

Laudo de Avaliação

**Vila Olímpia Corporate
Rua Fidêncio Ramos, 302 – Vila Olímpia
São Paulo / SP**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PVBI
(CNPJ/MF Nº 30.048.651/0001-12)
REPRESENTADO PELA VBI REAL ESTATE**

Ref.: 23_34626

Fevereiro de 2023

**Rua Libero Badaró, 377
8º Andar – Centro – 01009-000
São Paulo - SP**

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



São Paulo, 13 de fevereiro de 2023

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PVBI

A/C

Antonio Barbeiro Neto

aneto@vbirealestate.com

***REF: Lajes corporativas localizadas na Rua
Fidêncio Ramos, 302 – Vila Olímpia – São
Paulo / SP.***

Atendendo à solicitação da VBI REAL ESTATE, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base 31 de janeiro de 2023.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472, de 31 de Outubro de 2008 e Instrução 516, de 29 de Dezembro de 2011, da CVM.

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

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

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO.....	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	17
5.1. PANORAMA DE MERCADO.....	18
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO.....	24
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	30
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	34
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	34
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	37
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	40
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	41
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	42
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	46
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	59
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	60

SUMÁRIO

INTERESSADO	VBI REAL ESTATE
PROPRIETÁRIO	FII VILA OLÍMPIA CORPORATE
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	Vila Olímpia Corporate - Torre B
TIPOLOGIA	Comercial - Laje Corporativa

OBJETO	Endereço	Rua Fidêncio Ramos, 302
	Bairro	Vila Olimpia
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área de Terreno	8.000,00 m ²
	Área BOMA	10.368,45 m ²
	Área Privativa	9.707,92 m ²
	Vagas Garagem	284
	Idade do Imóvel	10 anos

DATA VISTORIA	sem vistoria	DATA BASE	janeiro-2023
---------------	--------------	-----------	--------------

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 202.670.000,00	Duzentos E Dois Milhões, Seiscentos E Setenta Mil Reais
-------------------------------	-----------------------	---------------------------	--

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FII PVBI (CNPJ/MF Nº 35.652.102/0001-76), representado por **VBI REAL ESTATE** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de 31 de janeiro de 2023, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

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

medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.
- ✓ O valor de avaliação considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de execução e entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas condições em que se encontra hoje.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

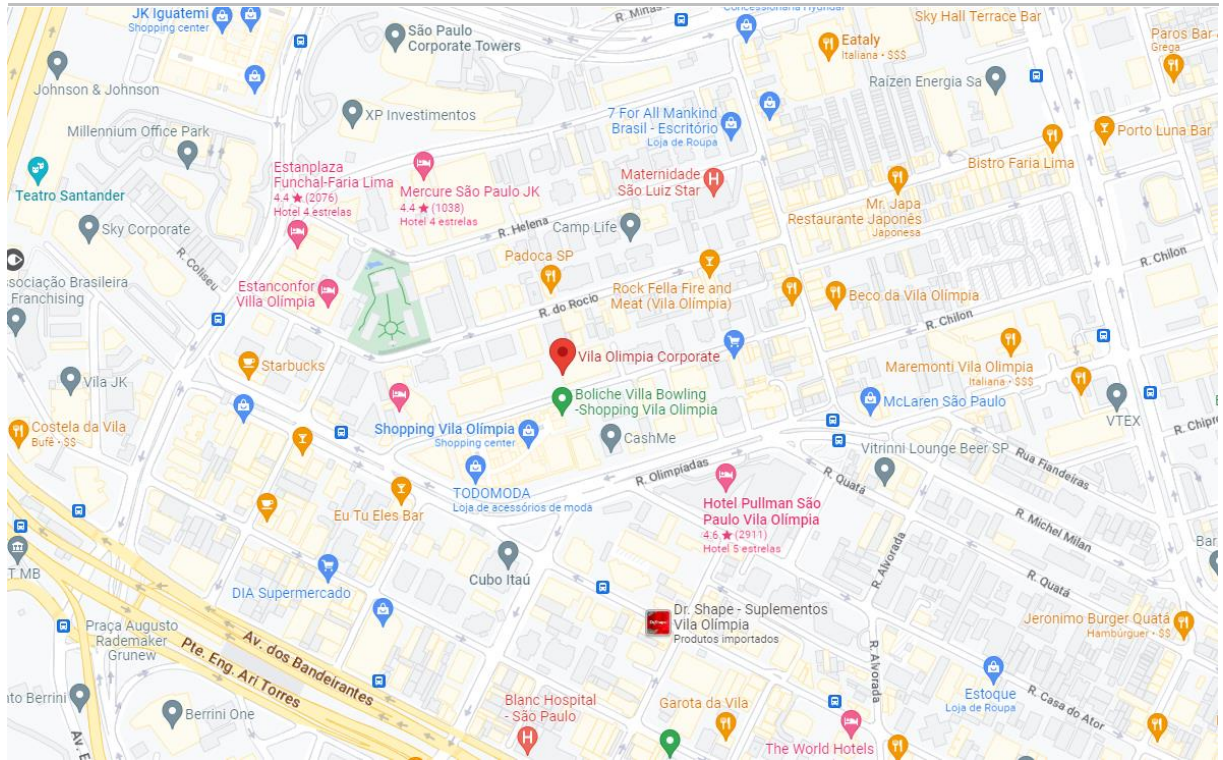
Conjunto	Matrícula	Área BOMA Coberta (m²)	Área BOMA Descoberta (m²)	Área Privativa Coberta (m²)	Área Privativa Descoberta (m²)	Área Comum coberta (m²)	Área Total construída (m²)	Fração Ideal	Nº Vagas
71	185.863	375,83	0,00	346,85	0,00	378,05	724,90	0,009877	11
72	185.864	378,16	0,00	350,19	0,00	404,58	754,77	0,010188	12
73	185.865	375,83	0,00	346,85	0,00	378,05	724,90	0,009877	11
74	185.866	378,16	0,00	350,19	0,00	404,58	754,77	0,010188	12
81	185.867	375,83	0,00	346,85	0,00	378,05	724,90	0,009877	11
82	185.868	378,16	0,00	350,19	0,00	404,58	754,77	0,010188	12
83	185.869	375,83	0,00	346,85	0,00	378,05	724,90	0,009877	11
84	185.870	378,16	0,00	350,19	0,00	404,58	754,77	0,010188	12
91	185.871	375,83	0,00	346,85	0,00	378,05	724,90	0,009877	11
92	185.872	378,16	0,00	350,19	0,00	404,58	754,77	0,010188	12
93	185.873	375,83	0,00	346,85	0,00	378,05	724,90	0,009877	11
94	185.874	378,16	0,00	350,19	0,00	404,58	754,77	0,010188	12
101	185.875	376,00	0,00	346,85	0,00	378,05	724,90	0,009877	11
102	185.876	378,16	0,00	350,19	0,00	404,58	754,77	0,010188	12
103	185.877	375,83	0,00	346,85	0,00	378,05	724,90	0,009877	11
104	185.878	378,16	0,00	350,19	0,00	404,58	754,77	0,010188	12
111	185.879	408,74	0,00	376,85	0,00	424,33	801,18	0,011666	12
112	185.880	411,07	0,00	380,19	0,00	450,99	831,18	0,011987	13
113	185.881	408,74	0,00	376,85	0,00	424,33	801,18	0,011666	12
114	185.882	411,07	0,00	380,19	0,00	450,99	831,18	0,011987	13
121	185.883	367,16	289,19	346,85	289,19	425,13	1.061,17	0,011726	12
122	185.884	369,49	289,19	350,19	289,19	451,65	1.091,03	0,012036	13
123	185.885	367,16	322,53	346,85	322,53	427,03	1.096,41	0,011868	12
124	185.886	369,49	322,53	350,19	322,53	453,56	1.126,28	0,012179	13
TOTAL		9.145,01	1.223,44	8.484,48	1.223,44	9.769,07	19.476,99	0,255635	284

Não recebemos os contratos de locação, apenas uma planilha em excel com as principais informações para a inclusão no fluxo de caixa: conjunto, ABL, duração do contrato, mês de reajuste, índice de reajuste, data de início e término de contrato, data da próxima revisional e valor atualizado de locação.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

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



Mapa de Localização do Imóvel

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

- ✓ Em frente ao Shopping Vila Olímpia (saída Rua Fidêncio Ramos);
- ✓ 850 m da Avenida dos Bandeirantes;
- ✓ 1 km da Estação Vila Olímpia.

3.2. ENTORNO

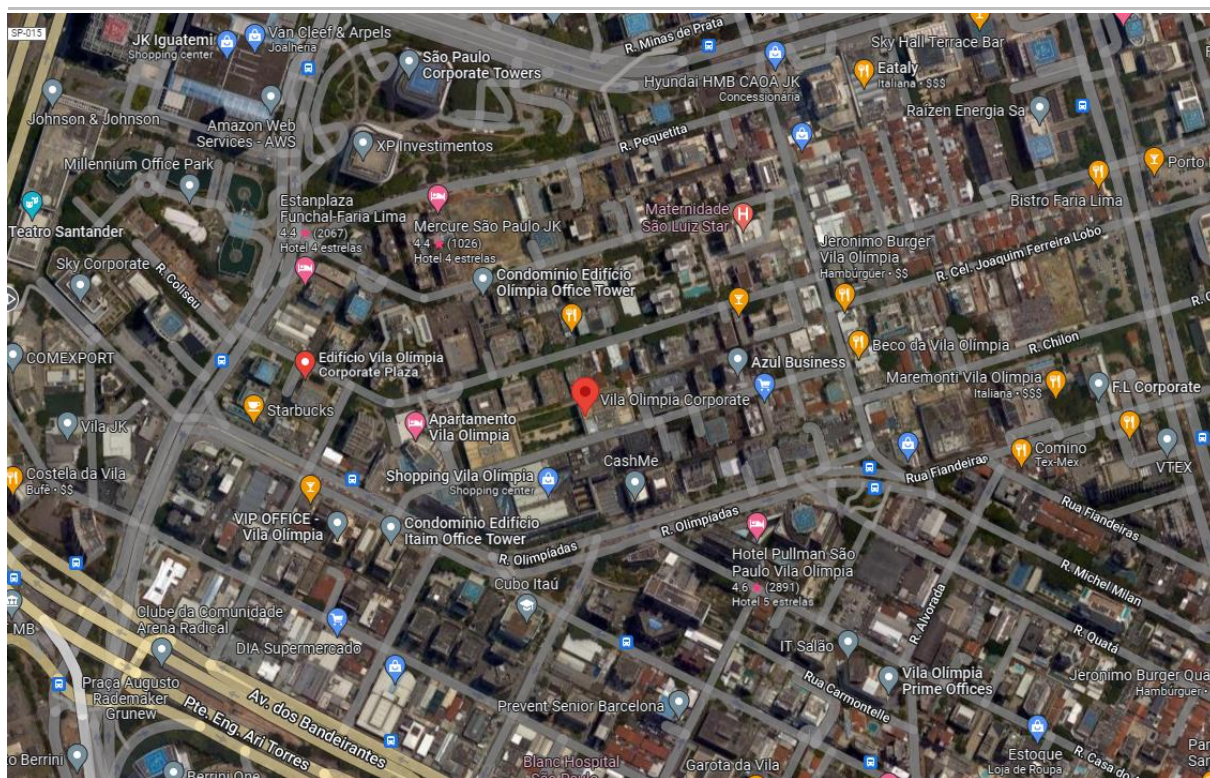


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

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

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

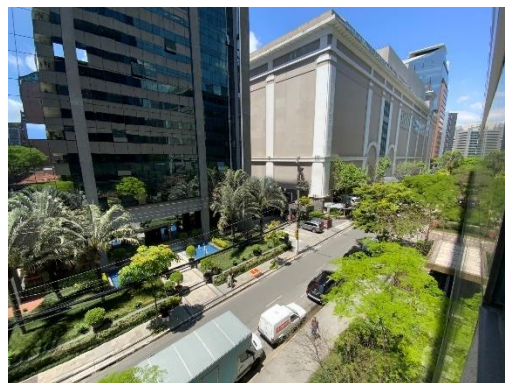
A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

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

FOTOS DE ACESSOS



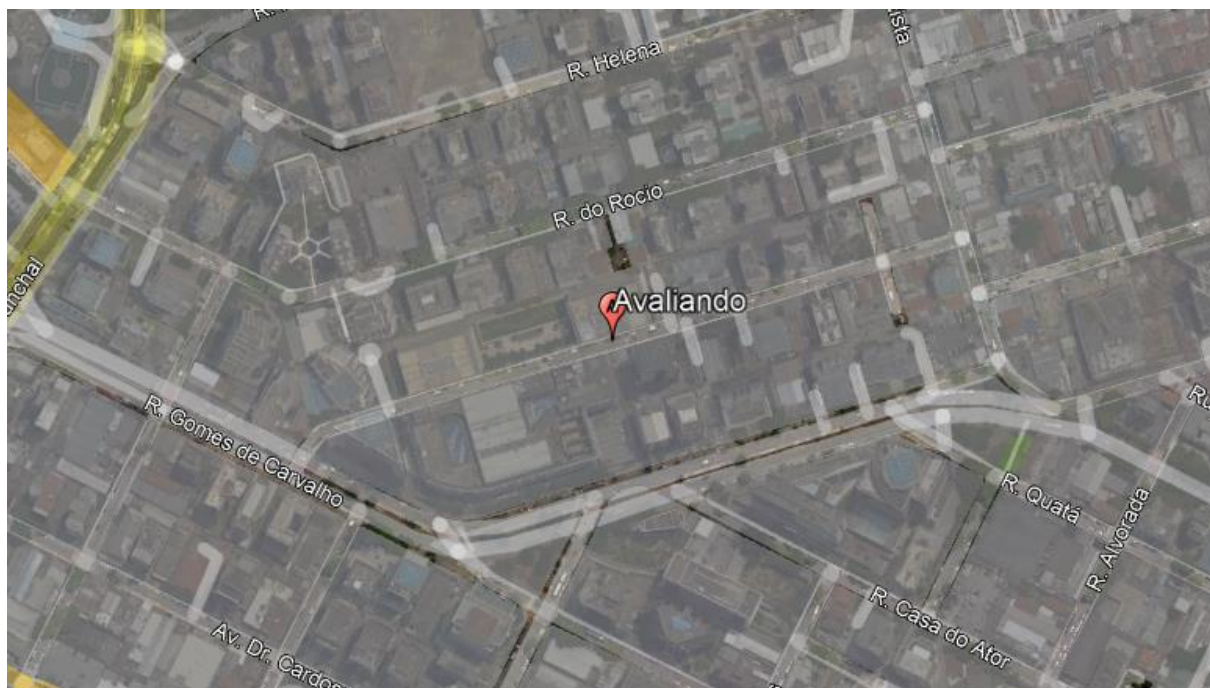
Rua Fidêncio Ramos



Rua Fidêncio Ramos

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação		
Lei nº 16.402, de 22 de Março de 2016 - Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico		
Zona de Uso - Descrição		
ZM – Zona Mista		
T.O. (Taxa de Ocupação)		
70%		
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	1,0
	Máximo	2,0
Gabarito		
9 pvtos		
Lote Mínimo		
125,00 m²		
Principais Usos Permitidos		
Comercial, Serviços e Residencial		
Principais Usos Vetados		
Industrial		
Outros		
Imóvel situado em perímetro de Operação Urbana		

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

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

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área BOMA (m ²)	Área privativa (m ²)	Nº de vagas
Matrícula	8.000,00	0,00	9.707,92	284
Info cliente	n/i	10.368,45	n/i	n/i
Adotada em cálculo	8.000,00	10.368,45	9.707,92	284

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

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de 24 conjuntos comerciais localizados no Ed. Vila Olímpia Corporate, e atualmente encontram-se parcialmente ocupados.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	200,00m – Rua Fidêncio Ramos
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Divisas não delimitadas

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

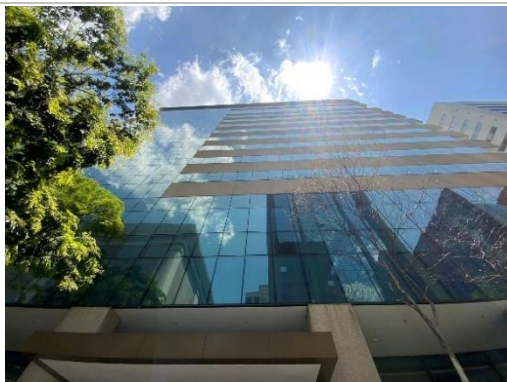
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	18 Pavimentos: 4 SS + Térreo + 12 andares tipo + Ático
Pé Direito	Duplo no térreo / 2,70 m nos pavimentos tipo
Estrutura	Metálica
Cobertura	Laje
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Pele de Vidro / Concreto pré-moldado
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro temperado
Padrão IBAPE	Escritório Luxo – limite médio
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Ótima
Idade Estimada	10 anos
Vida Útil Remanescente	40 anos

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ São 6 elevadores sociais inteligentes, com chamada antecipada, e 2 de serviço. Todos da marca Atlas Schindler, com capacidade para 22 pessoas ou 1650kg; ▪ Escadas de emergência pressurizadas com antecâmara e portas corta-fogo.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso; ▪ CFTV; ▪ Portas rápidas com acionamento elétrico.
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers; ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	▪ Gerador que atende áreas comuns e privativas.
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado central tipo VRF, com controle individual por unidade.
Outros	▪ Certificação LEED Green Building Gold.

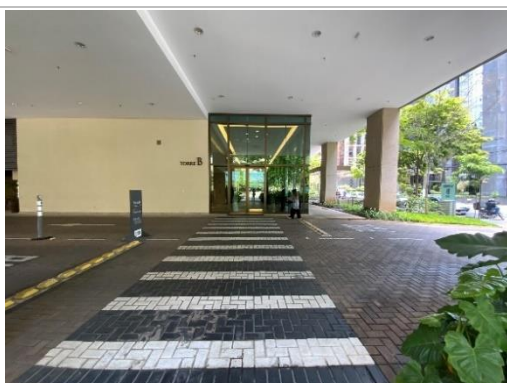
4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada



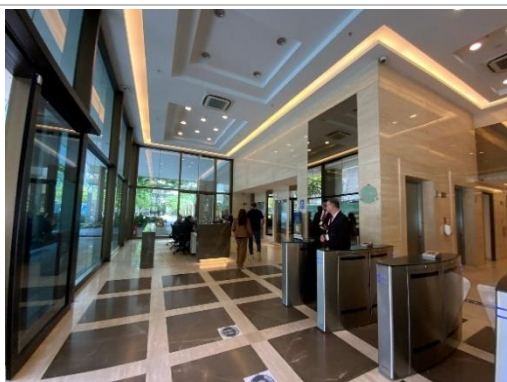
Fachada



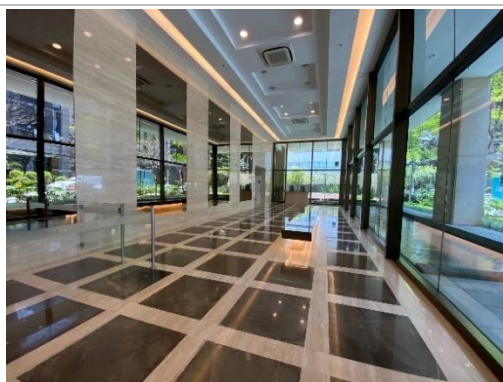
Acesso



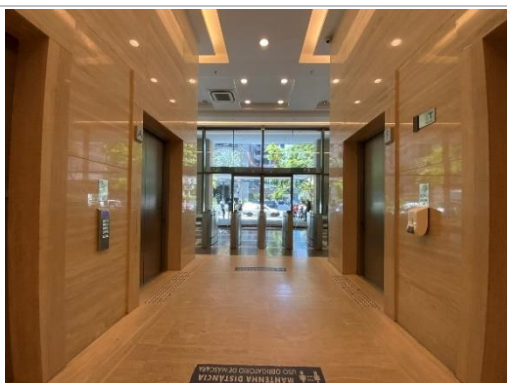
Acesso



Recepção e catracas



Lobby



Hall de elevadores do térreo



Hall de elevadores dos andares tipo

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Paulo / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	1.521,11 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2021]	12.396.372 hab.	12.396.372 hab.	38.214 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 714.683.362,46	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 58.691,90	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,805	0,805	0,659
(Fonte: IBGE)			
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	n/a
Demanda	Alta	Para Venda	Alta
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial
Análise de SWOT			
Pontos Fortes:		Pontos Fracos:	
✓ Construção de Qualidade / Atual; ✓ Bom estado de conservação; ✓ Boa Localização e Acesso.		✓ Não observado.	
Oportunidades:		Ameaças:	
✓ Baixa oferta de edifícios A+ na região da Vila Olímpia.		✓ Alguns conjuntos encontram-se vagos.	

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

De acordo com o último relatório de Perspectivas Econômicas Globais do Banco Mundial (Bird), o crescimento da economia global está desacelerando acentuadamente diante da inflação elevada, taxas de juros mais altas, investimentos reduzidos e interrupções causadas pela invasão da Ucrânia pela Rússia. O crescimento global deverá ser de 1,7% em 2023, revista em 1,3 ponto percentual abaixo das previsões anteriores, e 2,7% em 2024.

A forte desaceleração do crescimento deve ser generalizada, com previsões em 2023 revisadas para baixo em 95% das economias avançadas e quase 70% dos mercados emergentes e em desenvolvimento economias. O Banco Mundial alerta que, dadas as condições econômicas frágeis, qualquer novo desenvolvimento adverso pode levar a economia global à recessão.

Os efeitos da elevação de preços de commodities, dos gargalos na cadeia produtiva e da reabertura das economias se refletiram sobre as taxas de inflação em economias avançadas e emergentes. Tendo em vista essa conjuntura, ressaltamos alguns pontos relevantes para o panorama econômico global¹:

- ✓ O ambiente externo mantém-se adverso e volátil, com contínuas revisões negativas para o crescimento das principais economias, em especial para a China, já que as restrições sob a política de Covid zero, a turbulência do mercado imobiliário e a seca atingiram o consumo, a produção e o investimento;
- ✓ Em algumas economias avançadas, como Estados Unidos e países da Europa, a taxa de inflação já atingiu o nível mais alto dos últimos quarenta anos, num contexto de mercado de trabalho com baixo desemprego, alta procura e pressão altista sobre os salários;
- ✓ A continuidade da Guerra na Ucrânia, com suas consequências sobre o fornecimento de gás natural para a Europa, e a manutenção da política de combate à Covid-19 na China reforçam uma perspectiva de desaceleração do crescimento global nos próximos trimestres;
- ✓ Observa-se uma normalização incipiente nas cadeias de suprimento e uma acomodação nos preços das principais commodities no período recente, o que deve levar a uma moderação nas pressões inflacionárias globais ligadas a bens. Por outro lado, o baixo grau de ociosidade do mercado de trabalho nessas economias sugere que pressões inflacionárias no setor de serviços podem demorar a se dissipar;

¹ Análise realizada com base nos relatórios de mercado da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico - OCDE, Comitê de Política Monetária – Copom, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA e do Fundo Monetário Internacional -FMI (junho a setembro/2022).

- ✓ Como decorrência dos fatores elencados acima as expectativas de crescimento mundial vêm sendo revistas para baixo. Cenários não-otimistas indicam uma recessão norte-americana e europeia em 2023;
- ✓ No Brasil, a divulgação do PIB apontou crescimento de 0,4% no terceiro trimestre. Este é o quinto trimestre de alta consecutiva da atividade do país, porém, em relação ao 2º trimestre, houve uma desaceleração no crescimento. Observou-se crescimento tanto no consumo quanto no investimento. Além disso, o conjunto de indicadores divulgados desde a última reunião do Copom continua sinalizando crescimento na margem, ainda que mais moderado, e o mercado de trabalho seguiu em expansão, ainda que sem reversão completa da queda real dos salários observada nos últimos trimestres;
- ✓ A implementação da Lei Complementar nº 194 em junho 2022, que passou a considerar bens e serviços essenciais os relativos aos combustíveis, à energia elétrica, às comunicações e ao transporte coletivo, deve contribuir para uma alta menos acentuada dos preços administrados este ano;
- ✓ Discursos do novo presidente sobre lei trabalhista, teto de gastos e regulação da mídia trazem insegurança aos mercados financeiro e empresarial. Tais incertezas têm se traduzido em uma trajetória de câmbio volátil e com tendência de desvalorização do real.

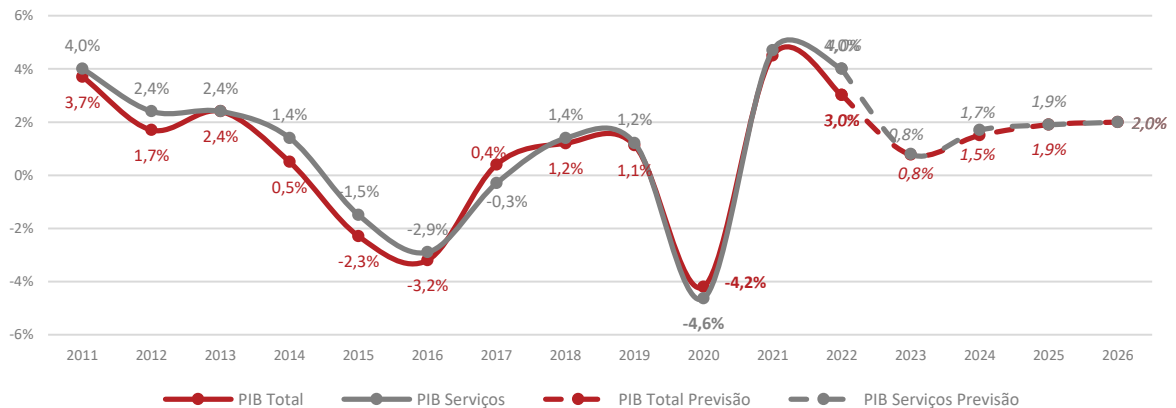
O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e consequentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia. O crescimento global lento deve pesar sobre os preços das commodities, enfraquecendo os termos de troca da América do Sul. Espera-se ainda que o investimento regional diminua este ano, prejudicado por custos de financiamento mais elevados, fraca confiança empresarial e elevada incerteza política.

Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário ainda conservador em termos de recuperação econômica no Brasil. De qualquer forma, os poucos avanços conseguidos em reformas econômicas, o crescimento de investimento privado e a retomada do setor de serviços, com a vacinação em massa, fundamentaram a projeção para a tímida retomada econômica do país.

Depois de sofrer retração de 4,2% em 2020, o ano de 2021 apresentou um crescimento do PIB Total de 4,5% após oscilações em torno do agravamento da pandemia no início do ano. As perspectivas futuras são positivas, porém tímidas. Em julho a expectativa para o ano de 2022 era de um crescimento de 1,59%. Esta projeção foi revista recentemente e apresentou um ritmo de crescimento acima do esperado, embora ainda com um crescimento lento, o PIB Total esperado é de 3,02% a.a. em 2022 e entre 0,70% e 2,0% até 2026.

Crescimento do PIB

Previsão em 01/2023



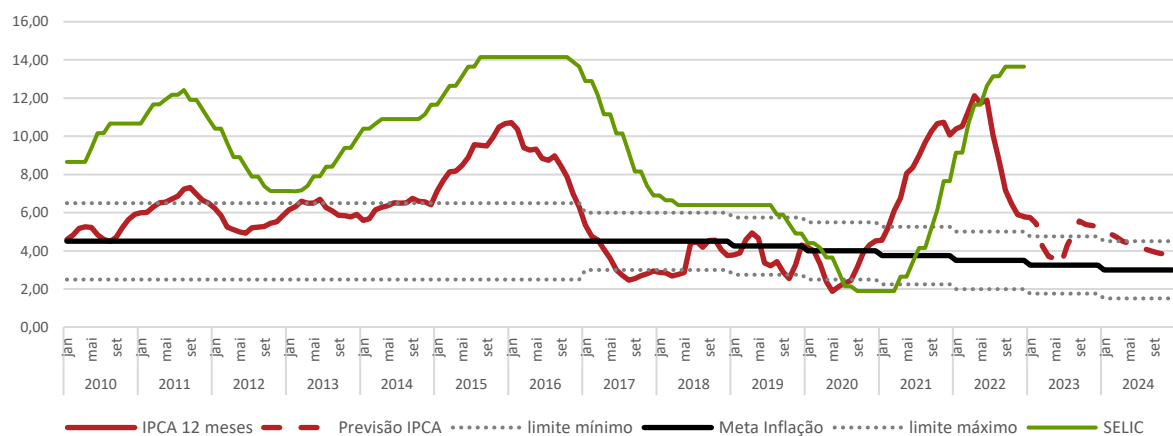
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – janeiro/2023

A recuperação da atividade econômica continua ocorrendo de forma heterogênea. Por um lado, serviços e comércio, que têm alta representatividade na composição do PIB Total, vão se beneficiando diretamente do aumento da mobilidade, enquanto indústria sofre com escassez de matéria prima e custos de energia.

Recentemente, a inflação brasileira interrompeu a trajetória de sucessivas acelerações. A variação acumulada em doze meses do índice IPCA, recuou de 11,7% em maio, para 5,79% em dezembro. A deflação dos preços administrados no período constituiu o principal fator responsável por esta desaceleração. A melhora no comportamento dos bens industriais e dos alimentos no domicílio também ajudaram a compor este cenário de maior alívio inflacionário.

Atualmente, a taxa SELIC está fixada em 13,75% e assim deve se manter no início de 2023, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020.

IPCA x SELIC x Meta de Inflação

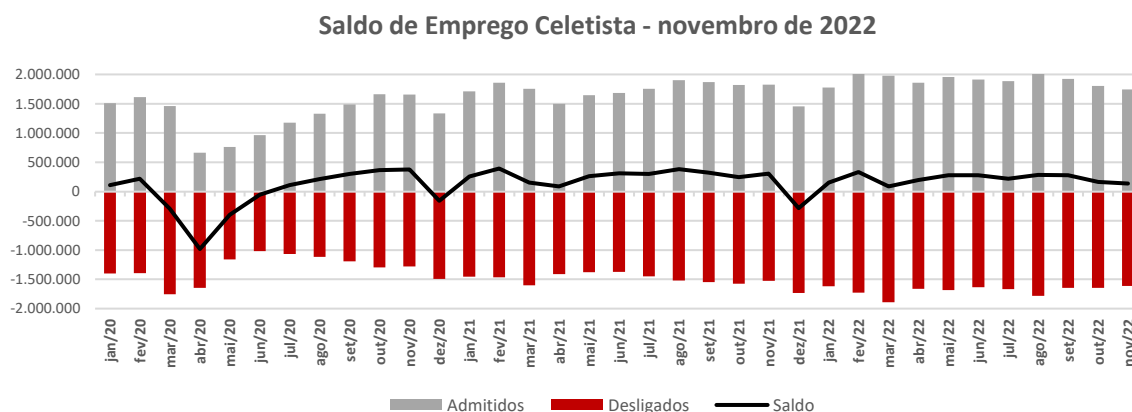


Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – janeiro/2023

TRABALHO FORMAL

Desde janeiro de 2020, o uso do sistema do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) foi substituído pelo sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial) para parte das empresas, conforme estabelecido pela Portaria SEPRT nº 1.127 de 14/10/2019. Permanece a obrigatoriedade de envio das informações por meio do CAGED apenas para órgãos públicos e organizações internacionais que contratam celetistas.

Para viabilizar a divulgação de estatísticas do emprego formal durante este período de transição, foi feita imputação de dados de outras fontes, captadas dos sistemas eSocial, CAGED e Empregador Web. De acordo com este estudo, com a pandemia de COVID-19, houve uma forte retração no emprego formal entre março e maio de 2020, com perda de 963.703 postos de trabalho no mês de abril de 2020. A partir de maio de 2020 inicia-se alguma recuperação, mas ainda ocorreram oscilações, como a sazonalidade de dezembro e nova retração, ainda que de menor intensidade, em março e abril de 2021, em função do aumento expressivo de internações por COVID-19 e novas ações de “lockdown”. Em 2021, o número de brasileiros desempregados chegou a 14,1 milhões de pessoas, cerca de 13,3% da população. Um ano depois, a redução foi importante, para 10,3 milhões de brasileiros e uma taxa de 9,5%.

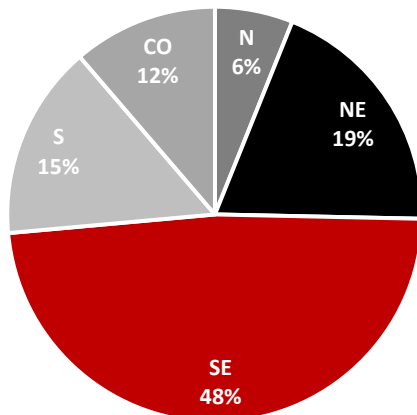


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – novembro/2022

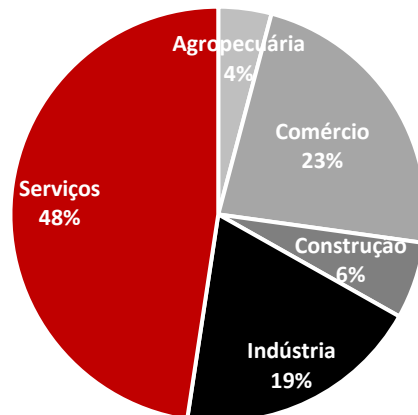
Com uma economia mundial desafiadora e instabilidade geopolítica, a queda da taxa do desemprego no Brasil em 2023 perderá fôlego, conforme previsão da OIT (Organização Internacional do Trabalho). a queda que vinha sendo registrada continuará, mas num ritmo menos intenso. É previsto que o índice fique em 9,1%, com 9,9 milhões de brasileiros sem trabalho em 2023 e pouca mudança em 2024, se mantendo igual, com 9,9 milhões de brasileiros desempregados e uma taxa de 9%.

A análise setorial indica maior participação do setor de serviços no estoque de postos de trabalho no país, seguida por comércio e indústria.

Novos Postos de Trabalho por Região - Novembro/2022



Estoque de Postos de Trabalho por Grupamento - Novembro/2022



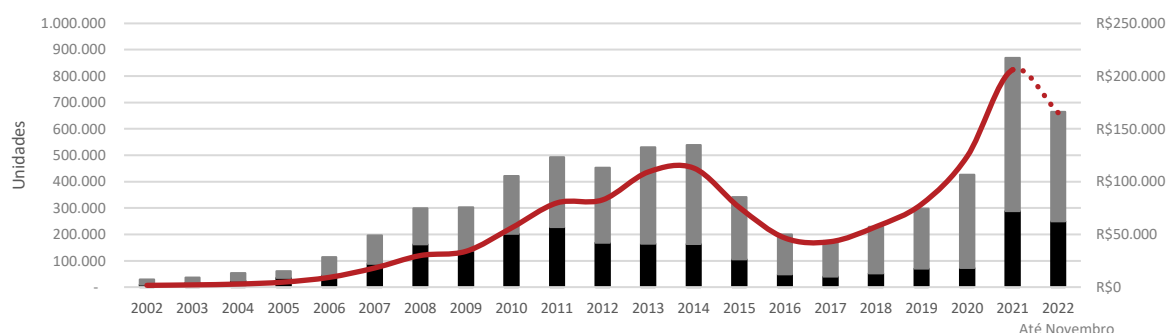
Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – janeiro/2023

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

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

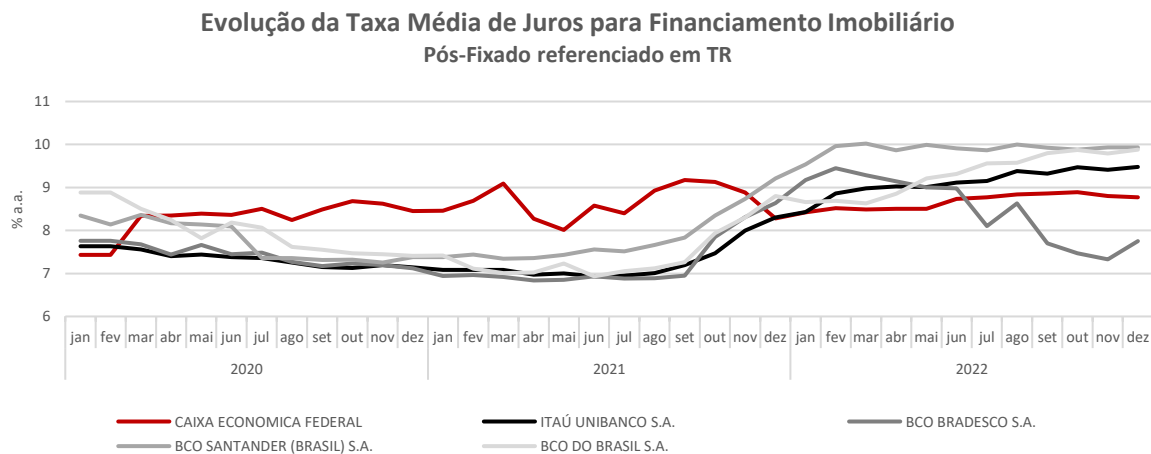
O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros da época. Mesmo com a pandemia de COVID-19, o volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019. Já o ano de 2021 superou em 104% as unidades financiadas no ano anterior e superou também os patamares atingidos em 2014, atingindo o recorde na série histórica. O valor financiado até o mês de novembro de 2022 corresponde a 80% do valor ocorrido em 2022.

Financiamento de Imóveis e Construções



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – janeiro/2023

Porém, as mudanças do cenário econômico e principalmente os aumentos dos insumos têm pressionado os preços de venda para cima. Houve também redução efetiva no poder de compra das famílias devido ao aumento da inflação. A crescente alta das taxas de juros para financiamento imobiliário é observada desde setembro de 2021, com tendência de estabilidade nos últimos meses, e podem ser observadas no gráfico a seguir.



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

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, mesmo com o cenário de paralização global da economia em 2020 e 2021, em função da pandemia do COVID-19, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

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



Fonte: Binswanger Brazil – janeiro/2023

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário de escritórios corporativos e condomínios logísticos e industriais nas principais regiões do Brasil.

O Vila Olímpia Corporate – Torre B é classificado pelos padrões da Binswanger Brazil como Classe A+. Ele se encontra em São Paulo, dentro da região de escritórios Vila Olímpia.

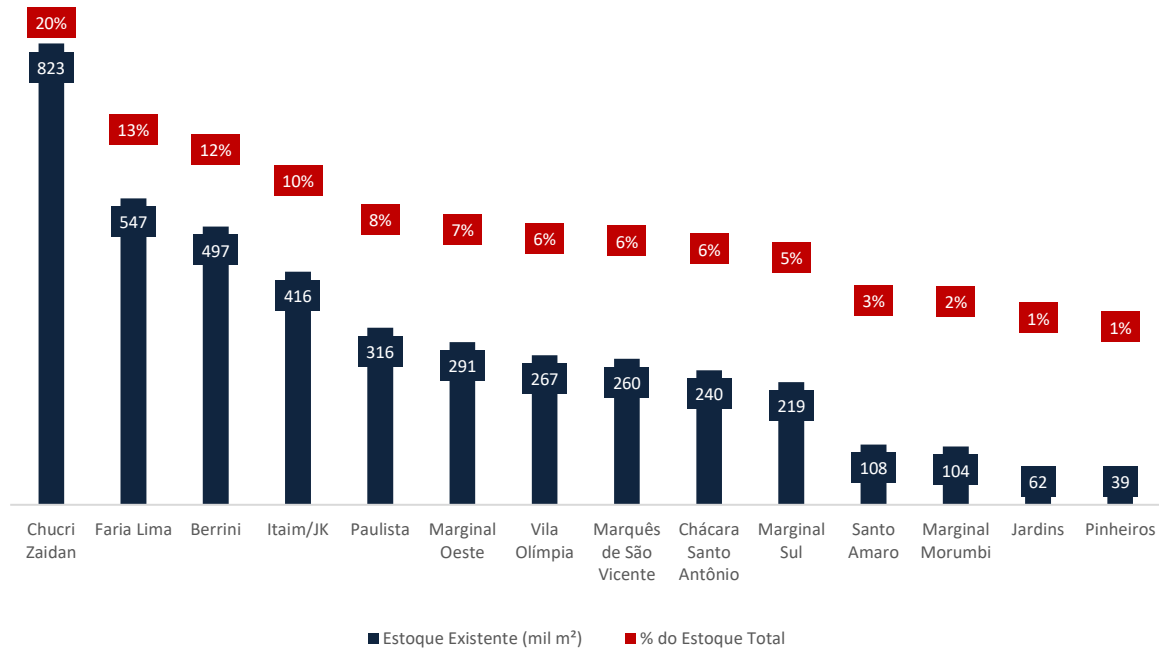
Para as análises a seguir utilizaremos a data-base dezembro de 2022, referentes ao 4º trimestre do ano de 2022.

Estoque

De acordo com o fechamento do 4º trimestre de 2022, a cidade tem aproximadamente 4.189 mil m² de estoque de alto padrão ou Classe A+/A, conforme a classificação utilizada pela Binswanger. As regiões que correspondem ao mercado primário da cidade, sendo também analisadas trimestralmente pela Binswanger Brazil, são: Paulista, Chucri Zaidan, Berrini, Faria Lima, Itaim/JK, Vila Olímpia, Marginal Oeste, Pinheiros, Marginal Sul, Marginal Morumbi, Chácara Santo Antônio, Marquês de São Vicente, Santo Amaro e Jardins. Ao todo, o mercado de São Paulo é formado por 1.599 mil m² de Classe A e 2.590 mil m² de Classe A+.

Dentro desse mercado, as regiões da Chucri Zaidan, Faria Lima e Vila Olímpia concentram o maior número de empreendimentos, com respectivos 33, 31 e 27. Quanto à área, em relação ao estoque total A+/A, Chucri Zaidan ocupa o primeiro lugar, com 823 mil m². A Faria Lima aparece em segundo com 547 mil m², e a Berrini em terceiro com 497 mil m². Pinheiros, Santo Amaro, Jardins contam com 9 empreendimentos cada, e Marginal Morumbi com 5, sendo as regiões com o menor número de ativos.

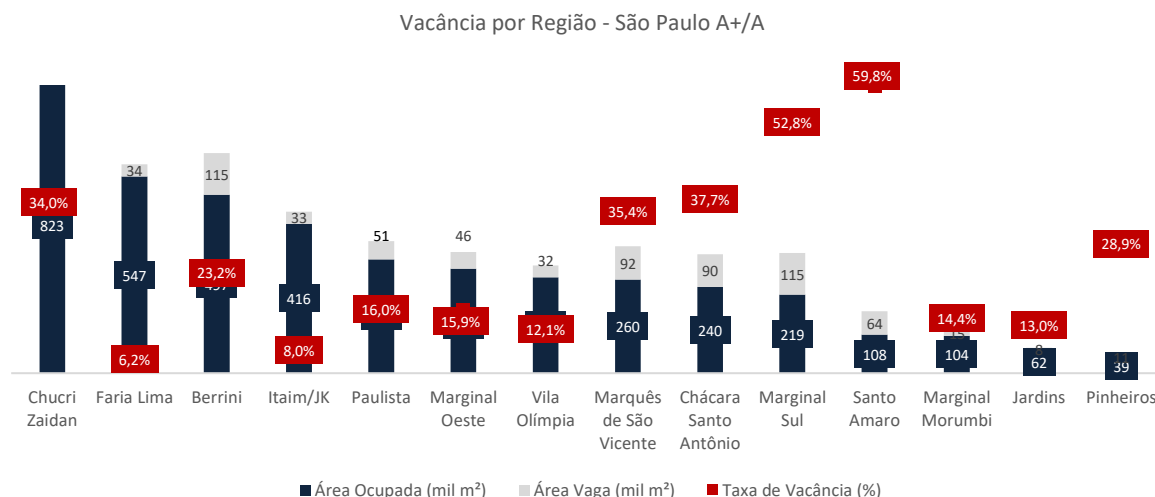
Estoque por Região - São Paulo A+/A



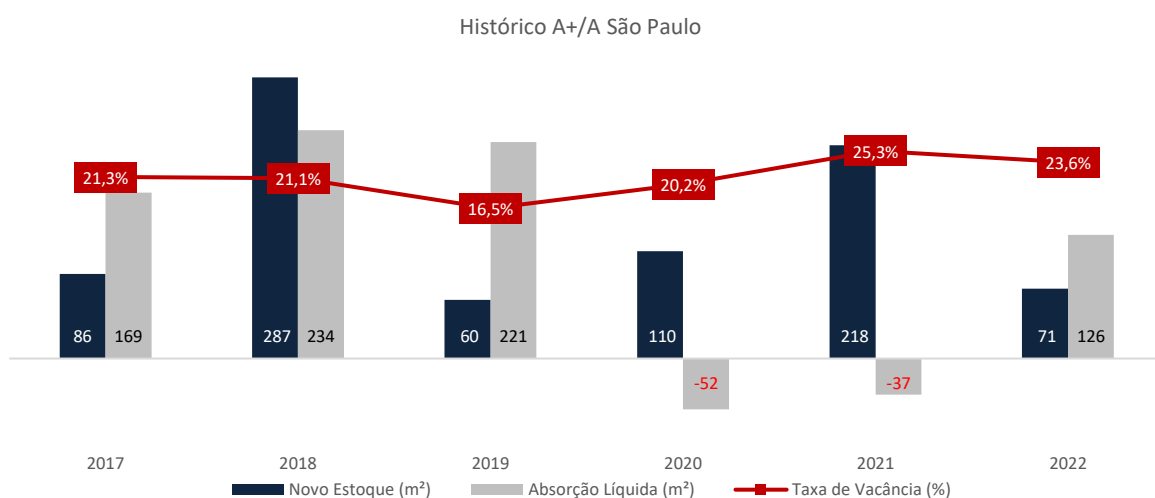
Para efeito de análise, a Binswanger Brazil entende a presença de duas zonas principais na cidade: A Zona Centralizada (ZC) que concentra regiões bem localizadas, com maior oferta de infraestrutura e menor oferta de terrenos, sendo composta por Paulista, Jardins, Faria Lima, Marginal Oeste, Itaim/JK, Pinheiros e Vila Olímpia; e a Zona Descentralizada (ZD), juntando as regiões mais afastadas na cidade, mas que também concentram os maiores espaços e terrenos disponíveis para crescimento. A ZD é composta por Berrini, Chucrí Zaidan, Marginal Sul, Marginal Morumbi, Marquês de São Vicente, Santo Amaro e Chácara Santo Antônio.

Taxa de Vacância

O mercado de escritório corporativos em São Paulo Classe A+/A registrou no quarto trimestre de 2022 uma taxa de vacância de 23,6%. As regiões Santo Amaro, Marginal Sul e Chácara Santo Antônio apresentam as maiores taxas de vacância do mercado, com 59,8%, 52,8% e 37,7%, respectivamente. A região da Chucrí Zaidan se configura com o maior estoque vago, com 280 mil m², muito em função do grande volume estoque existente na região que, em grande parte, é de entrega recente.



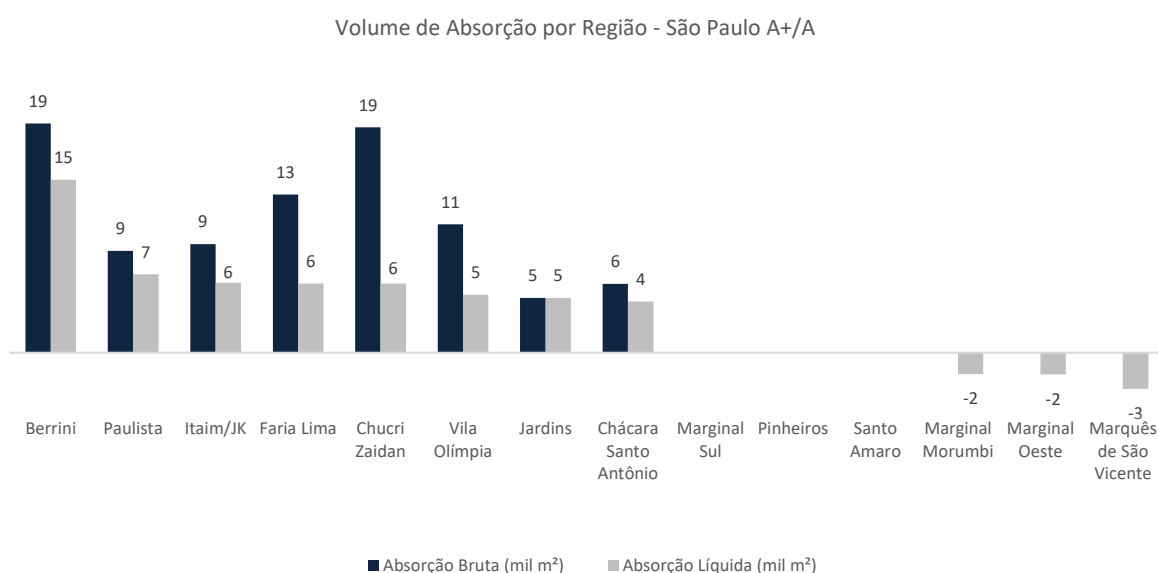
No mercado A+/A da Zona Centralizada e Descentralizada, após um período de grande volume de novo estoque observado entre 2012 e 2016, a taxa de vacância observou um aumento até o patamar de 24,8% no terceiro trimestre de 2016. Com anos seguidos de menor entrega e o mercado mais aquecido, grandes volumes de absorção líquida foram observados entre 2017 e 2019. Tal contexto contribuiu para a redução da vacância no período, mesmo com a manutenção de um volume considerável de novo estoque entre os anos. A tendência foi alterada a partir de 2020 em função dos impactos da pandemia do covid-19: com o grande volume de devoluções registrados desde o 2T20, a taxa não só voltou a aumentar, como também registrou seu maior valor na série histórica para o fechamento de um ano: 25,2% em 2021. O mercado de São Paulo registra absorção líquida positiva desde o último trimestre de 2021, e para o ano de 2022, teve uma absorção líquida de 126 mil m², desta forma, foi possível reduzir a taxa de vacância em 1,7 p.p se comparado ao ano de 2021.



Absorção Líquida

Após dois anos em que o mercado de São Paulo acumulou uma absorção líquida de -89 mil m² para empreendimentos classificados como A+/A. O ano de 2022 apresentou uma absorção bruta de 411 mil m² e absorção líquida positiva de 126 mil m². Considerando o baixo volume de novo estoque no ano, principalmente quando comparado com os anos anteriores, esse valor de absorção foi extremamente importante para que o mercado observasse uma redução geral em sua vacância.

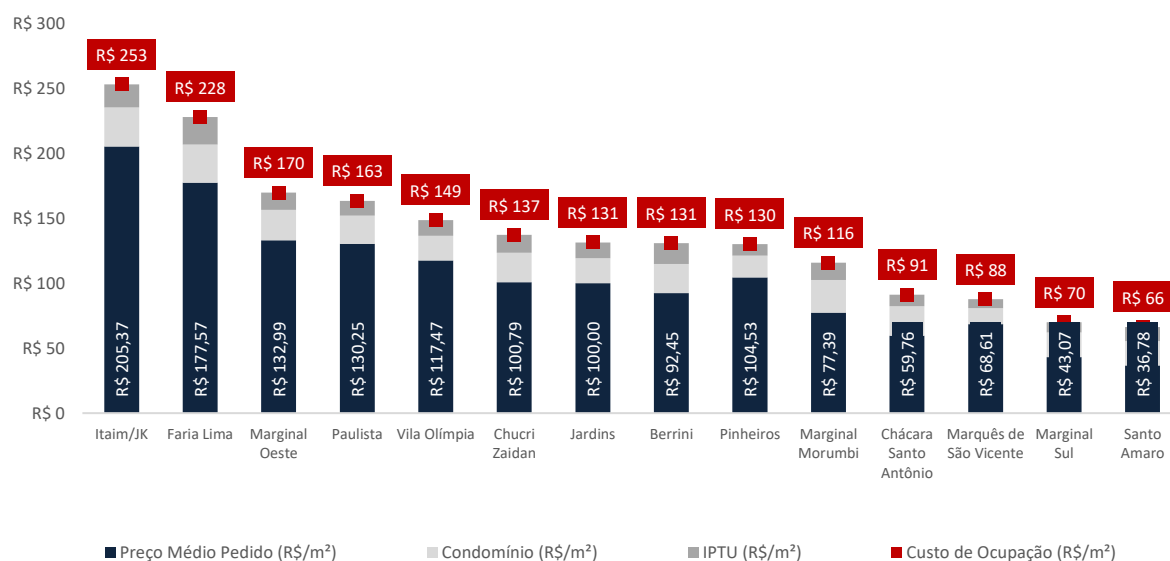
Neste trimestre, para o estoque A+/A, Berrini e Paulista se destacaram com absorções líquidas de 15 mil m² e 7 mil m², respectivamente. Além dessas regiões, Itaim/JK, Faria Lima, Chucrí Zaidan, Vila Olímpia, Jardins e Chácara Santo Antônio também apresentaram valores positivos de absorção líquida. Já as regiões Marginal Morumbi, Marginal Oeste e Marquês de São Vicente, registraram absorção líquida negativa de -2 mil m², -2 mil m² e -3 mil m², respectivamente.



Preço Pedido

A média de preços pedidos em empreendimentos Classe A+/A no mercado de São Paulo fechou o 4º trimestre de 2022 em R\$88,81/m². As regiões que apresentam maiores médias foram Itaim/JK, Faria Lima e Marginal Oeste, com R\$205,37/m², R\$177,57/m² e R\$132,99/m², respectivamente. As regiões de Santo Amaro, Marginal Sul e Chácara Santo Antônio, por sua vez, têm as médias mais baixas: R\$36,78/m², R\$43,07/m² e R\$59,76/m², respectivamente.

Custo de Ocupação por Região A+/A



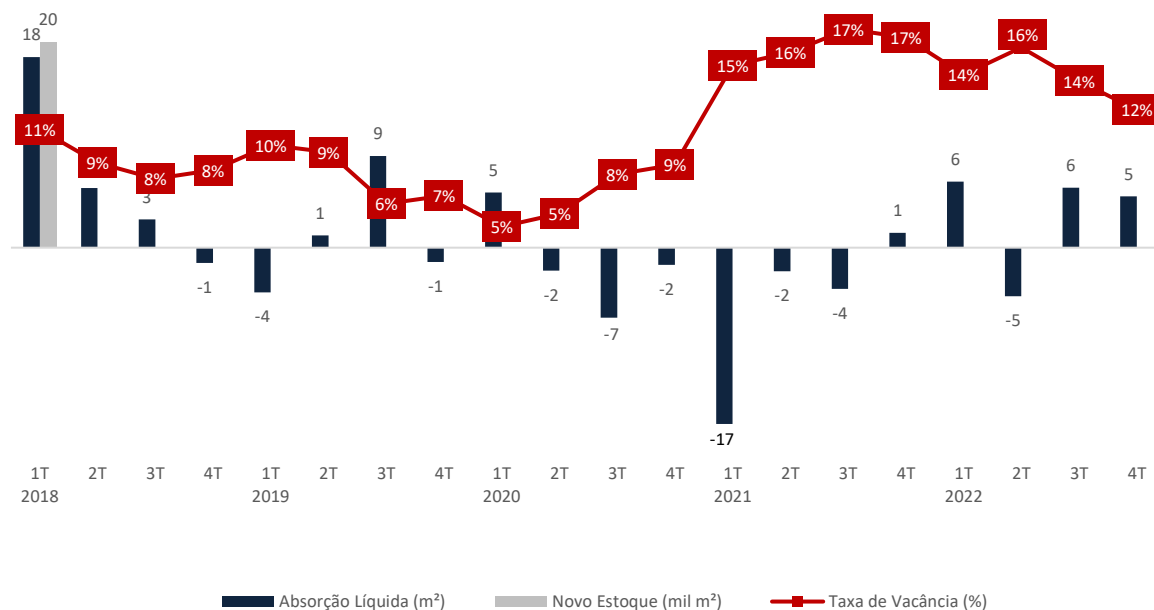
Detalhe Região Vila Olímpia A+/A/B

O gráfico a seguir ilustra o comportamento trimestral de absorção líquida, entrega de novo estoque e taxa de vacância dos segmentos Classes A+ e A na região da Vila Olímpia. É uma região que pouco cresce em termos de novo estoque, tendo em vista que a sua última entrega foi no primeiro trimestre de 2018. Desde então, a região se manteve com 267 mil m² de estoque.

Após 6 trimestres seguidos com absorção líquida negativa, que resultaram em -34 mil m² somados, o ano de 2022 foi de retomada para a região da Vila Olímpia, tendo em vista que a região registrou uma absorção líquida positiva de 12 mil m² no ano. Com esse volume de absorção, foi possível reduzir a taxa de vacância em 4,6 p.p se comparados ao ano de 2021, fechando o ano com uma taxa de 12,1%.

Após um longo período sem receber novos empreendimentos, a região da Vila Olímpia espera ainda no primeiro trimestre de 2023 a entrega do empreendimento Auri Plaza Faria Lima, classificado como A+, e que possui 14 mil m² de estoque.

Histórico Vila Olímpia A+/A



6. METODOLOGIA EMPREGADA

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

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

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

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

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

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

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

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

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

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

METODOLOGIA APLICADA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

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

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

Fator oferta

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

Fator localização

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

Fator padrão

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

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

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

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

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

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

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

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	116,13	136,62	157,11

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

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 136,62
A = Área privativa (m²)	9.707,92 m²
V = Valor Total	R\$ 1.326.296,03
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 1.326.000,00
A = Área BOMA (m²)	10.368,45 m²
Vu = Valor Unitário (R\$/m² Área BOMA (m²))	R\$ 127,89

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

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

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

Torre / Conjunto	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
7º andar	B2W	01/06/18	01/06/20	01/06/23	162.861,84	108,00
81 e 83	Mercado Bitcoin	31/10/17	30/06/21	30/06/23	81.179,28	108,00
91 e 93	Louis Vuitton	03/07/14	31/01/23	31/01/32	102.456,75	136,31
92 e 94	B2W	11/06/18	31/03/21	31/03/28	81.682,56	108,00
101	RTSC	19/07/21	-	31/08/26	48.657,75	129,41
103	ABBI	01/12/14	31/05/20	30/11/24	47.354,58	126,00
111	ABN AMRO	01/02/21	-	31/01/26	49.840,27	121,94
112	Hugo Boss	01/11/22	-	30/11/27	48.569,43	118,15
113 e 114	Kearney Brasil	01/02/21	-	31/06/26	94.748,89	115,57
121 e 123	Indeed	29/02/20	28/02/20	28/02/28	158.832,72	199,67
122 e 124	Care Plus Clinic	06/12/19	31/12/22	05/12/27	111.637,30	138,52

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$127,89/m² de área BOMA, de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme informação do cliente, as partes têm direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.

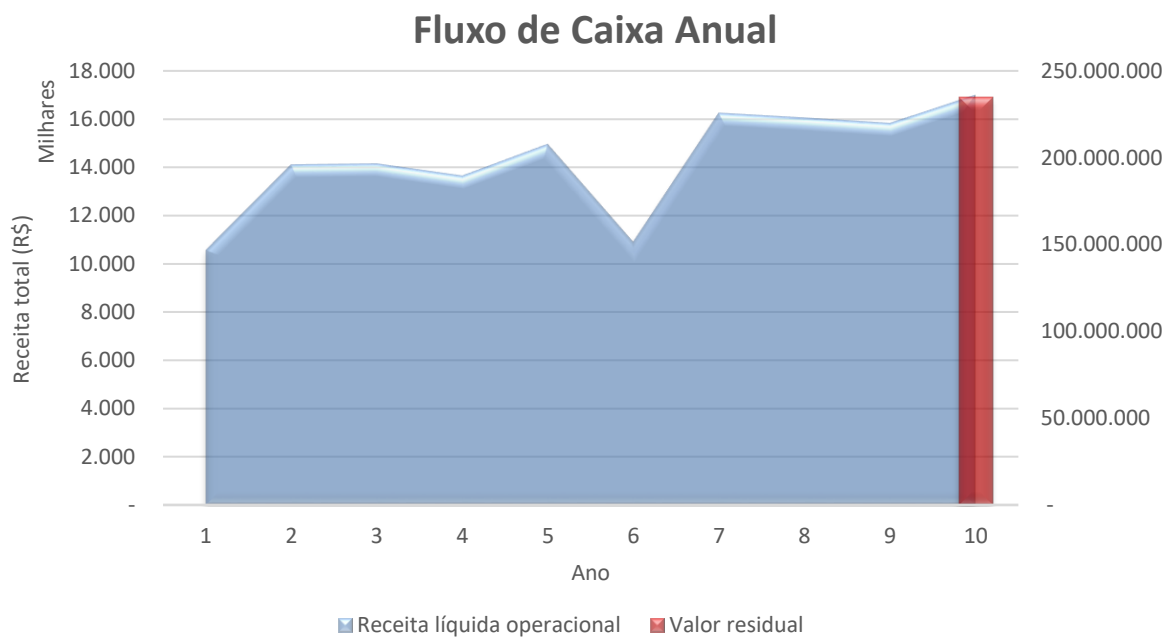
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** as áreas vagas serão absorvidas a partir da 4 meses após o início do fluxo.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos a probabilidade de 50% dos locatários atuais permanecerem no imóvel após o término do contrato, portanto, estimamos 2 meses de vacância.
- **Carência inicial:** 2 meses para os espaços vagos.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos a probabilidade de 50% dos locatários atuais permanecerem no imóvel após o término do contrato, portanto, estimamos 2 meses de vacância.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 3% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda potencial após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 2% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 14,00/m² de área BOMA, considerado apenas em meses de vacância (conforme SiiLA).
- **IPTU:** R\$ 15,00/m² de área BOMA, considerado apenas em meses de vacância (conforme SiiLA).
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,25% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 7,75% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 202.670.000,00	Duzentos E Dois Milhões, Seiscentos E Setenta Mil Reais
-------------------------------	-----------------------	---------------------------	--

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



Vila Olímpia Corporate - Torre B													
	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas			11.524.454	14.352.252	14.418.817	14.176.805	15.235.695	12.385.207	16.497.635	16.377.592	16.358.634	17.476.473	148.803.562
Receita de Locação Corrigida			12.489.327	14.352.252	14.520.802	14.625.273	15.235.695	14.323.053	16.497.635	16.495.819	16.817.617	17.788.242	153.145.714
Desconto de locação			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência			(964.874)	-	(101.984)	(448.468)	-	(1.937.846)	-	(118.228)	(458.983)	(311.770)	(4.342.152)
Receita de aluguel mínimo garantido			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas			(954.592)	(237.082)	(266.509)	(526.586)	(275.582)	(1.472.169)	(247.465)	(325.689)	(534.492)	(489.291)	(5.329.457)
Comissão de locação			(482.437)	-	(50.992)	(224.234)	-	(968.923)	-	(59.114)	(199.034)	(186.342)	(2.171.076)
Condomínio			(147.978)	(10.523)	-	(44.927)	(22.712)	(160.277)	-	(10.523)	(44.927)	(21.046)	(462.914)
IPTU			(158.548)	(11.275)	-	(48.137)	(24.334)	(171.725)	-	(11.275)	(48.137)	(22.550)	(495.980)
Inadimplência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA			(110.420)	(143.523)	(143.678)	(139.526)	(152.357)	(114.163)	(164.976)	(163.185)	(161.596)	(172.901)	(1.466.325)
Gestão de contrato			(55.210)	(71.761)	(71.839)	(69.763)	(76.178)	(57.081)	(82.488)	(81.592)	(80.798)	(86.451)	(733.162)
Capex / Investimentos			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita líquida operacional			10.569.861	14.115.170	14.152.308	13.650.218	14.960.113	10.913.038	16.250.170	16.051.903	15.824.142	16.987.182	143.474.105
Valor de Venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	239.445.625	239.445.625
Comissão de venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.788.912)	(4.788.912)
Valor residual			-	-	-	-	-	-	-	-	-	234.656.712	234.656.712
VPL (Valor Presente Líquido)			(202.667.178)										
Fluxo de caixa			10.569.861	14.115.170	14.152.308	13.650.218	14.960.113	10.913.038	16.250.170	16.051.903	15.824.142	251.643.894	378.130.818
Fluxo de caixa acumulado			10.569.861	24.685.031	38.837.339	52.487.557	67.447.670	78.360.708	94.610.878	110.662.781	126.486.923	378.130.818	378.130.818

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

Análise de sensibilidade

	Limites de sensibilidade		Escala	Variação
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%
Taxa de desconto (%a.a.)	-2,00%	2,00%	0,50%	0,0%
Taxa de capitalização (%a.a)	-2,00%	2,00%	0,50%	0,0%

Taxa de desconto	Valor de locação - Consolidado									
		102,31	108,71	115,10	121,50	127,89	134,28	140,68	147,07	153,47
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
6,25%	-2,00%	188.579.309	200.173.588	211.245.497	222.317.407	233.389.316	244.461.225	255.533.134	266.605.044	277.676.953
6,75%	-1,50%	182.012.258	193.173.920	203.837.171	214.500.421	225.163.672	235.826.922	246.490.173	257.153.424	267.816.674
7,25%	-1,00%	175.745.086	186.494.126	196.767.509	207.040.892	217.314.275	227.587.658	237.861.041	248.134.424	258.407.807
7,75%	-0,50%	169.762.227	180.117.597	190.018.926	199.920.256	209.821.585	219.722.915	229.624.244	239.525.574	249.426.904
8,25%	0,00%	164.049.003	174.028.671	183.574.840	193.121.009	202.667.178	212.213.347	221.759.516	231.305.685	240.851.854
8,75%	0,50%	158.591.569	168.212.577	177.419.609	186.626.641	195.833.674	205.040.706	214.247.738	223.454.771	232.661.803
9,25%	1,00%	153.376.862	162.655.376	171.538.476	180.421.576	189.304.676	198.187.775	207.070.875	215.953.975	224.837.075
9,75%	1,50%	148.392.554	157.343.916	165.917.514	174.491.111	183.064.709	191.638.307	200.211.904	208.785.502	217.359.099
10,25%	2,00%	143.627.004	152.265.777	160.543.573	168.821.368	177.099.164	185.376.959	193.654.755	201.932.550	210.210.345

Taxa de desconto	Taxa de capitalização (%a.a)									
		5,75%	6,25%	6,75%	7,25%	7,75%	8,25%	8,75%	9,25%	9,75%
		-2,00%	-1,50%	-1,00%	-0,50%	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%
6,25%	-2,00%	236.001.162	235.338.257	234.682.048	234.032.434	233.389.316	232.752.597	232.122.183	231.497.979	230.879.895
6,75%	-1,50%	227.655.729	227.023.227	226.397.114	225.777.294	225.163.672	224.556.155	223.954.654	223.359.078	222.769.342
7,25%	-1,00%	219.692.560	219.088.934	218.491.406	217.899.883	217.314.275	216.734.494	216.160.454	215.592.069	215.029.256
7,75%	-0,50%	212.091.785	211.515.592	210.945.220	210.380.579	209.821.585	209.268.153	208.720.201	208.177.647	207.640.413
8,25%	0,00%	204.834.672	204.284.546	203.739.978	203.200.882	202.667.178	202.138.784	201.615.621	201.097.613	200.584.684
8,75%	0,50%	197.903.549	197.378.200	196.858.157	196.343.341	195.833.674	195.329.077	194.829.476	194.334.798	193.844.970
9,25%	1,00%	191.281.748	190.779.953	190.283.226	189.791.492	189.304.676	188.822.703	188.345.502	187.873.003	187.405.136
9,75%	1,50%	184.953.533	184.474.136	183.999.582	183.529.796	183.064.709	182.604.249	182.148.349	181.696.939	181.249.956
10,25%	2,00%	178.904.055	178.445.960	177.992.494	177.543.584	177.099.164	176.659.166	176.223.524	175.792.174	175.365.053

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 202.670.000,00	Duzentos E Dois Milhões, Seiscentos E Setenta Mil Reais
-----------------------------------	-----------------------	---------------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

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



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

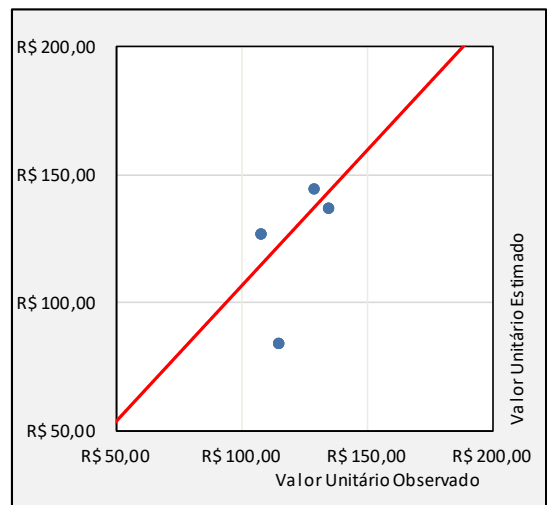
Item	Endereço	Edifício	Conjunto / Andar	Índice Fiscal	Áreas		Construções				Contato
					Área BOMA (m²)	Área privativa (m²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	
Aval.	Rua Fidêncio Ramos, 302	Vila Olímpia Corporate - Torre B	-	5.036	8.000,00 m²	9.707,92 m²	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	-
1	Alameda Vicente Pinzón, 51	Central Vila Olímpia	1301	6.758	620,00 m²	604,77 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo (-)	Siila
2	Alameda Vicente Pinzón, 51	Central Vila Olímpia	1002	6.758	580,40 m²	566,14 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo (-)	Siila
3	Rua Olimpiadas, 205	Continental Square Faria Lima	134	3.802	501,47 m²	432,30 m²	20 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	Siila
4	Rua Olimpiadas, 205	Continental Square Faria Lima	71	3.802	533,60 m²	460,00 m²	20 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	Siila
5	Rua Olimpiadas, 205	Continental Square Faria Lima	72	3.802	533,60 m²	460,00 m²	20 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	Siila
6	Rua Funchal, 418	E-Tower	3001	5.493	n/i	533,02 m²	15 anos	50 anos	c - regular	escritório luxo (-)	Siila
7	Rua Funchal, 418	E-Tower	2501	5.493	n/i	533,02 m²	15 anos	50 anos	c - regular	escritório luxo (-)	Siila
8	Rua Funchal, 418	E-Tower	2401	5.493	n/i	533,02 m²	15 anos	50 anos	c - regular	escritório luxo (-)	Siila
9	Rua Fidêncio Ramos, 308	Vila Olímpia Corporate - Torre A	121	5.036	402,48 m²	376,85 m²	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	Siila
10	Rua Fidêncio Ramos, 308	Vila Olímpia Corporate - Torre A	122	5.036	406,05 m²	380,19 m²	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	Siila
11	Rua Fidêncio Ramos, 308	Vila Olímpia Corporate - Torre A	123	5.036	402,48 m²	376,85 m²	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	Siila

Cálculo

Item	Área privativa (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	604,77 m²	R\$ 86.802,64	0,90	R\$ 129,18/m²	0,949	1,036	0,957	0,941	R\$ 121,56/m²
2	566,14 m²	R\$ 81.258,07	0,90	R\$ 129,18/m²	0,949	1,036	0,957	0,941	R\$ 121,56/m²
3	432,30 m²	R\$ 55.161,48	0,90	R\$ 114,84/m²	1,065	1,247	1,147	1,459	R\$ 167,57/m²
4	460,00 m²	R\$ 58.696,00	0,90	R\$ 114,84/m²	1,065	1,247	1,147	1,459	R\$ 167,57/m²
5	460,00 m²	R\$ 58.696,00	0,90	R\$ 114,84/m²	1,065	1,247	1,147	1,459	R\$ 167,57/m²
6	533,02 m²	R\$ 63.962,40	0,90	R\$ 108,00/m²	0,983	1,036	1,071	1,090	R\$ 117,76/m²
7	533,02 m²	R\$ 63.962,40	0,90	R\$ 108,00/m²	0,983	1,036	1,071	1,090	R\$ 117,76/m²
8	533,02 m²	R\$ 63.962,40	0,90	R\$ 108,00/m²	0,983	1,036	1,071	1,090	R\$ 117,76/m²
9	376,85 m²	R\$ 56.346,61	0,90	R\$ 134,57/m²	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 134,57/m²
10	380,19 m²	R\$ 56.846,01	0,90	R\$ 134,57/m²	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 134,57/m²
11	376,85 m²	R\$ 56.346,61	0,90	R\$ 134,57/m²	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 134,57/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	11	Área privativa (m²)	9.707,92 m²
Graus de liberdade:	10	Idade:	10 anos
tc (tabelado):	1,372	Vida útil:	50 anos
Amplitude:	R\$ 17,37/m²	Padrão:	escritório luxo
		Conservação:	b - entre novo e regular
Limite inferior:	R\$ 127,94/m²		
Média:	R\$ 136,62/m²		
Limite superior:	R\$ 145,31/m²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 117,76/m²	Limite inferior (-30%):	R\$ 95,63/m²
Valor máximo:	R\$ 167,57/m²	Média:	R\$ 136,62/m²
		Limite superior (+30%):	R\$ 177,61/m²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbitrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 116,13/m²	R\$ 116,13/m²	
Média:	R\$ 136,62/m²	R\$ 136,62/m²	
Limite superior:	R\$ 157,11/m²	R\$ 157,11/m²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

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

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

Pontuação 10

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

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

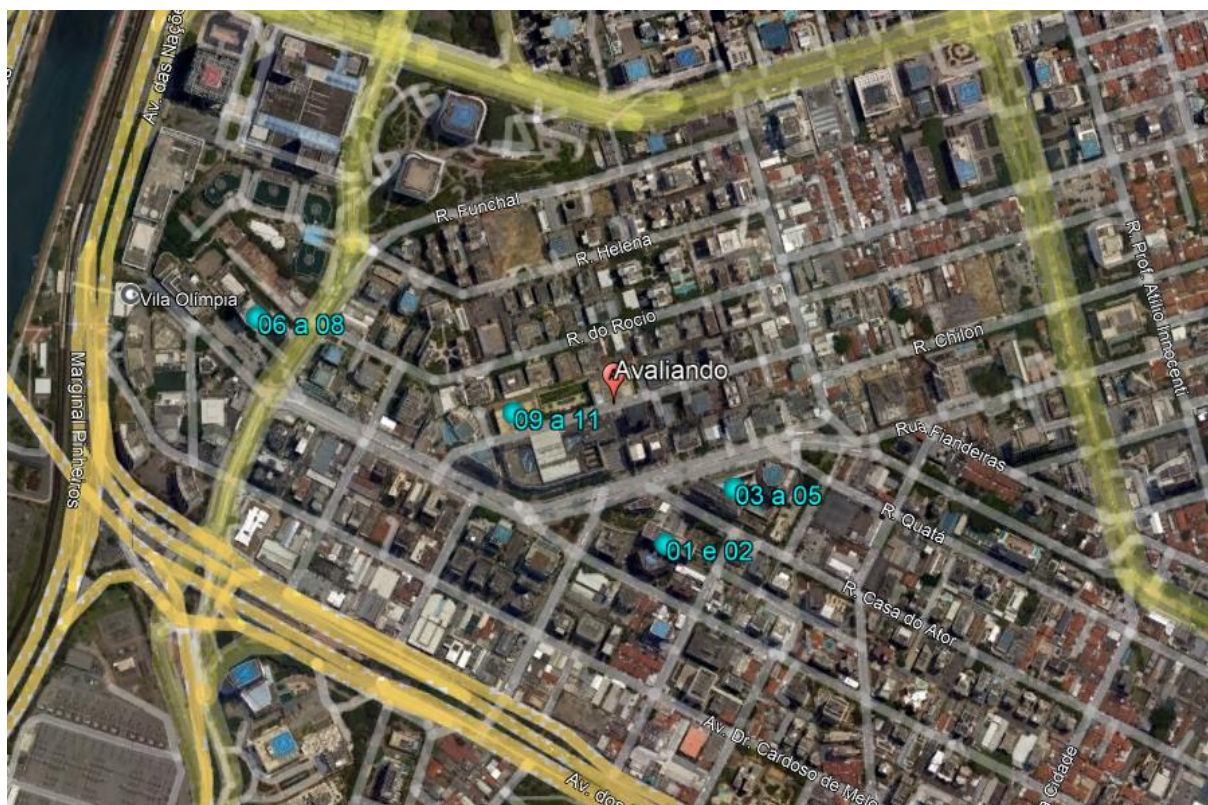
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

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

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

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1 e 2



Elemento 3, 4 e 5



Elemento 6, 7 e 8



Elemento 9, 10 e 11

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Contrato 01																				
Período		Receita								Despesas										
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrigida	Descontos de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional	
jan-23	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fev-23	1	100%	108,00	1,00	108,00	162.862	0	0	0	162.862	0	0	0	0	0	-1.629	-814	-2.443	160.419	
mar-23	2	100%	108,00	1,00	108,00	162.862	0	0	0	162.862	0	0	0	0	0	-1.629	-814	-2.443	160.419	
abr-23	3	100%	108,00	1,00	108,00	162.862	0	0	0	162.862	0	0	0	0	0	-1.629	-814	-2.443	160.419	
mai-23	4	100%	108,00	1,00	108,00	162.862	0	0	0	162.862	0	0	0	0	0	-1.629	-814	-2.443	160.419	
jun-23	5	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
jul-23	6	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-21.112	-22.620	0	0	0	-43.731	-43.731	
ago-23	7	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-21.112	-22.620	0	0	0	-43.731	-43.731	
set-23	8	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	-192.856	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
out-23	9	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	-192.856	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
nov-23	10	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	-192.856	0	0	0	0	0	0	0	-192.856	0
dez-23	11	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
jan-24	12	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
fev-24	13	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
mar-24	14	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
abr-24	15	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
mai-24	16	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
jun-24	17	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
jul-24	18	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
ago-24	19	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
set-24	20	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
out-24	21	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
nov-24	22	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
dez-24	23	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
jan-25	24	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
fev-25	25	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
mar-25	26	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
abr-25	27	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
mai-25	28	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
jun-25	29	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
jul-25	30	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
ago-25	31	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
set-25	32	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
out-25	33	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
nov-25	34	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
dez-25	35	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
jan-26	36	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
fev-26	37	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
mar-26	38	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
abr-26	39	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
mai-26	40	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
jun-26	41	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
jul-26	42	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
ago-26	43	100%	127,89	1,00	127,89	192.856	0	0	0	192.856	0	0	0	0	0	-1.929	-964	-2.893	189.963	
set-26	44	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
out-26	45	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
nov-26	46	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
dez-26	47	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
jan-27	48	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
fev-27	49	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
mar-27	50	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
abr-27	51	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
mai-27	52	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
jun-27	53	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
jul-27	54	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
ago-27	55	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
set-27	56	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
out-27	57	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
nov-27	58	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
dez-27	59	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
jan-28	60	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
fev-28	61	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
mar-28	62	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
abr-28	63	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
mai-28	64	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
jun-28	65	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	
jul-28	66	100%	127,89	1,09	139,75	210.738	0	0	0	210.738	0	0	0	0	0	-2.107	-1.054	-3.161	207.577	

Contrato 02																			
Período		Receita										Despesas							
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Descontos de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jan-23	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fev-23	1	100%	108,00	1,00	108,00	81.179	0	0	0	81.179	0	0	0	0	0	-812	-406	-1.218	79.962
mar-23	2	100%	108,00	1,00	108,00	81.179	0	0	0	81.179	0	0	0	0	0	-812	-406	-1.218	79.962
abr-23	3	100%	108,00	1,00	108,00	81.179	0	0	0	81.179	0	0	0	0	0	-812	-406	-1.218	79.962
mai-23	4	100%	108,00	1,00	108,00	81.179	0	0	0	81.179	0	0	0	0	0	-812	-406	-1.218	79.962
jun-23	5	100%	108,00	1,00	108,00	81.179	0	0	0	81.179	0	0	0	0	0	-812	-406	-1.218	79.962
jul-23	6	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-10.523	-11.275	0	0	0	-21.798	-21.798
ago-23	7	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-10.523	-11.275	0	0	0	-21.798	-21.798
set-23	8	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	-96.130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
out-23	9	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	-96.130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nov-23	10	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	-96.130	0	0	0	0	0	0	-96.130	0
dez-23	11	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
jan-24	12	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
fev-24	13	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
mar-24	14	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
abr-24	15	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
mai-24	16	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
jun-24	17	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
jul-24	18	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
ago-24	19	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
set-24	20	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
out-24	21	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
nov-24	22	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
dez-24	23	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
jan-25	24	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
fev-25	25	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
mar-25	26	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
abr-25	27	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
mai-25	28	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
jun-25	29	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
jul-25	30	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
ago-25	31	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
set-25	32	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
out-25	33	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
nov-25	34	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
dez-25	35	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
jan-26	36	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
fev-26	37	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
mar-26	38	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
abr-26	39	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
mai-26	40	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
jun-26	41	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
jul-26	42	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
ago-26	43	100%	127,89	1,00	127,89	96.130	0	0	0	96.130	0	0	0	0	0	-961	-481	-1.442	94.688
set-26	44	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
out-26	45	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
nov-26	46	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
dez-26	47	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
jan-27	48	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
fev-27	49	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
mar-27	50	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
abr-27	51	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
mai-27	52	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
jun-27	53	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
jul-27	54	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
ago-27	55	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
set-27	56	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
out-27	57	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
nov-27	58	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
dez-27	59	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
jan-28	60	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
fev-28	61	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
mar-28	62	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
abr-28	63	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
mai-28	64	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
jun-28	65	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
jul-28	66	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
ago-28	67	100%	127,89	1,09	139,75	105,044	0	0	0	105,044	0	0	0	0	0	-1,050	-525	-1,576	103,468
set-28	68	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-10.523	-11.275	0	0	0	-21.798	-21.798
out-28	69	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-10.523	-11.275	0	0	0	-21.798	-21.798
nov-28	70	100%	127,89	1,16	148,26	111.441	0	-111.441	0	0									

Contrato 03																			
										Despesas									
Ano	Mês	%ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Descontos de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jan-23	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fev-23	1	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
mar-23	2	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
abr-23	3	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
mai-23	4	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
jun-23	5	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
jul-23	6	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
ago-23	7	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
set-23	8	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
out-23	9	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
nov-23	10	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
dez-23	11	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
jan-24	12	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
fev-24	13	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
mar-24	14	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
abr-24	15	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
mai-24	16	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
jun-24	17	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
jul-24	18	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
ago-24	19	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
set-24	20	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
out-24	21	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
nov-24	22	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
dez-24	23	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
jan-25	24	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
fev-25	25	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
mar-25	26	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
abr-25	27	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
mai-25	28	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
jun-25	29	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
jul-25	30	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
ago-25	31	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
set-25	32	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
out-25	33	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
nov-25	34	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
dez-25	35	100%	136,31	1,00	136,31	102,457	0	0	0	102,457	0	0	0	0	0	-1,025	-512	-1,537	100,920
jan-26	36	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
fev-26	37	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
mar-26	38	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
abr-26	39	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
mai-26	40	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
jun-26	41	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
jul-26	42	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
ago-26	43	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
set-26	44	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
out-26	45	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
nov-26	46	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
dez-26	47	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
jan-27	48	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
fev-27	49	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
mar-27	50	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
abr-27	51	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
mai-27	52	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
jun-27	53	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
jul-27	54	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
ago-27	55	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
set-27	56	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
out-27	57	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
nov-27	58	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
dez-27	59	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
jan-28	60	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
fev-28	61	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
mar-28	62	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
abr-28	63	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
mai-28	64	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
jun-28	65	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
jul-28	66	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
ago-28	67	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
set-28	68	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
out-28	69	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
nov-28	70	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0	0	0	101.984	0	0	0	0	0	-1,020	-510	-1,530	100,454
dez-28	71	100%	136,31	1,06	135,68	101.984	0</												

Contrato 04																			
Período		Receita										Despesas							
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Descontos de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jan-23	0	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fev-23	1	100%	108,00	1,00	108,00	81.683	0	0	0	81.683	0	0	0	0	0	-817	-408	-1.225	80.457
mar-23	2	100%	108,00	1,00	108,00	81.683	0	0	0	81.683	0	0	0	0	0	-817	-408	-1.225	80.457
abr-23	3	100%	108,00	1,00	108,00	81.683	0	0	0	81.683	0	0	0	0	0	-817	-408	-1.225	80.457
mai-23	4	100%	108,00	1,00	108,00	81.683	0	0	0	81.683	0	0	0	0	0	-817	-408	-1.225	80.457
jun-23	5	100%	108,00	1,00	108,00	81.683	0	0	0	81.683	0	0	0	0	0	-817	-408	-1.225	80.457
jul-23	6	100%	108,00	1,00	108,00	81.683	0	0	0	81.683	0	0	0	0	0	-817	-408	-1.225	80.457
ago-23	7	100%	108,00	1,00	108,00	81.683	0	0	0	81.683	0	0	0	0	0	-817	-408	-1.225	80.457
set-23	8	100%	108,00	1,00	108,00	81.683	0	0	0	81.683	0	0	0	0	0	-817	-408	-1.225	80.457
out-23	9	100%	108,00	1,00	108,00	81.683	0	0	0	81.683	0	0	0	0	0	-817	-408	-1.225	80.457
nov-23	10	100%	108,00	1,00	108,00	81.683	0	0	0	81.683	0	0	0	0	0	-817	-408	-1.225	80.457
dez-23	11	100%	108,00	1,00	108,00	81.683	0	0	0	81.683	0	0	0	0	0	-817	-408	-1.225	80.457
jan-24	12	100%	108,00	1,00	108,00	81.683	0	0	0	81.683	0	0	0	0	0	-817	-408	-1.225	80.457
fev-24	13	100%	108,00	1,00	108,00	81.683	0	0	0	81.683	0	0	0	0	0	-817	-408	-1.225	80.457
mar-24	14	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
abr-24	15	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
mai-24	16	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
jun-24	17	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
jul-24	18	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
ago-24	19	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
set-24	20	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
out-24	21	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
nov-24	22	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
dez-24	23	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
jan-25	24	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
fev-25	25	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
mar-25	26	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
abr-25	27	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
mai-25	28	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
jun-25	29	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
jul-25	30	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
ago-25	31	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
set-25	32	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
out-25	33	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
nov-25	34	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
dez-25	35	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
jan-26	36	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
fev-26	37	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
mar-26	38	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
abr-26	39	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
mai-26	40	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
jun-26	41	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
jul-26	42	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
ago-26	43	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
set-26	44	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
out-26	45	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
nov-26	46	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
dez-26	47	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
jan-27	48	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
fev-27	49	100%	127,89	1,03	131,73	99.628	0	0	0	99.628	0	0	0	0	0	-996	-498	-1.494	98.133
mar-27	50	100%	127,89	1,13	143,94	108.866	0	0	0	108.866	0	0	0	0	0	-1.089	-544	-1.633	107.233
abr-27	51	100%	127,89	1,13	143,94	108.866	0	0	0	108.866	0	0	0	0	0	-1.089	-544	-1.633	107.233
mai-27	52	100%	127,89	1,13	143,94	108.866	0	0	0	108.866	0	0	0	0	0	-1.089	-544	-1.633	107.233
jun-27	53	100%	127,89	1,13	143,94	108.866	0	0	0	108.866	0	0	0	0	0	-1.089	-544	-1.633	107.233
jul-27	54	100%	127,89	1,13	143,94	108.866	0	0	0	108.866	0	0	0	0	0	-1.089	-544	-1.633	107.233
ago-27	55	100%	127,89	1,13	143,94	108.866	0	0	0	108.866	0	0	0	0	0	-1.089	-544	-1.633	107.233
set-27	56	100%	127,89	1,13	143,94	108.866	0	0	0	108.866	0	0	0	0	0	-1.089	-544	-1.633	107.233
out-27	57	100%	127,89	1,13	143,94	108.866	0	0	0	108.866	0	0	0	0	0	-1.089	-544	-1.633	107.233
nov-27	58	100%	127,89	1,13	143,94	108.866	0	0	0	108.866	0	0	0	0	0	-1.089	-544	-1.633	107.233
dez-27	59	100%	127,89	1,13	143,94	108.866	0	0	0	108.866	0	0	0	0	0	-1.089	-544	-1.633	107.233
jan-28	60	100%	127,89	1,13	143,94	108.866	0	0	0	108.866	0	0	0	0	0	-1.089	-544	-1.633	107.233
fev-28	61	100%	127,89	1,13	143,94	108.866	0	0	0	108.866	0	0	0	0	0	-1.089	-544	-1.633	107.233
mar-28	62	100%	127,89	1,13	143,94	108.866	0	0	0	108.866	0	0	0	0	0	-1.089	-544	-1.633	107.233
abr-28	63	0%	127,89	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-10.588	-11.345	0	0	0	-21.933	-21.933
mai-28	64	0%	127,89	0,00	0,00	0	0	0	0	-10.588	0	-11.345	0	0	0	0	0	-21.933	-21.933
jun-28	65	100%	127,89	1,16	148,26	112.132	0	-112.132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jul-28	66	100%	127,89	1,16	148,26	112.132	0	-112.132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ago-28	67	100%	127,89	1,16	148,26	112.132	0	0	0	112.132	-112.132	0	0	0	0	0	0	112.132	0
set-28	68	100%	127,89	1,16	148,26	112.132	0	0	0	112.132	0	0	0	0	-1.121	-561	-1.682	110.450	110.450
out-28	69	100%	127,89	1,16	148,26	112.132	0	0	0	112.132	0	0	0	0	-1.121	-561	-1.682	110.450	110.450
nov-28	70	100%	127,89	1,16	148,26	112.132	0	0	0	112.132	0	0							

Contrato 05																			
Período		Receita										Despesas							
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Descontos de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jan-23	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fev-23	1	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
mar-23	2	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
abr-23	3	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
mai-23	4	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
jun-23	5	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
jul-23	6	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
ago-23	7	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
set-23	8	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
out-23	9	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
nov-23	10	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
dez-23	11	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
jan-24	12	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
fev-24	13	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
mar-24	14	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
abr-24	15	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
mai-24	16	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
jun-24	17	100%	129,41	1,00	129,41	48.658	0	0	0	48.658	0	0	0	0	0	-487	-243	-730	47.928
jul-24	18	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
ago-24	19	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
set-24	20	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
out-24	21	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
nov-24	22	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
dez-24	23	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
jan-25	24	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
fev-25	25	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
mar-25	26	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
abr-25	27	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
mai-25	28	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
jun-25	29	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
jul-25	30	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
ago-25	31	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
set-25	32	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
out-25	33	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
nov-25	34	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
dez-25	35	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
jan-26	36	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
fev-26	37	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
mar-26	38	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
abr-26	39	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
mai-26	40	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
jun-26	41	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
jul-26	42	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
ago-26	43	100%	127,89	1,03	131,73	49.529	0	0	0	49.529	0	0	0	0	0	-495	-248	-743	48.786
set-26	44	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-5.264	-5.640	0	0	-10.904	-10.904	-10.904
out-26	45	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-5.264	-5.640	0	0	-10.904	-10.904	-10.904
nov-26	46	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	-52.546	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-26	47	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	-52.546	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jan-27	48	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	-52.546	0	0	0	0	0	0	-52.546	0
fev-27	49	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
mar-27	50	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
abr-27	51	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
mai-27	52	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
jun-27	53	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
jul-27	54	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
ago-27	55	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
set-27	56	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
out-27	57	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
nov-27	58	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
dez-27	59	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
jan-28	60	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
fev-28	61	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
mar-28	62	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
abr-28	63	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
mai-28	64	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
jun-28	65	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
jul-28	66	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
ago-28	67	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
set-28	68	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
out-28	69	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
nov-28	70	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
dez-28	71	100%	127,89	1,09	139,75	52.546	0	0	0	52.546	0	0	0	0	0	-525	-263	-788	51.757
jan-29																			

Contrato 06																				
Período		Receita										Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Descontos de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional	
jan-23	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
fev-23	1	100%	126,00	1,00	126,00	47.355	0	0	0	47.355	0	0	0	0	0	-474	-237	-710	46.644	
mar-23	2	100%	126,00	1,00	126,00	47.355	0	0	0	47.355	0	0	0	0	0	-474	-237	-710	46.644	
abr-23	3	100%	126,00	1,00	126,00	47.355	0	0	0	47.355	0	0	0	0	0	-474	-237	-710	46.644	
mai-23	4	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
jun-23	5	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
jul-23	6	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
ago-23	7	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
set-23	8	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
out-23	9	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
nov-23	10	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
dez-23	11	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
jan-24	12	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
fev-24	13	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
mar-24	14	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
abr-24	15	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
mai-24	16	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
jun-24	17	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
jul-24	18	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
ago-24	19	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
set-24	20	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
out-24	21	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
nov-24	22	100%	127,89	1,00	127,89	48.065	0	0	0	48.065	0	0	0	0	0	-481	-240	-721	47.344	
dez-24	23	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-5.262	-5.637	0	0	0	-10.899	-10.899	
jan-25	24	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-5.262	-5.637	0	0	0	-10.899	-10.899	
fev-25	25	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	-50.992	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mar-25	26	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	-50.992	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
abr-25	27	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	-50.992	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-50.992	0	
mai-25	28	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
jun-25	29	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
jul-25	30	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
ago-25	31	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
set-25	32	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
out-25	33	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
nov-25	34	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
dez-25	35	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
jan-26	36	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
fev-26	37	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
mar-26	38	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
abr-26	39	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
mai-26	40	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
jun-26	41	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
jul-26	42	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
ago-26	43	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
set-26	44	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
out-26	45	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
nov-26	46	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
dez-26	47	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
jan-27	48	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
fev-27	49	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
mar-27	50	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
abr-27	51	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
mai-27	52	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
jun-27	53	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
jul-27	54	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
ago-27	55	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
set-27	56	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
out-27	57	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
nov-27	58	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
dez-27	59	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
jan-28	60	100%	127,89	1,06	135,68	50.992	0	0	0	50.992	0	0	0	0	0	-510	-255	-765	50.227	
fev-28	61	100%	127,89	1,16	148,26	55.720	0	0	0	55.720	0	0	0	0	0	-557	-279	-836	54.885	
mar-28	62	100%	127,89	1,16	148,26	55.720	0	0	0	55.720	0	0	0	0	0	-557	-279	-836	54.885	
abr-28	63	100%	127,89	1,16	148,26	55.720	0	0	0	55.720	0	0	0	0	0	-557	-279	-836	54.885	
mai-28	64	100%	127,89	1,16	148,26	55.720	0	0	0	55.720	0	0	0	0	0	-557	-279	-836	54.885	
jun-28	65	100%	127,89	1,16	148,26	55.720	0	0	0	55.720	0	0	0	0	0	-557	-279	-836	54.885	
jul-28	66	100%	127,89	1,16	148,26	55.720	0	0	0	55.720	0	0	0	0	0	-557	-279	-836	54.885	
ago-28	67	100%	127,89	1,16	148,26	55.720	0	0	0	55.720	0	0	0	0	0	-557	-279	-836	54.885	
set-28	68	100%	127,89	1,16	148,26	55.720	0	0	0	55.720	0	0	0	0	0	-557	-279	-836	54.885	
out-28	69	100%	127,89	1,16	148,26	55.720	0	0	0	55.720	0	0	0	0	0	-557	-279	-836	54.885	
nov-28	70	100%	127,89	1,16	148,26	55.720	0	0	0	55.720	0	0	0	0	0	-557	-279	-836	54.885	
dez-28	71	100%	127,89	1,16	148,26	55.720	0	0	0	55.720	0	0	0	0	0	-557	-279	-836	54.885	

Contrato 07																			
Período		Receita										Despesas							
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Descontos de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jan-23	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fev-23	1	100%	121,94	1,00	121,94	49.840	0	0	0	49.840	0	0	0	0	0	-498	-249	-748	49.093
mar-23	2	100%	121,94	1,00	121,94	49.840	0	0	0	49.840	0	0	0	0	0	-498	-249	-748	49.093
abr-23	3	100%	121,94	1,00	121,94	49.840	0	0	0	49.840	0	0	0	0	0	-498	-249	-748	49.093
mai-23	4	100%	121,94	1,00	121,94	49.840	0	0	0	49.840	0	0	0	0	0	-498	-249	-748	49.093
jun-23	5	100%	121,94	1,00	121,94	49.840	0	0	0	49.840	0	0	0	0	0	-498	-249	-748	49.093
jul-23	6	100%	121,94	1,00	121,94	49.840	0	0	0	49.840	0	0	0	0	0	-498	-249	-748	49.093
ago-23	7	100%	121,94	1,00	121,94	49.840	0	0	0	49.840	0	0	0	0	0	-498	-249	-748	49.093
set-23	8	100%	121,94	1,00	121,94	49.840	0	0	0	49.840	0	0	0	0	0	-498	-249	-748	49.093
out-23	9	100%	121,94	1,00	121,94	49.840	0	0	0	49.840	0	0	0	0	0	-498	-249	-748	49.093
nov-23	10	100%	121,94	1,00	121,94	49.840	0	0	0	49.840	0	0	0	0	0	-498	-249	-748	49.093
dez-23	11	100%	121,94	1,00	121,94	49.840	0	0	0	49.840	0	0	0	0	0	-498	-249	-748	49.093
jan-24	12	100%	121,94	1,00	121,94	49.840	0	0	0	49.840	0	0	0	0	0	-498	-249	-748	49.093
fev-24	13	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
mar-24	14	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
abr-24	15	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
mai-24	16	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
jun-24	17	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
jul-24	18	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
ago-24	19	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
set-24	20	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
out-24	21	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
nov-24	22	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
dez-24	23	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
jan-25	24	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
fev-25	25	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
mar-25	26	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
abr-25	27	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
mai-25	28	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
jun-25	29	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
jul-25	30	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
ago-25	31	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
set-25	32	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
out-25	33	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
nov-25	34	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
dez-25	35	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
jan-26	36	100%	127,89	1,03	131,73	53.842	0	0	0	53.842	0	0	0	0	0	-538	-269	-808	53.034
fev-26	37	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	-5.722	0	-4.131	-6.131	0	0	0	-11.853	-11.853
mar-26	38	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-5.722	-6.131	0	0	0	-11.853	-11.853
abr-26	39	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	-57.121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mai-26	40	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	-57.121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-57.121	0
jun-26	41	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	-57.121	0	0	0	0	0	0	0	0
jul-26	42	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
ago-26	43	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
set-26	44	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
out-26	45	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
nov-26	46	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
dez-26	47	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
jan-27	48	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
fev-27	49	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
mar-27	50	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
abr-27	51	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
mai-27	52	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
jun-27	53	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
jul-27	54	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
ago-27	55	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
set-27	56	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
out-27	57	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
nov-27	58	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
dez-27	59	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
jan-28	60	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
fev-28	61	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
mar-28	62	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
abr-28	63	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
mai-28	64	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
jun-28	65	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
jul-28	66	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
ago-28	67	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
set-28	68	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
out-28	69	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
nov-28	70	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
dez-28	71	100%	127,89	1,09	139,75	57.121	0	0	0	57.121	0	0	0	0	0	-571	-286	-857	56.264
jan																			

Contrato 08																				
Período		Receita										Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Descontos de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional	
jan-23	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
fev-23	1	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
mar-23	2	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
abr-23	3	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
mai-23	4	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
jun-23	5	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
jul-23	6	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
ago-23	7	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
set-23	8	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
out-23	9	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
nov-23	10	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
dez-23	11	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
jan-24	12	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
fev-24	13	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
mar-24	14	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
abr-24	15	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
mai-24	16	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
jun-24	17	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
jul-24	18	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
ago-24	19	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
set-24	20	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
out-24	21	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
nov-24	22	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
dez-24	23	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
jan-25	24	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
fev-25	25	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
mar-25	26	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
abr-25	27	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
mai-25	28	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
jun-25	29	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
jul-25	30	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
ago-25	31	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
set-25	32	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
out-25	33	100%	118,15	1,00	118,15	48.569	0	0	0	48.569	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.841	
nov-25	34	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
dez-25	35	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
jan-26	36	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
fev-26	37	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
mar-26	38	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
abr-26	39	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
mai-26	40	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
jun-26	41	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
jul-26	42	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
ago-26	43	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
set-26	44	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
out-26	45	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
nov-26	46	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
dez-26	47	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
jan-27	48	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
fev-27	49	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
mar-27	50	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
abr-27	51	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
mai-27	52	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
jun-27	53	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
jul-27	54	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
ago-27	55	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
set-27	56	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
out-27	57	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
nov-27	58	100%	127,89	1,06	135,68	55.773	0	0	0	55.773	0	0	0	0	0	-558	-279	-837	54.937	
dez-27	59	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-5.755	-4.166	0	0	0	-11.921	-11.921	
jan-28	60	0%	127,89	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	-5.755	-4.166	0	0	0	-11.921	-11.921	
fev-28	61	100%	127,89	1,16	148,26	60.945	0	-60.945	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mar-28	62	100%	127,89	1,16	148,26	60.945	0	-60.945	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
abr-28	63	100%	127,89	1,16	148,26	60.945	0	0	0	60.945	-60.945	0	0	0	0	0	0	-60.945	0	
mai-28	64	100%	127,89	1,16	148,26	60.945	0	0	0	60.945	0	0	0	0	0	-609	-305	-914	60.031	
jun-28	65	100%	127,89	1,16	148,26	60.945	0	0	0	60.945	0	0	0	0	0	-609	-305	-914	60.031	
jul-28	66	100%	127,89	1,16	148,26	60.945	0	0	0	60.945	0	0	0	0	0	-609	-305	-914	60.031	
ago-28	67	100%	127,89	1,16	148,26	60.945	0	0	0	60.945	0	0	0	0	0	-609	-305	-914	60.031	
set-28	68	100%	127,89	1,16	148,26	60.945	0	0	0	60.945	0	0	0	0	0	-609	-305	-914	60.031	
out-28	69	100%	127,89	1,16	148,26	60.945	0	0	0	60.945	0	0	0	0	0	-609	-305	-914	60.031	
nov-28	70	100%	127,89	1,16	148,26	60.945	0	0	0	60.945	0	0	0	0	0	-609	-305	-914	60.031	
dez-28	71	100%	127,89	1,16	148,26	60.945	0	0	0	60.945	0	0	0	0	0	-609	-305	-914	60.0	

Contrato 09																			
Período		Receita										Despesas							
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Descontos de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jan-23	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fev-23	1	100%	115,57	1,00	115,57	94.749	0	0	0	94.749	0	0	0	0	0	-947	-474	-1.421	93.328
mar-23	2	100%	115,57	1,00	115,57	94.749	0	0	0	94.749	0	0	0	0	0	-947	-474	-1.421	93.328
abr-23	3	100%	115,57	1,00	115,57	94.749	0	0	0	94.749	0	0	0	0	0	-947	-474	-1.421	93.328
mai-23	4	100%	115,57	1,00	115,57	94.749	0	0	0	94.749	0	0	0	0	0	-947	-474	-1.421	93.328
jun-23	5	100%	115,57	1,00	115,57	94.749	0	0	0	94.749	0	0	0	0	0	-947	-474	-1.421	93.328
jul-23	6	100%	115,57	1,00	115,57	94.749	0	0	0	94.749	0	0	0	0	0	-947	-474	-1.421	93.328
ago-23	7	100%	115,57	1,00	115,57	94.749	0	0	0	94.749	0	0	0	0	0	-947	-474	-1.421	93.328
set-23	8	100%	115,57	1,00	115,57	94.749	0	0	0	94.749	0	0	0	0	0	-947	-474	-1.421	93.328
out-23	9	100%	115,57	1,00	115,57	94.749	0	0	0	94.749	0	0	0	0	0	-947	-474	-1.421	93.328
nov-23	10	100%	115,57	1,00	115,57	94.749	0	0	0	94.749	0	0	0	0	0	-947	-474	-1.421	93.328
dez-23	11	100%	115,57	1,00	115,57	94.749	0	0	0	94.749	0	0	0	0	0	-947	-474	-1.421	93.328
jan-24	12	100%	115,57	1,00	115,57	94.749	0	0	0	94.749	0	0	0	0	0	-947	-474	-1.421	93.328
fev-24	13	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
mar-24	14	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
abr-24	15	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
mai-24	16	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
jun-24	17	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
jul-24	18	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
ago-24	19	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
set-24	20	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
out-24	21	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
nov-24	22	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
dez-24	23	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
jan-25	24	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
fev-25	25	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
mar-25	26	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
abr-25	27	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
mai-25	28	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
jun-25	29	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
jul-25	30	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
ago-25	31	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
set-25	32	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
out-25	33	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
nov-25	34	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
dez-25	35	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
jan-26	36	100%	127,89	1,03	131,73	107.991	0	0	0	107.991	0	0	0	0	0	-1.080	-540	-1.620	106.371
fev-26	37	0%	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	-11.477	-12.297	0	0	0	0	0	-23.774	-23.774
mar-26	38	0%	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-11.477	-12.297	0	0	0	-23.774	-23.774
abr-26	39	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	-114.568	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mai-26	40	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	-114.568	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jun-26	41	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	-114.568	0	0	0	0	0	0	-114.568	0
jul-26	42	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
ago-26	43	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
set-26	44	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
out-26	45	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
nov-26	46	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
dez-26	47	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
jan-27	48	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
fev-27	49	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
mar-27	50	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
abr-27	51	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
mai-27	52	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
jun-27	53	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
jul-27	54	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
ago-27	55	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
set-27	56	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
out-27	57	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
nov-27	58	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
dez-27	59	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
jan-28	60	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
fev-28	61	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
mar-28	62	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
abr-28	63	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
mai-28	64	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
jun-28	65	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
jul-28	66	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
ago-28	67	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
set-28	68	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0	0	0	-1.146	-573	-1.719	112.849
out-28	69	100%	127,89	1,09	139,75	114.568	0	0	0	114.568	0	0	0						

Contrato 10																			
Período		Receita										Despesas							
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Descontos de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jan-23	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fev-23	1	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
mar-23	2	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
abr-23	3	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
mai-23	4	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
jun-23	5	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
jul-23	6	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
ago-23	7	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
set-23	8	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
out-23	9	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
nov-23	10	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
dez-23	11	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
jan-24	12	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
fev-24	13	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
mar-24	14	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
abr-24	15	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
mai-24	16	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
jun-24	17	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
jul-24	18	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
ago-24	19	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
set-24	20	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
out-24	21	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
nov-24	22	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
dez-24	23	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
jan-25	24	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
fev-25	25	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
mar-25	26	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
abr-25	27	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
mai-25	28	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
jun-25	29	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
jul-25	30	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
ago-25	31	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
set-25	32	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
out-25	33	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
nov-25	34	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
dez-25	35	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
jan-26	36	100%	127,89	1,00	127,89	101.735	0	0	0	101.735	0	0	0	0	0	-1.017	-509	-1.526	100.209
fev-26	37	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
mar-26	38	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
abr-26	39	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
mai-26	40	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
jun-26	41	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
jul-26	42	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
ago-26	43	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
set-26	44	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
out-26	45	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
nov-26	46	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
dez-26	47	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
jan-27	48	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
fev-27	49	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
mar-27	50	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
abr-27	51	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
mai-27	52	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
jun-27	53	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
jul-27	54	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
ago-27	55	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
set-27	56	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
out-27	57	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
nov-27	58	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
dez-27	59	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
jan-28	60	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0	-1.112	-556	-1.668	109.502
fev-28	61	100%	127,89	1,09	139,75	111.169	0	0	0	111.169	0	0	0	0	0</				

Contrato 11																				
Receita											Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Descontos de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional	
jan-23	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
fev-23	1	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
mar-23	2	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
abr-23	3	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
mai-23	4	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
jun-23	5	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
jul-23	6	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
ago-23	7	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
set-23	8	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
out-23	9	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
nov-23	10	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
dez-23	11	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
jan-24	12	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
fev-24	13	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
mar-24	14	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
abr-24	15	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
mai-24	16	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
jun-24	17	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
jul-24	18	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
ago-24	19	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
set-24	20	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
out-24	21	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
nov-24	22	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
dez-24	23	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
jan-25	24	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
fev-25	25	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
mar-25	26	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
abr-25	27	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
mai-25	28	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
jun-25	29	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
jul-25	30	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
ago-25	31	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
set-25	32	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
out-25	33	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
nov-25	34	100%	139,52	1,00	139,52	111,637	0	0	0	111,637	0	0	0	0	0	-1,116	-558	-1,675	109,963	
dez-25	35	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
jan-26	36	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
fev-26	37	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
mar-26	38	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
abr-26	39	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
mai-26	40	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
jun-26	41	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
jul-26	42	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
ago-26	43	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
set-26	44	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
out-26	45	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
nov-26	46	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
dez-26	47	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
jan-27	48	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
fev-27	49	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
mar-27	50	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
abr-27	51	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
mai-27	52	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
jun-27	53	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
jul-27	54	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
ago-27	55	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
set-27	56	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
out-27	57	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
nov-27	58	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
dez-27	59	100%	127,89	1,06	135,68	108,563	0	0	0	108,563	0	0	0	0	0	-1,086	-543	-1,628	106,935	
jan-28	60	0%	127,89	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-23,204	-23,204	
fev-28	61	0%	127,89	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-23,204	-23,204	
mar-28	62	100%	127,89	1,16																

Vagos Tipo 1																			
Período		Receita										Despesas							
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Descontos de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jan-23	0	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fev-23	1	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-21.177	-22.690	0	0	-43.867	-43.867
mar-23	2	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-21.177	-22.690	0	0	-43.867	-43.867
abr-23	3	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-21.177	-22.690	0	0	-43.867	-43.867
mai-23	4	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	-21.177	-22.690	0	0	-43.867	-43.867
jun-23	5	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	-193.452	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jul-23	6	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	-193.452	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ago-23	7	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	-193.452	0	0	0	0	0	0	-193.452	0
set-23	8	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
out-23	9	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
nov-23	10	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
dez-23	11	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
jan-24	12	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
fev-24	13	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
mar-24	14	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
abr-24	15	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
mai-24	16	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
jun-24	17	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
jul-24	18	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
ago-24	19	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
set-24	20	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
out-24	21	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
nov-24	22	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
dez-24	23	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
jan-25	24	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
fev-25	25	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
mar-25	26	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
abr-25	27	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
mai-25	28	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
jun-25	29	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
jul-25	30	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
ago-25	31	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
set-25	32	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
out-25	33	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
nov-25	34	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
dez-25	35	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
jan-26	36	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
fev-26	37	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
mar-26	38	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
abr-26	39	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
mai-26	40	100%	127,89	1,00	127,89	193.452	0	0	0	193.452	0	0	0	0	0	-1.935	-967	-2.902	190.550
jun-26	41	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
jul-26	42	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
ago-26	43	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
set-26	44	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
out-26	45	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
nov-26	46	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
dez-26	47	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
jan-27	48	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
fev-27	49	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
mar-27	50	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
abr-27	51	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
mai-27	52	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
jun-27	53	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
jul-27	54	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
ago-27	55	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
set-27	56	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
out-27	57	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
nov-27	58	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
dez-27	59	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
jan-28	60	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
fev-28	61	100%	127,89	1,09	139,75	211.390	0	0	0	211.390	0	0	0	0	0	-2.114	-1.057	-3.171	208.219
mar-28	62	100%																	

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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

APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

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

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

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

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

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



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

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

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

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