827	0	0	0	142.827	0	0	-0	-0	0	-1.428	-714	-2.142	140.684
fev-31	115	100%	23,73	1,06	25,12	143.437	0	0	0	143.437	0	0	-0	-0	0	-1.434	-717	-2.152	141.286
mar-31	116	100%	23,73	1,06	25,12	143.437	0	0	0	143.437	0	0	-0	-0	0	-1.434	-717	-2.152	141.286
abr-31	117	100%	23,73	1,06	25,12	143.437	0	0	0	143.437	0	0	-0	-0	0	-1.434	-717	-2.152	141.286
mai-31	118	100%	23,73	1,06	25,23	144.048	0	0	0	144.048	0	0	-0	-0	0	-1.440	-720	-2.161	141.887
jun-31	119	100%	23,73	1,06	25,23	144.048	0	0	0	144.048	0	0	-0	-0	0	-1.440	-720	-2.161	141.887
jul-31	120	100%	23,73	1,06	25,23	144.048	0	0	16.909.933	17.053.981	0	-676.397	-0	-0	0	-1.440	-720	-678.558	16.375.423

DocuSign Envelope ID: BEE86FC7-AA32-47D3-8FC7-5E2354D74F3C

ANEXO D – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tamanho e quantidade de documentos recebidos, deixaremos de anexá-los neste relatório.

Em caso de necessidade, os mesmos se encontram em nossos arquivos para consulta.