

São Paulo, 19 de maio de 2025.

À

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos

A.C.: Sr. Heitor Lucas Maurici Gomes

C.C.: Comissão de Valores Mobiliários

Superintendência de Securitização e Agronegócio

Gerência de Securitização e Agronegócio 1

A.C.: Sr. Bruno de Freitas Gomes

Sra. Cynthia Barião da Fonseca Braga

Ref.: Solicitação de Esclarecimentos - 711/2025–SCF

Prezados Senhores,

REAG TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.369, 15º andar, Jardim Paulistano, São Paulo/SP (“REAG” ou “Administradora”) vem, em atenção à Solicitação de Esclarecimentos em referência, recebida em 28/04/2025, manifestar-se nos seguintes termos:

1. Trata-se de solicitação de esclarecimentos formulada nos termos abaixo transcritos, tendo por objeto a apresentação de ressalva nas Demonstrações Financeiras do ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento inscrito no CNPJ sob o nº 36.969.658/0001-53 (“Fundo”), referentes ao encerramento do exercício social de 2024, elaboradas por Sênior Auditores Independentes S.S. e entregues em 28/03/2025:



Tendo em vista a ressalva apresentada pela Sênior Auditores Independentes S.S nas Demonstrações Financeiras do Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário – FII, referentes ao exercício social de 2024, entregues em 28/03/2025, solicitamos informar as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar a ressalva apontada, bem como o cronograma de implantação dessas medidas.

2. Nos termos do Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis, foi formulada ressalva, com a seguinte base:

Base para opinião com ressalva

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo registrou o valor de R\$ 20.600 mil referente a valorização dos imóveis pelo valor justo. Referido valor contempla a valorização dos imóveis de vários anos, haja vista, que em anos anteriores o Fundo não efetuou o cálculo e não registrou o valor justo das propriedades para investimentos.

Em função da falta de determinação e separação do valor justo dos imóveis do exercício de 2024 e de exercício anteriores, ficamos impossibilitados de determinar o real impacto positivo da valorização dos imóveis no resultado do exercício de 2024.

3. Diante do exposto, cumpre, inicialmente, rechaçar a informação de que para os exercícios anteriores o Fundo não efetuou a avaliação a valor justo dos imóveis que compõem sua carteira. Com efeito, como se comprova por meio dos laudos anexos (DOC.1 a DOC.4), relativos aos exercícios de 2022 e 2023, os ativos integrantes do Fundo vinham sendo regularmente objeto de avaliação por prestadores de serviços independentes.

4. Não obstante, de maneira conservadora, para os exercícios em referência, a Administradora requereu ao gestor do Fundo a validação dos resultados apresentados para aqueles exercícios e não refletiu, para aqueles anos, os resultados apontados.



5. Sem prejuízo, para o exercício de 2024, considerando a consistência dos resultados apresentados em relação aos exercícios anteriores e as diligências realizadas junto ao gestor do Fundo, a Administradora optou por reconhecer a valorização dos imóveis, com base no histórico dos laudos de avaliação coletados.

6. O procedimento em tela se mostra aderente ao disposto no art. 7º da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, que determina a mensuração contínua dos ativos classificados como propriedades para investimento dos fundos de investimento imobiliário pelo valor justo.

7. Diante do exposto, entendemos que, tendo em vista a regularidade dos procedimentos adotados no caso em tela, não se mostra necessária a adoção de medidas adicionais.

Colocando-nos à disposição para qualquer esclarecimento adicional, renovamos nossos cordiais cumprimentos.

MARCOS FERREIRA
COSTA:29644796829

Assinado de forma digital por MARCOS
FERREIRA COSTA:29644796829
Dados: 2025.05.19 17:07:01 -03'00'

REAG TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86





RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Nº: LAP 0695 00 2023

SOLICITANTE: ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

PROPRIETÁRIO: ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

OBJETO: Empreendimento denominado “Residencial Atlântico”, localizado na Rua Oseas Rodrigues Santa Rita, Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

OBJETIVO: Determinar o Valor de Mercado

DATA DE VISTORIA: JANEIRO 2021

DATA BASE DESTE LAUDO: DEZEMBRO 2023

DATA BASE LAUDO ANTERIOR: DEZEMBRO 2022

INTERNATIONAL VALUATION CONSULTANTS

REAL ESTATE APPRAISAL - PLANT AND MACHINERY APPRAISAL - FINANCIAL APPRAISAL - REAL ESTATE DEVELOPERS

I. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes às propriedades avaliadas.

Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e que não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizadas na formulação desta análise.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual, federal ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

O valor ou valores aqui apresentados, baseiam-se nos pressupostos mencionados e são válidos somente para os propósitos declarados.

Os dados de valor, aos quais se aplicam as conclusões e opiniões aqui expressas, estão descritos neste relatório. A opinião aqui declarada baseou-se na situação da economia nacional e no poder de compra da moeda local na data base do laudo.

O testemunho ou comparecimento a um tribunal ou qualquer outra audiência não são necessários em razão desta avaliação, a menos que sejam feitos arranjos prévios para isso, com razoável antecedência.

II. NOSSA QUALIFICAÇÃO

A Horbia Partners Consultoria – www.horbia.com.br - está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2.

Esta avaliação está sob a responsabilidade técnica do Tecnólogo César Eduardo Caputo – CREA 5060169976 e a Horbia sob a responsabilidade técnica geral da Arquiteta e Urbanista Camila Cristhiana Batetucci - CAU nº A49557-3

Nossos partners possuem experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior.

III. CONDIÇÕES GERAIS DO SERVIÇO

Nosso trabalho foi realizado de acordo com as normas profissionais e nossa remuneração não esteve de forma alguma condicionada às nossas conclusões de valor. Assumimos, sem verificação independente, a precisão de todos os dados a nós fornecidos. Atuamos como contratado independente e nos reservamos o direito de sub-contratar.

Nosso relatório deverá ser utilizado somente para os propósitos específicos aqui estipulados e qualquer outro uso será inválido. Nenhuma afirmação poderá ser feita por terceiros sem o nosso prévio consentimento por escrito.

Os senhores poderão mostrar este relatório para aqueles que precisem rever as informações contidas nele, mas ninguém deverá considerá-lo um substituto para sua própria diligência.

Nenhuma referência poderá ser feita ao nosso nome ou nosso relatório, no todo ou em parte, em qualquer documento preparado e/ou distribuído para terceiros sem o nosso consentimento prévio por escrito.

Os senhores concordam em nos indenizar e proteger de toda e qualquer perda, reclamação, ação, dano, despesa ou encargo, incluindo os honorários advocatícios, aos quais possamos ficar sujeitos em decorrência deste serviço.

Você não será responsável por nossa negligência. Sua obrigação de indenização e reembolso se estenderá a qualquer pessoa de controle da Horbia, incluindo qualquer diretor, funcionário, sub-contratado, afiliado ou agente.

Nós nos reservamos o direito de incluir o nome da sua companhia em nossa lista de clientes, mas manteremos a confidencialidade de todas as conversações, documentos fornecidos e conteúdo de nossos relatórios, sujeitos a processo administrativo ou legal.

Estas condições só poderão ser modificadas por meio de documentos escritos, assinados por ambas partes.

IV. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Conforme nosso melhor entendimento, certificamos que:

As declarações contidas neste relatório são verdadeiras e corretas.

As análises, opiniões e conclusões relatadas estão limitadas somente pelos pressupostos e condições limitantes e representam análises profissionais imparciais, opiniões e conclusões da HORBIA.

A HORBIA não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da HORBIA não está condicionada a nenhuma ação e nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

As análises, opiniões e conclusões foram desenvolvidas e este relatório foi preparado em conformidade com as normas profissionais e o código de ética do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

V. V. DECLARAÇÃO

Este Relatório foi elaborado de acordo com as exigências da Instrução CVM nº 175 – Suplemento H – Laudo de Avaliação FII

Declaramos que não temos nenhuma participação e nem interesse nas cotas do Fundo em questão.

VI. COMPLIANCE INSTRUÇÃO CVM 175 – SUPLEMENTO H – LAUDO DE AVALIAÇÃO FII

I – ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

1. Identificação da empresa avaliadora: <i>(Item 1 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)</i>	Item II
2. Identificação do imóvel objeto da avaliação: <i>(Item 2 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)</i>	Item X e XI
3. Identificação do FII e de seu administrador	Item VII
4. Datas de referência da presente e da última avaliação realizada do imóvel.	Página Inicial

II - ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina:	Item XI
2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes:	Item X
3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel.	Item X

4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis.	Item IX
5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas.	Item XIII
6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar.	Item XIII
7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores.	Item XIII
8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel.	Item XI
9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador.	Item XI

(Itens 5 a 9 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015)

10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características.	Não se aplica.
11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.	Item XIV

(Itens 10 e 11 incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)

III - ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

12. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;	Não se aplica
13. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;	Não se aplica
14. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;	Item V
15. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;	Não se aplica.
16. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação	Não se aplica.

VII. DADOS DO SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado por:

“ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ nº 36.969.658/0001-53”

Administrador: “REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 17º Andar, Cj. 1.702, inscrito no CNPJ/MF sob nº 34.829.992/0001-86”

VIII. OBJETIVO E OBJETO DO RELATÓRIO

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor de mercado livre para venda do empreendimento localizado em Imboassica, denominado Residencial Atlântico, Município de Macaé / RJ, devidamente descrito neste laudo.

IX. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1, 2 e 4:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

NBR 5676: 1990 (antiga NB502) – Avaliação de Imóveis Urbanos

NBR 8951: 1985 (antiga NB 899) - Avaliação de Glebas Urbanizáveis

NBR 8976: 1985 (antiga NB 900) – Avaliação de Unidades Padronizadas

NBR 13820: 1997 - Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos, para imóveis rurais deve ser consultada a NBR 14653-3).

2. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1, 2 e 4 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

Para o Trabalho em questão adotamos os Métodos Comparativo e da Renda, sendo o primeiro para determinar a premissa preço de venda das unidades do empreendimento e a segunda para identificar o Valor Presente do Empreendimento.

METODO COMPARATIVO

Este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

MÉTODO DA RENDA OU FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário.

Para a análise financeira do empreendimento, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR) anual que o empreendimento apresentará durante um período determinado.

Nos fluxos de caixa elaborados foram lançados os investimentos (*custos relacionados à implantação*), as receitas e as despesas ao longo de um período determinado, através de estimativas elaboradas pela **HORBIA**.

As premissas foram identificadas através das pesquisas de mercado realizadas e de orçamentos estimativos para os produtos. A partir destes cenários foram calculados os VPLs.

Definição de Termos Específicos:

Valor Presente Líquido (VPL): O VPL de um empreendimento imobiliário é obtido subtraindo-se o investimento inicial de um projeto (aquisição do bem) do valor atual das entradas de caixa (locações e outras receitas de comercialização), descontadas a uma taxa igual ao custo de capital da empresa. O critério de tomada de decisão através do VPL baseia-se em que, se o VPL for positivo, o investidor obterá um retorno igual ou maior do que seu retorno exigido, ou custo de capital.

Taxa de Atratividade (%): Também denominada taxa de desconto, custo de oportunidade ou custo de capital. É a taxa utilizada para descontar-se o fluxo de caixa do empreendimento ao longo do tempo, e trata-se da taxa mínima de retorno que precisa ser obtida sobre um investimento, a fim de manter inalterado o valor de mercado do empreendimento.

Taxa Interna de Retorno (TIR): A TIR, ou critério de retorno, é definido como a taxa de desconto que leva o valor atual das entradas de caixa a se igualarem ao investimento inicial referente a um empreendimento. O critério de tomada de decisão através da TIR baseia-se em que, para um investimento ser aceitável, a TIR precisa exceder ou pelo menos igualar-se à taxa de atratividade da empresa.

3. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com a necessidade do solicitante, no presente laudo definimos o **Valores de Mercado de Compra e Venda** do imóvel cujas definições técnicas são as seguintes:

Valor de Mercado de compra e venda: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra.

X. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

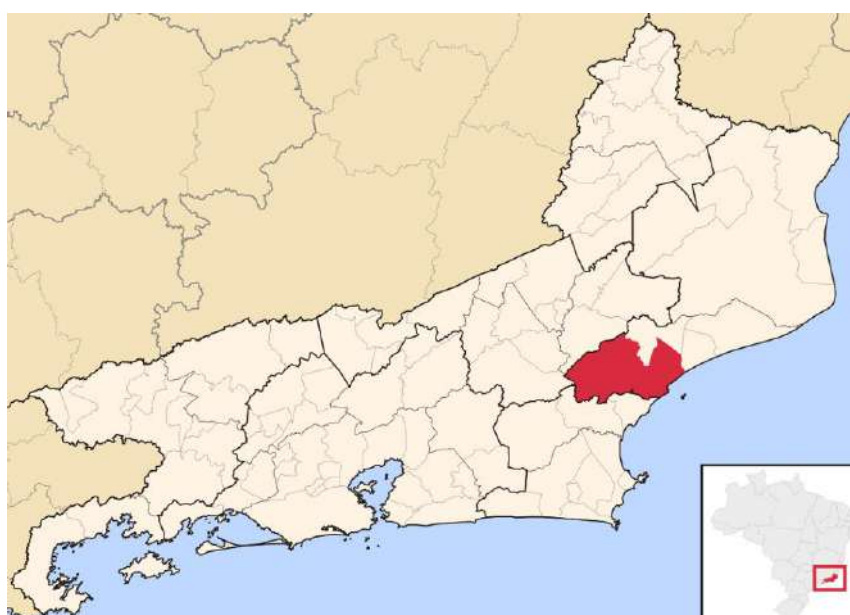
1. LOCALIZAÇÃO

A. A Região

A Cidade de Macaé, está localizada a nordeste da capital do estado Rio de Janeiro, a cerca de 180 km, acessada pela BR 101. A seguir as principais distâncias mais importantes.

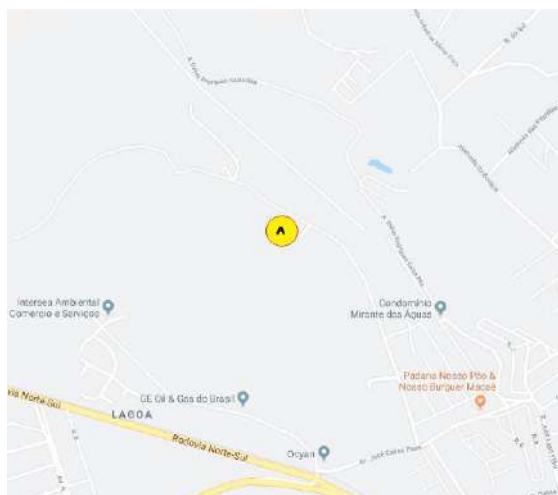
- 5,00 KM do centro de Macaé;
- 180,00 km da Capital Rio de Janeiro;
- 180,00 km do Aeroporto do Galeão.

Localização do Município



B. A Localização do Imóvel

O empreendimento será desenvolvido na extensão da Rua Oseas Rodrigues Santa Rita (Antiga Fazenda São José Mutum), na região denominada Imboassica, Município de Macaé, estado do Rio de Janeiro.



2. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A) Rua Oseas Rodrigues Santa Rita

Tipo de via:	Terciária
Perfil (no trecho):	Leve aclive
Pista:	Dupla
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Paralelo e Asfalto
Tráfego:	Baixo
Nível Comercial:	Baixo
Iluminação Pública:	Sim



3. REGIÃO CIRCUNVIZINHA

A) Melhoramentos Públicos Locais

X	Coleta de resíduos sólidos	
X	Água potável	
	Águas pluviais	
X	Energia elétrica	
X	Telefone	
	Gás canalizado	
X	Pavimentação	
X	Entrega Postal	

Obs. Todos os melhoramentos mencionados acima estão disponíveis na região.

B) Vizinhança

Ocupação Predominante:	Industrial					
Densidade de ocupação:	Alta	Média/Alta	Média	X	Média/Baixa	Baixa
Padrão Econômico:	Alto	Médio/Alto	X	Médio	Médio/Baixo	Baixo
Distribuição da Ocupação:	Horizontal					



Aspecto geral da vizinhança

XI. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1. DOCUMENTAÇÃO

Não recebemos nenhuma documentação de propriedade relativa ao imóvel em questão, mas apenas informações do projeto a ser desenvolvido.

Cabe ressaltar que não foram efetuadas medições no imóvel, sendo que a avaliação se baseou nos dados obtidos diretamente das informações do contratante, isentando o avaliador no caso em que os valores oscilarem devido à discordância entre a realidade física e a documental.

2. TERRENO

Item	Informação
Área do Terreno	22.918,00 m²
Formato	Irregular
Superfície	Na vistoria notamos o acúmulo de água em alguns pontos do terreno, mas não podemos afirmar sua procedência
Topografia	Leve aclive

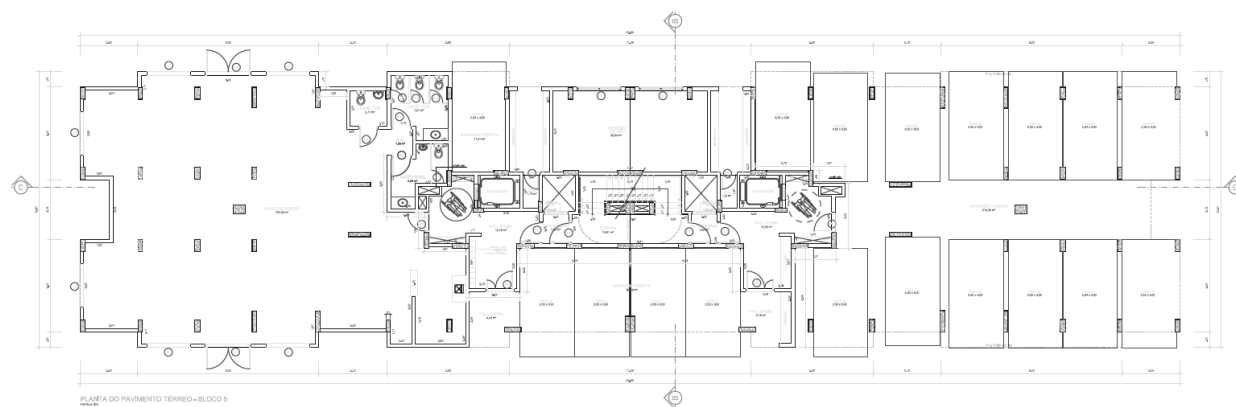
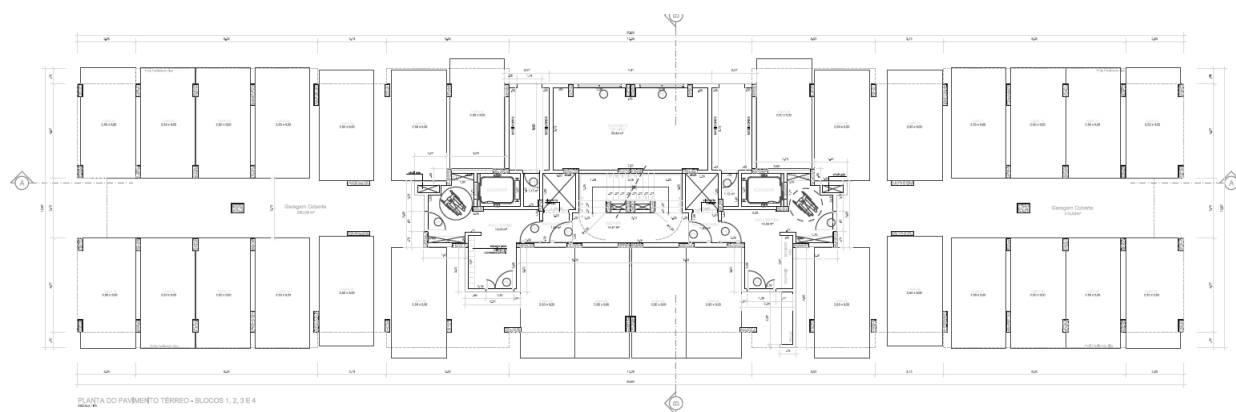
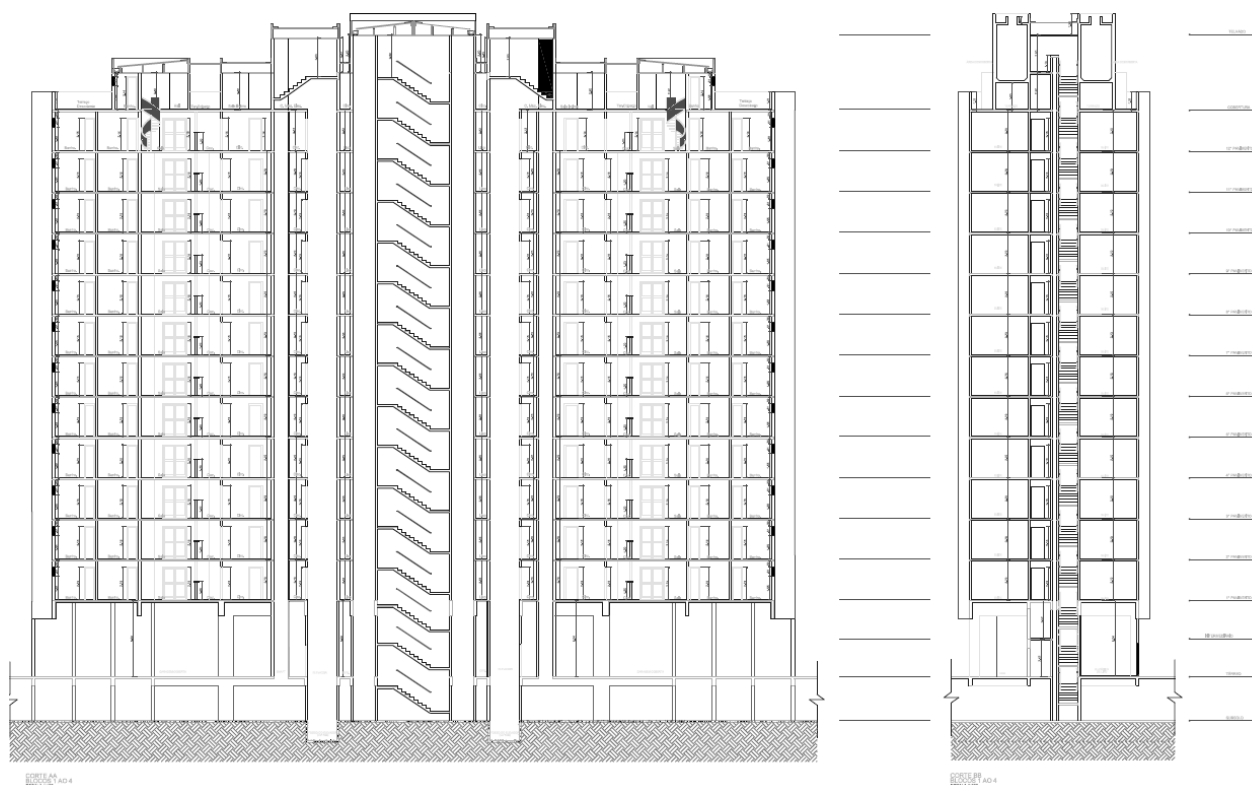




3. O EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL ATLÂNTICO – RESERVA OURO NEGRO

Trata-se de um empreendimento da Arquiteta Natalia Veronezi Sarmento das Neves, aprovado em 20.06.2008, com previsão para 5 torres residenciais (Blocos 1 a 5), com 12 pavimentos cada, totalizando 480 unidades e 520 vagas de estacionamento.







2 QUARTOS COM SUÍTE



2 QUARTOS COM SUÍTE

O empreendimento contará com os seguintes equipamentos: 2 salões de festas, salão de jogos, espaço gourmet com churrasqueiras, fitness center, piscina adulto com raia, piscina infantil, sauna e sala de descanso, 12 churrasqueiras, área para bar, quadra poliesportiva e bosque para caminhadas.

Tabela de Áreas

A tabela abaixo resume as dimensões por área.

Unidades	Bloco 1	Bloco 2	Bloco 3	Bloco 4	Bloco 5	Unidades	Bloco 1	Bloco 2	Bloco 3	Bloco 4	Bloco 5
Total m ²	6.747,51	6.747,51	6.744,51	6.747,51	6.742,51	608	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
101	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	701	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
102	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	702	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
103	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	703	57,15	57,15	57,15	57,15	56,65
104	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	704	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
105	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	705	57,15	57,15	56,65	57,15	56,65
106	56,65	57,15	56,65	56,65	56,65	706	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
107	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	707	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
108	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	708	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
201	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	801	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
202	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	802	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
203	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	803	57,15	57,15	56,65	56,65	56,65
204	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	804	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
205	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	805	56,65	57,15	56,65	57,15	56,65
206	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	806	57,15	56,65	56,65	56,65	56,65
207	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	807	74,04	74,04	74,04	74,04	74,04
208	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	808	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
301	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	901	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
302	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	902	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
303	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	903	57,15	57,15	56,65	57,15	56,65
304	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	904	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
305	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	905	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
306	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	906	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
307	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	907	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
308	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	908	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
401	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1001	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
402	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1002	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
403	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	1003	57,15	56,65	56,65	57,15	56,65
404	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	1004	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
405	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	1005	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
406	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	1006	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
407	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1007	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
408	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1008	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
501	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1101	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
502	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1102	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
503	57,15	57,15	57,15	57,15	56,65	1103	57,15	56,65	56,65	57,15	56,65
504	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	1104	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
505	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	1105	56,65	57,15	56,65	57,15	56,65
506	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	1106	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
507	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1107	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
508	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1108	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
601	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1201	148,33	148,33	148,33	148,33	148,33
602	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1202	148,33	148,33	148,33	148,33	148,33
603	57,15	57,15	57,15	57,15	56,65	1203	98,97	98,97	98,97	98,97	98,97
604	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	1204	97,98	97,98	97,98	97,98	97,98
605	57,15	57,15	57,15	57,15	56,65	1205	98,97	98,97	98,97	98,97	98,97
606	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	1206	97,98	97,98	97,98	97,98	97,98
607	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1207	148,33	148,33	148,33	148,33	148,33
						1208	148,33	148,33	148,33	148,33	148,33

O empreendimento perfaz 33.710,30 m² de área privativa distribuído em unidades médias de 56,75 m² (220 unidades) e 81,63 m² (260 unidades).

XII. ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO

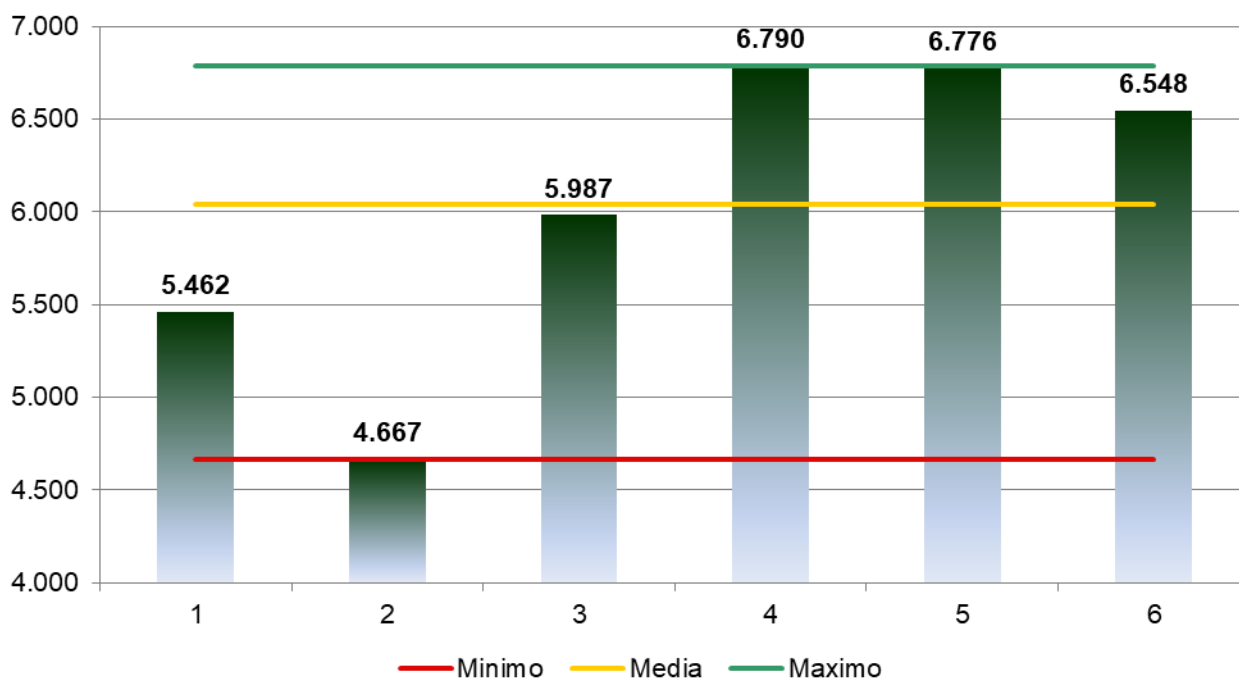
1. Pesquisa de Mercado Apartamentos

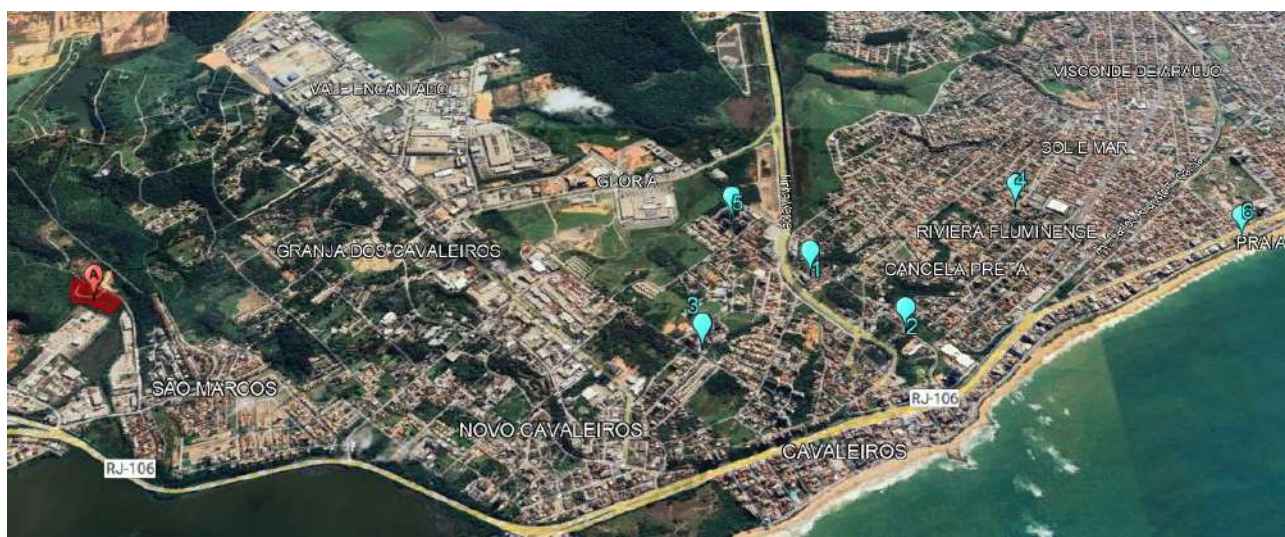
Item	Nome do Edifício	Localização	Total Construído	Preço Pedido		Observação	Data	Item	Contato		
				R\$	R\$ / m²				Imob	Contato	Tel.
1	Spazio Molinere	Rua Sidnei Vasconcelos Aguiar, 705	65	355.000	5.462	concluído	dez-23	1	Atlantica Imoveis	ZAP	site
2	Varandas da Glória	Rua Sidnei Vasconcelos Aguiar, 275	75	350.000	4.667	concluído	dez-23	2	Macaé Imobi	viva real	(22) 3081-2122
3	Del Mar Club Residence	Rua João Alves Jobim Saldanha, 320	75	449.000	5.987	concluído	dez-23	3	Mab Imobiliaria	viva real	site
4	Belvedere Residence	Alameda Etelvino Gomes, 520	81	550.000	6.790	concluído	dez-23	4	Attria	Sueli Imoveis	site
5	Quintas da Glória	Estrada Heroína Lima Vieira Azevedo, 80	76	515.000	6.776	concluído	dez-23	5	O 2 Imoveis	site	(22) 99843-3584
6	Estrela do Atlântico	Avenida Atlântica 397	84	550.000	6.548	concluído	dez-23	6	Imovelweb	site	-

Média 6.038
Mínimo 4.667
Máximo 6.790

Conforme Podemos observar na planilha anterior, os valores praticados em apartamentos em Macaé está entre R\$ 4.700 e R\$ 6.800 por m² de área privativa, variando conforme localização, padrão e tamanho.

Preços Praticados (R\$ / m² Equivalente)





1



2



3



4



5



6

XIII. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Com base no empreendimento em desenvolvimento, denominado “Residencial Atlântico”, realizamos a seguir uma completa análise do fluxo de caixa do desenvolvimento, embora o objeto de análise seja somente entender o seu valor de mercado livre que se reflete no seu Valor Presente Líquido (VPL). Nesta análise não analisaremos os indicadores de qualidade do empreendedor.

Todas as análises foram feitas em R\$ da Base (“Moeda Forte”), ou seja, desconsiderando os efeitos da inflação. As premissas adotadas e os fluxos de caixa serão apresentados a seguir.

Data base de 31.12.2023.

1. PREMISSAS GERAIS

Projeto Pretendido



O empreendimento perfaz 33.710,30 m² de área privativa distribuído em unidades médias de 56,75 m² (220 unidades) e 81,63 m² (260 unidades).

Cronograma de Lançamentos

<u>CRONOGRAMA</u>	
Prazo de Obra = 36 meses	
Item	Data
Lançamento	dez-24
Início de Obras	jun-25
Término de Obras	set-25
Chaves	jul-28

Apesar do empreendimento estar aprovado, para um novo lançamento, deverão ser tomadas algumas decisões estratégicas, que incluem entre outros os seguintes: limpeza do terreno e recuperação das estruturas, bem como da demolição daquelas que não possuem condições de reaproveitamento, definição estratégica do novo lançamento e estruturação financeira para a realização do negócio imobiliário. Acreditamos que em 6 meses seriam possíveis estas etapas, portanto, com novo lançamento em **dezembro 2024**.

2. PREMISSAS PRINCIPAIS

A seguir anexamos os resultados e premissas utilizadas no estudo de viabilidade financeiro-econômico.

Investimentos

Investimentos			
Item	Valor		Base
Incorporação	0,50%	Sobre VGV	(R\$ 1.364.000)
Custo de Obra	R\$ 4.046 / m ²	Custo Sobre Área Privativa	(R\$ 136.394.061)
Prazo de Obra	36 Meses	-	

Uma vez que o empreendimento já foi lançado anteriormente, alguns custos e investimentos foram reduzidos da análise em questão, como custos com projetos que foram incorporados no custo construção. Adotamos o financiamento da obra para o projeto em questão na totalidade de 80% do orçado, que teve como base uma análise prévia junto a publicações do Sindusco do RJ, conforme segue.

5 - Elaboração Custo	
Custo Sinduscon - 12.2023	2.000
Movimento Terra	0,00
Fundações Especiais	0,00
ACC	20,20
Paisagismo	10,05
Total Raso	2.030,25

6 - BDI	304,54
----------------	---------------

Custo Por m² Construída	2.334,79
Custo Total	136.394.060,62
Custo Por m² Privativo	4.046,04

Em nossa vistoria, notamos algumas construções realizadas, como fundações que embora tenham que passar por uma recuperação estrutural podem ser utilizadas na continuidade do desenvolvimento. Desta forma, realizamos uma medição preliminar indicando o seguinte desempenho.

ITEM	SERVIÇOS	ABC %	TOTAL (R\$)	EXECUTADO (%)	EXECUTADO (R\$)
1	Despesas Iniciais	3%	R\$ 4.100.022	50,00%	2.050.011,08
2	Serviços Gerais	2%	R\$ 2.727.881	50,00%	1.363.940,61
3	Instalação da Obra e equipamentos	4%	R\$ 5.502.021	20,00%	1.100.404,15
4	Movimento de Terra	0%	R\$ 585.631	100,00%	585.630,61
5	Fundações	4%	R\$ 5.420.442	40,00%	2.168.176,75
6	Estrutura	17%	R\$ 23.118.793	0,00%	-
7	Instalações Hidráulicas	10%	R\$ 13.050.457	0,00%	-
8	Instalações Elétricas	8%	R\$ 11.490.575	0,00%	-
9	Alvenaria	9%	R\$ 11.669.752	0,00%	-
10	Cobertura	0%	R\$ 288.489	0,00%	-
11	Esquadrias de Madeira	2%	R\$ 2.991.867	0,00%	-
12	Esquadrias Metálicas	7%	R\$ 8.980.926	0,00%	-
13	Tratamentos	2%	R\$ 3.082.199	0,00%	-
14	Revestimentos Internos	3%	R\$ 4.352.358	0,00%	-
15	Azulejos	3%	R\$ 3.797.451	0,00%	-
16	Revestimentos Especiais	2%	R\$ 2.271.807	0,00%	-
17	Revestimentos Externos	6%	R\$ 8.123.304	0,00%	-
18	Pisos	2%	R\$ 2.907.441	0,00%	-
19	Rodapés, Soleiras e Peitoris	1%	R\$ 2.019.729	0,00%	-
20	Vidros	0%	R\$ 485.501	0,00%	-
21	Pintura	4%	R\$ 5.342.290	0,00%	-
22	Diversos (lazer e equipamentos)	2%	R\$ 3.239.078	0,00%	-
23	Limpeza	1%	R\$ 922.844	0,00%	-
24	Elevadores	3%	R\$ 4.230.216	0,00%	-
25	Outros Equipamentos	0%	R\$ 177.197	0,00%	-
26	Outros (administração)	4%	R\$ 5.515.790	0,00%	-
TOTAL			R\$ 136.394.061	5,33	7.268.163,19
Total Remanescente			R\$ 129.125.897	33.710,50	3.830,44

Quando deparamos com empreendimentos de grande porte estes patamares reduzem e o valor global da prestação de serviço é analisado caso a caso. Muitas incorporadoras possuem acordos com fornecedores os quais acabam reduzindo seus honorários como forma de fidelização.

Receitas

Receitas

Item	Valor	
Velocidade de Vendas	25% Lançamento	75% Durante Obra
Tabela de Vendas	25% até as chaves	75%
Preço de Venda - VGV	R\$ 8.092 / m ²	R\$ 272.800.000
Repasse	Em 1 parcela após 2 meses das chaves	

Apos as análises do mercado local, chegamos a valores praticados entre R\$ 7.145 e R\$ 8.900 por m² privativo. Portanto, adotamos o valor médio como correta em R\$ 8.092 por m² de área privativa, com valores de unidades em R\$ 460.000 e R\$ 660.000.

Item	HOMOGENEIZAÇÃO				
	F. Oferta	F. Local	F. Tam.	F. Padrão	Total R\$/m ²
1	0,95	1,14	1,04	1,14	7.034
2	0,95	1,14	1,04	1,60	8.408
3	0,95	1,14	1,04	1,14	7.705
4	0,95	1,07	1,05	1,14	8.235
5	0,95	1,14	1,04	1,14	8.735
6	0,95	0,89	1,05	0,89	5.170

Média Aritmética		7.548
Mínimo	-30%	5.284
Máximo	30%	9.812
Média Saneada		8.023
Interv. Confiab. Mínima	10,95%	7.145
Interv. Confiab. Máxima	10,95%	8.902

Outro aspecto importante é o bom desempenho que o empreendimento teve no seu primeiro lançamento que somente foi revertido por não conseguir o financiamento a produção.

Despesas

Despesas

Item	Valor	
Marketing Fixo	1,50%	(R\$ 4.092.000) Stand / Folhetos / Maquete
Marketing Variável	1,50%	(R\$ 4.092.000) Mídia
Comissão Imobiliária	1,50%	(R\$ 4.092.000) Ato = Corretor
Comissão Imobiliária	3,50%	(R\$ 9.548.000) Imobiliária
Imposto Sobre Vendas	3,71%	(R\$ 9.957.200) PIS / COFINS
Imposto Sobre Lucro	2,94%	(R\$ 7.893.781) IR / CSLL
Recuperação Financeira		R\$ 4.091.235 Juros cobrado pela Incorporadora até efetivação do repasse

Sobre os percentuais anteriores, com exceção dos impostos e despesas com financiamento, os demais foram aplicados com base nas médias históricas utilizadas por algumas incorporadoras.

3. FLUXO DE CAIXA

A seguir incluímos o fluxo de caixa consolidado com base nas premissas apresentadas:

Período	Tipologia 1	Construção	Marketing Variável	Marketing Fixo	Comissão (Corretor)	Comissão (Imobiliária)	Incorporação / Infraestrutura	Despesas + Tributos	Recuperação	Saldo Anual	Saldo Acumulado
Total Nominal	272.800.000	-129.125.897	-4.092.000	-4.092.000	-4.092.000	-9.548.000	-1.364.000	-17.850.981	4.091.235	106.726.356	
Total VPL	176.100.035	-88.930.737	-3.406.989	-3.706.179	-3.374.965	-7.874.917	-880.500	-11.523.308	2.539.413	58.941.853	
2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024	746.667	0	-336.000	-3.410.000	0	0	-3.733	-48.859	0	-3.051.926	-3.051.926
2025	22.659.138	-13.686.628	-2.688.000	-682.000	-2.856.000	-6.664.000	-113.296	-1.482.727	0	-5.513.513	-8.565.438
2026	19.165.841	-31.515.686	-1.068.000	0	-1.236.000	-2.884.000	-95.829	-1.254.139	0	-18.887.813	-27.453.251
2027	11.988.355	-52.384.942	0	0	0	0	-59.942	-784.472	0	-41.241.001	-68.694.252
2028	218.240.000	-31.538.642	0	0	0	0	-1.091.200	-14.280.785	4.091.235	175.420.608	106.726.356

4. RESULTADOS

Os resultados consolidados desta análise são os seguintes:

Investimentos (Exposição)	Receitas (VGV)	TIR	MTIR	MN	MVP (%)
25%		90,37%	19,94%	39,72%	34,12%
-68.694.252	272.800.000			106.726.356	58.941.853

Adotamos como taxa de desconto referencial a taxa de 12% ao ano, conforme composição abaixo.

Composição da Taxa de Desconto

Características Economicas		
Taxa de Juros Reais -NTN-B 2035	0,45% a.m	5,48% a.a
31.07.2023		
Composição da Taxa de Risco Imobiliário		
Risco Execução Projeto	0,08% a.m	1,00% a.a
Risco Economia	0,25% a.m	3,00% a.a
Risco Mercado Imobiliário	0,17% a.m	2,00% a.a
Risco Específico Propriedade - Liquidez	0,08% a.m	1,00% a.a
Taxa Composta		12,48% a.a
Valor Adotado		12,00% a.a

Com base nesta taxa, simulando uma faixa de sensibilidade, conforme tabela a seguir.

NPV - FCD

Taxa	VPL (R\$)
9%	68.154.110
10%	64.920.418
11%	61.852.899
12%	58.941.853
13%	56.178.223
14%	53.553.541
15%	51.059.889

Após todas as análises chegamos à faixa de valor do empreendimento entre **R\$ 51.000.000,00 e R\$ 68.000.000,00.**

XIV. CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que os valores de mercado do imóvel avaliado são razoavelmente representados, após arredondamento previsto em Norma, pela quantia abaixo para a data base de dezembro de 2023.

VALOR DO EMPREENDIMENTO

R\$ 59.000.000,00

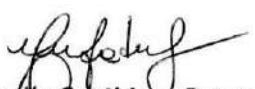
(Cinquenta e nove milhões de Reais)

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

XV. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, composto de 34 (trinta e sete) páginas e anexos, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 12 de janeiro de 2024


Camila Cristhiana Batetucci
Arquiteta e Urbanista
CAU N° A49557-3

Anexo II – Fluxo de Caixa Mensal

VPL		176.100.035	-	-	-	-	-	88.930.737	-	3.406.989	3.706.179	3.374.965	7.874.917	880.500	11.523.308	-	(2.539.413)	58.941.853	
Nominal		272.800.000	-	-	-	-	-	129.125.987	-	4.092.000	4.092.000	4.092.000	9.548.000	1.964.000	17.890.981	-	(4.091.239)	106.726.356	
		RECEITA						DESPESAS											
DATA	EV.	Loteamento	Tipologia 1	Tipologia 2	Aporte Investidor	Financiamento	Terreno + Permuta	Construção	Desp.Financ. + Amort.	Marketing Variável	Marketing Fixo	Comissão (Corretor)	Comissão (Imobiliária)	Incorporação / Infraestrutura	Despesas + Tributos	Consultoria Incorporação	Recuperação Receita Financ.	Saldo no Mês	Saldo Acumulado
dez/23	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
jan/24	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
fev/24	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mar/24	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
abr/24	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mai/24	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
jun/24	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
jul/24	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ago/24	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
set/24	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
out/24	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
nov/24	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
dez/24	12	-	746.667	-	-	-	-	-	-	336.000	682.000	-	-	-	3.733	48.859	-	(682.000)	(682.000)
jan/25	13	-	1.555.556	-	-	-	-	-	-	336.000	682.000	336.000	784.000	-	7.778	101.790	-	(682.000)	(1.364.000)
fev/25	14	-	2.366.222	-	-	-	-	-	-	336.000	-	336.000	784.000	11.851	154.836	-	-	(682.000)	(2.046.000)
mar/25	15	-	2.432.105	-	-	-	-	-	-	336.000	-	336.000	784.000	12.161	159.148	-	-	(682.000)	(2.728.000)
abr/25	16	-	2.499.989	-	-	-	-	-	-	336.000	-	336.000	784.000	12.500	163.589	-	-	(682.000)	(3.410.000)
mai/25	17	-	2.196.650	-	-	-	-	-	-	168.000	-	336.000	784.000	10.963	143.740	-	-	(682.000)	(4.092.000)
jun/25	18	-	1.859.446	-	-	-	-	1.156.035	-	168.000	-	168.000	392.000	-	9.297	121.675	-	(682.000)	(4.774.000)
jul/25	19	-	1.523.446	-	-	-	-	2.522.259	-	168.000	-	168.000	392.000	-	7.618	101.859	-	(682.000)	(5.456.000)
ago/25	20	-	1.562.066	-	-	-	-	2.522.259	-	168.000	-	168.000	392.000	-	7.810	102.216	-	(682.000)	(6.138.000)
set/25	21	-	1.602.066	-	-	-	-	2.522.259	-	168.000	-	168.000	392.000	-	8.010	104.833	-	(682.000)	(6.820.000)
out/25	22	-	1.643.548	-	-	-	-	2.036.961	-	168.000	-	168.000	392.000	-	8.218	107.547	-	(682.000)	(7.502.000)
nov/25	23	-	1.686.625	-	-	-	-	1.463.427	-	168.000	-	168.000	392.000	-	8.433	110.366	-	(682.000)	(8.184.000)
dez/25	24	-	1.731.425	-	-	-	-	1.463.427	-	168.000	-	168.000	392.000	-	8.657	113.298	-	(682.000)	(8.866.000)
jan/26	25	-	1.778.091	-	-	-	-	1.463.427	-	168.000	-	168.000	392.000	-	8.890	116.351	-	(682.000)	(9.548.000)
fev/26	26	-	1.826.787	-	-	-	-	1.463.427	-	168.000	-	168.000	392.000	-	9.134	119.538	-	(682.000)	(10.230.000)
mar/26	27	-	1.877.696	-	-	-	-	1.463.427	-	168.000	-	168.000	392.000	-	9.388	122.869	-	(682.000)	(10.912.000)
abr/26	28	-	2.811.030	-	-	-	-	1.463.427	-	564.000	-	168.000	392.000	-	14.055	183.943	-	(682.000)	(11.594.000)
mai/26	29	-	2.625.696	-	-	-	-	1.463.427	-	-	-	564.000	1.316.000	-	13.128	171.815	-	(682.000)	(12.276.000)
jun/26	30	-	2.252.363	-	-	-	-	2.453.751	-	-	-	-	-	-	11.262	147.386	-	(682.000)	(12.958.000)
jul/26	31	-	999.030	-	-	-	-	3.624.134	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(13.640.000)
ago/26	32	-	999.030	-	-	-	-	3.624.134	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(14.322.000)
set/26	33	-	999.030	-	-	-	-	3.624.134	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(15.004.000)
out/26	34	-	999.030	-	-	-	-	3.624.134	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(15.686.000)
nov/26	35	-	999.030	-	-	-	-	3.624.134	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(16.368.000)
dez/26	36	-	999.030	-	-	-	-	3.624.134	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(17.050.000)
jan/27	37	-	999.030	-	-	-	-	3.624.134	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(17.732.000)
fev/27	38	-	999.030	-	-	-	-	3.624.134	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(18.414.000)
mar/27	39	-	999.030	-	-	-	-	3.624.134	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(19.096.000)
abr/27	40	-	999.030	-	-	-	-	3.624.134	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(19.778.000)
mai/27	41	-	999.030	-	-	-	-	3.624.134	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(20.460.000)
jun/27	42	-	999.030	-	-	-	-	4.255.416	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(21.142.000)
jul/27	43	-	999.030	-	-	-	-	5.001.476	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(21.824.000)
ago/27	44	-	999.030	-	-	-	-	5.001.476	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(22.506.000)
set/27	45	-	999.030	-	-	-	-	5.001.476	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(23.188.000)
out/27	46	-	999.030	-	-	-	-	5.001.476	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(23.870.000)
nov/27	47	-	999.030	-	-	-	-	5.001.476	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(24.552.000)
dez/27	48	-	999.030	-	-	-	-	5.001.476	-	-	-	-	-	-	4.995	65.373	-	(682.000)	(25.234.000)
jan/28	49	-	13.640.000	-	-	-	-	5.001.476	-	-	-	-	-	-	68.200	892.549	-	(682.000)	(25.916.000)
fev/28	50	-	-	-	-	-	-	5.001.476	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(682.000)	(26.598.000)
mar/28	51	-	204.600.000	-	-	-	-	5.001.476	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(682.000)	(27.280.000)
abr/28	52	-	-	-	-	-	-	5.877.380	-	-	-	-	-	-	1.023.000	13.388.236	-	(682.000)	(27.962.000)
mai/28	53	-	-	-	-	-	-	6.912.540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(682.000)	(28.644.000)
jun/28	54	-	-	-	-	-	-	3.744.292	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(682.000)	(29.326.000)



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Nº: LAP 0696 00 2023

SOLICITANTE: ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

PROPRIETÁRIO: ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

OBJETO: Empreendimento denominado “Residencial Serrano”,
localizado na Rua Oseas Rodrigues Santa Rita,
Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

OBJETIVO: Determinar o Valor de Mercado

DATA VISTORIA: JANEIRO 2021

DATA BASE DESTE LAUDO: DEZEMBRO 2023

DATA BASE LAUDO ANTERIOR: DEZEMBRO 2022

I. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes às propriedades avaliadas.

Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e que não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizadas na formulação desta análise.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual, federal ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

O valor ou valores aqui apresentados, baseiam-se nos pressupostos mencionados e são válidos somente para os propósitos declarados.

Os dados de valor, aos quais se aplicam as conclusões e opiniões aqui expressas, estão descritos neste relatório. A opinião aqui declarada baseou-se na situação da economia nacional e no poder de compra da moeda local na data base do laudo.

O testemunho ou comparecimento a um tribunal ou qualquer outra audiência não são necessários em razão desta avaliação, a menos que sejam feitos arranjos prévios para isso, com razoável antecedência.

II. NOSSA QUALIFICAÇÃO

A Horbia Partners Consultoria – www.horbia.com.br - está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2.

Esta avaliação está sob a responsabilidade técnica do Tecnólogo César Eduardo Caputo – CREA 5060169976 e a Horbia sob a responsabilidade técnica geral da Arquiteta e Urbanista Camila Cristhiana Batetucci - CAU nº A49557-3

Nossos partners possuem experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior.

III. CONDIÇÕES GERAIS DO SERVIÇO

Nosso trabalho foi realizado de acordo com as normas profissionais e nossa remuneração não esteve de forma alguma condicionada às nossas conclusões de valor. Assumimos, sem verificação independente, a precisão de todos os dados a nós fornecidos. Atuamos como contratado independente e nos reservamos o direito de sub-contratar. Nosso relatório deverá ser utilizado somente para os propósitos específicos aqui estipulados e qualquer outro uso será inválido. Nenhuma afirmação poderá ser feita por terceiros sem o nosso prévio consentimento por escrito.

Os valores, neste laudo concluídos, são válidos somente para a data base do laudo, expressa na página inicial e no item Conclusão, perdendo totalmente sua validade para quaisquer datas futuras..

Os senhores poderão mostrar este relatório para aqueles que precisem rever as informações contidas nele, mas ninguém deverá considerá-lo um substituto para sua própria diligência.

Nenhuma referência poderá ser feita ao nosso nome ou nosso relatório, no todo ou em parte, em qualquer documento preparado e/ou distribuído para terceiros sem o nosso consentimento prévio por escrito. Os senhores concordam em nos indenizar e proteger de toda e qualquer perda, reclamação, ação, dano, despesa ou encargo, incluindo os honorários advocatícios, aos quais possamos ficar sujeitos em decorrência deste serviço.

Você não será responsável por nossa negligência. Sua obrigação de indenização e reembolso se estenderá a qualquer pessoa de controle da Horbia, incluindo qualquer diretor, funcionário, sub-contratado, afiliado ou agente.

Nós nos reservamos o direito de incluir o nome da sua companhia em nossa lista de clientes, mas manteremos a confidencialidade de todas as conversações, documentos fornecidos e conteúdo de nossos relatórios, sujeitos a processo administrativo ou legal.

Estas condições só poderão ser modificadas por meio de documentos escritos, assinados por ambas partes.

IV. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Conforme nosso melhor entendimento, certificamos que:

As declarações contidas neste relatório são verdadeiras e corretas.

As análises, opiniões e conclusões relatadas estão limitadas somente pelos pressupostos e condições limitantes e representam análises profissionais imparciais, opiniões e conclusões da HORBIA.

A HORBIA não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da HORBIA não está condicionada a nenhuma ação e nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

As análises, opiniões e conclusões foram desenvolvidas e este relatório foi preparado em conformidade com as normas profissionais e o código de ética do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

V. DECLARAÇÃO

Este Relatório foi elaborado de acordo com as exigências da Instrução CVM nº 175 – Suplemento H – Laudo de Avaliação FII.

Declaramos que não temos nenhuma participação e nem interesse nas cotas do Fundo em questão.

VI. COMPLIANCE INSTRUÇÃO CVM 175 – SUPLEMENTO H – LAUDO DE AVALIAÇÃO FII

I – ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

1. Identificação da empresa avaliadora: <i>(Item 1 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)</i>	Item II
2. Identificação do imóvel objeto da avaliação: <i>(Item 2 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)</i>	Item X
3. Identificação do FII e de seu administrador	Item VII
4. Datas de referência da presente e da última avaliação realizada do imóvel.	Página Inicial

II - ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina:	Item X e XI
2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes:	Item X
3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel.	Item XIII
4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais	Item IX

tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis.	
5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas.	Item XII
6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar.	Não Aplicável
7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores.	Não Aplicável
8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel.	Não Aplicável
9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador.	Não Aplicável
<i>(Itens 5 a 9 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015)</i>	
10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características.	Não Aplicável
11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido	Item XIV

demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

(Itens 10 e 11 incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)

III - ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

12. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;	Não Aplicável
13. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;	Não Aplicável
14. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;	Item IV
15. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;	Não Aplicável
16. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação	Não Aplicável.

VII. SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado por:

“ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ nº 36.969.658/0001-53”

Administrador: “REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 17º Andar, Cj. 1.702, inscrito no CNPJ/MF sob nº 34.829.992/0001-86”

VIII. OBJETIVO E OBJETO DO RELATÓRIO

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor de mercado livre para venda do empreendimento localizado em Imboassica, denominado Residencial Serrano, Município de Macaé / RJ, devidamente descrito neste laudo.

IX. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

NBR 5676: 1990 (antiga NB502) – Avaliação de Imóveis Urbanos

NBR 8951: 1985 (antiga NB 899) - Avaliação de Glebas Urbanizáveis

NBR 8976: 1985 (antiga NB 900) – Avaliação de Unidades Padronizadas

NBR 13820: 1997 - Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos, para imóveis rurais deve ser consultada a NBR 14653-3).

2. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1, 2 e 3 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

Para o Trabalho em questão adotamos os Métodos Comparativo e da Renda, sendo o primeiro para determinar a premissa preço de venda das unidades do empreendimento e a segunda para identificar o Valor Presente do Empreendimento.

METODO COMPARATIVO

Este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

MÉTODO DA RENDA OU FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário.

Para a análise financeira do empreendimento, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR) anual que o empreendimento apresentará durante um período determinado.

Nos fluxos de caixa elaborados foram lançados os investimentos (*custos relacionados à implantação*), as receitas e as despesas ao longo de um período determinado, através de estimativas elaboradas pela **HORBIA**.

As premissas foram identificadas através das pesquisas de mercado realizadas e de orçamentos estimativos para os produtos. A partir destes cenários foram calculados os VPLs.

Definição de Termos Específicos:

Valor Presente Líquido (VPL): O VPL de um empreendimento imobiliário é obtido subtraindo-se o investimento inicial de um projeto (aquisição do bem) do valor atual das entradas de caixa (locações e outras receitas de comercialização), descontadas a uma taxa igual ao custo de capital da empresa. O critério de tomada de decisão através do VPL baseia-se em que, se o VPL for positivo, o investidor obterá um retorno igual ou maior do que seu retorno exigido, ou custo de capital.

Taxa de Atratividade (%): Também denominada taxa de desconto, custo de oportunidade ou custo de capital. É a taxa utilizada para descontar-se o fluxo de caixa do empreendimento ao longo do tempo, e trata-se da taxa mínima de retorno que precisa ser obtida sobre um investimento, a fim de manter inalterado o valor de mercado do empreendimento.

Taxa Interna de Retorno (TIR): A TIR, ou critério de retorno, é definido como a taxa de desconto que leva o valor atual das entradas de caixa a se igualarem ao investimento inicial referente a um empreendimento. O critério de tomada de decisão através da TIR baseia-se em que, para um investimento ser aceitável, a TIR precisa exceder ou pelo menos igualar-se à taxa de atratividade da empresa.

3. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com a necessidade do solicitante, no presente laudo definimos o **Valores de Mercado de Compra e Venda** do imóvel cujas definições técnicas são as seguintes:

Valor de Mercado de compra e venda: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra.

X. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

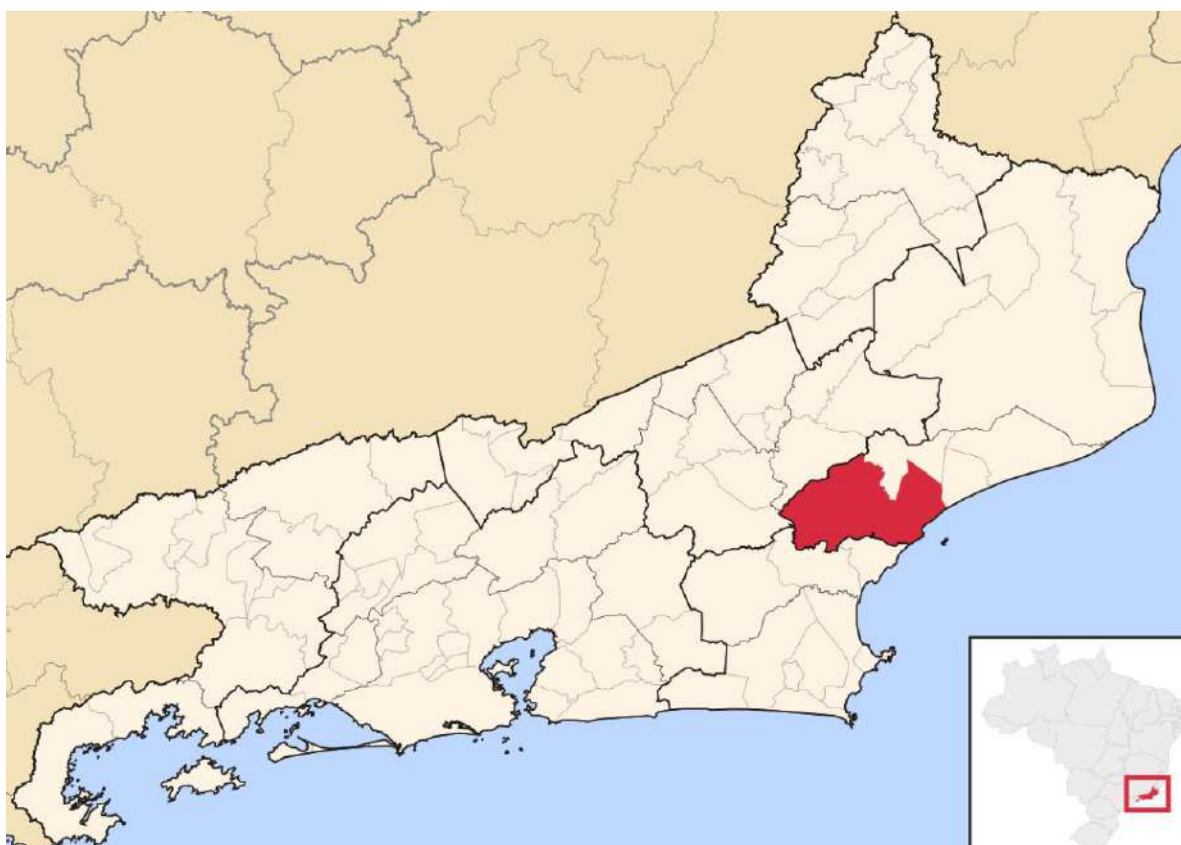
1. LOCALIZAÇÃO

A. A Região

A Cidade de Macaé, está localizada a nordeste da capital do estado Rio de Janeiro, a cerca de 180 km, acessada pela BR 101. A seguir as principais distâncias mais importantes.

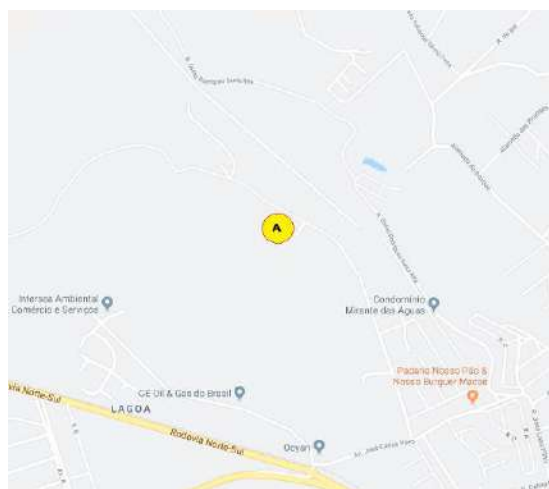
- 5,00 KM do centro de Macaé;
- 180,00 km da Capital Rio de Janeiro;
- 180,00 km do Aeroporto do Galeão.

Localização do Município



B. A Localização do Imóvel

O empreendimento será desenvolvido na extensão da Rua Oseas Rodrigues Santa Rita (Antiga Fazenda São José Mutum), na região denominada Imboassica, Município de Macaé, estado do Rio de Janeiro.



2. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A) Rua Oseas Rodrigues Santa Rita

Tipo de via:	Terciária
Perfil (no trecho):	Leve acline
Pista:	Dupla
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Paralelo e Asfalto
Tráfego:	Baixo
Nível Comercial:	Baixo
Iluminação Pública:	Sim



3. REGIÃO CIRCUNVIZINHA

A) Melhoramentos Públicos Locais	
X	Coleta de resíduos sólidos
X	Água potável
	Águas pluviais
X	Energia elétrica
X	Telefone
	Gás canalizado
X	Pavimentação
X	Entrega Postal

Obs. Todos os melhoramentos mencionados acima estão disponíveis na região.

B) Vizinhança						
Ocupação Predominante:	Industrial					
Densidade de ocupação:	Alta	Média/Alta	Média	X	Média/Baixa	Baixa
Padrão Econômico:	Alto	Médio/Alto	X	Médio	Médio/Baixo	Baixo
Distribuição da Ocupação:	Horizontal					



Aspecto geral da vizinhança

XI. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1. DOCUMENTAÇÃO

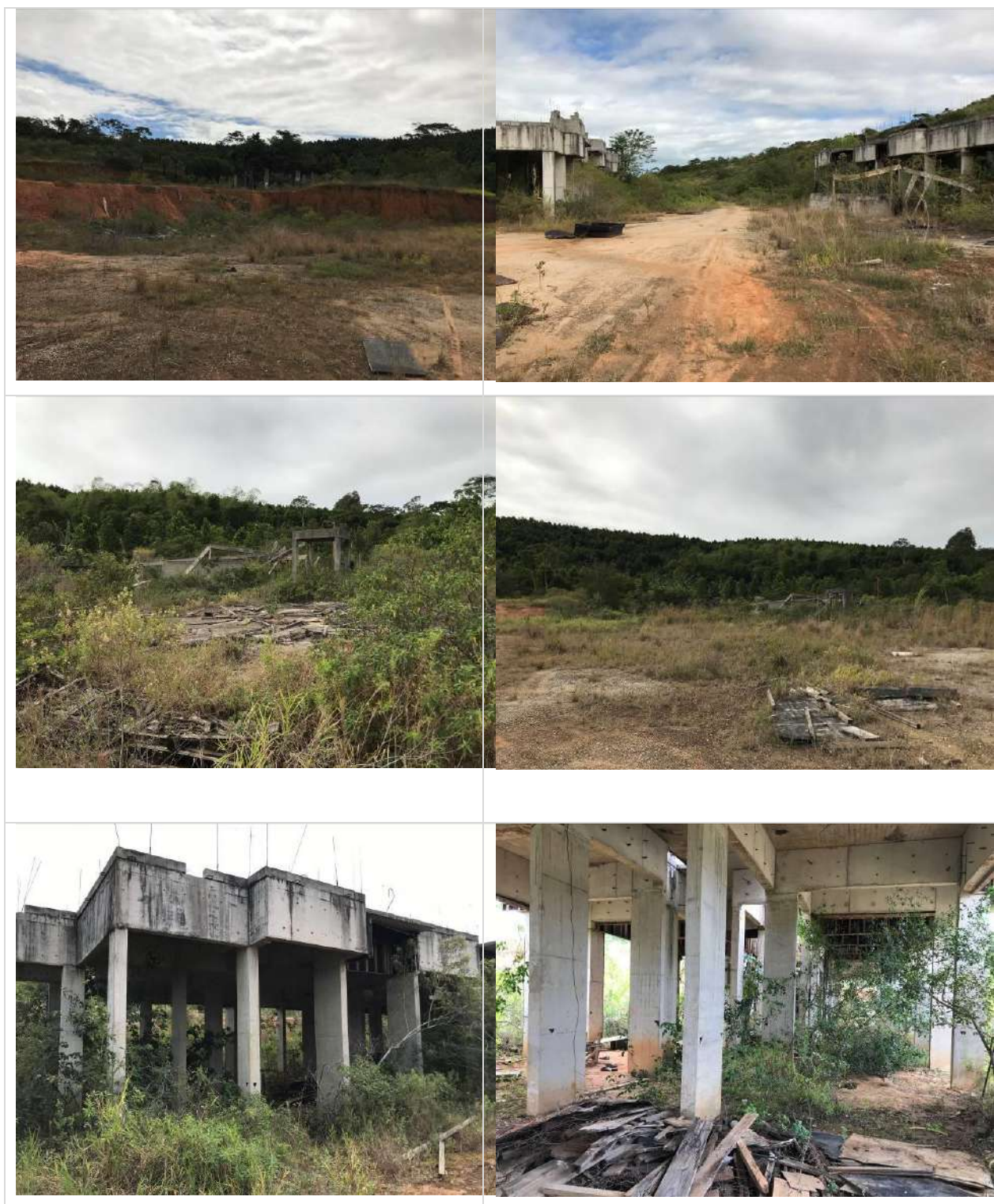
Não recebemos nenhuma documentação de propriedade relativa ao imóvel em questão, mas apenas informações do projeto a ser desenvolvido.

Cabe ressaltar que não foram efetuadas medições no imóvel, sendo que a avaliação se baseou nos dados obtidos diretamente das informações do contratante, isentando o avaliador no caso em que os valores oscilarem devido à discordância entre a realidade física e a documental.

2. TERRENO

Item	Informação
Área do Terreno	20.735,00 m ²
Formato	Irregular
Superfície	Seca.
Topografia	Leve acline



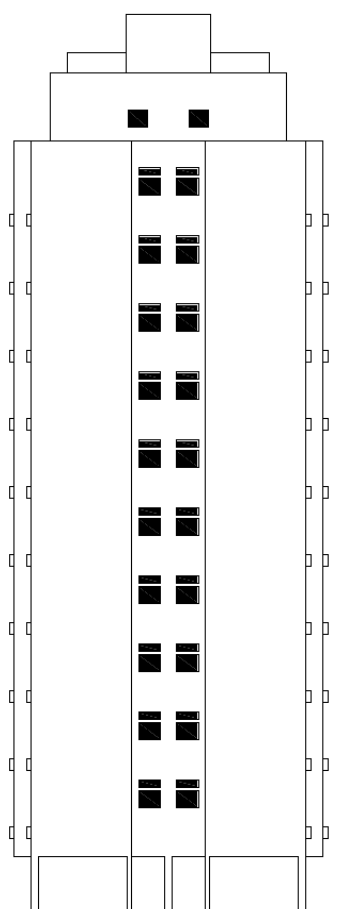
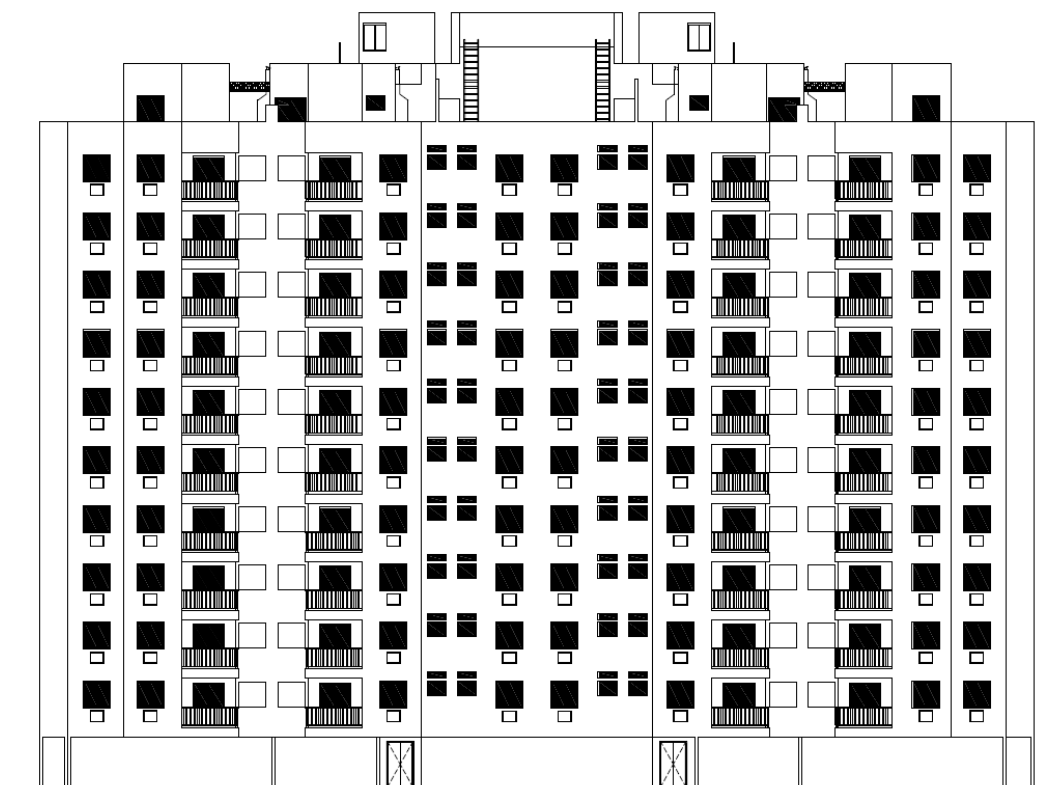


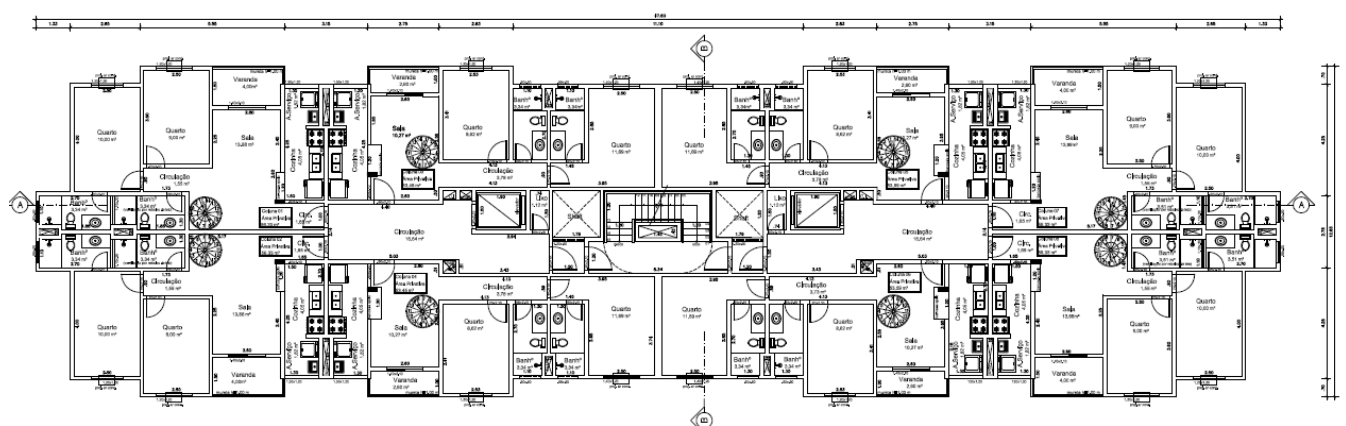
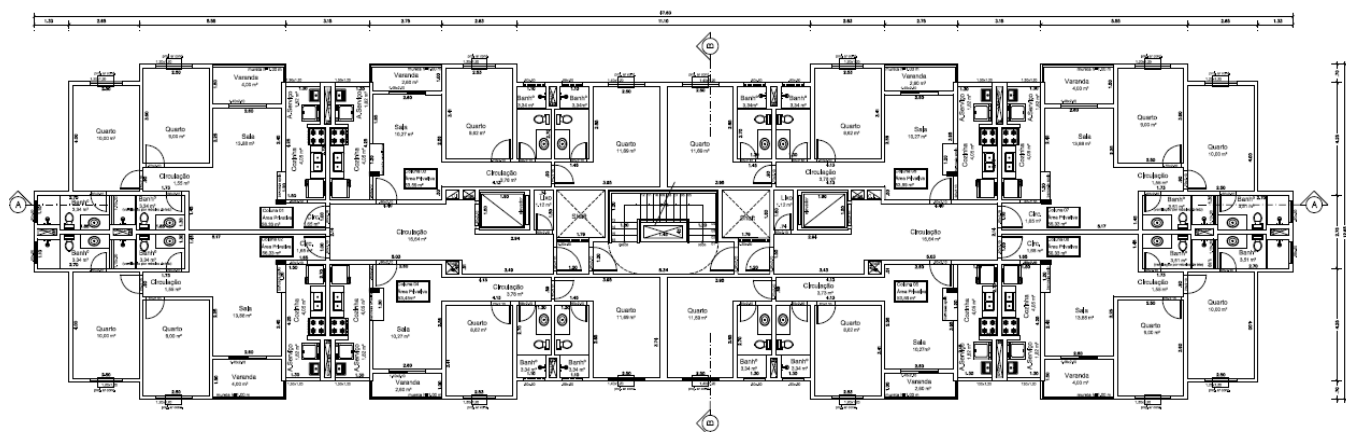


3. O EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL SERRANO – RESERVA OURO NEGRO

Trata-se de um empreendimento da Arquiteta Natalia Veronezi Sarmiento das Neves, aprovado em 30.06.2008, com previsão para 5 torres residenciais (Blocos 1 a 5), com 12 pavimentos cada, totalizando 400 unidades e 401 vagas de estacionamento.







Legenda:

- 01 - Sala
- 02 - Sala e Desempenho
- 03 - Sala e Cozinha
- 04 - Sala e Banheiro
- 05 - Sala e Cozinha e Banheiro
- 06 - Sala e Cozinha e Banheiro e Vestibulo
- 07 - Sala de Jantar
- 08 - Cozinha
- 09 - Cozinha e Banheiro
- 10 - Cozinha e Banheiro e Vestibulo
- 11 - Cozinha e Banheiro e Vestibulo e Sala
- 12 - Cozinha e Banheiro e Vestibulo e Sala e Sala de Jantar
- 13 - Cozinha e Banheiro e Vestibulo e Sala e Sala de Jantar e Sala de Jantar
- 14 - Cozinha e Banheiro e Vestibulo e Sala e Sala de Jantar e Sala de Jantar e Sala de Jantar
- 15 - Cozinha

Posição das Colunas:

Coluna

Implantação

Segundo Pavimento

COBERTURA



2 QUARTOS



2 QUARTOS



2 QUARTOS





O empreendimento contará com os seguintes equipamentos: salão de festas, salão de jogos, espaço gourmet com churrasqueiras, fitness center, piscina adulto com raia, piscina infantil, sauna e sala de descanso, churrasqueiras, área para bar, quadra poliesportiva e bosque para caminhadas.

Tabela de Áreas

A tabela abaixo resume as dimensões por área.

Unidades	Bloco 1	Bloco 2	Bloco 3	Bloco 4	Bloco 5	Unidades	Bloco 1	Bloco 2	Bloco 3	Bloco 4	Bloco 5
Total m²	5.105,12	5.105,12	5.105,12	5.105,12	5.105,12	508	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
101	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	601	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
102	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	602	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
103	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	603	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
104	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	604	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68
105	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	605	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
106	56,69	56,69	56,69	56,69	56,69	606	56,69	56,69	56,69	56,69	56,69
107	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	607	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
108	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	608	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
201	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	701	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
202	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	702	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
203	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	703	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
204	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	704	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68
205	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	705	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
206	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	706	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68
207	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	707	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
208	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	708	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
301	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	801	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
302	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	802	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
303	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	803	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
304	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	804	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68
305	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	805	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
306	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	806	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68
307	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	807	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
308	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	808	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
401	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	901	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
402	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	902	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
403	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	903	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
404	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	904	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68
405	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	905	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
406	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	906	56,69	56,69	56,69	56,69	56,69
407	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	907	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
408	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	908	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
501	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	1001	121,17	121,17	121,17	121,17	121,17
502	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	1002	121,17	121,17	121,17	121,17	121,17
503	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	1003	99,04	99,04	99,04	99,04	99,04
504	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	1004	98,05	98,05	98,05	98,05	98,05
505	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	1005	99,04	99,04	99,04	99,04	99,04
506	56,69	56,69	56,69	56,69	56,69	1006	98,05	98,05	98,05	98,05	98,05
507	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	1007	121,17	121,17	121,17	121,17	121,17
						1008	121,17	121,17	121,17	121,17	121,17

O empreendimento perfaz 25.525,60 m² de área privativa distribuído em unidades médias de 58,70 m² (360 unidades) e 108,73 m² (40 unidades).

XII. ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO

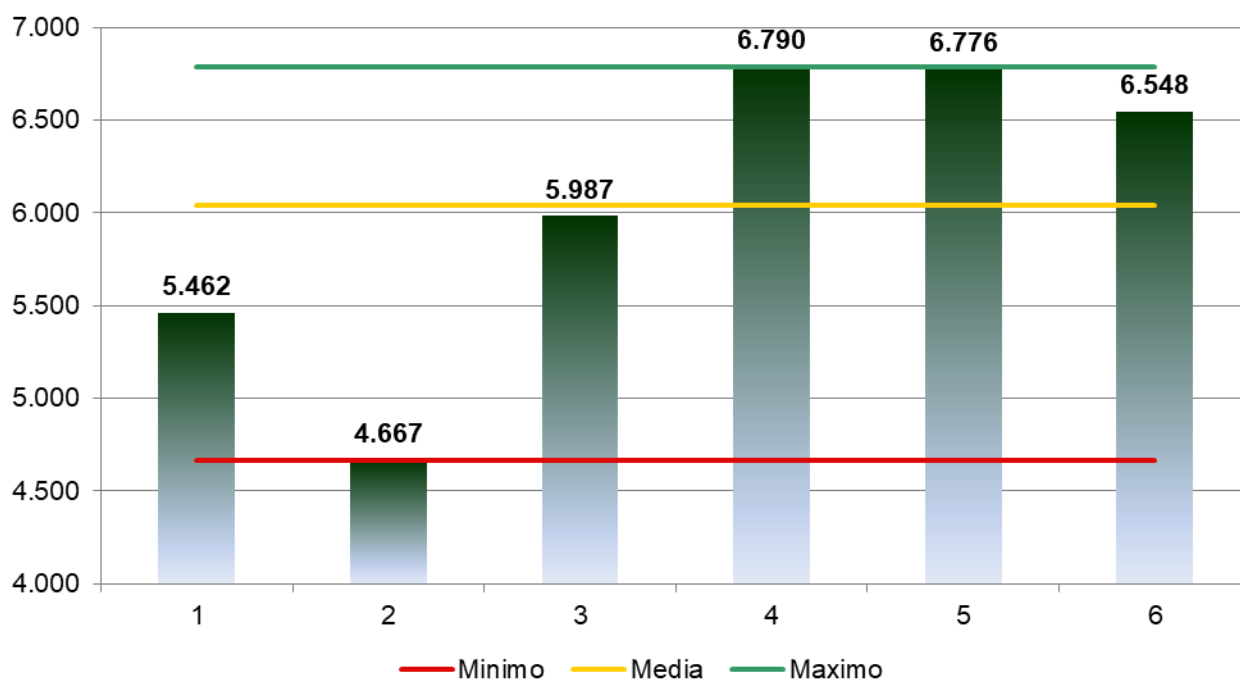
1. Pesquisa de Mercado Apartamentos

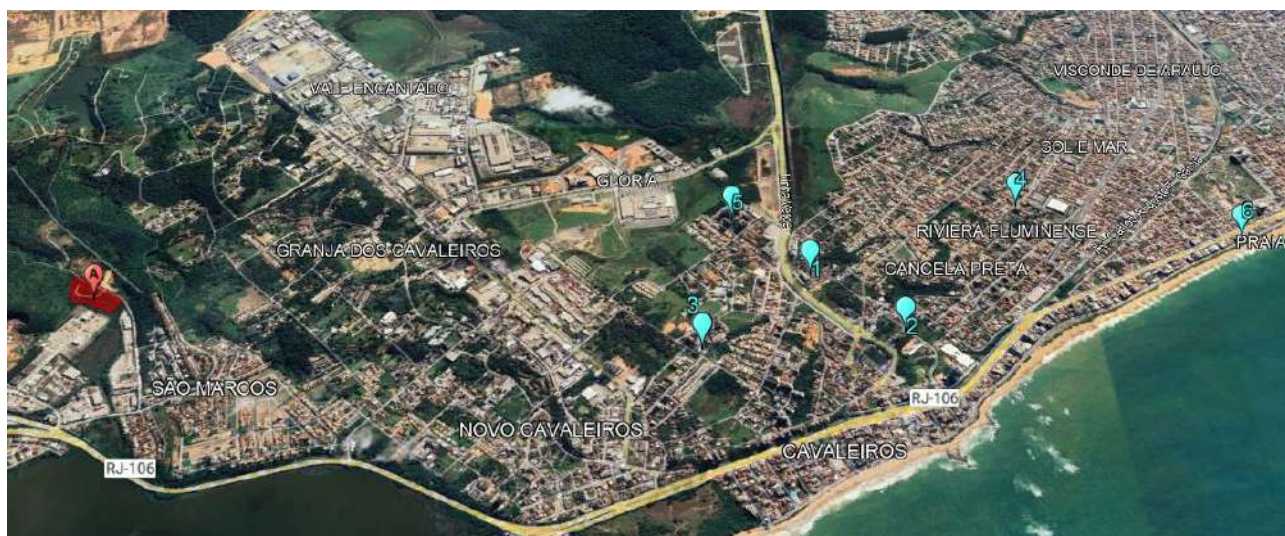
Item	Nome do Edifício	Localização	Total Construído	Preço Pedido		Observação	Data	Item	Contato		
				R\$	R\$ / m²				Imob	Contato	Tel.
1	Spazio Molinere	Rua Sidnei Vasconcelos Aguiar, 705	65	355.000	5.462	concluído	dez-23	1	Atlantica Imoveis	ZAP	site
2	Varandas da Glória	Rua Sidnei Vasconcelos Aguiar, 275	75	350.000	4.667	concluído	dez-23	2	Macaé Imobi	viva real	(22) 3081-2122
3	Del Mar Club Residence	Rua João Alves Jobim Saldanha, 320	75	449.000	5.987	concluído	dez-23	3	Mab Imobiliária	viva real	site
4	Belvedere Residence	Alameda Etelvino Gomes, 520	81	550.000	6.790	concluído	dez-23	4	Attria	Sueli Imoveis	site
5	Quintas da Glória	Estrada Heroína Lima Vieira Azevedo, 80	76	515.000	6.776	concluído	dez-23	5	O 2 Imoveis	site	(22) 99843-3584
6	Estrela do Atlântico	Avenida Atlântica 397	84	550.000	6.548	concluído	dez-23	6	Imovelweb	site	-

Média 6.038
Mínimo 4.667
Máximo 6.790

Conforme Podemos observar na planilha anterior, os valores praticados em apartamentos em Macaé está entre R\$ 4.700 e R\$ 6.800 por m² de área privativa, variando conforme localização, padrão e tamanho.

Preços Praticados (R\$ / m² Equivalente)





1



2



3



4



5



6

XIII. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Com base no empreendimento em desenvolvimento, denominado “Residencial Atlântico”, realizamos a seguir uma completa análise do fluxo de caixa do desenvolvimento, embora o objeto de análise seja somente entender o seu valor de mercado livre que se reflete no seu Valor Presente Líquido (VPL). Nesta análise não analisaremos os indicadores de qualidade do empreendedor.

Todas as análises foram feitas em R\$ da Base (“Moeda Forte”), ou seja, desconsiderando os efeitos da inflação. As premissas adotadas e os fluxos de caixa serão apresentados a seguir.

Data base de 31.12.2023.

1. PREMISSAS GERAIS

Projeto Pretendido



O empreendimento perfaz 25.525,60 m² de área privativa distribuído em unidades médias de 58,70 m² (360 unidades) e 108,73 m² (40 unidades).

Cronograma de Lançamentos

CRONOGRAMA	
Prazo de Obra = 36 meses	
<i>Item</i>	<i>Data</i>
Lançamento	dez-24
Início de Obras	jun-25
Término de Obras	set-25
Chaves	jul-28

Apesar do empreendimento estar aprovado, para um novo lançamento, deverão ser tomadas algumas decisões estratégicas, que incluem entre outros os seguintes: limpeza do terreno e recuperação das estruturas, bem como da demolição daquelas que não possuem condições de reaproveitamento, definição estratégica do novo lançamento e estruturação financeira para a realização do negócio imobiliário. Acreditamos que em 6 meses seriam possíveis estas etapas, portanto, com novo lançamento em **dezembro 2024**.

2. PREMISSAS PRINCIPAIS

A seguir anexamos os resultados e premissas utilizadas no estudo de viabilidade financeiro-econômico.

Investimentos

Investimentos			
Item	Valor		Base
Incorporação	1,00%	Sobre VGV	(R\$ 1.868.000)
Custo de Obra	R\$ 3.805 / m ²	Custo Sobre Área Privativa	(R\$ 96.965.584)
Prazo de Obra	36 Meses	-	

Uma vez que o empreendimento já foi lançado anteriormente, alguns custos e investimentos foram reduzidos da análise em questão, como custos com projetos que foram incorporados no custo construção. Adotamos o financiamento da obra para o projeto em questão na totalidade de 80% do orçado, que teve como base uma análise prévia junto a publicações do Sindusco do RJ, conforme segue.

5 - Elaboração Custo	
Custo Sinduscon - 12.2023	2.000
Movimento Terra	0,00
Fundações Especiais	0,00
ACC	20,20
Paisagismo	10,05
Total Raso	2.030,25

6 - BDI	304,54
----------------	---------------

Custo Por m² Construída	2.334,79
Custo Total	96.965.584,45
Custo Por m² Privativo	3.805,47

Em nossa vistoria, notamos algumas construções realizadas, como fundações que embora tenham que passar por uma recuperação estrutural podem ser utilizadas na continuidade do desenvolvimento. Desta forma, realizamos uma medição preliminar indicando o seguinte desempenho.

ITEM	SERVIÇOS	ABC %	TOTAL (R\$)	EXECUTADO (%)	EXECUTADO (R\$)
1	Despesas Iniciais	3%	R\$ 2.914.797	50,00%	1.457.398,67
2	Serviços Gerais	2%	R\$ 1.939.312	50,00%	969.655,84
3	Instalação da Obra e equipamentos	4%	R\$ 3.911.509	20,00%	782.301,89
4	Movimento de Terra	0%	R\$ 416.338	100,00%	416.337,88
5	Fundações	4%	R\$ 3.853.513	80,00%	3.082.810,57
6	Estrutura	17%	R\$ 16.435.667	4,00%	657.426,66
7	Instalações Hidráulicas	10%	R\$ 9.277.862	0,00%	-
8	Instalações Elétricas	8%	R\$ 8.168.906	0,00%	-
9	Alvenaria	9%	R\$ 8.296.288	0,00%	-
10	Cobertura	0%	R\$ 205.093	0,00%	-
11	Esquadrias de Madeira	2%	R\$ 2.126.985	0,00%	-
12	Esquadrias Metálicas	7%	R\$ 6.384.741	0,00%	-
13	Tratamentos	2%	R\$ 2.191.204	0,00%	-
14	Revestimentos Internos	3%	R\$ 3.094.188	0,00%	-
15	Azulejos	3%	R\$ 2.699.693	0,00%	-
16	Revestimentos Especiais	2%	R\$ 1.615.078	0,00%	-
17	Revestimentos Externos	6%	R\$ 5.775.038	0,00%	-
18	Pisos	2%	R\$ 2.066.965	0,00%	-
19	Rodapés, Soleiras e Peitoris	1%	R\$ 1.435.870	0,00%	-
20	Vidros	0%	R\$ 345.154	0,00%	-
21	Pintura	4%	R\$ 3.797.953	0,00%	-
22	Diversos (lazer e equipamentos)	2%	R\$ 2.302.733	0,00%	-
23	Limpeza	1%	R\$ 656.070	0,00%	-
24	Elevadores	3%	R\$ 3.007.355	0,00%	-
25	Outros Equipamentos	0%	R\$ 125.974	0,00%	-
26	Outros (administração)	4%	R\$ 3.921.298	0,00%	-
TOTAL			R\$ 96.965.584	7,60	7.365.931,51
Total Remanescente			R\$ 89.599.653	33.710,50	2.657,92

Quando deparamos com empreendimentos de grande porte estes patamares reduzem e o valor global da prestação de serviço é analisado caso a caso. Muitas incorporadoras possuem acordos com fornecedores os quais acabam reduzindo seus honorários como forma de fidelização.

Receitas

Receitas

Item	Valor	
Velocidade de Vendas	17% Lançamento	84% Durante Obra
Tabela de Vendas	25% até as chaves	75%
Preço de Venda - VGV	R\$ 7.331 / m ²	R\$ 186.800.000
Repasse	Em 1 parcela após 2 meses das chaves	

Apos as análises do mercado local, chegamos a valores praticados entre R\$ 7.145 e R\$ 8.900 por m² privativo. Portanto, adotamos o valor de R\$ 7.331 por m² de área privativa, com valores de unidades em R\$ 430.000 e R\$ 800.000.

Item	HOMOGENEIZAÇÃO				
	F. Oferta	F. Local	F. Tam.	F. Padrão	Total R\$/m ²
1	0,95	1,14	1,04	1,14	7.034
2	0,95	1,14	1,04	1,60	8.408
3	0,95	1,14	1,04	1,14	7.705
4	0,95	1,07	1,05	1,14	8.235
5	0,95	1,14	1,04	1,14	8.735
6	0,95	0,89	1,05	0,89	5.170

Média Aritmética		7.548
Mínimo	-30%	5.284
Máximo	30%	9.812
Média Saneada		8.023
Interv. Confiab. Mínima	10,95%	7.145
Interv.Confiab. Máxima	10,95%	8.902

O valor deste empreendimento é um pouco inferior ao do Atlântico, ahaja vista, sua vista fica um pouco prejudicada por este empreendimento.

Outro aspecto importante é o bom desempenho que o empreendimento teve no seu primeiro lançamento que somente foi revertido por não conseguir o financiamento a produção.

Despesas

Despesas

Item	Valor	
Marketing Fixo	1,50%	(R\$ 2.802.000) Stand / Folhetos / Maquete
Marketing Variável	1,50%	(R\$ 2.802.000) Mídia
Comissão Imobiliária	1,50%	(R\$ 2.802.000) Ato = Corretor
Comissão Imobiliária	3,50%	(R\$ 6.538.000) Imobiliária
Imposto Sobre Vendas	3,71%	(R\$ 6.818.200) PIS / COFINS
Imposto Sobre Lucro	2,93%	(R\$ 5.385.184) IR / CSLL
Recuperação Financeira		R\$ 2.801.476 Juros cobrado pela Incorporadora até efetivação do repasse

Sobre os percentuais anteriores, com exceção dos impostos e despesas com financiamento, os demais foram aplicados com base nas médias históricas utilizadas por algumas incorporadoras.

3. FLUXO DE CAIXA

A seguir incluímos o fluxo de caixa consolidado com base nas premissas apresentadas:

Período	Tipologia 1	Construção	Marketing Variável	Marketing Fixo	Comissão (Corretor)	Comissão (Imobiliária)	Incorporação / Infraestrutura	Despesas + Tributos	Recuperação	Saldo Anual	Saldo Acumulado
Total Nominal	186.800.000	-67.725.276	-2.802.000	-2.802.000	-2.802.000	-6.538.000	-1.868.000	-12.203.384	2.801.476	92.860.816	
Total VPL	120.272.124	-46.837.936	-2.300.589	-2.537.809	-2.278.965	-5.317.584	-1.202.721	-7.857.210	1.738.865	53.678.175	
2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024	340.000	0	-153.000	-2.335.000	0	0	-3.400	-22.212	0	-2.173.612	-2.173.612
2025	14.382.247	-7.517.506	-1.836.000	-467.000	-1.836.000	-4.284.000	-143.822	-939.572	0	-2.641.653	-4.815.265
2026	13.854.806	-17.030.198	-813.000	0	-966.000	-2.254.000	-138.548	-905.115	0	-8.252.055	-13.067.320
2027	8.782.947	-27.794.453	0	0	0	0	-87.829	-573.778	0	-19.673.114	-32.740.434
2028	149.440.000	-15.383.119	0	0	0	0	-1.494.400	-9.762.707	2.801.476	125.601.250	92.860.816

4. RESULTADOS

Os resultados consolidados desta análise são os seguintes:

Investimentos (Exposição)	Receitas (VGV)	TIR	MTIR	MN	MVP (%)
18%		125,73%	30,95%	50,47%	45,49%
-32.740.434	186.800.000			92.860.816	53.678.175

Adotamos como taxa de desconto referencial a taxa de **12%** ao ano, conforme composição abaixo.

Composição da Taxa de Desconto

Características Economicas		
Taxa de Juros Reais -NTN-B 2035	0,45% a.m	5,48% a.a
31.07.2023		
Composição da Taxa de Risco Imobiliário		
Risco Execução Projeto	0,08% a.m	1,00% a.a
Risco Economia	0,25% a.m	3,00% a.a
Risco Mercado Imobiliário	0,17% a.m	2,00% a.a
Risco Especifico Propriedade - Liquidez	0,08% a.m	1,00% a.a
Taxa Composta		12,48% a.a
Valor Adotado		12,00% a.a

Com base nesta taxa, simulando uma faixa de sensibilidade, conforme tabela a seguir.

NPV - FCD

Taxa	VPL (R\$)
9%	61.302.304
10%	58.630.933
11%	56.092.085
12%	53.678.175
13%	51.382.114
14%	49.197.270
15%	47.117.435

Após todas as análises chegamos a faixa de valor do empreendimento entre **R\$ 47.000.000,00 e R\$ 61.300.000,00.**

XIV. CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que os valores de mercado do imóvel avaliado são razoavelmente representados, após arredondamento previsto em Norma, pela quantia abaixo para a data base de dezembro de 2023.

VALOR DO EMPREENDIMENTO

R\$ 53.700.000,00

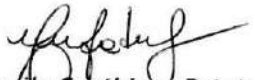
(Cinquenta e três milhões e setecentos mil Reais)

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

XV. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, composto de 36 (trinta e seis) páginas e 2 (dois) anexos, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 12 de janeiro de 2024


Camila Cristhiana Batetucci
Arquiteta e Urbanista
CAU N° A49557-3

Anexo II – Fluxo de Caixa Mensal

		VPL	-	120.272.124	-	-	-	-	46.837.936	-	2.300.589	2.537.809	2.276.965	5.317.584	1.202.721	7.857.210	-	(1.738.865)	53.678.175
		Nominal	-	186.800.000	-	-	-	-	67.725.276	-	2.802.000	2.802.000	2.802.000	6.538.000	1.868.000	12.203.384	-	(2.801.476)	82.860.818
		RECEITA																	
DATA	EV.	Locamento	Tipologia 1	Tipologia 2	Aporte Investidor	Financiamento	Terreno + Permuta	Construção	Desp.Financ. + Amort	Marketing Variável	Marketing Fixo	Comissão (Corretor)	Comissão (Imobiliária)	Incorporação / Infraestrutura	Despesas + Tributos	Consultoria Incorporação	Recuperação Receita Financ.	Saldo no Mês	Saldo Acumulado
dez/23	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
jan/24	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
fev/24	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mar/24	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
abr/24	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
mai/24	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
jun/24	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
jul/24	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ago/24	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	467.000	-	-	-	-	-	-	(467.000)	(467.000)
set/24	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	467.000	-	-	-	-	-	-	(467.000)	(934.000)
out/24	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	467.000	-	-	-	-	-	-	(467.000)	(1.401.000)
nov/24	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	467.000	-	-	-	-	-	-	(467.000)	(1.868.000)
dez/24	12	-	340.000	-	-	-	-	-	-	153.000	467.000	-	-	3.400	22.212	-	-	(306.612)	(2.173.612)
jan/25	13	-	708.333	-	-	-	-	-	-	153.000	467.000	153.000	357.000	7.083	46.274	-	-	(475.024)	(2.648.636)
fev/25	14	-	1.077.476	-	-	-	-	-	-	153.000	-	153.000	357.000	10.775	70.390	-	-	333.311	(2.315.325)
mar/25	15	-	1.107.476	-	-	-	-	-	-	153.000	-	153.000	357.000	11.075	72.350	-	-	361.052	(1.954.273)
abr/25	16	-	1.138.386	-	-	-	-	-	-	153.000	-	153.000	357.000	11.384	74.369	-	-	389.632	(1.564.641)
mai/25	17	-	1.170.260	-	-	-	-	-	-	153.000	-	153.000	357.000	11.703	76.451	-	-	419.136	(1.145.505)
jun/25	18	-	1.203.164	-	-	-	-	1.190.610	-	153.000	-	153.000	357.000	12.022	78.601	-	-	(741.079)	(1.886.614)
jul/25	19	-	1.237.164	-	-	-	-	1.322.900	-	153.000	-	153.000	357.000	12.372	80.822	-	-	(841.931)	(2.728.545)
ago/25	20	-	1.272.336	-	-	-	-	1.322.900	-	153.000	-	153.000	357.000	12.723	83.120	-	-	(809.498)	(3.537.953)
set/25	21	-	1.306.764	-	-	-	-	1.322.900	-	153.000	-	153.000	357.000	13.088	85.500	-	-	(775.723)	(4.313.676)
out/25	22	-	1.346.542	-	-	-	-	823.088	-	153.000	-	153.000	357.000	13.465	87.968	-	-	(240.979)	(4.554.655)
nov/25	23	-	1.385.775	-	-	-	-	767.553	-	153.000	-	153.000	357.000	13.858	90.531	-	-	(148.168)	(4.703.823)
dez/25	24	-	1.426.573	-	-	-	-	767.553	-	153.000	-	153.000	357.000	14.266	93.196	-	-	(111.442)	(4.815.265)
jan/26	25	-	1.469.073	-	-	-	-	767.553	-	153.000	-	153.000	357.000	14.691	95.972	-	-	(72.143)	(4.887.408)
fev/26	26	-	1.370.088	-	-	-	-	767.553	-	88.500	-	153.000	357.000	13.701	88.506	-	-	(98.172)	(4.985.581)
mar/26	27	-	1.253.572	-	-	-	-	767.553	-	88.500	-	88.500	206.500	12.536	81.884	-	-	8.089	(4.977.491)
abr/26	28	-	1.138.334	-	-	-	-	767.553	-	88.500	-	88.500	206.500	11.303	74.366	-	-	(98.468)	(5.076.959)
mai/26	29	-	1.167.834	-	-	-	-	767.553	-	88.500	-	88.500	206.500	11.678	76.293	-	-	(71.190)	(5.148.149)
jun/26	30	-	1.198.887	-	-	-	-	1.787.496	-	88.500	-	88.500	206.500	11.989	78.322	-	-	(1.062.418)	(6.210.568)
jul/26	31	-	1.231.665	-	-	-	-	1.900.823	-	88.500	-	88.500	206.500	12.317	80.463	-	-	(1.145.438)	(7.356.006)
ago/26	32	-	1.213.037	-	-	-	-	1.900.823	-	64.500	-	88.500	206.500	12.130	79.246	-	-	(1.138.652)	(8.494.658)
set/26	33	-	1.195.579	-	-	-	-	1.900.823	-	64.500	-	64.500	150.500	11.866	77.518	-	-	(1.083.137)	(9.577.795)
out/26	34	-	1.018.579	-	-	-	-	1.900.823	-	-	-	64.500	150.500	10.186	66.542	-	-	(1.173.972)	(10.751.767)
nov/26	35	-	875.246	-	-	-	-	1.900.823	-	-	-	-	-	8.752	57.179	-	-	(1.091.508)	(11.843.276)
dez/26	36	-	731.912	-	-	-	-	1.900.823	-	-	-	-	-	7.319	47.815	-	-	(1.224.044)	(13.067.320)
jan/27	37	-	731.912	-	-	-	-	1.900.823	-	-	-	-	-	7.319	47.815	-	-	(1.224.044)	(14.291.365)
fev/27	38	-	731.912	-	-	-	-	1.900.823	-	-	-	-	-	7.319	47.815	-	-	(1.224.044)	(15.515.409)
mar/27	39	-	731.912	-	-	-	-	1.900.823	-	-	-	-	-	7.319	47.815	-	-	(1.224.044)	(16.739.453)
abr/27	40	-	731.912	-	-	-	-	1.900.823	-	-	-	-	-	7.319	47.815	-	-	(1.224.044)	(17.963.498)
mai/27	41	-	731.912	-	-	-	-	1.900.823	-	-	-	-	-	7.319	47.815	-	-	(1.224.044)	(19.187.542)
jun/27	42	-	731.912	-	-	-	-	2.550.985	-	-	-	-	-	7.319	47.815	-	-	(1.874.207)	(21.061.749)
jul/27	43	-	731.912	-	-	-	-	2.623.226	-	-	-	-	-	7.319	47.815	-	-	(1.946.447)	(23.008.197)
ago/27	44	-	731.912	-	-	-	-	2.623.226	-	-	-	-	-	7.319	47.815	-	-	(1.946.447)	(24.954.644)
set/27	45	-	731.912	-	-	-	-	2.623.226	-	-	-	-	-	7.319	47.815	-	-	(1.946.447)	(26.901.091)
out/27	46	-	731.912	-	-	-	-	2.623.226	-	-	-	-	-	7.319	47.815	-	-	(1.946.447)	(28.847.539)
nov/27	47	-	731.912	-	-	-	-	2.623.226	-	-	-	-	-	7.319	47.815	-	-	(1.946.447)	(30.793.986)
dez/27	48	-	731.912	-	-	-	-	2.623.226	-	-	-	-	-	7.319	47.815	-	-	(1.946.447)	(32.740.434)
jan/28	49	-	9.340.000	-	-	-	-	2.623.226	-	-	-	-	-	93.400	610.169	-	-	6.013.205	(26.727.229)
fev/28	50	-	-	-	-	-	-	2.623.226	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.400.738)	(27.949.716)
mar/28	51	-	-	-	-	-	-	2.623.226	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.400.738)	(29.172.204)
abr/28	52	-	140.100.000	-	-	-	-	3.525.326	-	-	-	-	-	1.401.000	9.152.538	-	-	126.021.136	96.848.932
mai/28	53	-	-	-	-	-	-	3.625.960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93.223.372
jun/28	54	-	-	-	-	-	-	362.356	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(362.356)	92.860.818



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Nº: LAP 0458 01 2023

SOLICITANTE: ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

PROPRIETÁRIO: ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

OBJETO: Empreendimento denominado “Residencial Atlântico”, localizado na Rua Oseas Rodrigues Santa Rita, Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

OBJETIVO: Determinar o Valor de Mercado

DATA DE VISTORIA: JANEIRO 2021

DATA BASE LAUDO ANTERIOR: DEZEMBRO 2021

DATA BASE DESTE LAUDO DEZEMBRO 2022

INTERNATIONAL VALUATION CONSULTANTS

REAL ESTATE APPRAISAL - PLANT AND MACHINERY APPRAISAL - FINANCIAL APPRAISAL - REAL ESTATE DEVELOPERS

I. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes às propriedades avaliadas.

Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e que não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizadas na formulação desta análise.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual, federal ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

O valor ou valores aqui apresentados, baseiam-se nos pressupostos mencionados e são válidos somente para os propósitos declarados.

Os dados de valor, aos quais se aplicam as conclusões e opiniões aqui expressas, estão descritos neste relatório. A opinião aqui declarada baseou-se na situação da economia nacional e no poder de compra da moeda local na data base do laudo.

O testemunho ou comparecimento a um tribunal ou qualquer outra audiência não são necessários em razão desta avaliação, a menos que sejam feitos arranjos prévios para isso, com razoável antecedência.

II. NOSSA QUALIFICAÇÃO

A Horbia Partners Consultoria – www.horbia.com.br - está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2.

Esta avaliação está sob a responsabilidade técnica do Tecnólogo César Eduardo Caputo – CREA 5060169976 e a Horbia sob a responsabilidade técnica geral da Arquiteta e Urbanista Camila Cristhiana Batetucci - CAU nº A49557-3

Nossos partners possuem experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior.

III. CONDIÇÕES GERAIS DO SERVIÇO

Nosso trabalho foi realizado de acordo com as normas profissionais e nossa remuneração não esteve de forma alguma condicionada às nossas conclusões de valor. Assumimos, sem verificação independente, a precisão de todos os dados a nós fornecidos. Atuamos como contratado independente e nos reservamos o direito de sub-contratar.

Nosso relatório deverá ser utilizado somente para os propósitos específicos aqui estipulados e qualquer outro uso será inválido. Nenhuma afirmação poderá ser feita por terceiros sem o nosso prévio consentimento por escrito.

Os senhores poderão mostrar este relatório para aqueles que precisem rever as informações contidas nele, mas ninguém deverá considerá-lo um substituto para sua própria diligência.

Nenhuma referência poderá ser feita ao nosso nome ou nosso relatório, no todo ou em parte, em qualquer documento preparado e/ou distribuído para terceiros sem o nosso consentimento prévio por escrito.

Os senhores concordam em nos indenizar e proteger de toda e qualquer perda, reclamação, ação, dano, despesa ou encargo, incluindo os honorários advocatícios, aos quais possamos ficar sujeitos em decorrência deste serviço.

Você não será responsável por nossa negligência. Sua obrigação de indenização e reembolso se estenderá a qualquer pessoa de controle da Horbia, incluindo qualquer diretor, funcionário, sub-contratado, afiliado ou agente.

Nós nos reservamos o direito de incluir o nome da sua companhia em nossa lista de clientes, mas manteremos a confidencialidade de todas as conversações, documentos fornecidos e conteúdo de nossos relatórios, sujeitos a processo administrativo ou legal.

Estas condições só poderão ser modificadas por meio de documentos escritos, assinados por ambas partes.

IV. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Conforme nosso melhor entendimento, certificamos que:

As declarações contidas neste relatório são verdadeiras e corretas.

As análises, opiniões e conclusões relatadas estão limitadas somente pelos pressupostos e condições limitantes e representam análises profissionais imparciais, opiniões e conclusões da HORBIA.

A HORBIA não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da HORBIA não está condicionada a nenhuma ação e nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

As análises, opiniões e conclusões foram desenvolvidas e este relatório foi preparado em conformidade com as normas profissionais e o código de ética do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

V. DECLARAÇÃO

Este Relatório foi elaborado de acordo com as exigências do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472

Declaramos que não temos nenhuma participação e nem interesse nas cotas do Fundo em questão.

VI. COMPLIANCE ANEXO 12 INSTRUÇÃO CVM 472

I – ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

1. Identificação da empresa avaliadora: <i>(Item 1 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)</i>	Item II
2. Identificação do imóvel objeto da avaliação: <i>(Item 2 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)</i>	Item X e XI
3. Identificação do FII e de seu administrador	Item VII
4. Datas de referência da presente e da última avaliação realizada do imóvel.	Página Inicial

II - ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina:	Item XI
2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes:	Item X
3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel.	Item X
4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis.	Item IX

5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas.	Item XIII
6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar.	Item XIII
7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores.	Item XIII
8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel.	Item XI
9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador.	Item XI
<i>(Itens 5 a 9 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015)</i>	
10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características.	Não se aplica.
11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.	Item XIV
<i>(Itens 10 e 11 incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)</i>	

III - ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

12. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;	Não se aplica
13. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;	Não se aplica
14. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;	Item V
15. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;	Não se aplica.
16. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação	Não se aplica.

VII. DADOS DO SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado por:

“ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ nº 36.969.658/0001-53”

Administrador: “REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 17º Andar, Cj. 1.702, inscrito no CNPJ/MF sob nº 34.829.992/0001-86”

VIII. OBJETIVO E OBJETO DO RELATÓRIO

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor de mercado livre para venda do empreendimento localizado em Imboassica, denominado Residencial Atlântico, Município de Macaé / RJ, devidamente descrito neste laudo.

IX. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1, 2 e 4:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- ✓ NBR 5676: 1990 (antiga NB502) – Avaliação de Imóveis Urbanos
- ✓ NBR 8951: 1985 (antiga NB 899) - Avaliação de Glebas Urbanizáveis
- ✓ NBR 8976: 1985 (antiga NB 900) – Avaliação de Unidades Padronizadas
- ✓ NBR 13820: 1997 - Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos, para imóveis rurais deve ser consultada a NBR 14653-3).

2. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1, 2 e 4 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

Para o Trabalho em questão adotamos os Métodos Comparativo e da Renda, sendo o primeiro para determinar a premissa preço de venda das unidades do empreendimento e a segunda para identificar o Valor Presente do Empreendimento.

A. METODO COMPARATIVO

Este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

B. MÉTODO DA RENDA OU FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário.

Para a análise financeira do empreendimento, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR) anual que o empreendimento apresentará durante um período determinado.

Nos fluxos de caixa elaborados foram lançados os investimentos (*custos relacionados à implantação*), as receitas e as despesas ao longo de um período determinado, através de estimativas elaboradas pela **HORBIA**.

As premissas foram identificadas através das pesquisas de mercado realizadas e de orçamentos estimativos para os produtos. A partir destes cenários foram calculados os VPLs.

C. DEFINIÇÃO DE TERMOS ESPECÍFICOS

Valor Presente Líquido (VPL): O VPL de um empreendimento imobiliário é obtido subtraindo-se o investimento inicial de um projeto (aquisição do bem) do valor atual das entradas de caixa (locações e outras receitas de comercialização), descontadas a uma taxa igual ao custo de capital da empresa. O critério de tomada de decisão através do VPL baseia-se em que, se o VPL for positivo, o investidor obterá um retorno igual ou maior do que seu retorno exigido, ou custo de capital.

Taxa de Atratividade (%): Também denominada taxa de desconto, custo de oportunidade ou custo de capital. É a taxa utilizada para descontar-se o fluxo de caixa do empreendimento ao longo do tempo, e trata-se da taxa mínima de retorno que precisa ser obtida sobre um investimento, a fim de manter inalterado o valor de mercado do empreendimento.

Taxa Interna de Retorno (TIR): A TIR, ou critério de retorno, é definido como a taxa de desconto que leva o valor atual das entradas de caixa a se igualarem ao investimento inicial referente a um empreendimento. O critério de tomada de decisão através da TIR baseia-se em que, para um investimento ser aceitável, a TIR precisa exceder ou pelo menos igualar-se à taxa de atratividade da empresa.

3. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com a necessidade do solicitante, no presente laudo definimos o **Valores de Mercado de Compra e Venda** do imóvel cujas definições técnicas são as seguintes:

Valor de Mercado de compra e venda: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra.

X. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

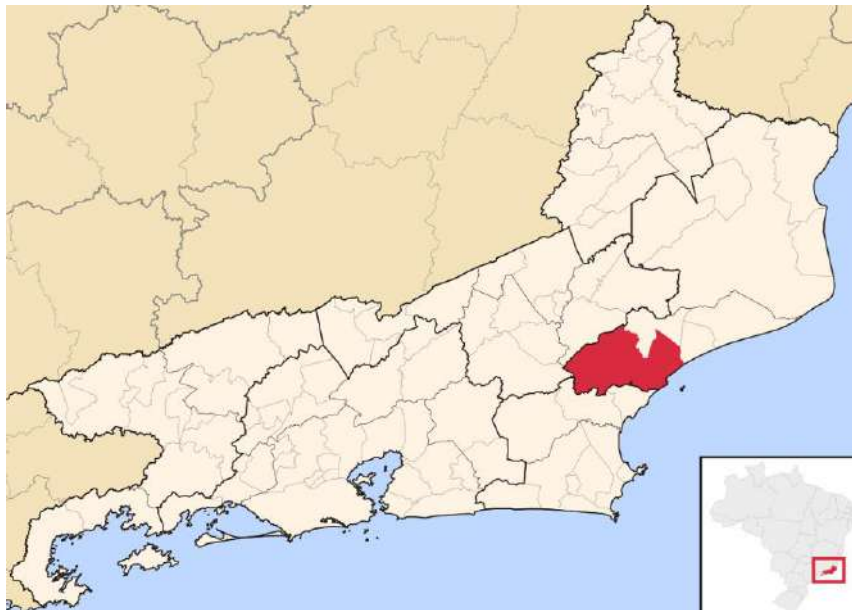
1. LOCALIZAÇÃO

A. A Região

A Cidade de Macaé, está localizada a nordeste da capital do estado Rio de Janeiro, a cerca de 180 km, acessada pela BR 101. A seguir as principais distâncias mais importantes.

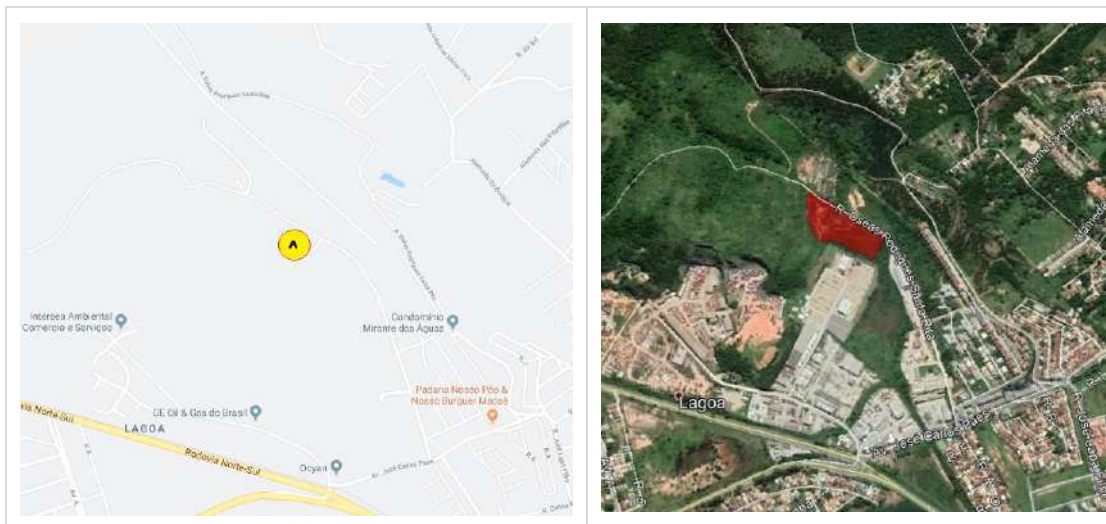
- 5,00 KM do centro de Macaé;
- 180,00 km da Capital Rio de Janeiro;
- 180,00 km do Aeroporto do Galeão.

Localização do Município



B. A Localização do Imóvel

O empreendimento será desenvolvido na extensão da Rua Oseas Rodrigues Santa Rita (Antiga Fazenda São José Mutum), na região denominada Imboassica, Município de Macaé, estado do Rio de Janeiro.



2. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A) Rua Oseas Rodrigues Santa Rita

Tipo de via:	Terciária
Perfil (no trecho):	Leve aclone
Pista:	Dupla
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Paralelo e Asfalto
Tráfego:	Baixo
Nível Comercial:	Baixo
Iluminação Pública:	Sim



3. REGIÃO CIRCUNVIZINHA

A) Melhoramentos Públicos Locais

X	Coleta de resíduos sólidos	
X	Água potável	
	Águas pluviais	
X	Energia elétrica	
X	Telefone	
	Gás canalizado	
X	Pavimentação	
X	Entrega Postal	

Obs. Todos os melhoramentos mencionados acima estão disponíveis na região.

B) Vizinhança

Ocupação Predominante:	Industrial					
Densidade de ocupação:	Alta	Média/Alta	Média	X	Média/Baixa	Baixa
Padrão Econômico:	Alto	Médio/Alto	X	Médio	Médio/Baixo	Baixo
Distribuição da Ocupação:	Horizontal					



Aspecto geral da vizinhança

XI. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1. DOCUMENTAÇÃO

Não recebemos nenhuma documentação de propriedade relativa ao imóvel em questão, mas apenas informações do projeto a ser desenvolvido.

Cabe ressaltar que não foram efetuadas medições no imóvel, sendo que a avaliação se baseou nos dados obtidos diretamente das informações do contratante, isentando o avaliador no caso em que os valores oscilarem devido à discordância entre a realidade física e a documental.

2. TERRENO

Item	Informação
Área do Terreno	22.918,00 m ²
Formato	Irregular
Superfície	Na vistoria notamos o acúmulo de água em alguns pontos do terreno, mas não podemos afirmar sua procedência
Topografia	Leve aclive

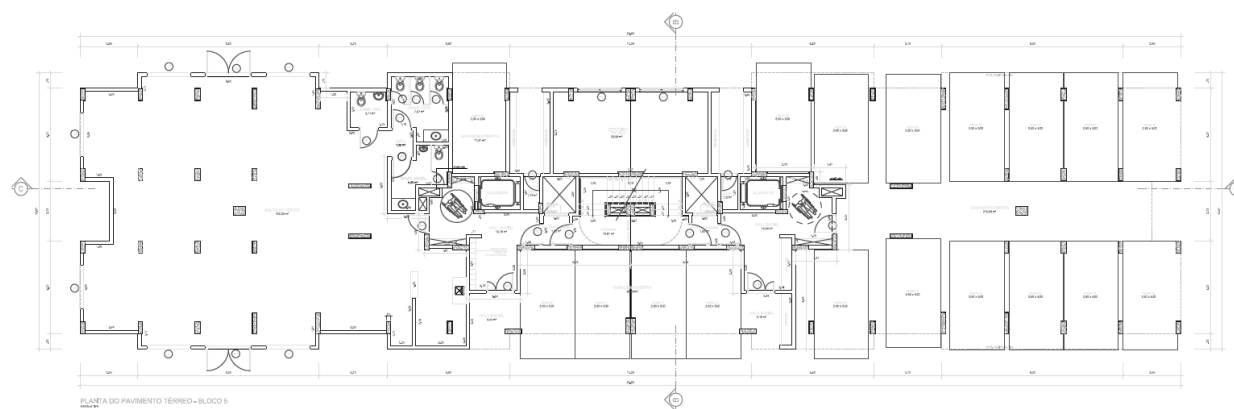
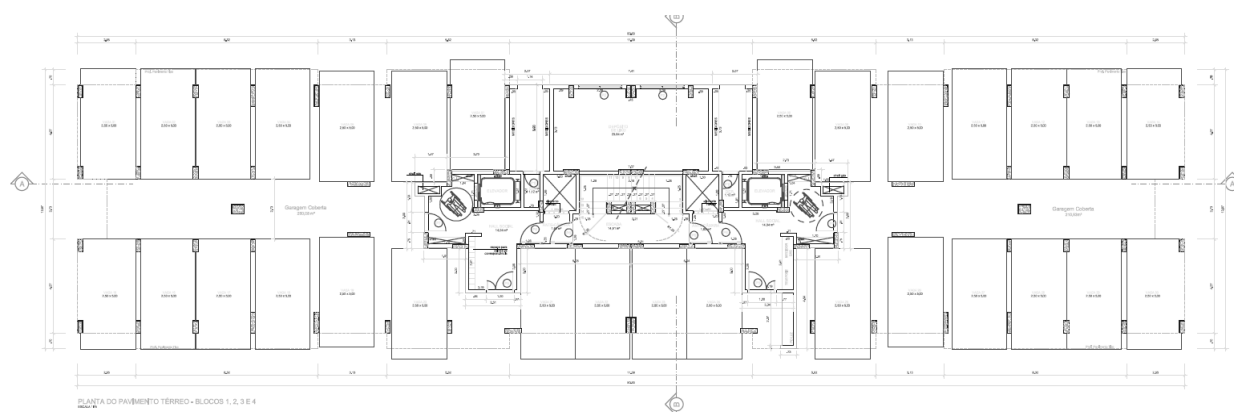
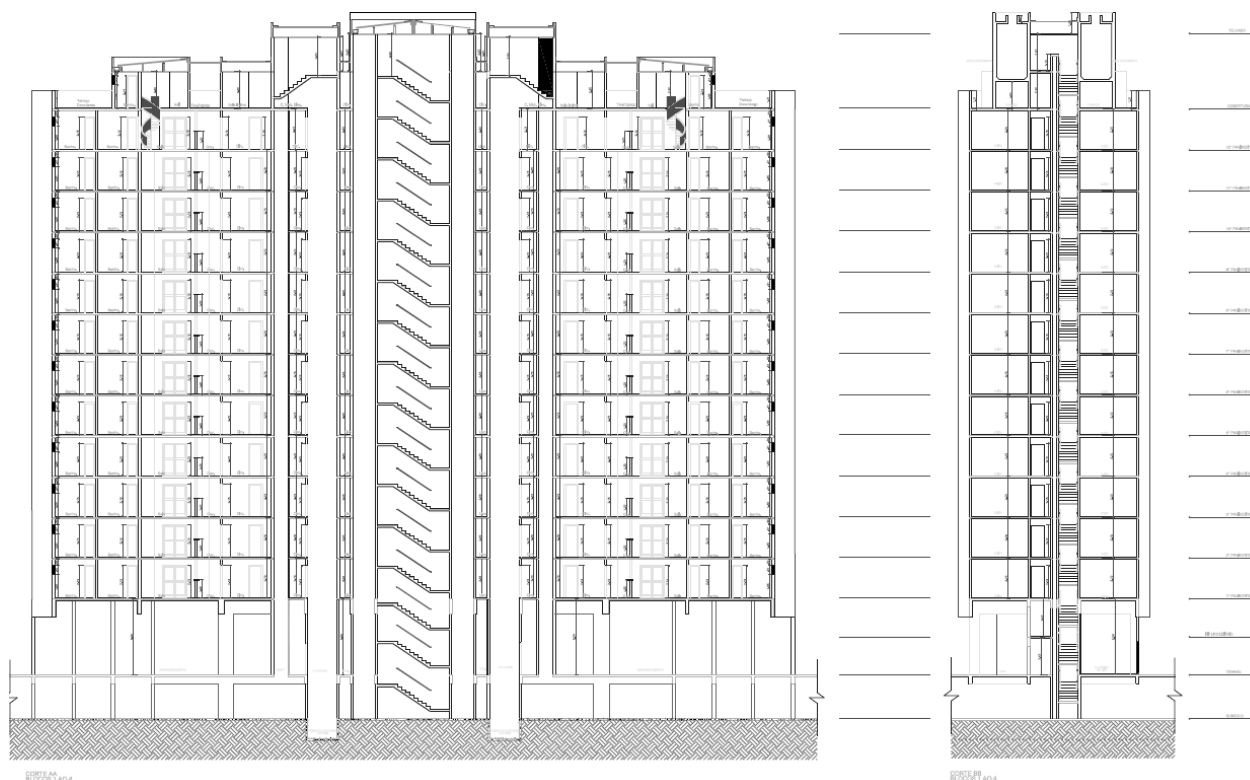




3. O EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL ATLÂNTICO – RESERVA OURO NEGRO

Trata-se de um empreendimento da Arquiteta Natalia Veronezi Sarmiento das Neves, aprovado em 20.06.2008, com previsão para 5 torres residenciais (Blocos 1 a 5), com 12 pavimentos cada, totalizando 480 unidades e 520 vagas de estacionamento.







2 QUARTOS COM SUÍTE



2 QUARTOS COM SUÍTE

O empreendimento contará com os seguintes equipamentos: 2 salões de festas, salão de jogos, espaço gourmet com churrasqueiras, fitness center, piscina adulto com raia, piscina infantil, sauna e sala de descanso, 12 churrasqueiras, área para bar, quadra poliesportiva e bosque para caminhadas.

Tabela de Áreas

A tabela abaixo resume as dimensões por área.

Unidades	Bloco 1	Bloco 2	Bloco 3	Bloco 4	Bloco 5	Unidades	Bloco 1	Bloco 2	Bloco 3	Bloco 4	Bloco 5
Total m ²	6.747,51	6.747,51	6.744,51	6.747,51	6.742,51	608	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
101	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	701	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
102	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	702	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
103	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	703	57,15	57,15	57,15	57,15	56,65
104	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	704	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
105	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	705	57,15	57,15	56,65	57,15	56,65
106	56,65	57,15	56,65	56,65	56,65	706	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
107	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	707	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
108	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	708	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
201	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	801	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
202	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	802	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
203	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	803	57,15	57,15	56,65	56,65	56,65
204	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	804	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
205	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	805	56,65	57,15	56,65	57,15	56,65
206	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	806	57,15	56,65	56,65	56,65	56,65
207	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	807	74,04	74,04	74,04	74,04	74,04
208	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	808	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
301	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	901	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
302	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	902	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
303	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	903	57,15	57,15	56,65	57,15	56,65
304	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	904	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
305	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	905	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
306	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	906	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
307	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	907	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
308	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	908	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
401	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1001	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
402	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1002	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
403	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	1003	57,15	56,65	56,65	57,15	56,65
404	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	1004	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
405	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	1005	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
406	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	1006	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
407	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1007	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
408	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1008	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
501	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1101	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
502	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1102	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
503	57,15	57,15	57,15	57,15	56,65	1103	57,15	56,65	56,65	57,15	56,65
504	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	1104	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
505	57,15	57,15	57,15	57,15	57,15	1105	56,65	57,15	56,65	57,15	56,65
506	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	1106	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65
507	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1107	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
508	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1108	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05
601	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1201	148,33	148,33	148,33	148,33	148,33
602	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1202	148,33	148,33	148,33	148,33	148,33
603	57,15	57,15	57,15	57,15	56,65	1203	98,97	98,97	98,97	98,97	98,97
604	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	1204	97,98	97,98	97,98	97,98	97,98
605	57,15	57,15	57,15	57,15	56,65	1205	98,97	98,97	98,97	98,97	98,97
606	56,65	56,65	56,65	56,65	56,65	1206	97,98	97,98	97,98	97,98	97,98
607	74,05	74,05	74,05	74,05	74,05	1207	148,33	148,33	148,33	148,33	148,33
						1208	148,33	148,33	148,33	148,33	148,33

O empreendimento perfaz 33.710,30 m² de área privativa distribuído em unidades médias de 56,75 m² (220 unidades) e 81,63 m² (260 unidades).

XII. ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO

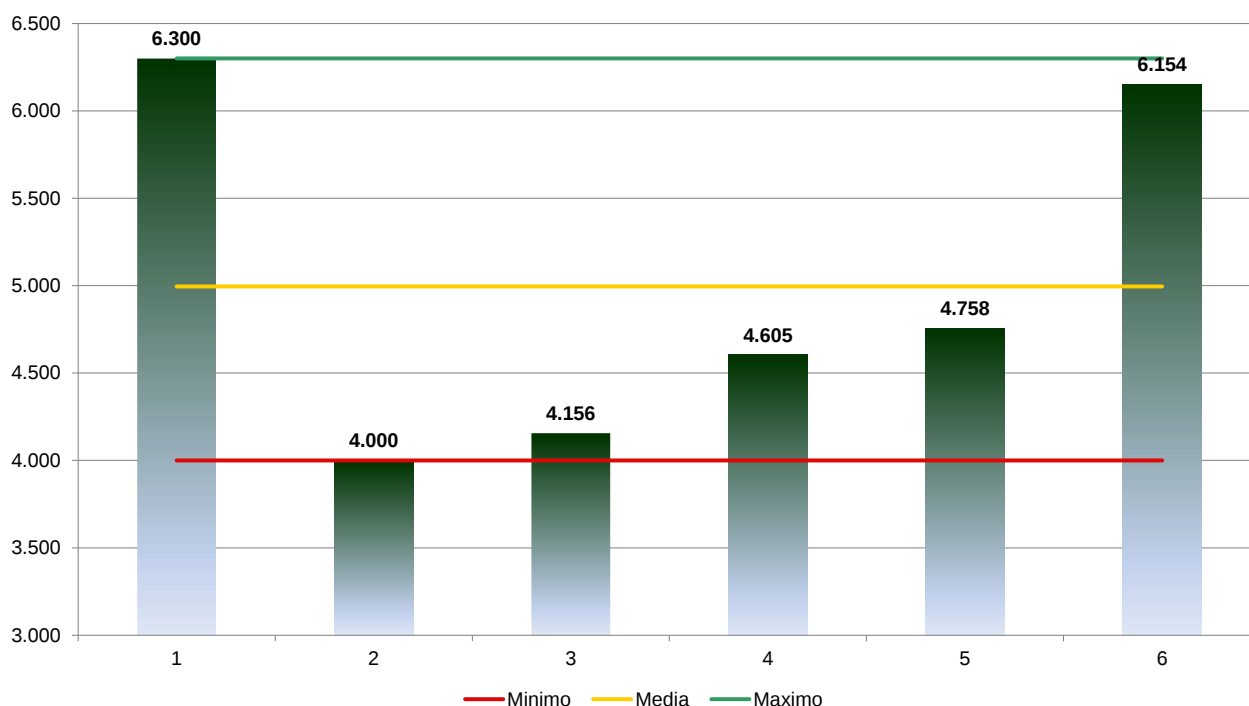
Pesquisa de Mercado Apartamentos

Item	Nome do Edifício	Localização	Total Construído	Preço Pedido		Observação	Data	Item	Contato		
				R\$	R\$ / m²				Imob	Contato	Tel.
1	Spazio Molinere	Estrada da Cancela Preta	50	315.000	6.300	concluído	dez-22	1	Interagir	OLX	-
2	Varandas da Glória	Rua Sidnei Vasconcelos Aguiar, 275	75	300.000	4.000	concluído	dez-22	2	Macaé Imobi	viva real	(22) 3081-2122
3	Del Mar Club Residence	Rua João Alves Jobim Saldanha, 320	77	320.000	4.156	concluído	dez-22	3	ima Correa Inov	site	(22) 99888-0435
4	Belvedere Residence	Alameda Etelvino Gomes, 520	76	350.000	4.605	concluído	dez-22	4	Vivamapio	site	-
5	Quintas da Glória	Estrada Heroína Lima Vieira Azevedo, 80	62	295.000	4.758	concluído	dez-22	5	O 2 Imoveis	site	(22) 99843-3584
6	-	Rua Val Paraíso, 93	65	400.000	6.154	concluído	dez-22	6	Lorena	viva real	(22) 99843-3584

Média 4.996
Mínimo 4.000
Máximo 6.300

Conforme Podemos observar na planilha anterior, os valores praticados em apartamentos em Macaé está entre R\$ 4.000 e R\$ 6.300 por m² de área privativa, variando conforme localização, padrão e tamanho.

Preços Praticados (R\$ / m² Equivalente)





1



2



3



4



5



6

XIII. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Com base no empreendimento em desenvolvimento, denominado “Residencial Atlântico”, realizamos a seguir uma completa análise do fluxo de caixa do desenvolvimento, embora o objeto de análise seja somente entender o seu valor de mercado livre que se reflete no seu Valor Presente Líquido (VPL). Nesta análise não analisaremos os indicadores de qualidade do empreendedor.

Todas as análises foram feitas em R\$ da Base (“Moeda Forte”), ou seja, desconsiderando os efeitos da inflação. As premissas adotadas e os fluxos de caixa serão apresentados a seguir.

Data base de 31.12.2022.

1. PREMISSAS GERAIS

Projeto Pretendido



O empreendimento perfaz 33.710,30 m² de área privativa distribuído em unidades médias de 56,75 m² (220 unidades) e 81,63 m² (260 unidades).

Cronograma de Lançamentos

<u>CRONOGRAMA</u>	
Prazo de Obra = 30 meses	
Aquisição.....	dez/22
Lançamento.....	jun/23
Início.....	dez/23
Término.....	mai/26
Chaves.....	jun/26

Apesar do empreendimento estar aprovado, para um novo lançamento, deverão ser tomadas algumas decisões estratégicas, que incluem entre outros os seguintes: limpeza do terreno e recuperação das estruturas, bem como da demolição daquelas que não possuem condições de reaproveitamento, definição estratégica do novo lançamento e estruturação financeira para a realização do negócio imobiliário. Acreditamos que em 6 meses seriam possíveis estas etapas, portanto, com novo lançamento em junho de 2022.

2. PREMISSAS PRINCIPAIS

A seguir anexamos os resultados e premissas utilizadas no estudo de viabilidade financeiro-econômico.

Investimentos

Investimentos

Item	Valor	Base
Projetos	0,00%	Sobre VGV
Incorporação	0,50%	Sobre VGV
Decoração Área Comum	0,00%	Sobre VGV
Custo de Obra - PINI	R\$ 3.496 / m²	Custo Sobre Área Privativa
Prazo de Obra	30 Meses	Por Fase
Financiamento - Custo de Obra	80%	12% Juros
		R\$ 94.274.028

Uma vez que o empreendimento já foi lançado anteriormente, alguns custos e investimentos foram reduzidos da análise em questão, como custos com projetos que foram incorporados no custo construção. Adotamos o financiamento da obra para o projeto em questão na totalidade de 80% do orçado, que teve como base uma análise prévia junto a publicações do Sindusco do RJ, conforme segue.

Elaboração Custo	
Custo Sinduscon - nov.21	2.045,64
Movimento Terra	20,66
Fundações Especiais	63,27
ACC	-
Paisagismo	20,66
Total Raso	2.150,23
BDI	322,53
Custo Total	2.472,77
Custo Total R\$	120.270.812,15
Custo Total Privativo	3.567,76

Em nossa vistoria, notamos algumas construções realizadas, como fundações que embora tenham que passar por uma recuperação estrutural podem ser utilizadas na continuidade do desenvolvimento. Desta forma, realizamos uma medição preliminar indicando o seguinte desempenho.

ITEM	SERVIÇOS	ABC %	TOTAL (R\$)	EXECUTADO (%)	EXECUTADO (R\$)
1	Despesas Iniciais	3%	R\$ 3.615.355	0,00%	-
2	Serviços Gerais	2%	R\$ 2.405.416	0,00%	-
3	Instalação da Obra e equipamentos	4%	R\$ 4.851.623	0,00%	-
4	Movimento de Terra	0%	R\$ 516.403	100,00%	516.402,76
5	Fundações	4%	R\$ 4.779.687	40,00%	1.911.874,88
6	Estrutura	17%	R\$ 20.385.903	0,00%	-
7	Instalações Hidráulicas	10%	R\$ 11.507.753	0,00%	-
8	Instalações Elétricas	8%	R\$ 10.132.265	0,00%	-
9	Alvenaria	9%	R\$ 10.290.262	0,00%	-
10	Cobertura	0%	R\$ 254.386	0,00%	-
11	Esquadrias de Madeira	2%	R\$ 2.638.196	0,00%	-
12	Esquadrias Metálicas	7%	R\$ 7.919.284	0,00%	-
13	Tratamentos	2%	R\$ 2.717.850	0,00%	-
14	Revestimentos Internos	3%	R\$ 3.837.862	0,00%	-
15	Azulejos	3%	R\$ 3.348.551	0,00%	-
16	Revestimentos Especiais	2%	R\$ 2.003.255	0,00%	-
17	Revestimentos Externos	6%	R\$ 7.163.042	0,00%	-
18	Pisos	2%	R\$ 2.563.750	0,00%	-
19	Rodapés, Soleiras e Peitoris	1%	R\$ 1.780.975	0,00%	-
20	Vidros	0%	R\$ 428.110	0,00%	-
21	Pintura	4%	R\$ 4.710.774	0,00%	-
22	Diversos (lazer e equipamentos)	2%	R\$ 2.856.184	0,00%	-
23	Limpeza	1%	R\$ 813.754	0,00%	-
24	Elevadores	3%	R\$ 3.730.159	0,00%	-
25	Outros Equipamentos	0%	R\$ 156.251	0,00%	-
26	Outros (administração)	4%	R\$ 4.863.764	0,00%	-
TOTAL			R\$ 120.270.812	2,02	2.428.277,64
Total Remanescente			R\$ 117.842.535	33.710,50	3.495,72

Quando deparmos com empreendimentos de grande porte estes patamares reduzem e o valor global da prestação de serviço é analisado caso a caso. Muitas incorporadoras possuem acordos com fornecedores os quais acabam reduzindo seus honorários como forma de fidelização.

Receitas

Item	Valor	
Velocidade de Vendas - Média	1° - 6 meses	9,33%
	2° - 6 meses	5,67%
	3° - demais meses	3,33%
Tabela de Vendas	25% até as chaves	
Preço de Venda - VGV	R\$ 7.000 / m²	R\$ 235.973.500
Securitização	Em 1 parcela após um mês das chaves	

Apos as análises do mercado local, chegamos a valores praticados entre R\$ 5.829 e R\$ 7.072 por m² privativo. Todavia, trata-se de empreendimentos já concluídos sem a facilidade de pagamento parcelado, sendo assim, acreditamos que um novo lançamento tenha a prerrogativa de um preço um pouco superior ao mercado. Portanto, adotamos o valor da faixa superior como correta em R\$ 7.000 por m² de área privativa.

Item	HOMOGENEIZAÇÃO				
	F. Oferta	F. Local	F. Tam.	F. Padrão	Total R\$/m ²
1	0,95	1,14	0,97	1,14	7.599
2	0,95	1,14	1,04	1,60	7.207
3	0,95	1,14	1,04	1,14	5.366
4	0,95	1,07	1,04	1,14	5.541
5	0,95	1,14	1,03	1,14	6.056
6	0,95	1,00	1,04	1,14	6.935

Média Aritmética		6.451
Mínimo	-30%	4.515
Máximo	30%	8.386
Média Saneada		6.451
Interv. Confiab. Mínima	9,64%	5.829
Interv. Confiab. Máxima	9,64%	7.072

Outro aspecto importante é o bom desempenho que o empreendimento teve no seu primeiro lançamento que somente foi revertido por não conseguir o financiamento a produção.

Despesas

Despesas

Item		Valor	
Marketing Fixo	0,25%	(R\$ 589.934)	Stand / Folhetos / Maquete
Marketing Variável	0,50%	(R\$ 1.179.868)	Mídia
Comissão Imobiliária	1,50%	(R\$ 3.539.603)	Ato = Corretor
Comissão Imobiliária	2,50%	(R\$ 5.899.338)	Imobiliária
Despesas Financeiras		R\$ 0	Empréstimo
Imposto Sobre Vendas	2,08%	(R\$ 4.834.625)	PIS / COFINS
Imposto Sobre Lucro	1,92%	(R\$ 4.462.731)	IR / CSLL

Sobre os percentuais anteriores, com exceção dos impostos e despesas com financiamento, os demais foram aplicados com base nas médias históricas utilizadas por algumas incorporadoras.

3. FLUXO DE CAIXA

A seguir incluímos o fluxo de caixa consolidado com base nas premissas apresentadas:

Período	Receita	Construção	Marketing Variável	Marketing Fixo	Comissão (Corretor)	Comissão (Imobiliária)	Incorporação	Despesas + Tributos	Recuperação	Saldo Anual	Saldo Acumulado
Total VPL	162.383.142	89.318.895	1.084.479	562.741	3.177.689	5.296.148	1.062.920	6.308.359	-2.227.178	57.799.088	
2023	8.916.427	-5.467.894	-949.793	-589.934	-2.159.158	-3.598.596	-719.719	-221.141	0	-4.789.807	-4.789.807
2024	15.209.335	-26.337.806	-230.074	0	-1.380.445	-2.300.742	-460.148	-549.110	0	-16.048.991	-20.838.798
2025	13.587.017	-55.162.090	0	0	0	0	0	-562.359	0	-42.137.432	-62.976.230
2026	198.260.721	-30.874.744	0	0	0	0	0	-7.964.746	3.374.590	162.795.821	99.819.591
Total Nominal	235.973.500	-117.842.535	-1.179.868	-589.934	-3.539.603	-5.899.338	-1.179.868	-9.297.356	3.374.590	99.819.591	

4. RESULTADOS

Os resultados consolidados desta análise são os seguintes:

Investimentos	Receitas	TIR	MTIR	MN	MVP (%)
37%		78,77%	21,28%	42,95%	36,30%
-86.509.079	235.973.500			99.819.591	57.799.088

Adotamos como taxa de desconto referencial a taxa de 12% ao ano, conforme composição abaixo.

Composição da Taxa de Desconto

Características Econômicas		
Taxa de Juros Reais - NTN - B 2032	0,50% a.m	6,12% a.a
29.12.2022		
Composição da Taxa de Risco Imobiliário		
Risco Economia	0,17% a.m	2,00% a.a
Risco Mercado Imobiliário - Local	0,17% a.m	2,00% a.a
Risco Específico Propriedade - Liquidez	0,17% a.m	2,00% a.a
Taxa Composta		12,12% a.a
Taxa Arbitrada		12,00% a.a

Com base nesta taxa, simulando uma faixa de sensibilidade, conforme tabela a seguir.

NPV - FCD

Taxa	VPL (R\$)
9%	66.146.670
10%	63.232.607
11%	60.452.433
12%	57.799.088
13%	55.265.934
14%	52.846.732
15%	50.535.615

Após todas as análises chegamos à faixa de valor do empreendimento entre **R\$ 55.300.000,00 e R\$ 60,500.000,00.**

5. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A fim de permitir uma análise de desempenho do empreendimento perante variações de premissas, realizamos a sensibilidade das premissas mais importantes, o binômio receita x custo, resultando nas seguintes variações:

VPL		Receita de Venda - R\$ / m² do Apto				
		6.300	6.650	7.000	6.983	7.315
Custo Obra	3.845	42.492	50.311	58.130	65.949	73.768
	3.671	42.790	50.377	57.965	65.552	73.140
	3.496	43.087	50.443	57.799	65.155	72.511
	3.321	43.385	50.509	57.634	64.758	71.882
	3.146	43.683	50.575	57.468	64.361	71.254

Acreditamos que o valor do empreendimento varie entre **R\$ 50,4 e R\$ 64,8 milhões** a taxa de desconto de **12% ao ano.**

XIV. CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que os valores de mercado do imóvel avaliado são razoavelmente representados, após arredondamento previsto em Norma, pela quantia abaixo para a data base de dezembro de 2022.

VALOR DO EMPREENDIMENTO

R\$ 57.800.000,00

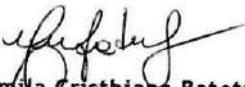
(Cinquenta e sete milhões e oitocentos mil Reais)

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

XV. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, composto de 34 (trinta e quatro) páginas e 02 (dois) anexos, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 31 de dezembro de 2022


Camila Cristhiana Batetucci
Arquiteta e Urbanista
CAU N° A49557-3

Anexo I – Resumo Resultados

ESTUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Viabilidade:

DATA 1º ESTUDO = 25/07/2019

DATA DE EMISSÃO = 10/03/2023

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Nome do Projeto: ATLANTICO
Tipo: Médio Padrão
Descrição: Condomínio Vertical - Médio Padrão
Endereço: R. Oseas Rodrigues Santa Rita - Macaé - RJ

Tipo de Estudo

Sem Valorização

Tab 100 M = 100%

Tab 37 M = 0%

Tab Finan. = 0%

PERMUTA

Área Privativa Permutada - m² = ,00

CRONOGRAMA

Prazo de Obra = 30 meses

Aquisição..... dez/22
Lançamento..... jun/23
Início..... dez/23
Término..... mai/26
Chaves..... jun/26

TIPO DE UNIDADE	ÁREA - m2 PRIVATIVA	Nº DE UNIDADES	Nº DE UNDS. PERMUTADAS	PREÇO DE VENDA		PERCENTUAL Receita
				TOTAL	PRIVATIVO	
ESTOQUE					235.973.500	
Apto Tipo 1 - 2 Q	56,75	220	0,00	397.266	7.000	37,04%
Apto Tipo 2 - 3 Q	81,63	260	0,00	571.442	7.000	62,96%
	33.710,50	480	0	235.973.500		100,00%

CUSTO DE TERRENO		
Área Terreno - m² = 22.918,00		
C.A. (privativo) = 1,47		
Custo Histórico em \$.....	-	-
Dação.....	-	-
Custo Permuta Total.....	-	-
Despesas Financeiras.....	-	-
Despesas Aquis+Event.....	-	-
Assessoria de Aquisição	-	-
Custo Total Terreno.....	-	-

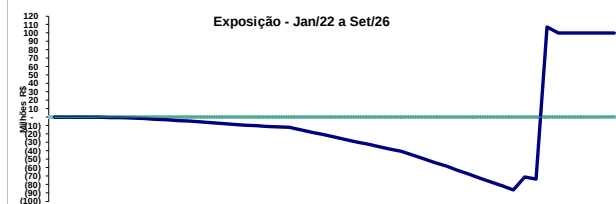
0%

CUSTO DE CONSTRUÇÃO		
Área Privativa Total - m² = 33.710,50		I.E.C = 0,00
Custo Construção.....	117.842.535	m²/priv. = 3.495,72
Honorários Constr.....	-	-
Custo Total Const.....	117.842.535	m²/priv. = 3.495,72

CUSTO DE INCORPORAÇÃO	
Infraestrutura de Acesso	-
Infraestrutura da Fase	-
Projeto Legal.....	-
Decoração Área Comum.....	-
IPU.....	-
Outros Custos Incorp (0,51%)..	1.179.868
Outorga	-
Custo Total Incorporação.....	1.179.868

RECEITA				
NOMINAL		VPL (12,00%)		
VG.....	235.973.500	101,52%	162.383.142	102,00%
Valorização do Preço.....	-	0,00%	-	0,00%
Comissão do ato.....	(3.539.603)	-1,52%	(3.177.689)	-2,00%
Decor Área Comum.....	-	0,00%	-	0,00%
RECEITA BRUTA.....	232.433.898	100,00%	159.205.453	100,00%
CUSTOS				
Terreno Total.....	-	0,00%	-	0,00%
Construção Total.....	117.842.535	50,70%	89.318.895	56,10%
Incorporação Total.....	1.179.868	0,51%	1.062.920	0,67%
DESPESAS				
Marketing Variável.....	1.179.868	0,51%	1.084.479	0,68%
Marketing Fixo.....	589.934	0,25%	562.741	0,35%
Comissão Imobiliária.....	5.899.338	2,54%	5.296.148	3,33%
Despesas Fin. (obra e terreno) até chaves.....	-	0,00%	-	0,00%
Despesas Fin. (obra e terreno) pós chaves.....	-	0,00%	-	0,00%
Impostos Sobre Venda.....	4.834.625	2,08%	3.280.347	2,06%
Impostos Sobre Lucro.....	4.462.731	1,92%	3.028.013	1,90%
Taxa de Securitização	-	0,00%	-	0,00%
Recuperação Despesa Fin.....	(3.374.590)	-1,45%	(2.227.178)	-1,40%
TOTAL DESPESAS.....	132.614.306	57,05%	101.406.365	63,70%

MARGEM BRUTA			
GERENCIAL		CONTÁBIL	
1) Receita Bruta.....	232.433.898	1) Receita Bruta.....	232.433.898
Pis/Cofins.....	4.834.625	Pis/Cofins.....	4.834.625
Receita Líquida.....	227.599.272	Receita Líquida.....	227.599.272
2) Custos.....	119.022.402	2) Custos.....	119.022.402
Terreno Total.....	-	Terreno Total.....	-
Construção Total.....	117.842.535	Construção Total.....	117.842.535
Incorporação Total.....	1.179.868	Incorporação Total.....	1.179.868
Despesas Fin. (obra e terreno) até chaves.....	-	Despesas Fin. (obra e terreno) até chaves.....	-
Lucro Bruto.....	108.576.870	Lucro Bruto.....	108.576.870
Margem Bruta.....	47,71%	Margem Bruta.....	47,71%



RESULTADOS			
LUCRO NOMINAL			
42,95%		99.819.591	
LUCRO A VPL			
36,30%		57.799.088	
TIR a.m.		TIR a.a.	
4,96%		78,77%	
MTIR a.m.		MTIR a.a.	
1,62%		21,28%	
EXPOS. MÁX. NOMINAL	EXPOS. MÁX. VPL	MÊS EXPOS.	IL
-86.509.079	-58.735.425	mai/26	Nom 115,39%
37% Rec Nominal	36% Rec VPL		VPL 98,41%

Anexo II – Fluxo de Caixa Mensal

		VPL	162.383.142	-	-	89.318.895	-	1.084.479	562.741	3.177.689	5.296.148	1.062.920	6.308.359	(2.227.178)	57.799.088		
			RECEITA						DESPESAS								
	DATA	EV.	Receita	Liberação Financ.	Terreno + Permuta	Construção	Desp.Financ. + Amort	Marketing Variável	Marketing Fixo	Comissão (Corretor)	Comissão (Imobiliária)	Incorporação	Despesas + Tributos	Recuperação Receita Financ.	Saldo no Mês	Saldo Acumulado	
CT	dez/22	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	jan/23	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	fev/23	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	mar/23	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	abr/23	4	-	-	-	-	-	58.993	196.645	-	-	-	-	-	-	(255.638)	(255.638)
LC	mai/23	5	-	-	-	-	-	117.987	196.645	-	-	-	-	-	-	(314.631)	(570.269)
	jun/23	6	2.359.735	-	-	-	-	235.974	-	707.921	1.179.868	235.974	-	-	-	(196.645)	(766.914)
	jul/23	7	1.179.868	-	-	-	-	176.980	-	353.960	589.934	117.987	66.073	-	-	(125.056)	(891.960)
	ago/23	8	1.078.736	-	-	966.309	-	165.181	-	283.168	471.947	94.389	33.036	-	-	(935.295)	(1.827.275)
	set/23	9	1.146.157	-	-	966.309	-	106.188	-	283.168	471.947	94.389	31.823	-	-	(807.667)	(2.634.942)
IO	out/23	10	846.134	-	-	966.309	-	29.497	-	176.980	294.967	58.993	34.520	-	-	(715.132)	(3.350.074)
	nov/23	11	900.070	-	-	966.309	-	29.497	-	176.980	294.967	58.993	26.766	-	-	(653.442)	(4.003.516)
	dez/23	12	1.405.728	-	-	1.602.658	-	29.497	-	176.980	294.967	58.993	28.924	-	-	(786.291)	(4.789.807)
	jan/24	13	1.203.465	-	-	1.602.658	-	29.497	-	176.980	294.967	58.993	49.150	-	-	(1.008.781)	(5.798.587)
	fev/24	14	1.189.981	-	-	1.602.658	-	29.497	-	176.980	294.967	58.993	41.059	-	-	(1.014.174)	(6.812.762)
TO	mar/24	15	1.232.119	-	-	1.602.658	-	29.497	-	176.980	294.967	58.993	40.520	-	-	(971.497)	(7.784.259)
	abr/24	16	1.203.465	-	-	1.602.658	-	29.497	-	176.980	294.967	58.993	42.206	-	-	(1.001.836)	(8.786.095)
	mai/24	17	1.717.550	-	-	1.602.658	-	53.094	-	318.564	530.940	106.188	41.059	-	-	(934.955)	(9.721.049)
	jun/24	18	1.169.754	-	-	1.602.658	-	-	-	-	-	117.987	55.959	-	-	(606.850)	(10.327.900)
	jul/24	19	1.039.126	-	-	1.602.658	-	-	-	-	-	-	46.790	-	-	(610.322)	(10.938.222)
CH	ago/24	20	991.931	-	-	1.602.658	-	-	-	-	-	-	41.565	-	-	(652.292)	(11.590.514)
	set/24	21	991.931	-	-	1.602.658	-	-	-	-	-	-	39.677	-	-	(650.404)	(12.240.918)
	out/24	22	2.101.007	-	-	3.971.293	-	58.993	-	353.960	589.934	-	39.677	-	-	(2.912.851)	(15.153.770)
	nov/24	23	1.039.126	-	-	3.971.293	-	-	-	-	-	-	69.882	-	-	(3.002.049)	(18.155.819)
	dez/24	24	1.329.879	-	-	3.971.293	-	-	-	-	-	-	41.565	-	-	(2.682.979)	(20.838.798)
TO	jan/25	25	1.123.402	-	-	3.971.293	-	-	-	-	-	-	53.195	-	-	(2.901.086)	(23.739.884)
	fev/25	26	1.076.208	-	-	3.971.293	-	-	-	-	-	-	44.936	-	-	(2.940.022)	(26.679.906)
	mar/25	27	1.076.208	-	-	3.971.293	-	-	-	-	-	-	43.048	-	-	(2.938.134)	(29.618.040)
	abr/25	28	1.300.383	-	-	3.971.293	-	-	-	-	-	-	43.048	-	-	(2.713.959)	(32.331.999)
	mai/25	29	1.123.402	-	-	3.971.293	-	-	-	-	-	-	52.015	-	-	(2.899.906)	(35.231.905)
CH	jun/25	30	1.329.879	-	-	3.971.293	-	-	-	-	-	-	44.936	-	-	(2.686.350)	(37.918.256)
	jul/25	31	1.123.402	-	-	3.971.293	-	-	-	-	-	-	53.195	-	-	(2.901.086)	(40.819.342)
	ago/25	32	1.076.208	-	-	5.472.607	-	-	-	-	-	-	44.936	-	-	(4.441.336)	(45.260.678)
	set/25	33	1.076.208	-	-	5.472.607	-	-	-	-	-	-	43.048	-	-	(4.439.448)	(49.700.125)
	out/25	34	1.300.383	-	-	5.472.607	-	-	-	-	-	-	43.048	-	-	(4.215.273)	(53.915.399)
TO	nov/25	35	1.123.402	-	-	5.472.607	-	-	-	-	-	-	52.015	-	-	(4.401.220)	(58.316.619)
	dez/25	36	857.932	-	-	5.472.607	-	-	-	-	-	-	44.936	-	-	(4.659.611)	(62.976.230)
	jan/26	37	739.945	-	-	5.472.607	-	-	-	-	-	-	34.317	-	-	(4.766.979)	(67.743.209)
	fev/26	38	739.945	-	-	5.472.607	-	-	-	-	-	-	29.598	-	-	(4.762.260)	(72.505.469)
	mar/26	39	739.945	-	-	5.472.607	-	-	-	-	-	-	29.598	-	-	(4.762.260)	(77.267.728)
CH	abr/26	40	1.034.912	-	-	5.472.607	-	-	-	-	-	-	29.598	-	-	(4.467.293)	(81.735.021)
	mai/26	41	739.945	-	-	5.472.607	-	-	-	-	-	-	41.396	-	-	(4.774.058)	(86.509.079)
	jun/26	42	17.285.902	-	-	1.755.854	-	-	-	-	-	-	29.598	-	-	15.500.450	(71.008.629)
	jul/26	43	-	-	-	1.755.854	-	-	-	-	-	-	691.436	-	-	(2.447.290)	(73.455.919)
	ago/26	44	176.980.125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.374.590)	-	180.354.715	106.898.796
TO	set/26	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.079.205	-	-	(7.079.205)	99.819.591
	out/26	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.819.591
	nov/26	47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.819.591
	dez/26	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.819.591
	jan/27	49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.819.591
CH	fev/27	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.819.591
	TOTAL		235.973.500	-	-	117.842.535	-	1.179.868	589.934	3.539.603	5.899.338	1.179.868	9.297.356	(3.374.590)		99.819.591	



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Nº: LAP 0459 01 2023

SOLICITANTE: ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

PROPRIETÁRIO: ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

OBJETO: Empreendimento denominado “Residencial Srrano”,
localizado na Rua Oseas Rodrigues Santa Rita,
Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

OBJETIVO: Determinar o Valor de Mercado

DATA VISTORIA: JANEIRO 2021

DATA BASE LAUDO ANTERIOR: DEZEMBRO 2021

DATA BASE DESTE LAUDO: DEZEMBRO 2022

I. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes às propriedades avaliadas.

Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e que não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizadas na formulação desta análise.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual, federal ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

O valor ou valores aqui apresentados, baseiam-se nos pressupostos mencionados e são válidos somente para os propósitos declarados.

Os dados de valor, aos quais se aplicam as conclusões e opiniões aqui expressas, estão descritos neste relatório. A opinião aqui declarada baseou-se na situação da economia nacional e no poder de compra da moeda local na data base do laudo.

O testemunho ou comparecimento a um tribunal ou qualquer outra audiência não são necessários em razão desta avaliação, a menos que sejam feitos arranjos prévios para isso, com razoável antecedência.

II. NOSSA QUALIFICAÇÃO

A Horbia Partners Consultoria – www.horbia.com.br - está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2.

Esta avaliação está sob a responsabilidade técnica do Tecnólogo César Eduardo Caputo – CREA 5060169976 e a Horbia sob a responsabilidade técnica geral da Arquiteta e Urbanista Camila Cristhiana Batetucci - CAU nº A49557-3

Nossos partners possuem experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior.

III. CONDIÇÕES GERAIS DO SERVIÇO

Nosso trabalho foi realizado de acordo com as normas profissionais e nossa remuneração não esteve de forma alguma condicionada às nossas conclusões de valor. Assumimos, sem verificação independente, a precisão de todos os dados a nós fornecidos. Atuamos como contratado independente e nos reservamos o direito de sub-contratar. Nosso relatório deverá ser utilizado somente para os propósitos específicos aqui estipulados e qualquer outro uso será inválido. Nenhuma afirmação poderá ser feita por terceiros sem o nosso prévio consentimento por escrito.

Os valores, neste laudo concluídos, são válidos somente para a data base do laudo, expressa na página inicial e no item Conclusão, perdendo totalmente sua validade para quaisquer datas futuras..

Os senhores poderão mostrar este relatório para aqueles que precisem rever as informações contidas nele, mas ninguém deverá considerá-lo um substituto para sua própria diligência.

Nenhuma referência poderá ser feita ao nosso nome ou nosso relatório, no todo ou em parte, em qualquer documento preparado e/ou distribuído para terceiros sem o nosso consentimento prévio por escrito. Os senhores concordam em nos indenizar e proteger de toda e qualquer perda, reclamação, ação, dano, despesa ou encargo, incluindo os honorários advocatícios, aos quais possamos ficar sujeitos em decorrência deste serviço.

Você não será responsável por nossa negligência. Sua obrigação de indenização e reembolso se estenderá a qualquer pessoa de controle da Horbia, incluindo qualquer diretor, funcionário, sub-contratado, afiliado ou agente.

Nós nos reservamos o direito de incluir o nome da sua companhia em nossa lista de clientes, mas manteremos a confidencialidade de todas as conversações, documentos fornecidos e conteúdo de nossos relatórios, sujeitos a processo administrativo ou legal.

Estas condições só poderão ser modificadas por meio de documentos escritos, assinados por ambas partes.

IV. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Conforme nosso melhor entendimento, certificamos que:

As declarações contidas neste relatório são verdadeiras e corretas.

As análises, opiniões e conclusões relatadas estão limitadas somente pelos pressupostos e condições limitantes e representam análises profissionais imparciais, opiniões e conclusões da HORBIA.

A HORBIA não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da HORBIA não está condicionada a nenhuma ação e nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

As análises, opiniões e conclusões foram desenvolvidas e este relatório foi preparado em conformidade com as normas profissionais e o código de ética do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

V. DECLARAÇÃO

Este Relatório foi elaborado de acordo com as exigências do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472

Declaramos que não temos nenhuma participação e nem interesse nas cotas do Fundo em questão.

VI. COMPLIANCE ANEXO 12 INSTRUÇÃO CVM 472

I – ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

1. Identificação da empresa avaliadora: <i>(Item 1 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)</i>	Item II
2. Identificação do imóvel objeto da avaliação: <i>(Item 2 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)</i>	Item X
3. Identificação do FII e de seu administrador	Item VII
4. Datas de referência da presente e da última avaliação realizada do imóvel.	Página Inicial

II - ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina:	Item X e XI
2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes:	Item X
3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel.	Item XIII
4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis.	Item IX

5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas.	Item XII
6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar.	Não Aplicável
7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores.	Não Aplicável
8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel.	Não Aplicável
9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador.	Não Aplicável
<i>(Itens 5 a 9 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015)</i>	
10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características.	Não Aplicável
11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.	Item XIV
<i>(Itens 10 e 11 incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)</i>	

III - ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

12. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;	Não Aplicável
13. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;	Não Aplicável
14. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;	Item IV
15. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;	Não Aplicável
16. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação	Não Aplicável.

VII. SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado por:

“ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ nº 36.969.658/0001-53”

Administrador: “REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 17º Andar, Cj. 1.702, inscrito no CNPJ/MF sob nº 34.829.992/0001-86”

VIII. OBJETIVO E OBJETO DO RELATÓRIO

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor de mercado livre para venda do empreendimento localizado em Imboassica, denominado Residencial Serrano, Município de Macaé / RJ, devidamente descrito neste laudo.

IX. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

NBR 5676: 1990 (antiga NB502) – Avaliação de Imóveis Urbanos

NBR 8951: 1985 (antiga NB 899) - Avaliação de Glebas Urbanizáveis

NBR 8976: 1985 (antiga NB 900) – Avaliação de Unidades Padronizadas

NBR 13820: 1997 - Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos, para imóveis rurais deve ser consultada a NBR 14653-3).

2. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1, 2 e 3 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

Para o Trabalho em questão adotamos os Métodos Comparativo e da Renda, sendo o primeiro para determinar a premissa preço de venda das unidades do empreendimento e a segunda para identificar o Valor Presente do Empreendimento.

A. METODO COMPARATIVO

Este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

B. MÉTODO DA RENDA OU FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário.

Para a análise financeira do empreendimento, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR) anual que o empreendimento apresentará durante um período determinado.

Nos fluxos de caixa elaborados foram lançados os investimentos (*custos relacionados à implantação*), as receitas e as despesas ao longo de um período determinado, através de estimativas elaboradas pela **HORBIA**.

As premissas foram identificadas através das pesquisas de mercado realizadas e de orçamentos estimativos para os produtos. A partir destes cenários foram calculados os VPLs.

C. DEFINIÇÃO DE TERMOS ESPECÍFICOS

Valor Presente Líquido (VPL): O VPL de um empreendimento imobiliário é obtido subtraindo-se o investimento inicial de um projeto (aquisição do bem) do valor atual das entradas de caixa (locações e outras receitas de comercialização), descontadas a uma taxa igual ao custo de capital da empresa. O critério de tomada de decisão através do VPL baseia-se em que, se o VPL for positivo, o investidor obterá um retorno igual ou maior do que seu retorno exigido, ou custo de capital.

Taxa de Atratividade (%): Também denominada taxa de desconto, custo de oportunidade ou custo de capital. É a taxa utilizada para descontar-se o fluxo de caixa do empreendimento ao longo do tempo, e trata-se da taxa mínima de retorno que precisa ser obtida sobre um investimento, a fim de manter inalterado o valor de mercado do empreendimento.

Taxa Interna de Retorno (TIR): A TIR, ou critério de retorno, é definido como a taxa de desconto que leva o valor atual das entradas de caixa a se igualarem ao investimento inicial referente a um empreendimento. O critério de tomada de decisão através da TIR baseia-se em que, para um investimento ser aceitável, a TIR precisa exceder ou pelo menos igualar-se à taxa de atratividade da empresa.

3. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com a necessidade do solicitante, no presente laudo definimos o **Valores de Mercado de Compra e Venda** do imóvel cujas definições técnicas são as seguintes:

Valor de Mercado de compra e venda: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra.

X. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

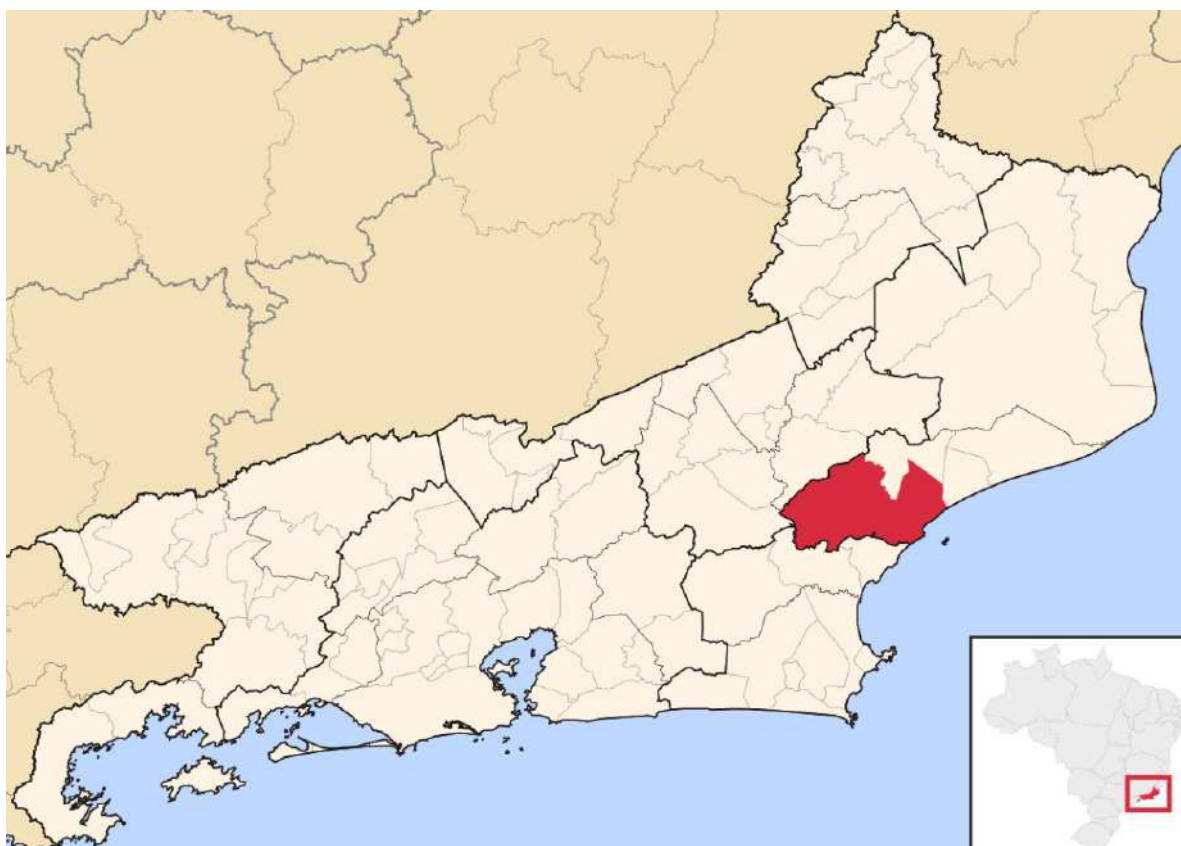
1. LOCALIZAÇÃO

A. A Região

A Cidade de Macaé, está localizada a nordeste da capital do estado Rio de Janeiro, a cerca de 180 km, acessada pela BR 101. A seguir as principais distâncias mais importantes.

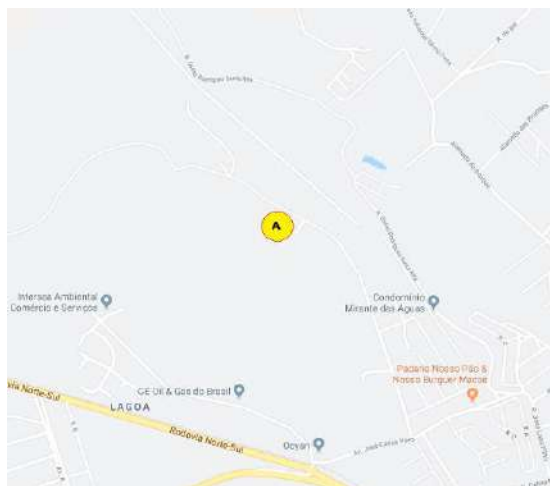
- 5,00 KM do centro de Macaé;
- 180,00 km da Capital Rio de Janeiro;
- 180,00 km do Aeroporto do Galeão.

Localização do Município



B. A Localização do Imóvel

O empreendimento será desenvolvido na extensão da Rua Oseas Rodrigues Santa Rita (Antiga Fazenda São José Mutum), na região denominada Imboassica, Município de Macaé, estado do Rio de Janeiro.



2. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A) Rua Oseas Rodrigues Santa Rita

Tipo de via:	Terciária
Perfil (no trecho):	Leve aclive
Pista:	Dupla
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Paralelo e Asfalto
Tráfego:	Baixo
Nível Comercial:	Baixo
Iluminação Pública:	Sim



3. REGIÃO CIRCUNVIZINHA

A) Melhoramentos Públicos Locais

X	Coleta de resíduos sólidos	
X	Água potável	
	Águas pluviais	
X	Energia elétrica	
X	Telefone	
	Gás canalizado	
X	Pavimentação	
X	Entrega Postal	

Obs. Todos os melhoramentos mencionados acima estão disponíveis na região.

B) Vizinhança

Ocupação Predominante:	Industrial					
Densidade de ocupação:	Alta	Média/Alta	Média	X	Média/Baixa	Baixa
Padrão Econômico:	Alto	Médio/Alto	X	Médio	Médio/Baixo	Baixo
Distribuição da Ocupação:	Horizontal					



Aspecto geral da vizinhança

XI. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1. DOCUMENTAÇÃO

Não recebemos nenhuma documentação de propriedade relativa ao imóvel em questão, mas apenas informações do projeto a ser desenvolvido.

Cabe ressaltar que não foram efetuadas medições no imóvel, sendo que a avaliação se baseou nos dados obtidos diretamente das informações do contratante, isentando o avaliador no caso em que os valores oscilarem devido à discordância entre a realidade física e a documental.

2. TERRENO

Item	Informação
Área do Terreno	20.735,00 m ²
Formato	Irregular
Superfície	Seca.
Topografia	Leve aclive



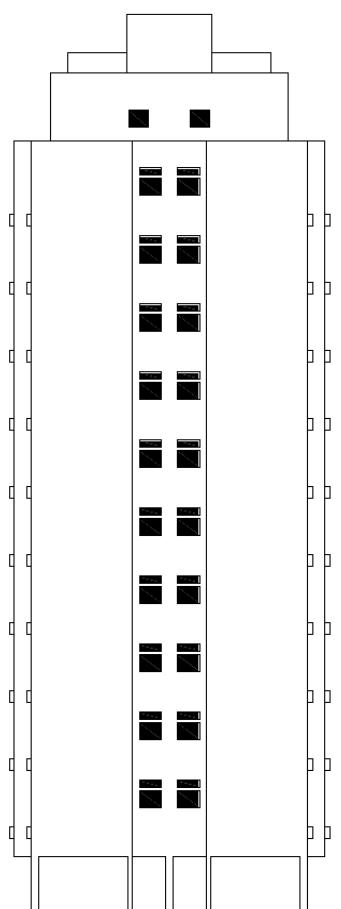
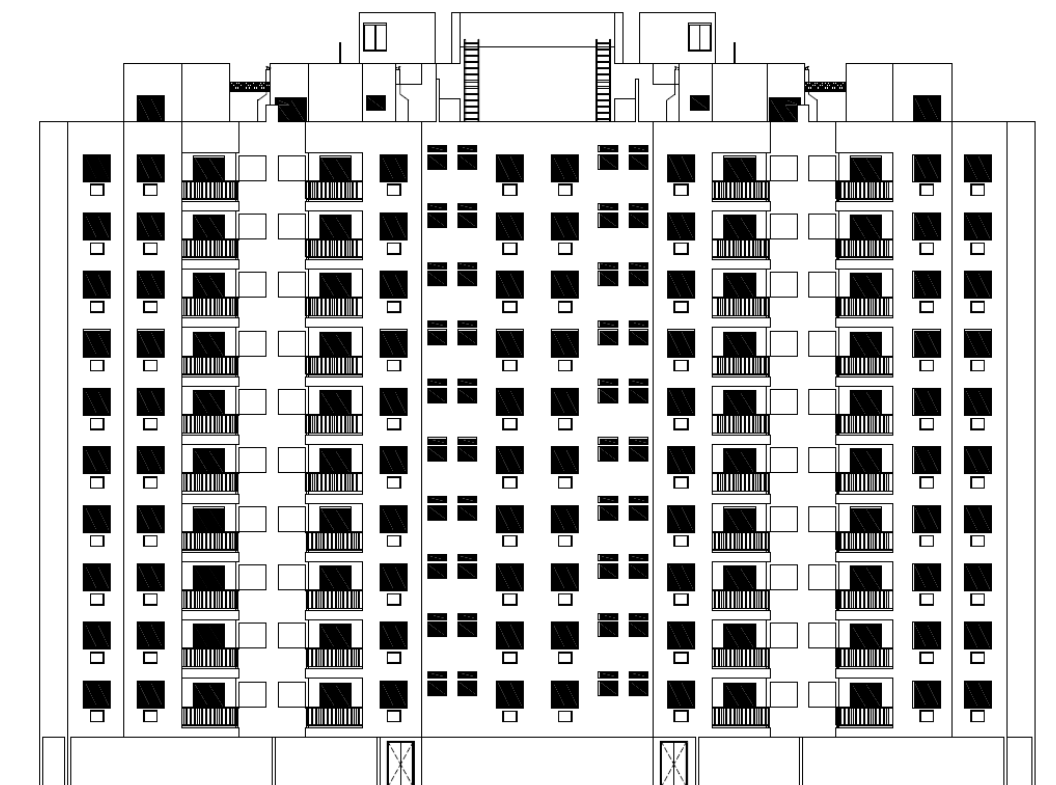


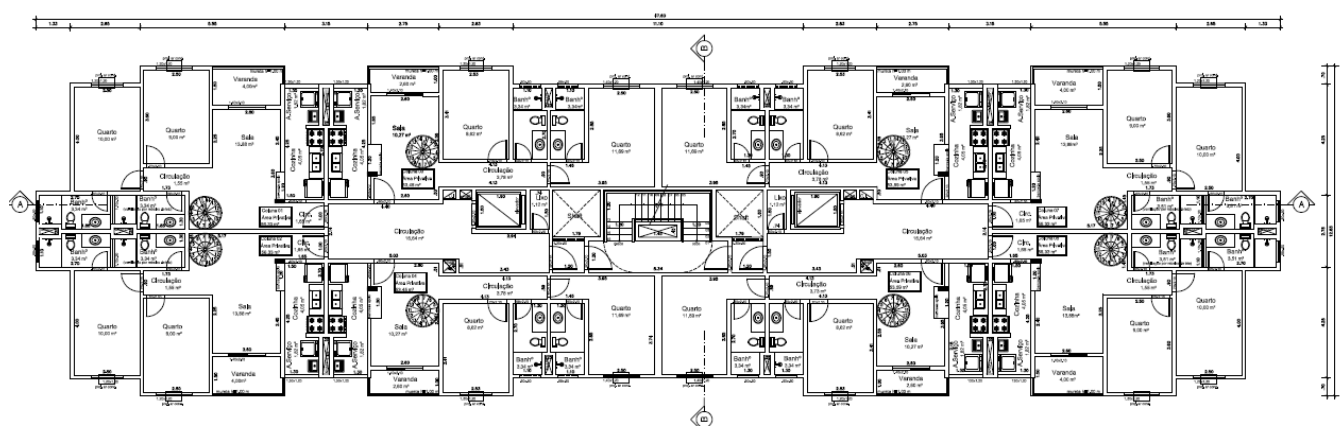
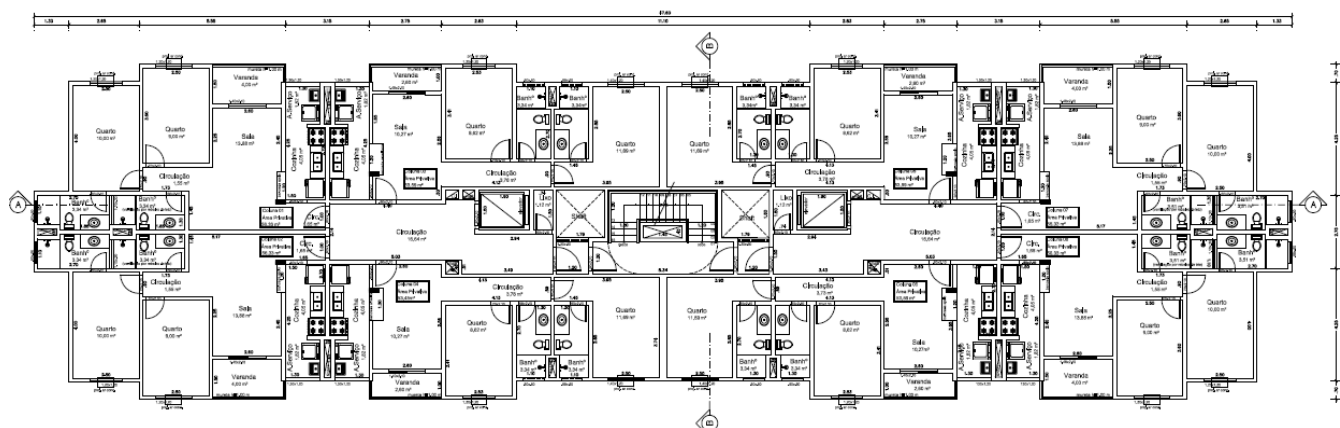


3. O EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL SERRANO – RESERVA OURO NEGRO

Trata-se de um empreendimento da Arquiteta Natalia Veronezi Sarmiento das Neves, aprovado em 30.06.2008, com previsão para 5 torres residenciais (Blocos 1 a 5), com 12 pavimentos cada, totalizando 400 unidades e 401 vagas de estacionamento.







COBERTURA



2 QUARTOS



2 QUARTOS



2 QUARTOS





O empreendimento contará com os seguintes equipamentos: salão de festas, salão de jogos, espaço gourmet com churrasqueiras, fitness center, piscina adulto com raia, piscina infantil, sauna e sala de descanso, churrasqueiras, área para bar, quadra poliesportiva e bosque para caminhadas.

Tabela de Áreas

A tabela abaixo resume as dimensões por área.

Unidades	Bloco 1	Bloco 2	Bloco 3	Bloco 4	Bloco 5	Unidades	Bloco 1	Bloco 2	Bloco 3	Bloco 4	Bloco 5
Total m²	5.105,12	5.105,12	5.105,12	5.105,12	5.105,12	508	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
101	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	601	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
102	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	602	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
103	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	603	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
104	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	604	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68
105	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	605	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
106	56,69	56,69	56,69	56,69	56,69	606	56,69	56,69	56,69	56,69	56,69
107	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	607	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
108	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	608	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
201	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	701	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
202	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	702	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
203	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	703	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
204	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	704	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68
205	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	705	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
206	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	706	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68
207	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	707	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
208	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	708	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
301	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	801	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
302	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	802	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
303	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	803	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
304	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	804	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68
305	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	805	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
306	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	806	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68
307	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	807	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
308	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	808	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
401	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	901	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
402	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	902	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
403	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	903	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
404	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	904	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68
405	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	905	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19
406	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	906	56,69	56,69	56,69	56,69	56,69
407	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	907	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
408	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	908	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46
501	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	1001	121,17	121,17	121,17	121,17	121,17
502	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	1002	121,17	121,17	121,17	121,17	121,17
503	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	1003	99,04	99,04	99,04	99,04	99,04
504	56,68	56,68	56,68	56,68	56,68	1004	98,05	98,05	98,05	98,05	98,05
505	57,19	57,19	57,19	57,19	57,19	1005	99,04	99,04	99,04	99,04	99,04
506	56,69	56,69	56,69	56,69	56,69	1006	98,05	98,05	98,05	98,05	98,05
507	60,46	60,46	60,46	60,46	60,46	1007	121,17	121,17	121,17	121,17	121,17
						1008	121,17	121,17	121,17	121,17	121,17

O empreendimento perfaz 25.525,60 m² de área privativa distribuído em unidades médias de 58,70 m² (360 unidades) e 108,73 m² (40 unidades).

XII. ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO

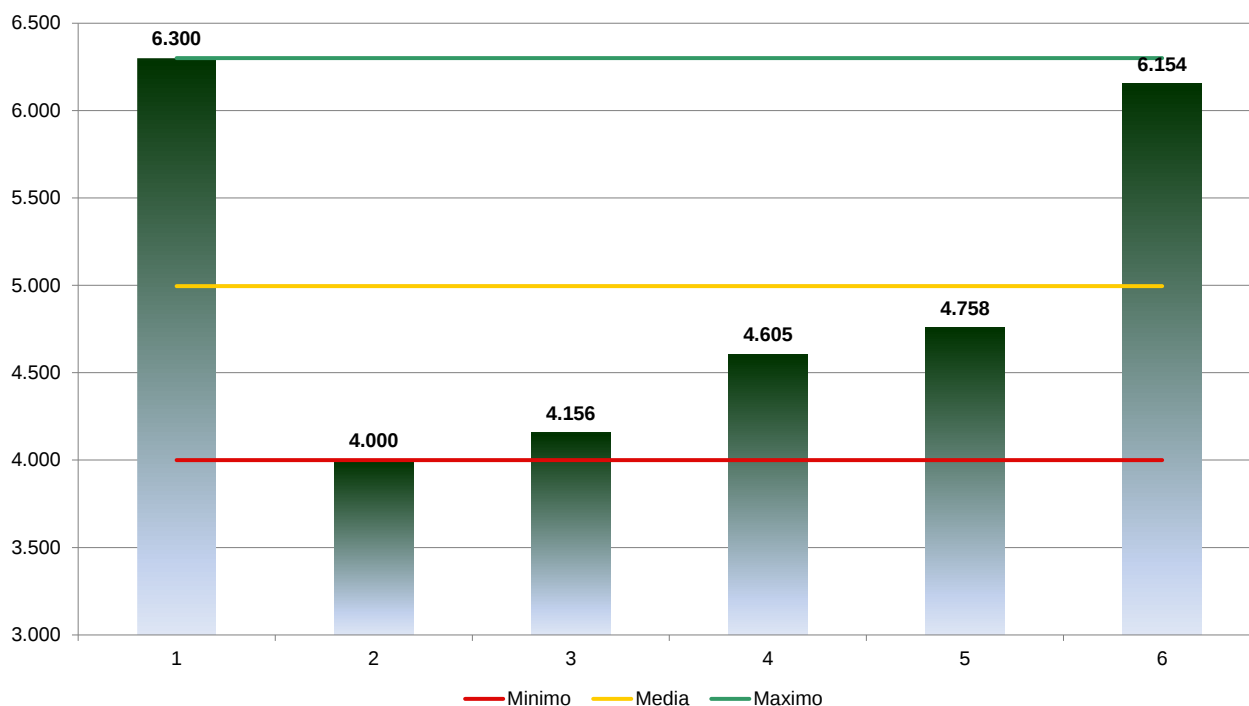
Pesquisa de Mercado Apartamentos

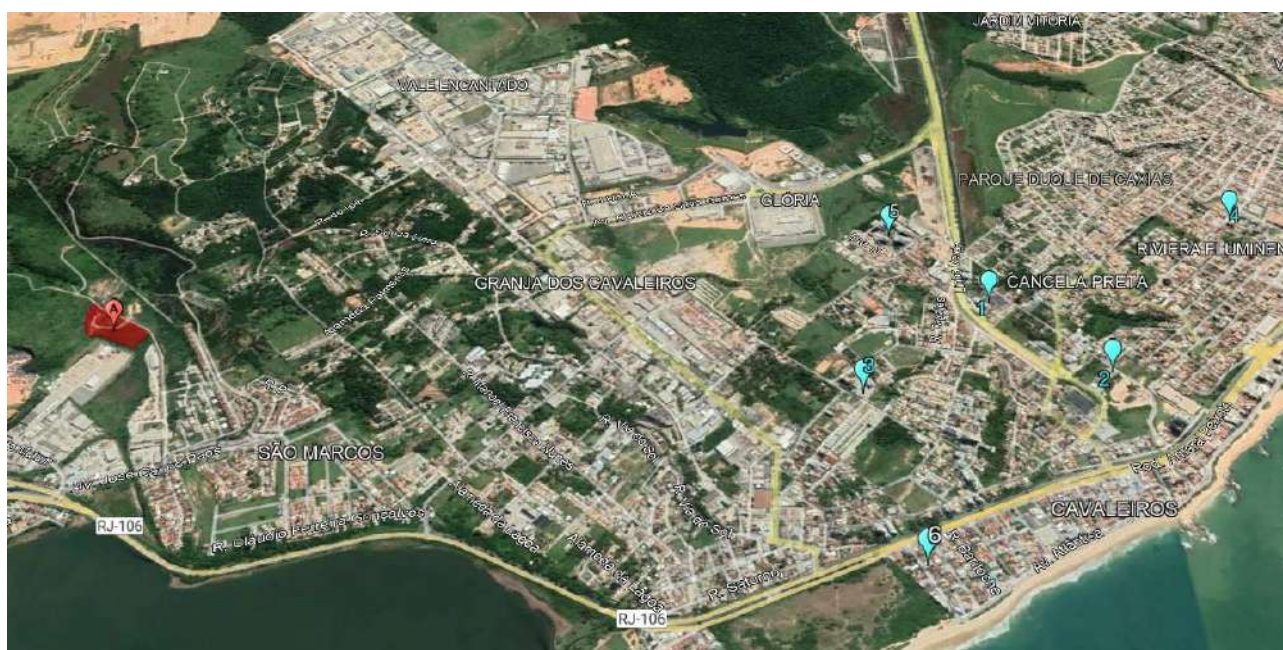
Item	Nome do Edifício	Localização	Total Construído	Preço Pedido		Observação	Data	Item	Contato		
				R\$	R\$ / m²				Imob	Contato	TeL.
1	Spazio Molinere	Estrada da Cancela Preta	50	315.000	6.300	concluído	dez-22	1	Interagir	OLX	-
2	Varandas da Glória	Rua Sidnei Vasconcelos Aguiar, 275	75	300.000	4.000	concluído	dez-22	2	Macaé Imobi	viva real	(22) 3081-2122
3	Del Mar Club Residence	Rua João Alves Jobim Saldanha, 320	77	320.000	4.156	concluído	dez-22	3	ima Correa Imov	site	(22) 99888-0435
4	Belvedere Residence	Alameda Etelvino Gomes, 520	76	350.000	4.605	concluído	dez-22	4	Vivamapio	site	-
5	Quintas da Glória	Estrada Heroína Lima Vieira Azevedo, 80	62	295.000	4.758	concluído	dez-22	5	O 2 Imoveis	site	(22) 99843-3584
6	-	Rua Val Paraíso, 93	65	400.000	6.154	concluído	dez-22	6	Lorena	viva real	(22) 99843-3584

Média 4.996
Mínimo 4.000
Máximo 6.300

Conforme Podemos observar na planilha anterior, os valores praticados em apartamentos em Macaé está entre R\$ 4.000 e R\$ 6.300 por m² de área privativa, variando conforme localização, padrão e tamanho.

Preços Praticados (R\$ / m² Equivalente)





1



2



3



4



5



6

XIII. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Com base no empreendimento em desenvolvimento, denominado “Residencial Atlântico”, realizamos a seguir uma completa análise do fluxo de caixa do desenvolvimento, embora o objeto de análise seja somente entender o seu valor de mercado livre que se reflete no seu Valor Presente Líquido (VPL). Nesta análise não analisaremos os indicadores de qualidade do empreendedor.

Todas as análises foram feitas em R\$ da Base (“Moeda Forte”), ou seja, desconsiderando os efeitos da inflação. As premissas adotadas e os fluxos de caixa serão apresentados a seguir.

Data base de 31.12.2022.

1. PREMISSAS GERAIS

Projeto Pretendido



O empreendimento perfaz 25.525,60 m² de área privativa distribuído em unidades médias de 58,70 m² (360 unidades) e 108,73 m² (40 unidades).

Cronograma de Lançamentos

CRONOGRAMA	
Prazo de Obra = 30 meses	
Aquisição.....	dez/22
Lançamento.....	jun/23
Início.....	dez/23
Término.....	mai/26
Chaves.....	jun/26

Apesar do empreendimento estar aprovado, para um novo lançamento, deverão ser tomadas algumas decisões estratégicas, que incluem entre outros os seguintes: limpeza do terreno e recuperação das estruturas, bem como da demolição daquelas que não possuem condições de reaproveitamento, definição estratégica do novo lançamento e estruturação financeira para a realização do negócio imobiliário. Acreditamos que em 6 meses seriam possíveis estas etapas, portanto, com novo lançamento em junho de 2022.

2. PREMISSAS PRINCIPAIS

A seguir anexamos os resultados e premissas utilizadas no estudo de viabilidade financeiro-econômico.

Investimentos

Investimentos

Item	Valor		Base
Projetos	0,00%	Sobre VGV	R\$ 0
Incorporação	0,50%	Sobre VGV	(R\$ 891.821)
Decoração Área Comum	0,00%	Sobre VGV	R\$ 0
Custo de Obra - PINI	R\$ 3.390 / m ²	Custo Sobre Área Privativa	(R\$ 86.373.647)
Prazo de Obra	30 Meses	Por Fase	

Uma vez que o empreendimento já foi lançado anteriormente, alguns custos e investimentos foram reduzidos da análise em questão, como custos com projetos que foram incorporados no custo construção. Adotamos o financiamento da obra para o projeto em questão na totalidade de 80% do orçado, que teve como base uma análise prévia junto a publicações do Sindusco do RJ, conforme segue.

Elaboração Custo	
Custo Sinduscon - nov.22	2.045,64
Movimento Terra	20,66
Fundações Especiais	41,75
ACC	-
Paisagismo	20,66
Total Raso	2.128,71
BDI	319,31
Custo Total	2.448,02
Custo Total R\$	90.242.006,00
Custo Total Privativo	3.541,60

Em nossa vistoria, notamos algumas construções realizadas, como fundações que embora tenham que passar por uma recuperação estrutural podem ser utilizadas na continuidade do desenvolvimento. Desta forma, realizamos uma medição preliminar indicando o seguinte desempenho.

ITEM	SERVIÇOS	ABC %	TOTAL (R\$)	EXECUTADO (%)	EXECUTADO (R\$)
1	Despesas Iniciais	3,01%	R\$ 2.712.686	0,00%	-
2	Serviços Gerais	2,00%	R\$ 1.804.840	0,00%	-
3	Instalação da Obra e equipamentos	4,03%	R\$ 3.640.286	0,00%	-
4	Movimento de Terra	0,43%	R\$ 387.469	100,00%	387.469,08
5	Fundações	3,97%	R\$ 3.586.311	80,00%	2.869.048,97
6	Estrutura	16,95%	R\$ 15.296.020	4,00%	611.840,80
7	Instalações Hidráulicas	9,57%	R\$ 8.634.536	0,00%	-
8	Instalações Elétricas	8,42%	R\$ 7.602.476	0,00%	-
9	Alvenaria	8,56%	R\$ 7.721.024	0,00%	-
10	Cobertura	0,21%	R\$ 190.872	0,00%	-
11	Esquadrias de Madeira	2,19%	R\$ 1.979.500	0,00%	-
12	Esquadrias Metálicas	6,58%	R\$ 5.942.024	0,00%	-
13	Tratamentos	2,26%	R\$ 2.039.267	0,00%	-
14	Revestimentos Internos	3,19%	R\$ 2.879.638	0,00%	-
15	Azulejos	2,78%	R\$ 2.512.496	0,00%	-
16	Revestimentos Especiais	1,67%	R\$ 1.503.089	0,00%	-
17	Revestimentos Externos	5,96%	R\$ 5.374.598	0,00%	-
18	Pisos	2,13%	R\$ 1.923.642	0,00%	-
19	Rodapés, Soleiras e Peitoris	1,48%	R\$ 1.336.307	0,00%	-
20	Vidros	0,36%	R\$ 321.221	0,00%	-
21	Pintura	3,92%	R\$ 3.534.604	0,00%	-
22	Diversos (lazer e equipamentos)	2,37%	R\$ 2.143.061	0,00%	-
23	Limpeza	0,68%	R\$ 610.578	0,00%	-
24	Elevadores	3,10%	R\$ 2.798.826	0,00%	-
25	Outros Equipamentos	0,13%	R\$ 117.239	0,00%	-
26	Outros (administração)	4,04%	R\$ 3.649.396	0,00%	-
TOTAL			R\$ 90.242.006	4,29	3.868.358,85
Total Remanescente			R\$ 86.373.647	25.480,60	3.389,78

Quando deparamos com empreendimentos de grande porte estes patamares reduzem e o valor global da prestação de serviço é analisado caso a caso. Muitas incorporadoras possuem acordos com fornecedores os quais acabam reduzindo seus honorários como forma de fidelização.

Receitas

Receitas

Item	Valor	
Velocidade de Vendas	1° - 6 meses	9,33%
	2° - 7 a 12 meses	5,67%
	3° - demais meses	3,33%
Tabela de Vendas	25% até as chaves	
Preço de Venda - VGV	R\$ 7.000 / m ²	R\$ 178.364.200

Apos as análises do mercado local, chegamos a valores praticados entre R\$ 5.829 e R\$ 7.072 por m² privativo. Todavia, trata-se de empreendimentos já concluídos sem a facilidade de pagamento parcelado, sendo assim, acreditamos que um novo lançamento tenha a prerrogativa de um preço um pouco superior ao mercado. Portanto, adotamos o valor da faixa superior como correta em R\$ 7.000 por m² de área privativa.

Item	HOMOGENEIZAÇÃO				
	F. Oferta	F. Local	F. Tam.	F. Padrão	Total R\$/m ²
1	0,95	1,14	0,97	1,14	7.599
2	0,95	1,14	1,04	1,60	7.207
3	0,95	1,14	1,04	1,14	5.366
4	0,95	1,07	1,04	1,14	5.541
5	0,95	1,14	1,03	1,14	6.056
6	0,95	1,00	1,04	1,14	6.935

Média Aritmética		6.451
Mínimo	-30%	4.515
Máximo	30%	8.386
Média Saneada		6.451
Interv. Confiab. Mínima	9,64%	5.829
Interv. Confiab. Máxima	9,64%	7.072

Outro aspecto importante é o bom desempenho que o empreendimento teve no seu primeiro lançamento que somente foi revertido por não conseguir o financiamento a produção.

Despesas

Despesas

Item	Valor	
Marketing Fixo	0,25%	(R\$ 445.911) Stand / Folhetos / Maquete
Marketing Variável	0,50%	(R\$ 891.821) Mídia
Comissão Imobiliária	1,50%	(R\$ 2.675.463) Ato = Corretor
Comissão Imobiliária	2,50%	(R\$ 4.459.105) Imobiliária
Despesas Financeiras		R\$ 0 Empréstimo
Imposto Sobre Vendas	2,08%	(R\$ 3.654.326) PIS / COFINS
Imposto Sobre Lucro	1,92%	(R\$ 3.373.224) IR / CSLL

Sobre os percentuais anteriores, com exceção dos impostos e despesas com financiamento, os demais foram aplicados com base nas médias históricas utilizadas por algumas incorporadoras.

3. FLUXO DE CAIXA

A seguir incluímos o fluxo de caixa consolidado com base nas premissas apresentadas:

Período	Receita	Construção	Marketing Variável	Marketing Fixo	Comissão (Corretor)	Comissão (Imobiliária)	Incorporação	Despesas + Tributos	Recuperação	Saldo Anual	Saldo Acumulado
Total VPL	122.739.796	65.467.013	819.720	425.357	2.401.905	4.003.175	803.424	4.768.270	-1.683.447	45.734.377	
2023	6.739.619	-4.007.737	-717.916	-445.911	-1.632.032	-2.720.054	-544.011	-167.153	0	-3.495.195	-3.495.195
2024	11.496.210	-19.304.510	-173.905	0	-1.043.431	-1.739.051	-347.810	-415.053	0	-11.527.551	-15.022.746
2025	10.269.956	-40.431.504	0	0	0	0	0	-425.067	0	-30.586.616	-45.609.361
2026	149.858.416	-22.629.896	0	0	0	0	0	-6.020.276	-2.550.736	118.657.508	73.048.147
Total Nominal	178.364.200	-86.373.647	-891.821	-445.911	-2.675.463	-4.459.105	-891.821	-7.027.549	-2.550.736	73.048.147	

4. RESULTADOS

Os resultados consolidados desta análise são os seguintes:

Investimentos	Receitas	TIR	MTIR	MN	MVP (%)
35%		83,86%	22,51%	44,48%	38,00%
-62.770.217	178.364.200			78.149.619	45.734.377

Adotamos como taxa de desconto referencial a taxa de **12%** ao ano, conforme composição abaixo.

Composição da Taxa de Desconto

Características Economicas		
Taxa de Juros Reais - NTN - B 2032	0,50% a.m	6,12% a.a
29.12.2022		
Composição da Taxa de Risco Imobiliário		
Risco Economia	0,17% a.m	2,00% a.a
Risco Mercado Imobiliário - Local	0,17% a.m	2,00% a.a
Risco Especifico Propriedade - Liquidez	0,17% a.m	2,00% a.a
Taxa Composta		12,12% a.a
Taxa Arbitrada		12,00% a.a

Com base nesta taxa, simulando uma faixa de sensibilidade, conforme tabela a seguir.

NPV - FCD

Taxa	VPL (R\$)
9%	52.183.123
10%	49.932.577
11%	47.784.797
12%	45.734.377
13%	43.776.241
14%	41.905.612
15%	40.117.998

Após todas as análises chegamos a faixa de valor do empreendimento entre **R\$ 43.800.000,00 e R\$ 47.800.000,00.**

5. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A fim de permitir uma análise de desempenho do empreendimento perante variações de premissas, realizamos a sensibilidade das premissas mais importantes, o binômio receita x custo, resultando nas seguintes variações:

Análise de Sensibilidade		Receita de Venda - R\$ / m² do Apto				
		6.300	6.650	7.000	7.350	7.700
Custo Obra	3.729	29.776	35.431	41.086	46.741	52.396
	3.559	32.195	37.803	43.410	49.018	54.625
	3.390	34.614	40.174	45.734	51.294	56.855
	3.220	37.033	42.546	48.059	53.571	59.084
	3.051	39.453	44.918	50.383	55.848	61.313

Acreditamos que o valor do empreendimento varie entre **R\$ 37,8 e R\$ 53,6 milhões** a taxa de desconto de **12% ao ano**.

XIV. CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que os valores de mercado do imóvel avaliado são razoavelmente representados, após arredondamento previsto em Norma, pela quantia abaixo para a data base de dezembro de 2022.

VALOR DO EMPREENDIMENTO

R\$ 45.750.000,00

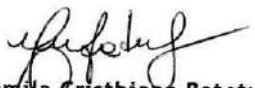
(Quarenta e cinco milhões setecentos e cinquenta mil Reais)

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

XV. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, composto de 37 (trinta e sete) páginas e 2 (dois) anexos, sendo a última datada e assinada.

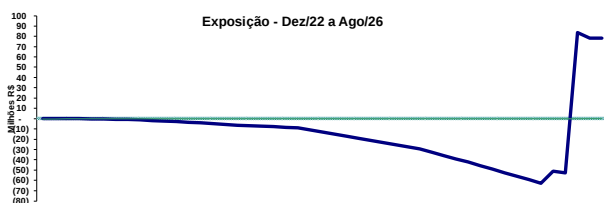
São Paulo, 31 de dezembro de 2022


Camila Cristhiana Batetucci
Arquiteta e Urbanista
CAU N° A49557-3

Anexo I – Resumo Resultados

ESTUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

DATA 1º ESTUDO = 25/07/2019				Viabilidade:		DATA DE EMISSÃO = 10/03/2023	
CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO							
Nome do Projeto:SERRANO Tipo: Médio Padrão Descrição: Condomínio Vertical Endereço: R. Oseas Rodrigues Santa Rita - Macaé - RJ				Tipo de Estudo Sem Valorização Tab 100 M = 100% Tab 37 M = 0% Tab Finan. = 0%			
TIPO DE UNIDADE	ÁREA - m2 PRIVATIVA	Nº DE UNIDADES	Nº DE UNIDS. PERMUTADAS	PREÇO DE VENDA		PERCENTUAL	
				TOTAL	PRIVATIVO	Receita	
ESTOQUE					178.364.200		
Apto Tipo 1 - 2 Q	58,70	360	0,00	410.886	7.000	82,93%	
Apto Tipo 2 - 3 Q	108,73	40	0,00	761.128	7.000	17,07%	



Anexo II – Fluxo de Caixa Mensal

		VPL	122.739.796	-	-	65.467.013	-	819.720	425.357	2.401.905	4.003.175	803.424	4.768.270	(1.683.447)	45.734.377	
DATA	EV.	RECEITA		DESPESAS												Saldo no Mês
		Receita	Liberção Financ.	Terreno + Permuta	Construção	Desp.Financ. + Amort	Marketing Variável	Marketing Fixo	Comissão (Corretor)	Comissão (Imobiliária)	Incorporação	Despesas + Tributos	Recuperação Receita Financ.		Saldo Acumulado	
CT	dez/22	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	jan/23	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	fev/23	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	mar/23	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LC	abr/23	4	-	-	-	-	44.591	148.637	-	-	-	-	-	-	(193.228)	(193.228)
	mai/23	5	1.783.642	-	-	-	-	89.182	148.637	-	-	-	-	-	(237.819)	(431.047)
	jun/23	6	-	-	-	-	178.364	148.637	535.093	891.821	178.364	-	-	-	(148.637)	(579.684)
	jul/23	7	891.821	-	-	-	-	-	267.546	445.911	89.182	49.942	-	-	(94.533)	(674.217)
IO	ago/23	8	815.379	-	-	708.264	-	124.855	-	214.037	356.728	71.346	24.971	-	(684.822)	(1.359.038)
	set/23	9	866.340	-	-	708.264	-	80.264	-	214.037	356.728	71.346	24.054	-	(688.352)	(1.947.391)
	out/23	10	639.563	-	-	708.264	-	22.296	-	133.773	222.955	44.591	26.092	-	(518.406)	(2.465.799)
	nov/23	11	680.332	-	-	708.264	-	22.296	-	133.773	222.955	44.591	20.232	-	(471.778)	(2.937.577)
TO	dez/23	12	1.062.541	-	-	1.174.682	-	22.296	-	133.773	222.955	44.591	21.862	-	(557.618)	(3.495.195)
	jan/24	13	909.657	-	-	1.174.682	-	22.296	-	133.773	222.955	44.591	37.151	-	(725.790)	(4.220.985)
	fev/24	14	899.465	-	-	1.174.682	-	22.296	-	133.773	222.955	44.591	31.035	-	(728.867)	(4.950.852)
	mar/24	15	931.316	-	-	1.174.682	-	22.296	-	133.773	222.955	44.591	30.628	-	(697.608)	(5.648.460)
CH	abr/24	16	909.657	-	-	1.174.682	-	22.296	-	133.773	222.955	44.591	31.902	-	(720.541)	(6.369.001)
	mai/24	17	1.298.237	-	-	1.174.682	-	40.132	-	240.792	401.319	80.264	31.035	-	(669.987)	(7.038.988)
	jun/24	18	884.177	-	-	1.174.682	-	-	-	-	-	89.182	42.298	-	(421.985)	(7.460.973)
	jul/24	19	785.439	-	-	1.174.682	-	-	-	-	-	-	35.367	-	(424.609)	(7.885.582)
TO	ago/24	20	749.767	-	-	1.174.682	-	-	-	-	-	-	31.418	-	(456.333)	(8.341.915)
	set/24	21	749.767	-	-	1.174.682	-	-	-	-	-	-	29.991	-	(454.906)	(8.796.820)
	out/24	22	1.588.078	-	-	-	44.591	-	267.546	445.911	-	-	29.991	-	(2.110.752)	(10.907.572)
	nov/24	23	785.439	-	-	2.910.792	-	-	-	-	-	-	52.821	-	(2.178.174)	(13.085.746)
CH	dez/24	24	1.005.210	-	-	2.910.792	-	-	-	-	-	-	31.418	-	(1.937.000)	(15.022.746)
	jan/25	25	849.141	-	-	2.910.792	-	-	-	-	-	-	40.208	-	(2.101.859)	(17.124.605)
	fev/25	26	813.468	-	-	2.910.792	-	-	-	-	-	-	33.966	-	(2.131.289)	(19.255.894)
	mar/25	27	813.468	-	-	2.910.792	-	-	-	-	-	-	32.539	-	(2.129.862)	(21.385.757)
TO	abr/25	28	982.914	-	-	2.910.792	-	-	-	-	-	-	32.539	-	(1.960.416)	(23.346.173)
	mai/25	29	849.141	-	-	2.910.792	-	-	-	-	-	-	39.317	-	(2.100.967)	(25.447.141)
	jun/25	30	1.005.210	-	-	2.910.792	-	-	-	-	-	-	33.966	-	(1.939.548)	(27.386.689)
	jul/25	31	849.141	-	-	2.910.792	-	-	-	-	-	-	40.208	-	(2.101.959)	(29.488.646)
CH	ago/25	32	813.468	-	-	4.011.192	-	-	-	-	-	-	33.966	-	(3.231.690)	(32.720.238)
	set/25	33	813.468	-	-	4.011.192	-	-	-	-	-	-	32.539	-	(3.230.263)	(35.950.500)
	out/25	34	982.914	-	-	4.011.192	-	-	-	-	-	-	32.539	-	(3.060.817)	(39.011.317)
	nov/25	35	849.141	-	-	4.011.192	-	-	-	-	-	-	39.317	-	(3.201.368)	(42.212.685)
TO	dez/25	36	648.481	-	-	4.011.192	-	-	-	-	-	-	33.966	-	(3.396.677)	(45.609.361)
	jan/26	37	559.299	-	-	4.011.192	-	-	-	-	-	-	25.939	-	(3.477.832)	(49.087.194)
	fev/26	38	559.299	-	-	4.011.192	-	-	-	-	-	-	22.372	-	(3.474.265)	(52.561.459)
	mar/26	39	559.299	-	-	4.011.192	-	-	-	-	-	-	22.372	-	(3.474.265)	(56.035.724)
CH	abr/26	40	782.254	-	-	4.011.192	-	-	-	-	-	-	22.372	-	(3.251.310)	(59.287.033)
	mai/26	41	559.299	-	-	4.011.192	-	-	-	-	-	-	31.290	-	(3.483.183)	(62.770.217)
	jun/26	42	13.065.815	-	-	1.286.967	-	-	-	-	-	-	22.372	-	11.756.475	(51.013.741)
	jul/26	43	-	-	-	1.286.967	-	-	-	-	-	-	522.633	-	(1.809.600)	(52.823.341)
TO	ago/26	44	133.773.150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.550.736)	136.323.886	83.500.545
	set/26	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.350.926	-	(5.350.926)	78.149.619
	out/26	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78.149.619
TOTAL		178.364.200	-	-	86.373.647	-	891.821	445.911	2.675.463	4.459.105	891.821	7.027.549	(2.550.736)		78.149.619	