

São Paulo, 15 de julho de 2019

Safra Asset

Avenida Paulista, nº 2.150 – 12º andar – São Paulo/SP

A/C

Iago Silva Freire Alvarenga

Real Estate

***REF: Prédio comercial localizado na Av.
Paulista, 2.064 – Cerqueira César – São Paulo
/ SP***

Atendendo à solicitação do SAFRA ASSET, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** de forma objetiva e imparcial.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

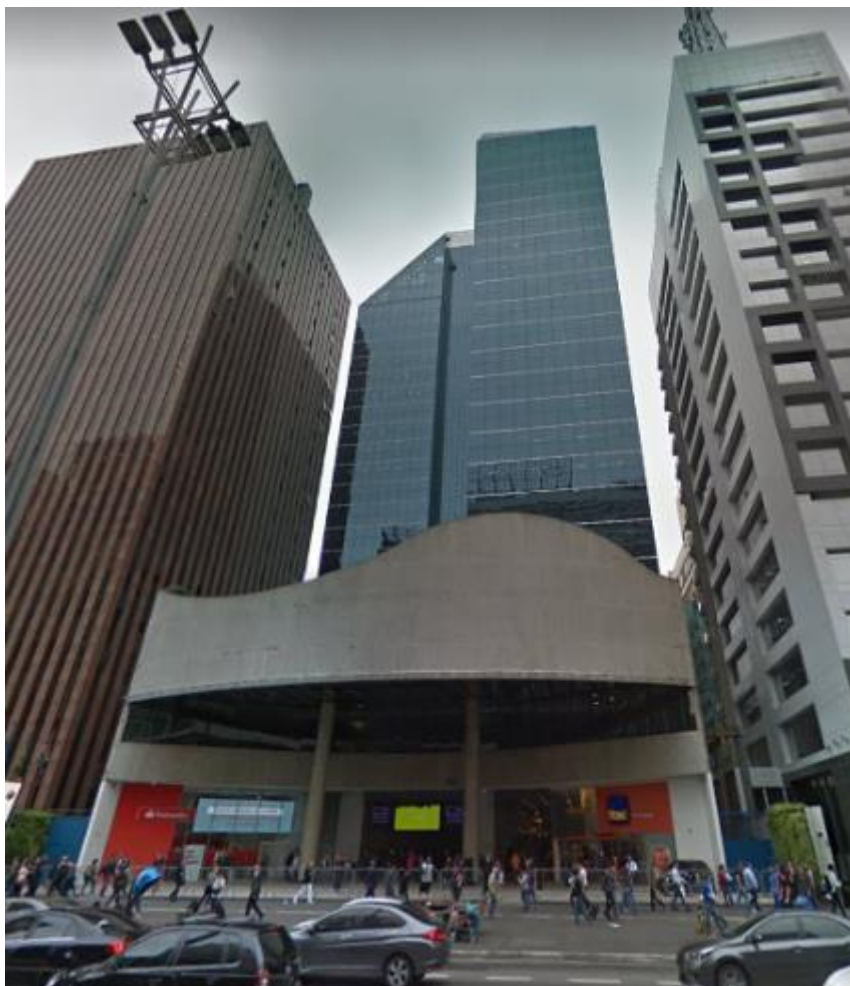
Atenciosamente,



Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL





LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: 19_28846

**Av. Paulista, 2064 – Cerqueira César
São Paulo / SP**

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII

(CNPJ/MF N° 13.371.132/0001-71)

REPRESENTADO POR

BANCO J SAFRA

Data-base: julho de 2019

SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO.....	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos.....	9
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
4.2.1. Terreno.....	13
4.2.2. Construção	14
4.2.3. Reportagem Fotográfica.....	16
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	22
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	23
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	26
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	26
7.1.1. Valor de Mercado de Locação.....	28
7.2. VALOR JUSTO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	29
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	32
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	33
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....	37

SUMÁRIO

INTERESSADO	SAFRA ASSET
PROPRIETÁRIO	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	Edifício Paulista
TIPOLOGIA	Comercial - Prédio Inteiro

OBJETO	Endereço	Avenida Paulista, 2.064	
	Bairro	Cerqueira César	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Área de Terreno	6.541,00 m ²	
	Área Bruta Locável	26.206,20 m ²	
	Área Privativa	22.489,20 m ²	
	Vagas Garagem	417	
	Idade do Imóvel	10 anos	
DATA VISTORIA	04/07/2019	DATA BASE	julho-2019
TELEFONE	-	ACOMPANHANTE	Daniel Amaro

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 408.690.000,00	Quatrocentos e Oito Milhões Seiscentos e Noventa Mil Reais
-------------------------------	-----------------------------	---------------------------	---

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII (CNPJ/MF N° 13.371.132/0001-71), representado por **BANCO J SAFRA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um edifício comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda** (*Fair Value*), na data-base julho de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas e a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram 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.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Quadro de Áreas

Área de Terreno:	6.541,00 m ²
Área Bruta Locável:	26.206,20 m ²
Nº de Vagas:	417
Data de Emissão:	2019
Observação:	-

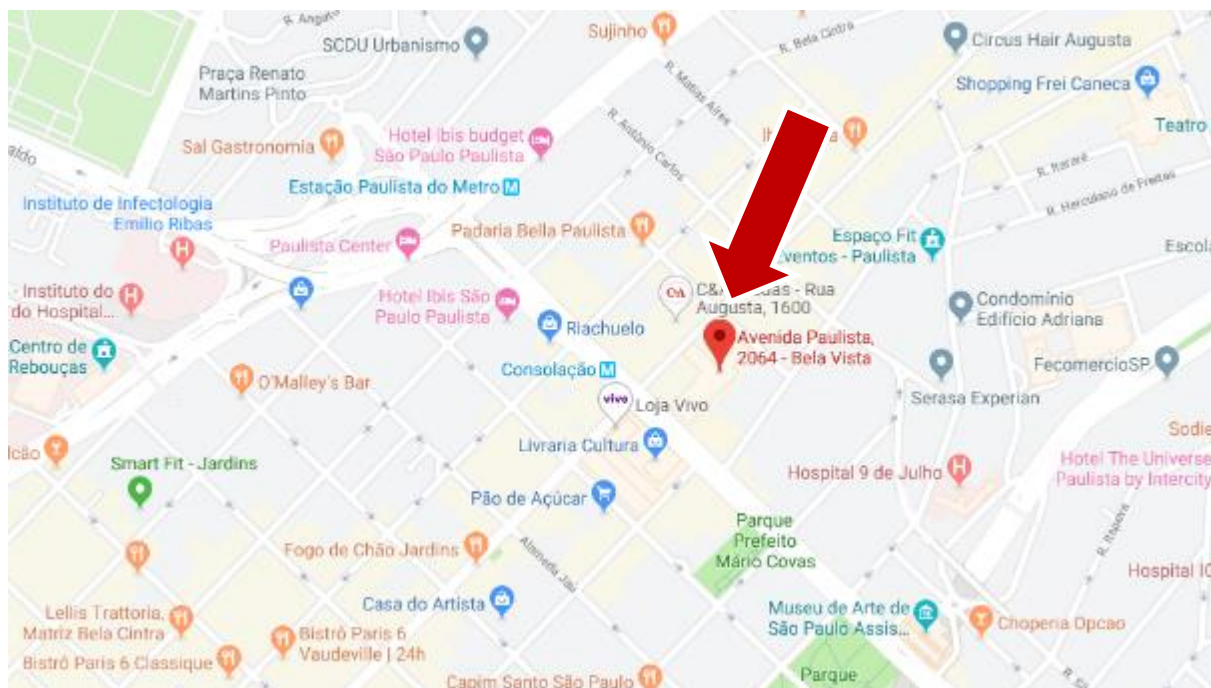
Resumo de Locação

Área Bruta Locável:	26.206,20 m ²
Total de locatários:	9
Total de contratos:	16
Valor Líquido de Locação:	R\$ 2.398.482,53
Data-base:	Julho/2019

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:

- ✓ 260 m da Estação Consolação do Metrô;
- ✓ 550 m do Hospital 9 de Julho;
- ✓ 650 m do MASP – Museu de Arte de São Paulo.

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-Alto
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de Shopping center / transporte público / estação de metrô/ hospitais
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

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

FOTOS DE ACESSOS



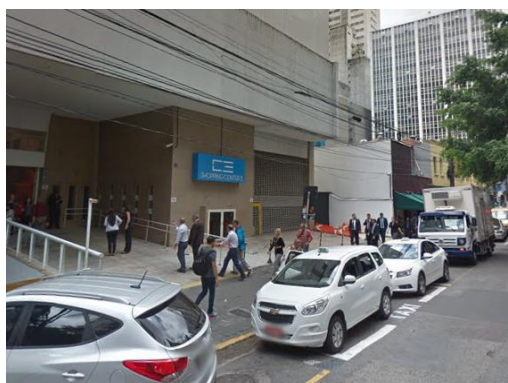
Avenida Paulista



Avenida Paulista



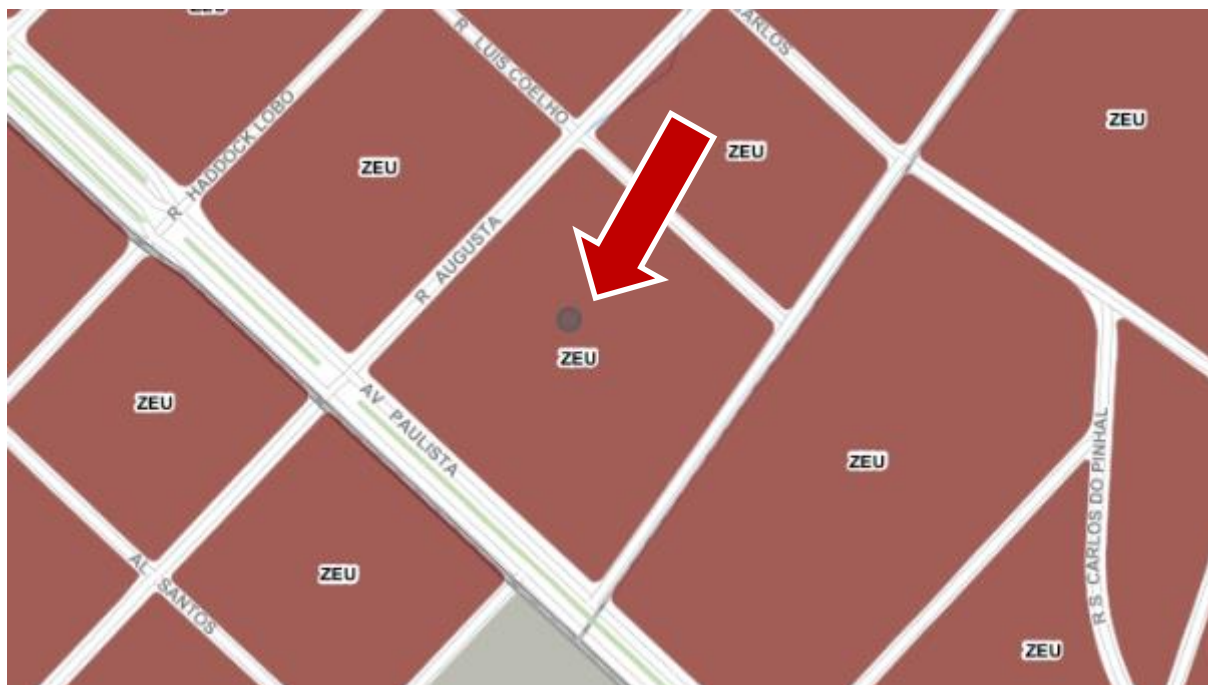
Rua Luís Coelho



Rua Luís Coelho

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação		
Lei nº 16.402, de 22 de Março de 2016 - Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico		
Zona de Uso - Descrição		
ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana		
T.O. (Taxa de Ocupação)		
70%		
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	1,0
	Máximo	4,0
Gabarito		
-		
Lote Mínimo		
1.000,00 m ²		
Principais Usos Permitidos		
Residencial, Comercial e Industrial		
Principais Usos Vetados		
-		
Outros		

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

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

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m²)	ABL (m²)	Área privativa (m²)	Vagas de Garagem
Info cliente	6.541,00	26.206,20	22.489,21	417
ADOTADA EM CÁLCULO	n/a	26.206,20	n/a	n/a

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

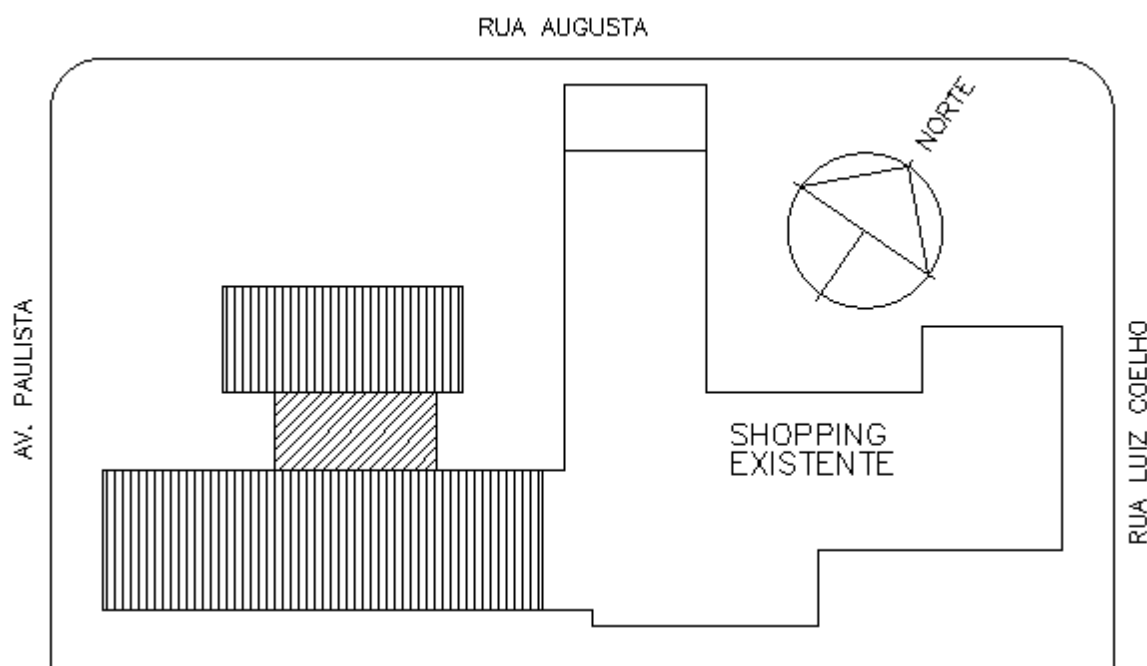
Para efeito de cálculo, foi considerada a Área Bruta Locável, conforme demonstrado abaixo:

Andar	Locatário	ABL (m²)
Cinelândia	ISCP - SOCIEDADE EDUCACIONAL LTDA.	632,39
6º e parte do 7º	ISCP - SOCIEDADE EDUCACIONAL LTDA.	2.050,98
Jardim, 1º e 2º	HOSPITAL ALBERT EINSTEIN	4.512,82
20º	HOSPITAL ALBERT EINSTEIN	878,49
3º e 4º	EQUINIX	2.413,86
Parte do 5º	CCEE	362,88
9º ao 11º	CCEE	3.620,79
parte do 5º	PRUDENTIAL	846,25
parte do 7º	OLX	362,88
8º	OLX	1.206,93
12º	REGUS	1.206,93
13º	VALID	1.206,93
14º ao 19º	CEF	6.904,07
ÁREA TOTAL		26.206,20

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um edifício comercial localizado acima do Shopping Center 3. O imóvel é composto por 22 pavimentos.

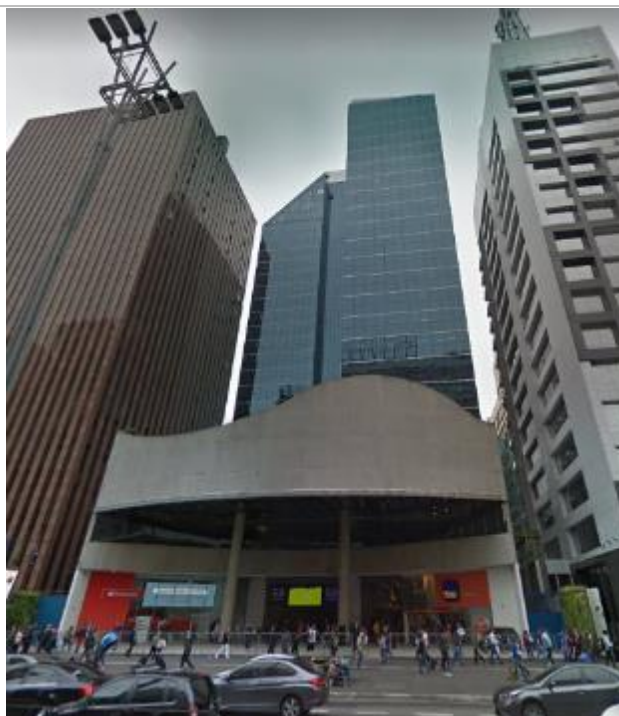
4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	Aproximadamente 42,00m – Avenida Paulista
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	2
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por paredes de alvenaria

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo
Nº de Pavimentos	22 pavimentos
Pé Direito	Entre 2,70m e 5,00m
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Telha metálica
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Pele de Vidro
Esquadrias e Vidros	Metálico
	Vidro temperado
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	10 anos
Vida Útil Remanescente	50 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

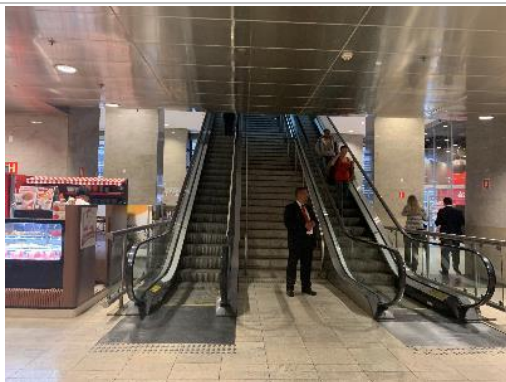
Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Garagens	Cimentado	Massa com pintura	Laje de concreto aparente
Lobby de entrada, recepção e hall de elevadores	Cerâmica	Massa com pintura / Cerâmica	Gesso
Área privativa dos escritórios	Cerâmica	Massa com pintura	Fibra mineral
Áreas comuns dos andares	Cerâmica	Massa com pintura	Gesso
Administração	Cerâmica	Massa com pintura	Gesso
Auditório	Carpete	Divisória acústica	Gesso
Sala de reunião	Carpete	Divisória acústica	Gesso
Sanitários / Vestiários	Cerâmica	Azulejo	Gesso
Copa	Cerâmica	Azulejo	Gesso

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	- São 10 elevadores no total, sendo 8 sociais, 1 de serviço e 1 de emergência; 2 Escadas pressurizadas de emergência; - Escada rolante para acesso à recepção.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	- Circuito de TV e catracas de controle de acesso. - CFTV - Portas rápidas com acionamento elétrico
Hidráulica	Abastecimento a partir de poço artesiano com bombeamento.
Sistema de Prevenção de Incêndio	- Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo com bombeamento por gravidade; - 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.
Gerador	2 geradores que atende integralmente todo o complexo.
Ar Condicionado	Ar condicionado individual tipo K7.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Escada rolante de acesso ao edifício



Recepção



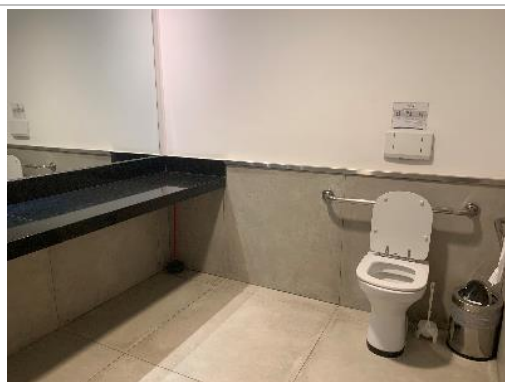
Catracas



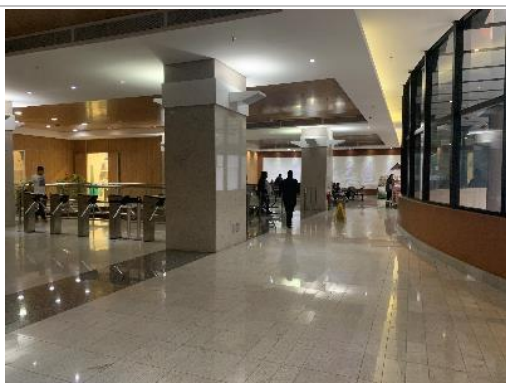
Copa



Sanitários PNE



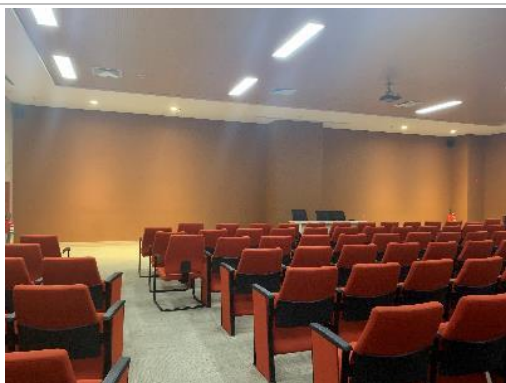
Sanitários PNE



Área de circulação



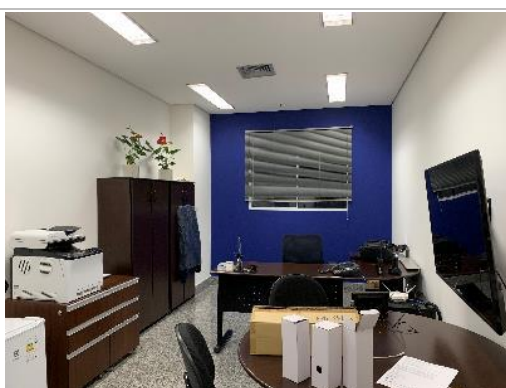
Sala de reunião



Auditório



Hall de elevadores



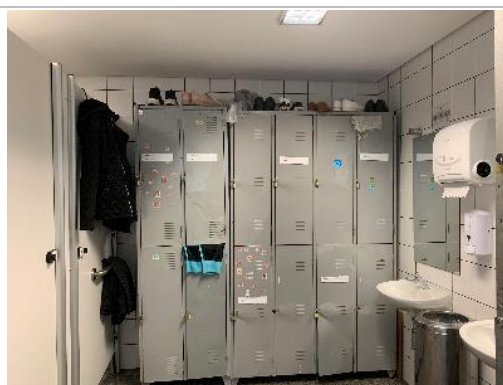
Sala da administração



Sala da segurança



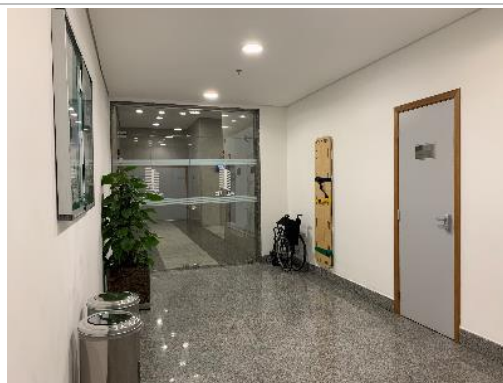
Copa



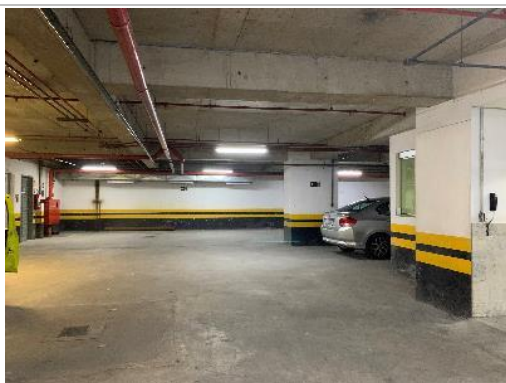
Vestiários



Vestiários



Hall da administração



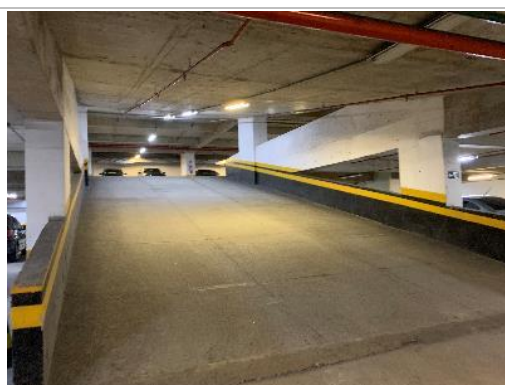
3º Subsolo



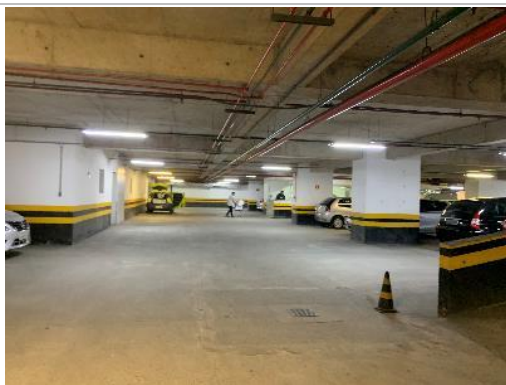
Subsolos – Hall de elevadores



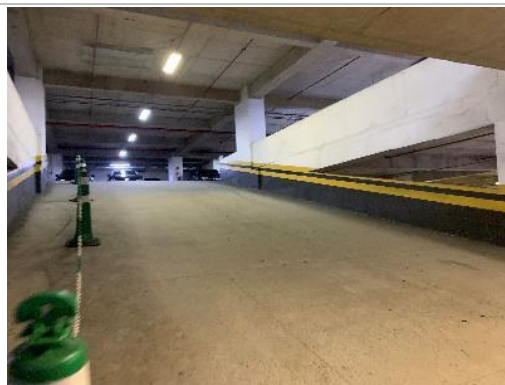
Subsolos – Hall de elevadores e torniquete



Subsolos – Rampa de acesso aos demais pavimentos



2º Subsolo



Subsolos – Rampa de acesso aos demais pavimentos



1º Subsolo



Painéis de energia



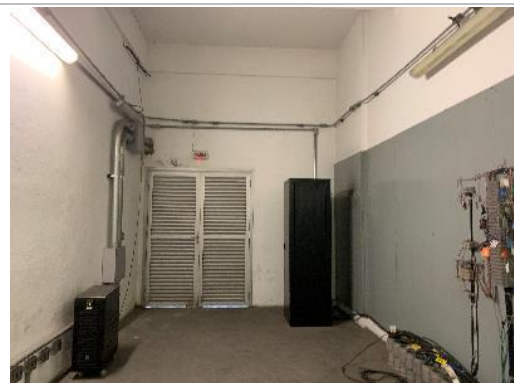
Quadros de energia



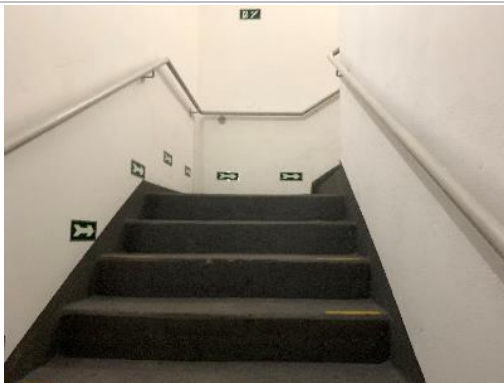
Sala de geradores



Sala de exaustores



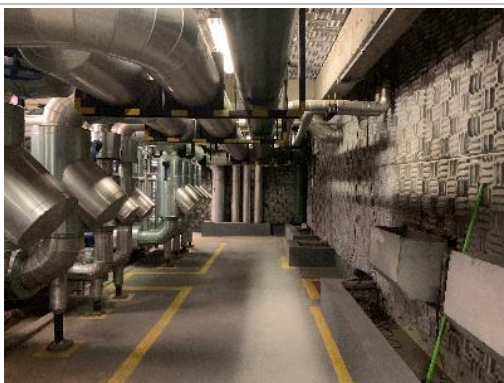
Sala de telefonia



Escada de emergência



Central de água gelada



Bombas



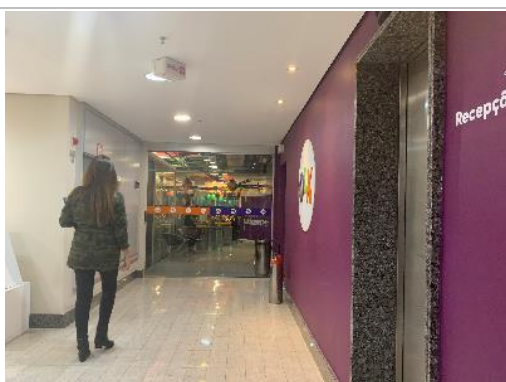
Escada de emergência – rota de fuga



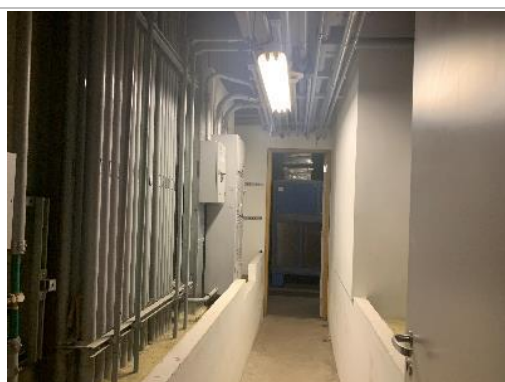
Central de água gelada somente do Albert Einstein



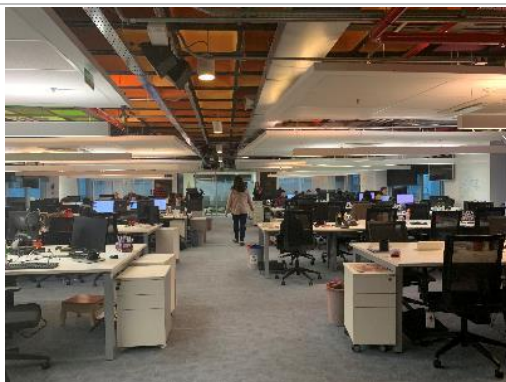
Área comum do conjunto



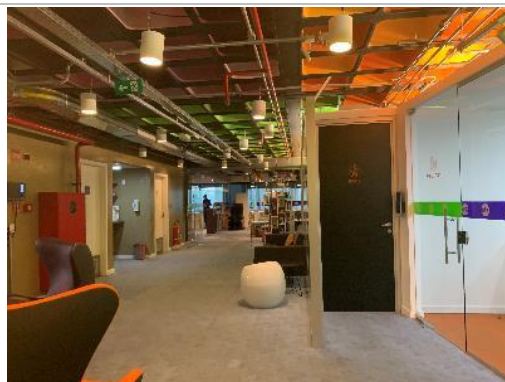
Área comum do conjunto



Área técnica por conjunto



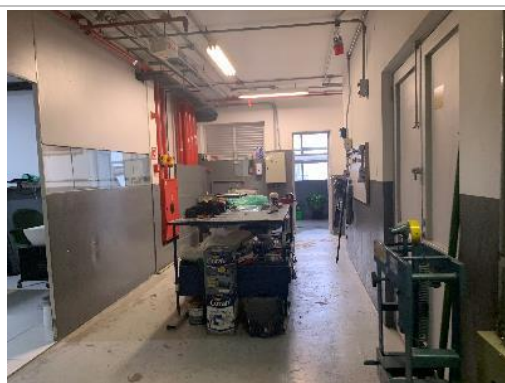
Vista dos conjuntos



Vista dos conjuntos



Sanitários



Manutenção



Área técnica do edifício



Exaustores



Casa de bombas destinada a incêndio



Cobertura



Vista para a Avenida Paulista



Elevadores de acesso pelo shopping

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Paulo / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	1.522,99 km ²	1.522,99 km ²	1.537,86 km ²
População	11.244.369 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
PIB	R\$ 443.600.101,65	R\$ 443.600.101,65	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 39.450,87	R\$ 39.450,87	R\$ 20.241,49
IDH	0,805	0,81	0,659

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	Média
Demanda	Média	Para Venda	Média
Absorção	Média	Vocação	Comercial
Desempenho Geral	Média		

Análise de SWOT	
Pontos Fortes: ✓ Bom estado de conservação; ✓ Estacionamento; ✓ Boa Localização e Acesso.	Pontos Fracos: ✓ Não observado.
Oportunidades: ✓ Interligação com o Shopping Center 3; ✓ Imóvel 100% ocupado com contratos longos.	Ameaças: ✓ Não observado.

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 obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	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** ou **Inferência Estatística**:

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

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

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

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

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

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

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

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

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 padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Escritório Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
Escritório Superior com elevador	2,052	2,286	2,520

Fator 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.

Fator 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%

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no 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)	99,03	116,50	133,98

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

O valor do imóvel pela área privativa será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 116,50
A = Área privativa (m²)	1.067,52 m²
V = Valor Total	R\$ 124.367,97

O valor unitário apresentado é referente à área privativa do imóvel. Para efeito de cálculo, foi considerada a **Área Bruta Locável (ABL)** do avaliando, totalizando o valor unitário de **R\$ 103,04/m²**.

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

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

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

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **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:** conforme informações do cliente, todos os locatários têm direito a revisional para valor de mercado, exceto 3 contratos.
- **Valor de locação para novos contratos:** R\$103,00/m² de ABL, de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo para os conjuntos.
- **Revisional:** Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses. Para 3 contratos, terão o prazo de 120 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Vacância após 1º contrato:** 4 meses.
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Carência após 1º contrato:** 2 meses.
- **Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam

reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1,50% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.

- **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%.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 4% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 23,34/m² de ABL, conforme média praticada no imóvel.
- **IPTU:** R\$ 9,19/m² de ABL, conforme carnê IPTU 2019.
- **Inadimplência Constante:** 0,3% sobre receita de locação.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita.
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 7,50% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Fluxo Caixa Descontado)	R\$ 408.690.000,00	Quatrocentos e Oito Milhões Seiscentos e Noventa Mil Reais
-----------------------------------	-----------------------------	---------------------------	---

Edifício Paulista

	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas			31.970.198	32.900.589	28.639.395	29.262.970	25.052.292	32.527.313	32.821.262	28.707.051	29.781.303	26.108.949	297.771.322
Receita de Locação			33.367.143	34.284.162	30.799.226	31.103.334	28.617.405	33.604.949	33.898.898	31.124.250	32.228.397	30.270.748	319.298.512
Desconto de locação			-1.396.945	-1.383.573	-1.223.244	-1.077.636	-1.077.636	-1.077.636	-1.077.636	-1.077.636	-1.077.636	-987.833	-11.457.412
Carência			0	0	-936.587	-762.728	-2.487.477	0	0	-1.339.563	-1.369.458	-3.173.965	-10.069.778
Total de receitas			-572.284	-589.031	-1.559.402	-1.426.345	-3.142.980	-582.312	-587.603	-2.216.524	-1.915.798	-3.690.669	-16.282.946
Comissão de locação			0	0	-468.294	-381.364	-1.243.738	0	0	-669.781	-547.783	-1.723.928	-5.034.889
Condomínio			0	0	-421.317	-379.045	-1.057.487	0	0	-745.320	-602.795	-1.098.495	-4.304.460
IPTU			0	0	-165.891	-149.247	-416.380	0	0	-293.466	-237.347	-432.527	-1.694.858
Inadimplência			-95.911	-98.702	-84.513	-86.645	-71.426	-97.582	-98.464	-85.189	-88.509	-73.155	-880.095
FRA			-316.522	-325.826	-278.531	-285.636	-234.906	-322.093	-325.033	-280.785	-291.849	-240.639	-2.901.819
Gestão de contratos			-159.851	-164.503	-140.856	-144.408	-119.043	-162.637	-164.106	-141.982	-147.515	-121.925	-1.466.825
PIS / COFINS			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSLL			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR locação			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita líquida operacional			31.397.915	32.311.558	27.079.993	27.836.626	21.909.313	31.945.001	32.233.659	26.490.527	27.865.505	22.418.280	281.488.376
Valor de Venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	473.011.022	473.011.022
Comissão de venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	-18.920.441	-18.920.441
Valor residual			0	0	0	0	0	0	0	0	0	454.090.581	454.090.581
VPL (Valor Presente)													
Fluxo de caixa			31.397.915	32.311.558	27.079.993	27.836.626	21.909.313	31.945.001	32.233.659	26.490.527	27.865.505	476.508.861	735.578.957
Fluxo de caixa acumulado			31.397.915	63.709.473	90.789.466	118.626.092	140.535.404	172.480.405	204.714.065	231.204.592	259.070.096	735.578.957	735.578.957

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 408.690.000,00	Quatrocentos e Oito Milhões Seiscentos e Noventa Mil Reais
-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------	---

Binswanger Brazil
CREA: 494866



Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048



Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Áreas	Construções				Contato	
		Área privativa (m²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Telefone
Aval.	Avenida Paulista, 2064	1.067,52 m²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (+)	-	-
1	Avenida Paulista, 1294	470,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	escritório médio c/ elev (+)	Display	(11) 3284-5199
2	Avenida Paulista, 402	400,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	escritório médio c/ elev (+)	Display	(11) 3284-5199
3	Avenida Paulista, 283	516,00 m²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (+)	Suzy Godoy	(11) 3284-5199
4	Avenida Paulista, 500	898,00 m²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório médio c/ elev (+)	Display	(11) 3284-5199
5	Avenida Paulista, 1374	1.780,00 m²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (+)	SiiLa	(11) 3046-9595
6	Avenida Pauslita, 901	1.153,00 m²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (+)	SiiLa	(11) 3046-9595

Cálculo

Item	Área privativa (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)			Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Padrão	Depreciação	Fator final	
					OK	OK		
1	470,00 m²	R\$ 42.300,00	0,90	R\$ 81,00/m²	1,188	1,182	1,370	R\$ 110,96/m²
2	400,00 m²	R\$ 35.613,00	0,90	R\$ 80,13/m²	1,188	1,182	1,370	R\$ 109,77/m²
3	516,00 m²	R\$ 62.529,00	0,90	R\$ 109,06/m²	1,000	1,000	1,000	R\$ 109,06/m²
4	898,00 m²	R\$ 89.822,00	0,90	R\$ 90,02/m²	1,188	1,000	1,188	R\$ 106,97/m²
5	1.780,00 m²	R\$ 287.274,20	0,90	R\$ 145,25/m²	1,000	1,000	1,000	R\$ 145,25/m²
6	1.153,00 m²	R\$ 149.890,00	0,90	R\$ 117,00/m²	1,000	1,000	1,000	R\$ 117,00/m²

Homogeneização (Fatores)

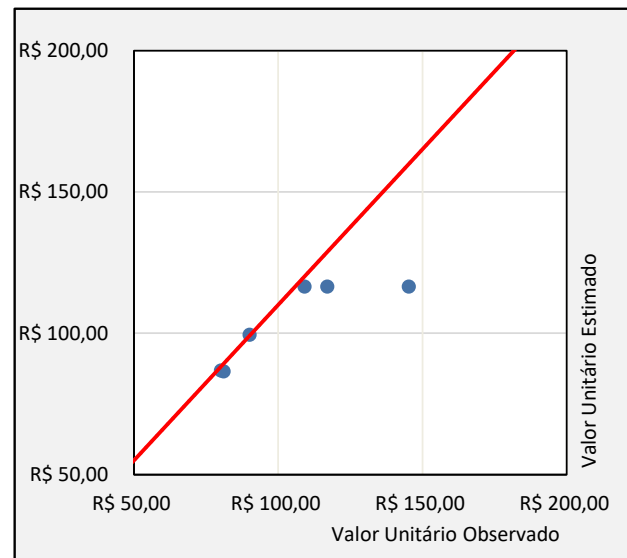
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	6
Graus de liberdade:	5
tc (tabelado):	1,476
Amplitude:	R\$ 17,46/m ²
Limite inferior:	R\$ 107,77/m ²
Média:	R\$ 116,50/m ²
Limite superior:	R\$ 125,23/m ²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R\$ 106,97/m ²
Valor máximo:	R\$ 145,25/m ²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R\$ 99,03/m ²
Média: R\$ 116,50/m²	
Limite superior:	R\$ 133,98/m ²

Situação paradigma
Área construída: 1.067,52 m ²
Idade: 10 anos
Vida útil: 60 anos
Padrão: max
Conservação: b - entre novo e regular

Média Saneada
Limite inferior (-30%): R\$ 81,55/m ²
Média: R\$ 116,50/m ²
Limite superior (+30%): R\$ 151,45/m ²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau											
		III		Pontos (3)		II		Pontos (2)		I		Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		2		Adoção de situação paradigma		1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12		3		5		2	✓	3		1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo		3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas		2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados		1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		3		0,50 a 2,00		2	✓	0,40 a 2,50*		1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

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

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

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III
-------------------------------	----------------	--------------------------	-----------------

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



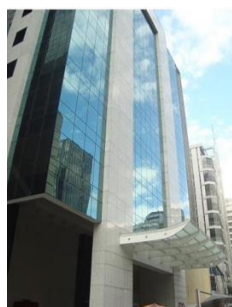
Elemento 1



Elemento 2



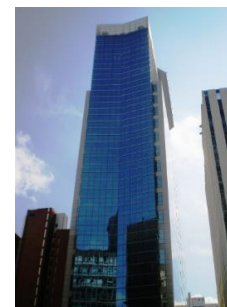
Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6

ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Consolidado																
Período			Receita					Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contratos	Total de despesas	Total Operacional
2019	jul-19	0	100%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	ago-19	1	100%	2.767.940	-116.412	0	2.651.528	0	0	0	0	-7.955	-26.250	-13.258	-47.462	2.604.065
2019	set-19	2	100%	2.767.940	-116.412	0	2.651.528	0	0	0	0	-7.955	-26.250	-13.258	-47.462	2.604.065
2019	out-19	3	100%	2.776.858	-116.412	0	2.660.446	0	0	0	0	-7.981	-26.339	-13.302	-47.623	2.612.823
2019	nov-19	4	100%	2.776.858	-116.412	0	2.660.446	0	0	0	0	-7.981	-26.339	-13.302	-47.623	2.612.823
2019	dez-19	5	100%	2.794.834	-116.412	0	2.678.422	0	0	0	0	-8.035	-26.519	-13.392	-47.947	2.630.475
2020	jan-20	6	100%	2.794.834	-116.412	0	2.678.422	0	0	0	0	-8.035	-26.519	-13.392	-47.947	2.630.475
2020	fev-20	7	100%	2.794.834	-116.412	0	2.678.422	0	0	0	0	-8.035	-26.519	-13.392	-47.947	2.630.475
2020	mar-20	8	100%	2.769.520	-116.412	0	2.653.108	0	0	0	0	-7.959	-26.266	-13.266	-47.491	2.605.617
2020	abr-20	9	100%	2.769.520	-116.412	0	2.653.108	0	0	0	0	-7.959	-26.266	-13.266	-47.491	2.605.617
2020	mai-20	10	100%	2.769.520	-116.412	0	2.653.108	0	0	0	0	-7.959	-26.266	-13.266	-47.491	2.605.617
2020	jun-20	11	100%	2.792.242	-116.412	0	2.675.830	0	0	0	0	-8.027	-26.493	-13.379	-47.900	2.627.930
2020	jul-20	12	100%	2.792.242	-116.412	0	2.675.830	0	0	0	0	-8.027	-26.493	-13.379	-47.900	2.627.930
2020	ago-20	13	100%	2.792.242	-116.412	0	2.675.830	0	0	0	0	-8.027	-26.493	-13.379	-47.900	2.627.930
2020	set-20	14	100%	2.792.242	-116.412	0	2.675.830	0	0	0	0	-8.027	-26.493	-13.379	-47.900	2.627.930
2020	out-20	15	100%	2.792.242	-116.412	0	2.675.830	0	0	0	0	-8.027	-26.493	-13.379	-47.900	2.627.930
2020	nov-20	16	100%	2.826.919	-116.412	0	2.710.507	0	0	0	0	-8.132	-26.840	-13.553	-48.524	2.661.983
2020	dez-20	17	100%	2.905.745	-116.412	0	2.789.333	0	0	0	0	-8.368	-27.628	-13.947	-49.943	2.739.390
2021	jan-21	18	100%	2.905.745	-116.412	0	2.789.333	0	0	0	0	-8.368	-27.628	-13.947	-49.943	2.739.390
2021	fev-21	19	100%	2.905.745	-116.412	0	2.789.333	0	0	0	0	-8.368	-27.628	-13.947	-49.943	2.739.390
2021	mar-21	20	100%	2.905.745	-116.412	0	2.789.333	0	0	0	0	-8.368	-27.628	-13.947	-49.943	2.739.390
2021	abr-21	21	100%	2.905.745	-116.412	0	2.789.333	0	0	0	0	-8.368	-27.628	-13.947	-49.943	2.739.390
2021	mai-21	22	100%	2.905.745	-116.412	0	2.789.333	0	0	0	0	-8.368	-27.628	-13.947	-49.943	2.739.390
2021	jun-21	23	100%	2.926.528	-116.412	0	2.810.115	0	0	0	0	-8.430	-27.836	-14.051	-50.317	2.759.798
2021	jul-21	24	100%	2.719.516	-103.040	0	2.616.476	0	0	0	0	-7.849	-25.900	-13.082	-46.832	2.569.645
2021	ago-21	25	100%	2.719.516	-103.040	0	2.616.476	0	0	0	0	-7.849	-25.900	-13.082	-46.832	2.569.645
2021	set-21	26	83%	2.254.696	-103.040	0	2.151.656	0	-105.329	-41.473	-6.455	-21.252	-10.758	-185.267	1.966.389	
2021	out-21	27	83%	2.254.696	-103.040	0	2.151.656	0	-105.329	-41.473	-6.455	-21.252	-10.758	-185.267	1.966.389	
2021	nov-21	28	83%	2.254.696	-103.040	0	2.151.656	0	-105.329	-41.473	-6.455	-21.252	-10.758	-185.267	1.966.389	
2021	dez-21	29	83%	2.254.696	-103.040	0	2.151.656	0	-105.329	-41.473	-6.455	-21.252	-10.758	-185.267	1.966.389	
2022	jan-22	30	100%	2.722.989	-103.040	-468.294	2.151.656	0	0	0	0	-6.455	-21.252	-10.758	-38.465	2.113.191
2022	fev-22	31	100%	2.722.989	-103.040	-468.294	2.151.656	0	0	0	0	-6.455	-21.252	-10.758	-38.465	2.113.191
2022	mar-22	32	100%	2.722.989	-103.040	0	2.619.949	-468.294	0	0	0	-6.455	-21.252	-10.758	-506.758	2.113.191
2022	abr-22	33	100%	2.722.989	-103.040	0	2.619.949	0	0	0	0	-7.860	-25.934	-13.100	-46.894	2.573.055
2022	mai-22	34	100%	2.722.989	-103.040	0	2.619.949	0	0	0	0	-7.860	-25.934	-13.100	-46.894	2.573.055
2022	jun-22	35	100%	2.722.989	-103.040	0	2.619.949	0	0	0	0	-7.860	-25.934	-13.100	-46.894	2.573.055
2022	jul-22	36	100%	2.722.989	-89.803	0	2.633.186	0	0	0	0	-7.900	-26.067	-13.166	-47.132	2.586.054
2022	ago-22	37	100%	2.722.989	-89.803	0	2.633.186	0	0	0	0	-7.900	-26.067	-13.166	-47.132	2.586.054
2022	set-22	38	100%	2.722.989	-89.803	0	2.633.186	0	0	0	0	-7.900	-26.067	-13.166	-47.132	2.586.054
2022	out-22	39	100%	2.722.989	-89.803	0	2.633.186	0	0	0	0	-7.900	-26.067	-13.166	-47.132	2.586.054
2022	nov-22	40	91%	2.477.175	-89.803	0	2.635.999	0	0	0	0	-7.908	-26.095	-13.180	-47.183	2.586.816
2022	dez-22	41	91%	2.477.175	-89.803	0	2.635.999	0	-56.339	-22.183	-7.162	-23.609	-11.937	-121.231	2.266.141	
2022	jan-23	42	86%	2.354.332	-89.803	0	2.264.529	0	-84.509	-33.275	-6.794	-22.380	-11.323	-158.281	2.106.248	
2023	fev-23	43	86%	2.354.332	-89.803	0	2.264.529	0	-84.509	-33.275	-6.794	-22.380	-11.323	-158.281	2.106.248	
2023	mar-23	44	95%	2.611.382	-89.803	-254.243	2.267.336	0	-28.170	-61.092	-6.802	-22.408	-11.337	-79.808	2.187.528	
2023	abr-23	45	100%	2.738.503	-89.803	-381.364	2.267.336	0	0	0	0	-6.802	-22.408	-11.337	-40.547	2.226.789
2023	mai-23	46	100%	2.738.503	-89.803	-127.121	2.521.579	-254.243	0	0	0	-6.802	-22.408	-11.337	-294.790	2.226.789
2023	jun-23	47	97%	2.651.497	-89.803	0	2.561.694	-127.121	0	-20.504	-8.073	-7.304	-24.081	-12.173	199.256	2.362.438
2023	jul-23	48	97%	2.651.497	-89.803	0	2.561.694	0	0	-20.504	-8.073	-7.685	-25.352	-12.808	-74.423	2.487.272
2023	ago-23	49	95%	1.534.490	-89.803	0	1.444.687	0	-274.624	-108.132	-4.334	-14.182	-27.223	-13.100	-106.192	2.086.192
2023	set-23	50	55%	1.534.490	-89.803	0	1.444.687	0	-274.624	-108.132	-4.334	-14.182	-27.223	-13.100	-106.192	2.086.192
2023	out-23	51	58%	1.628.406	-89.803	-93.916	1.444.687	0	-254.120	-100.058	-4.334	-14.182	-27.223	-13.100	-106.192	2.086.192
2023	nov-23	52	58%	1.628.406	-89.803	-93.916	1.444.687	0	-254.120	-100.058	-4.334	-14.182	-27.223	-13.100	-106.192	2.086.192
2023	dez-23	53	100%	2.786.240	-89.803	-1.149.822	1.546.614	-93.916	0	0	0	-4.538	-14.262	-7.263	-119.799	1.426.815
2024	jan-24	54	100%	2.786.240	-89.803	-1.149.822	1.546.614	0	0	0	0	-4.640	-15.201	-7.733	-27.574	1.519.040
2024	fev-24	55	100%	2.786.240	-89.803	0	2.696.437	-1.149.822	0	0	0	-4.640	-15.201	-7.733	-1.177.396	1.519.040
2024	mar-24	56	100%	2.786.240	-89.803	0	2.696.437	0	0	0	0	-8.089	-26.699	-13.482	-48.271	2.648.166
2024	abr-24	57	100%	2.786.240	-89.803	0	2.696.437	0	0	0	0	-8.089	-26.699	-13.482	-48.271	2.648.166
2024	mai-24	58	100%	2.786.240	-89.803	0	2.696.437	0	0	0	0	-8.089	-26.699	-13.482	-48.271	2.648.166
2024	jun-24	59	100%	2.786.240	-89.803	0	2.696.437	0	0	0	0	-8.089	-26.699	-13.482	-48.271	2.648.166
2024	jul-24	60	100%	2.787.934	-89.803	0	2.698.131	0	0	0	0	-8.094	-26.716	-13.491	-48.301	2.649.830
2024	ago-24	61	100%	2.787.934	-89.803	0	2.698.131	0	0	0	0	-8.094	-26.716	-13.491	-48.301	2.649.830
2024	set-24	62	100%</													

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Para id

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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